

Lindås kommune Hilland vest, Felt 4 del II

Reguleringsplan: Hilland vest, Felt 4 del II

Plan id.: 1263-200820

Dato sist revidert: 05.08.2013

Reguleringsføresegner for Hilland vest, Felt 4 del II, gnr. 134, bnr. 4 m. fl., Lindås kommune (pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:500, dagsett 01.08.2013

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygg og anlegg (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
 - Bustader - frittliggande
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Uteoppholdsareal
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 § 12-5, ledd nr. 2)
 - Køyreveg
 - Gangveg/gangareal
 - Parkeringsplassar
3. Grønstruktur (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
 - Naturområde
 - Turveg

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- 2.1.2 Støttmurer og tiltak nevnt i Pbl § 29-4 kan plasserast i eller nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

§ 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve innafør planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve.
- 2.3.2 f_KV1, f_P1, o_GV1 og f_GV2 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BF1.

§ 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningslinjer.
- 2.4.2 Ved utarbeiding av situasjonsplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.4.3 Bruk av varmpumpe til bustadane skal vurderast.
- 2.4.4 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til.

§ 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.

§ 2.6 Automatisk freda kulturminne

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid vert oppdaga automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet stoppast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8,2. ledd.

§ 3 Bygg og anlegg

(PBL-08 § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bustader - frittliggande BF1

- 3.1.1 I området avsett til bustader - frittliggande, er det tillate å oppføre ein to-mannsbustad med tilhørande anlegg.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting for BF1 er BYA=35 %.
- 3.1.3 Maksimum mønehøgde for BF1 er 9m og maksimum gesimshøgde er 7m. Mønehøgde kan ikkje overstige c +65,0.
- 3.1.4 Takkonstruksjonen skal ikkje vere brattare enn 45°.
- 3.1.5 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel.

Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.

§ 3.2 Andre kommunaltekniske anlegg

3.2.1 f_KTA1 er areal for renovasjon og post.

§ 3.3 Uteopphaldsareal

3.3.1 f_UA1 er felles areal for bustader i BF1.

3.3.2 Arealet skal gjevast ei tiltalende utforming med gangvegar, plantar, sitjeplassar og liknande.

**§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(PBL-08 § 12-5, ledd nr 2)**

§ 4.1 Køyreveg

4.1.1 f_KV1 er offentlig køyreveg. f_KV1 skal opparbeidast med fast dekke.

§ 4.2 Gangveg

4.2.1 o_GV1 er offentlig gangveg mellom offentlege vegar. Gangvegen skal opparbeidast med fast dekke.

4.2.2 f_GV2 er felles gangveg som gjev tilkomst til bustadane i BF1.

§ 4.3 Parkeringsplassar

4.3.1 Parkeringsplass f_PP1 er felles for BF1

4.3.2 f_PP1 skal opparbeidast med 6 parkeringsplassar.

**§ 5 Grønstruktur
(PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)**

§ 5.1 Naturområde

5.1.1 GN1-3 er naturområde. GN1-2 kan plantast og vegetasjonen skjøttast. For GN3 skal eksisterande vegetasjon behaldast.

§ 5.2 Turveg

5.2.1 o_TV1 er offentlig turveg.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune