



Reguleringsføresegner for Hordasmibakken

gbnr 137/46, 59 og del av 705, m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2013/1408 og 2014/1885

Plan-ID: 1263-201212

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:
ABO Plan og arkitektur	26.03.2013	19.02.2013
Administrasjonen	16.10.2013	19.02.2013
Administrasjonen (jf vedtak PMU)	06.11.2013	06.11.2013
ABO Plan og arkitektur	02.05.2014	10.04.2014

Handsamingar:	Dato:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet	30.10.2013
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet	14.05.2014
Godkjent plan i kommunestyret	12.06.2014



Lindås kommune

Reguleringsføresegner for:

Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

**Hordasmibakken - gnr. 137 bnr.46, 59 og del av bnr. 705 m. fl.
(Plan-id: 1263_201212)**

Datert: 02.05.2014

Generelt

Føremål i planen:

Pbl § 12-5 nr. 1

Bygningar og anlegg

- Bustader - frittliggjande
- Bustader – konsentrerte
- Leikeplass
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg

Pbl § 12-5 nr. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg
- Fortau
- Parkering
- Anna veggrunn- grøntareal
- Tekniske bygningar/konstruksjon/støyskjerm

Pbl § 12-5, nr 3

- Grøntstruktur

Pbl § 11-8a, jf § 12-6)

Sikringssoner

- Frisikt

§1

GRENSE FOR DETALJREGULERING

1.1 Planen si avgrensing

- 1.1.1 Gnr. 137, bnr. 59, 46, del av bnr. 705 m.fl.

- 1.1.2 Grense for området er vist i plankart datert 10.4.2014.

§2

FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Dokumentasjon til byggemelding
Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

Det skal føreligge detaljert utomhusplan som syner korleis felles leikeareal, gatetun / køyrbar gangveg, vegetasjonsskjermar, område for boss/post og parkeringsplass skal utformast. Møblering for leikeplass og uteopphaldsareal skal visast i planen.

Bustader skal byggjast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggjesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

- 2.2 Det kan ikkje gjerast avtalar, eigedomsdeling og liknande som er i strid med reguleringsplanen.
- 2.3 Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha gode soltilhøve, vera skjerma mot vind og sikra mot

- støy, strålefare, forureining, trafikkfare og annan helsefare.
- 2.4 Det kan etablerast murar innanfor planområdet. Alle konstruksjonar slik som gangvegar, murar og rekkverk eller gjerde skal utformast på ein mest mogeleg tiltalande og heilskapleg måte. Grøfter skal tilsåast og beplantast.
- 2.5 Bygningane skal ha radonsperre mot grunn.
- 2.6 Ved funn av automatisk freda kulturminner, gjenstandar o.l. under gravearbeid eller tiltak i grunnen skal alt arbeid stansast og kulturmyndighetene varslast jf. Lov om kulturminner.
- 2.7 Støynivå må tilfredsstillende krava i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442.
- 2.8 Avfallshandtering skal skje på felles samlingsplass for dunkar.
- 2.9 Utbyggingstakt for området skal følgje bustadbyggjeprogram for Lindås kommune.
- 2.10 Det skal utførast ein geoteknisk undersøking av utsprengt byggjegrop, og eventuelle sikringstiltak må utførast.
- 2.11 Rekkefølgjekrav**
- 2.11.1 Leikeplass f_LEIK skal vera ferdig opparbeidd og tilrettelagt før bustadane vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest.
- 2.11.2 Støyskjerm langs Fv. 565 Isdalstøbakken og Fv. Alverflaten skal vera ferdig sett opp før det vert gjeve midlertidig bruksløyve.
- 2.11.3 Teknisk infrastruktur som veg, vatn og avlaup som skal koplatt til kommunale anlegg eller fører med seg endringar på kommunale anlegg, skal vera godkjent av Lindås kommune eller sikra opparbeidd gjennom utbyggingsavtale med Lindås kommune før det vert gjeve rammeløyve.
- 2.11.4 Det skal liggje føre godkjent VA-rammeplan som gjer greie for vass-/avlaupshøve og overvasshandtering før rammesøknad kan godkjennast.
- 2.12 Universell utforming**
(Pbl § 12-7 nr. 4 og 5)
- 2.12.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utbygging så langt det er mogleg utan å måtte gjennomføre unødige, store terrenginngrep. Alle bustadane skal vera universelt utforma i samsvar med gjeldande teknisk forskrift (TEK 10), og ha universell tilgjenge.
- 2.13 Terrengbehandling**
- 2.13.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalande form og behandling.

§ 3

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1 Bustadbygging – frittliggjande småhus

3.1.1 Området kan nyttast til føremål bustadbygging- frittliggjande.

3.1.2 Maksimal % BYA er sett til 20 %.

- 3.1.3 Maks bygghøgde er satt til kote c+ 60,0
- 3.2 **Bustadbygging- konsentrerte småhus**
- 3.2.1 Område kan nyttast til føremål bustadbygging – rekkjehus. Det kan maks. førast opp 20 bustadeiningar innanfor føremålet.
- 3.2.2 Maksimal % BRA er sett til 100 %.
- 3.2.3 Maks byggehøgde er satt til kote c+ 56,5.
- 3.2.4 Det skal setjast av minimum 30 m² leikeareal per bustadeining. Leikearealet skal opparbeidast med ulike typar apparat i samsvar med ein utomhusplan. Leikeareal skal være tilstrekkeleg sikra med gjerde mot vegar, parkeringsareal og skjeringar/murar. Det kan etablerast naudsynte gangvegar gjennom leikeareala for å sikre tilkomst til/frå bustadane. Gangvegane skal opparbeidast med gressarmering.
- Restarealet som ikkje vert nytta til leik skal opparbeidast med beplanting og utandørsmøblering. Arealet skal ha ein heilskapleg utforming og materialbruk, og vere ein god møteplass som ivaretek ulike sosiale og fysiske krav. Detaljar skal kome fram i utomhusplan jf. § 2.1.
- 3.2.5 Det skal opparbeidast energianlegg på område satt av til dette i reguleringsplanen.
- 3.2.6 Det skal etablerast støyskjerm innanfor f_TB1. Topp høgde på mur/skjerm er på + 48 m. Innanfor f_TB2 skal det etablerast støyvoll. Støyvollen skal følgje eksisterande terreng.
- 3.2.7 Det skal opparbeidast sykkelparkering for minimum 20 sykklar innanfor føremålet.
- 3.2.8 Kvar bueining skal ha minimum 6 m² uteopphaldsareal i form av privat altan/terrasse eller felles takterrasse.
- 3.3. Byggjegranser**
- 3.3.1 Bygg skal plasserast innanfor byggjegransene slik dei er vist i plankartet. Følgjande bygningar og konstruksjonar kan plasserast utanfor byggjegransene: carport, bygning for renovasjon og post, støyskjerm, støyvoll og naudsynte støttemurar. Bygningane og konstruksjonane må ikkje plasserast innanfor frisktsoner som vist i planen.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Køyreveg

- 4.1.1 Veg- og frisktsonar skal utformast i samsvar med plankart og etter gjeldande vegnormaler gjeven av Statens Vegvesen (handbok 017).

4.2 Parkeringsplassar

- 4.2.1 Parkering i planområdet er sett av til bebuarar innanfor BK.

- 4.2.2 Det må leggjast til rette for lading av EL-bilar på parkeringsområdet.
- 4.2.3 Det skal opparbeidast 1,4 parkeringsplassar pr. bustadeining i område avsett til parkering. Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Innanfor område avsett til parkering kan det etablerast fellesanlegg med carportar.
- 4.2.4 Overvatn frå tomta skal handterast lokalt på eigen tomt. Vatn frå takflater skal ledast til infiltrasjon i grunn. Det skal også etablerast plen og grøntområde på tomta som skal nyttast til infiltrasjon av regnvatn.

§ 5

SIKRINGSSONER

(pbl § 11-8 a, jf § 12-6)

5.1 Frisikt

- 5.1.1 I frisiktsona skal det ikkje oppførast eller gjerast tiltak som er til hinder for frisikt i ei høgde over 0,5 m frå høgde på vegbana.

§ 6

GRØNTSTRUKTUR

(pbl §12-5 nr. 3)

6.1 Grønstruktur

- 6.1.1 I område for grønstruktur skal naturleg vegetasjon oppretthaldast. Tynning er tillate.