



# Reguleringsføresegner for

## Bustadområde Apalen sør, gbnr, 202/1 mfl

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-12

Kommunens saksnummer: 14/2127

Plan-ID: 1263-200809

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:

Handsamingar:	Dato:	Sak:
1. gongs handsaming i Plan – og miljøutvalet	14.05.2014	067/14
2. gongs handsaming i Plan – og miljøutvalet	10.12.2014	145/14
Ny 2. gongs handsaming i Plan – og miljøutvalet	04.02.2015	069/15
<b>Vedtak i kommunestyret</b>	19.02.2015	010/15



**REGULERINGSPLAN FOR APALEN SØR,  
GNR 202 BNR 1 M.FL.**

**PLAN-ID: 1263-200809**

Saksnummer: 14/2127

Reguleringsføresegner jf plan- og  
bygningslova (pbl) § 12-7.

Føresegner datert 21. januar 2015

**1 GENERELT**

**1.1** Det regulerte området er vist på  
plankart i mål 1:1000, datert  
16.10.2014.

**1.2** Planområdet skal nyttast til  
følgjande føremål (kode rp i  
parentes):

- 1.2.1 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5,  
2. ledd nr 1)
- Frittliggjande småhusbustader –  
BF (1111)
  - Konsentrert småhusbustader –  
BKS (1112)
  - Leikeplass – LEIK (1610)
  - Andre kommunalteknisk anlegg  
– ØK (1560)
  - Andre særskilte bygningar og  
anlegg – ABB (1590)
- 1.2.2 Samferdselanlegg og teknisk  
infrastruktur (Pbl § 12-5, 2. ledd  
nr 2)
- Køyreveg – KV (2011)
  - Fortau – FTA (2012)
  - Anna veggrunn – grøntareal –  
VG (2019)
- 1.2.3 **Grønstruktur** (Pbl § 12-5, 2. ledd  
nr 3)
- Vegetasjonsskjerm - VS (3060)

1.2.4 **Landbruks-, natur- og  
friluftsføremål** (Pbl § 12-5, 2. ledd  
nr 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak  
for landbruk og reindrift og  
gardstilknytt næringsverksemd  
basert på ressursgrunnet på  
garden – LB (5100)

- Friluftsføremål - FR (5130)

1.2.5 **Omsynssoner** (Pbl § 12-6, jf. § 11-  
8)

- Frisiktssone (H140)

- Sikringssone over tunnel (H190)

- Støysone (H220)

- Høgspenningsanlegg (H370)

### **1.3 Rekkefølgekrav**

- 1.3.1 Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ein kvar tid gjeldande bustadbyggingsprogram for Lindås kommune.
- 1.3.2 Veg skal opparbeidast som vist i planen med fortau og murar mv, fram til tomte som skal byggast ut, før det vert gjeve løyve til igangsetting for vedkommande bustad. Det kan verta gjeve igangsettingsløyve til opparbeiding av tomt før vegstrekninga frå grensa mellom BF3/ f\_LEIK 3 til og BF4 vert bygd.
- 1.3.3 Vegskjeringar mot E39 må vere sikra med gjerde som vist i plankartet, med minimum høgde 1,6 meter, før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til bustader i planområdet.
- 1.3.4 Alle leikeplassane må vere ferdig opparbeidd i samsvar med krava i pkt 3.4 før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til bustader i planområdet.
- 1.3.5 Før det vert gjeve igangsettingsløyve til nye bustader i faresone høgspenningsanlegg, skal høgspenningsleidning vere lagt om i jordkabel, godkjent av linjeeigar og kommunen.
- 1.3.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til dei åtte bueiningar i planområdet, skal gang- og sykkelveg/fortau vere opparbeidd eller sikra opparbeidd på del av Fylkesveg 391, som regulert i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen, plan-id 1263-

19032007, vedteken av Lindås kommunestyre i møte 10. februar 2011, jf reguleringsføresegnene §§ 2.1.2 og 2.1.3 i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen. Sekundærebueiningar i dei åtte bueiningane vert ikkje medrekna i talet på bueiningar.

- 1.3.7 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i støysonen, skal bustadane vere støyskjerma i samsvar med krava i pkt 7.4.
- 1.3.8 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i BKS2, skal overgangen for mjuke trafikantar på f\_FTA ved føremål LB vere sikra. Endeleg utforming på gangfeltet skal godkjennast av kommunen.

### **1.4 VA-rammeplan**

Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass-/avløpshøve og overvasshandsaming innafør planområdet. Planen skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve rammeløyve innan planområdet.

### **1.5 Eigeforhold**

- 1.5.1 Kjøreveg (f\_KV1) er felles for eigedomane i planområdet.
- 1.5.2 Køyreveg f\_KV2 er felles for eigarane av gnr/bnr 202/133, 134, 135, 138, 140, FR og BF5.
- 1.5.3 Fortau (f\_FTA) er felles for eigedomane i planområdet.
- 1.5.4 Areal avsett til anna veggrunn – grøntareal (f\_VG), for anlegg og sikring av trafikkområda er felles for eigedomane i planområdet.

- 1.5.5 Areal sett av til hente plass for post og bussoppstilling (f\_ASB) er felles for bustadeigedomane i planområdet.
- 1.5.6 Areal sett av til vegetasjonsskjermer (f\_VS1 og f\_VS2) er felles for bustadeigedomane i planområdet.
- 1.5.7 f\_LEIK1, f\_LEIK2 og f\_LEIK3 er felles for bustadeigedomane i planområdet.

## 1.6 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller anna brent stein osv, skal arbeid stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8, 2. ledd.

## 2 FELLESFØRESEGNER

### 2.1 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, parkering, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøvet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.1.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje går over nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette

dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

### 2.2 Byggegrenser

- 2.2.1 Nye bygg skal plasserast innafor byggegrenser viste på plankartet.
- 2.2.2 Kommunen kan godkjenne at garasje, uthus og liknande mindre tiltak kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.
- 2.2.3 Der det ikkje er vist byggegrenser på plankartet, gjeld byggegrensene i pbl § 29-4.

### 2.3 Energi

Det vert ikkje tillete fossile kjelder for oppvarming av bustader innan planområdet.

### 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng, vegetasjon og vere tilpassa nærområdet, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningslinjer.
- 2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.4.3 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til.
- 2.4.4 Murar innafor planområdet skal byggast som tørrmurar i naturstein, med god kvalitet.
- 2.4.5 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei god utforming.

### 2.5 Krav til universell utforming

Ved detaljplanlegging av bustadområda sitt inne- og

utemiljø, skal prinsippa om universell utforming i størst mogeleg grad leggast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.

### **3.1 Frittliggjande småhus**

3.1.1 Områda BF1 – BF4 kan nyttast til frittliggjande småhus, herunder eksisterande småhus og tomansbustader.

BF1 kan nyttast til fem frittliggjande småhus og to tomansbustader.

BF2 kan nyttast til fem frittliggjande småhus.

BF3 kan nyttast til fem frittliggjande småhus og ein tomansbustad.

BF4 kan nyttast til fire frittliggjande småhus.

BF5 kan nyttast til eit frittliggjande småhus.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande småhusbustad er % BYA = 30 %.

3.1.3 Bustadene skal ha parkeringsdekning til to bilar per hovudeining på eigen tomt. For kvar sekundærbueining skal det vere parkering til ein bil. Biloppstillingsplassane skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

3.1.4 På kvar tomt kan det etablerast ei hovudbueining.

3.1.5 Det er tillete med ei sekundær buening på inntil 65 m<sup>2</sup> i kvar hovudbueining.

3.1.6 Det skal vere minimum 200 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for kvar hovudbueining.

3.1.7 Tilleten maksimal mønehøgd er ni meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.8 Dei ubygde områda sør i BF2 skal ha felles avkøyrsløse for bustadane.

3.1.9 På BF4 må murane plasserast innafør byggegrensa mot sør og vest. På dei to austre tomtene kan mur mot aust plasserast innafør føremålsgrensa.

### **3.2 Konsentrerte småhus**

3.2.1 Områda BKS1 – BKS3 kan nyttast til konsentrert småhusbusetnad.

3.2.2 Det er ikkje tillete med utbygging og deling av einskildtomter før det ligg føre godkjend situasjonsplan som gjer greie for korleis delfeltet søknaden gjeld skal byggast ut.

3.2.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for konsentrert småhusbustader % BYA = 30 %.

3.2.4 Bustadene skal ha parkeringsdekning til to bilar per eining. Biloppstillingsplassane skal plasserast og utformast slik at det ikkje vert rygging ut i felles veg.

3.2.5 I område BKS1 er det tillete med sju bueningar.

3.2.6 I område BKS2 er det tillete med 13 bueningar.

3.2.7 Innan kvart delfelt skal det vere ei einsarta utbygging.

3.2.8 Det skal vere minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for kvar buening.

3.2.9 Tilleten maksimal mønehøgd er ni meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.2.10 BKS2 skal ha felles avkøyrsløse for bustadane.

### **3.3 Andre særskilte bygningar og anlegg**

3.3.1 Områda for andre særskilte bygningar og anlegg er avsett til post/boss for eigedommane innanfor planområdet.

3.3.2 Området for andre kommunalteknisk anlegg er sett av til trafokiosk.

### **3.4 Areal for leik**

3.4.1 f\_LEIK1, f\_LEIK2 og f\_LEIK3 er felles leikeplassar for bustadeiningane innafor planområdet. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter. Innafor leikeplassane er det tillate å byggje støyskjerming.

3.4.2 F\_LEIK3 skal etablerast som ein naturleikeplass. Minimum 350 m<sup>2</sup> av leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter. Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjent situasjonsplan for feltet.

3.4.3 Hovuddelen av leikeplassane og tilkomst til leikeplassane skal vere universelt utforma.

### **3.5 Uteopphaldsareal**

3.5.1 Arealkrav for privat uteopphald for bustad er oppgitt under kvart føremål, jf pkt 3.1.6 og 3.2.8 Privat uteopphaldsareal skal dekkast ved balkong, terrasse eller hage med direkte tilkomst frå den einskilde bueininga.

3.5.2 Felles og privat uteopphaldsareal (MUA) skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast

mot vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå på under 55 dB (A).

## **4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR 2)**

### **4.1 Køyreveg**

Køyreveg f\_KV skal opparbeidast som vist i plankartet. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete.

Tilkomst til eigedomane er vist med pil i plankartet. Der tilkomst ikkje er vist i plankartet eller tilkomst skal endrast i høve til det som er vist, skal tilkomsten plasserast etter kommunal standard og visast i byggesakshandsaminga.

### **4.2 Fortau**

Fortau f\_FTA skal opparbeidast som vist i plankartet. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete.

### **4.3 Anna veggrunn – grøntareal - VG**

Areal kan nyttast til naudsynt areal for anlegg og sikring av trafikkområda. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete.

## **5 GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR 3)**

### **5.1 Vegetasjonsskjerm**

Områda f\_VS1 og f\_VS2 skal nyttast til skjerming av bustadane

mot E39. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast.

## **6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL § 12-5, 2. LEDD NR 5)**

**6.1** LB - LNFR areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget på garden

Arealet skal nyttast til tilkomstveg for landbruket.

**6.2** FR - Privat landbruksføremål - LNFR

Arealet sett av til landbruksføremål kan nyttast til friluftsføremål.

## **7 OMSYNSSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)**

**7.1** Frisiktssone veg

Ved kryss og avkøyrslar skal det i området mellom frisiktlina og tilstøytande vegar (frisiktsonen) vera fri sikt i 0,5 meter høgde.

**7.2** Sikringssone tunnel

Innafor sikringssonen er tiltak i grunnen, som inneber til dømes sprenging, pelramming, holboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, berre tillete dersom det kan dokumenterast at tiltaket ikkje får uønska konsekvenser for vegtunnelen eller sikringssonen. Sikringssonen utgjer eit volum rundt tunnelen med 15 meters avstand frå golv, yttervegg eller topp i tunnellopet.

**7.3** Støysone – Gul sone

I området innafor gul støysone skal nye bustader tilfredsstillende krava til grenseverdier for støy etter Miljøverndepartementet sine retningsliner T-1442.

Nye bustader skal ha tilgang på uteopphaldsareal der støyen ikkje overstig Lden = 55 dBA.

Nye bustadar skal ha gjennomgåande planløyningar der støyfølsomme rom blir plassert på stille side.

**7.4** Faresone høgspenningsanlegg

Fareområdet omfattar området under og rundt eksisterande høgspenningsline, inntil 10 meter på kvar side av senter for lina. Det vert ikkje tillete nokon form for bygningsmessig aktivitet eller andre tiltak innafor dette området utan godkjenning frå linjeeigar og kommunen, sjå pkt 1.3.5 om rekkefølgekrav.

TEKNISKE TENESTER

Rådmannen

Lindås kommune