



Reguleringsføresegner for Langheiane felt B6 og B7

Gbnr 188 / 769, 770, 771 og 793

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2013/658 og 2010/1357

Plan-ID: 1263-201003

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:
Forum Arkitekter	12.02.2013	15.01.2013
Administrasjonen	12.06.2013	15.01.2013
Administrasjonen / Forum Arkitekter	17.09.2013	17.09.2013
Administrasjonen	17.08.2014	18.08.2014

Handsamingar:	Dato:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet	20.06.2013
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet	03.09.2014
Godkjent plan i kommunestyret	18.09.2014



LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

JF plan- og bygningslovens (PBL) § 12-7

Knarvik, gnr. 188 bnr. 769, 770, 771 og 793

Langheiane felt B6 og B7

Saksnr: 14/1599, 2013/658 og 2010/1357

Plan-ID: 1263-201003

Datert/revidert: 17.08.2014

Føremålet med planframlegget er å regulere området til bustadformål med tilhøyrande infrastruktur i tråd med plan 1263-2509200 for Knarvik Aust.

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 17.09.2013.

1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande formål:

- 1.2.1 Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr. 1)
- Bustadblokker (B6 og B7)
 - Konsentrert småhusbusetnad (B6_02)
 - Renovasjonsanlegg (f_RA)
 - Andre særskilt oppgjevne bygningar og anlegg,
 - Post (f_POST)
 - Leikeplass (f_LEIK 1 og f_LEIK 2)
- 2.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr. 2)
- Køyreveg (o_KV)
 - Køyreveg (f_KV)
 - Fortau (o_FT)
 - Gangveg/gangareal (o_GV)
 - Haldeplass (o_HP)
 - Parkeringsplassar (f_PP1)
 - Parkeringsplasser (f_PP2)
 - Parkeringshus/-anlegg (f_PH1)
 - Parkeringshus/-anlegg (f_PH2)
- 1.2.3 Grøntstruktur

(PBL § 12-5 ledd nr. 3)

- Turdrag (o_TD)
- Park og Naturområde (o_PN)

- 1.2.5 Omsynsoner (PBL § 12-6)
- Frisikt

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Utomhusplan

- 2.1.1 Saman med søknad om rammeløyve for byggetiltak skal det gjennom søknad for grunn- og terrengarbeid godkjennast ein utomhusplan som viser området si utforming og tilgjengelegheit. Plassering og utforming av areala for aktivitet, veger (med kotetall), stiar, eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon.
- 2.1.2 Utomhusplanen skal vise at utomhusareala oppfyller fastsette krav i føresegnene til storleik og kvalitet samt oppfyller prinsippa for universell utforming.

2.2 VA- rammeplan

- 2.1 Godkjent VA-rammeplan skal framskaffast før byggjearbeida kan setjast i gang. Rammeplanen gjør greie for vassforsynings-/overvatn- og spillvasssystemet, samt uttak for brannsløkking.

2.3 Universell utforming

- 2.3.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn. Minimum 70 % av bueiningane skal ha universell tilgjenge.
- 2.3.2 Området mellom tilrettelagt parkeringsplass og hovudinngang og mellom hovudinngang og areal for utandørsopphald, skal vera trinnfritt og ha stigning som ikkje er brattare enn 1:20.
- 2.3.3 Det skal sikrast universell tilgjenge mellom bustablokkene i B6 og felles leikeområde f_LEIK 1.

Løysning vist i illustrasjonsplan er retningsgjevande for utforming.

2.4 Terrenghandsaming og vegetasjon

- 2.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.
- 2.4.2 Eksisterande vegetasjon, tre og markdekke som ikkje vert direkte råka av gjennomføring av tiltaka i planen skal takast vare på.
- 2.4.3 Skjeringar og fyllingar skal settast i stand med vegetasjon og/eller murar der det er naturlig.
- 2.4.4 Ubygde områder skal handsamast og ferdigstillast med estetisk tiltalande form og materialbruk.

2.5 Automatisk freda kulturminne

- 2.5.1 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnestyresmaktervarslast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.6 Radon

- 2.6.1 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.

2.7 Brannsikring

- 2.7.1 Områda skal ha tilstrekkeleg vasstrykk for slukking av brann, godkjente tilkomstvegar for brannbilar og redningsutstyr.
- 2.7.2 Ved handsaming av utbyggingsplan og rammeløyve skal det vera gitt godkjenning av brannstyresmaktene i kommunen.
- 2.7.3 Forskrifta i TEK for brannvesenet si innsats (§ 7-28) må følgjast ved planlegging av bygningane/tiltaket.
- 2.7.4 **Det kan etablerast køyrbare gangvegar og oppstillingsplassar**

for brannbil innanfor uteareal i felt B6. Taket på underliggjande garasjeanlegg skal dimensjonerast for køyring. Oppstillingsplassar for brannbilar kan utformast som ein del av grøntanlegget.

2.8 Energi

- 2.8.1 Ved utforming av bygningar og bygningsmiljø skal det takast omsyn til energibruk. Det skal gjerast greie for vurderingar som er gjort for bruk av alternative fornybare energikjelder i samband med byggjesøknad.

2.9 Avrenning

- 2.9.1 Det vert stilt krav om fordrøningsbasseng
- 2.9.2 Traseen for bekken skal følgje naturlege drag i terrenget der kor den må leggjast om. Den kan leggjast i røyr gjennom det sentrale leikeområdet f_LEIK 1.

2.10 Rekkefølgekrev

- 2.10.1 Følgjande tiltak må vere utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i planområdet:
 - Opparbeiding og ferdigstilling av teknisk infrastruktur.
 - Opparbeiding av opphøgd gangfelt over Lonsvegen etter tilvising frå teknisk etat.
 - Opparbeiding og ferdigstilling av køyreveg.
 - Opparbeiding og ferdigstilling av leikeareal og opphaldsplassar med sikringsgjerde. **LEIK 2 skal seinast ferdigstillast saman med B7.**
 - Opparbeiding av allmenn tilgjengeleg sti / gangveg gjennom området.
 - Etablering av renovasjonsanlegg.
 - Ferdigstilling av gjesteparkering.
 - Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande bustadbyggeprogrammet til Lindås kommune.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 25, 1 ledd nr. 1)

3.1 Utnytting og byggehøgder

3.1.1 Byggjeområda kan maksimalt tillatast utbygd med den utnyttingsgrad og byggehøgde som er vist på plankartet. Dette er på vilkår av at planens kvalitetskrav og krav til uteopphaldsareal er oppfylt.

3.2 Byggegrenser

3.2.1 Nye bygg kan plasserast i byggegrensa. Der byggegrense ikkje er vist kan bygg plasserast i føremålsgrensa.

3.3 Bustadblokker

- 3.3.1 I bustadområda B6_01 og B7 kan det innanfor byggjegransene førast opp totalt 75 bustadeiningar. I B6_01 maksimalt 35 bustadeiningar. I B7 maksimalt 40 bustadeiningar.
- 3.3.2 Det kan verte tillate ein utnyttingsgrad, % BRA, på inntil 95 % for B6 og 128 % for B7.
- 3.3.3 Takform:
Situasjonssnitt og oppriss som er vedlagt denne planen er retningsgjevande for utforming av tak i planområdet.
- 3.3.4 Utnyttingsgrad er rekna av formåla bustadblokker, renovasjonsanlegg, og parkeringsplassar, i tråd med utrekning i reguleringsplanen for Knarvik Aust, Plan-ID 1263-2592003 og rettleiar for grad av utnytting (T-1459).

3.4 Konsentrert småhusbusetnad

3.4.1 I bustadområde B6_02 kan det førast opp maksimalt 5 bustadeiningar som konsentrert småhusbustad, i form av rekkehus i 2 etasjar.

3.5 Parkeringshus

- 3.5.1 Parkeringshusa for felt B6 og B7 skal liggje innanfor områda for bustadformål. Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per buening.
- 3.5.2 Parkeringsløyisinga skal visast i situasjonsplanen i samband med byggjesøknad.
- 3.5.3 Veg-/parkeringsareal og fellesareal går ikkje inn i BRA som grunnlag for utrekning av parkeringskrav.
- 3.5.4 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal stetta krava til universell utforming.
- 3.5.5 Det skal leggjast til rette for lading av el-bilar i parkeringshusa.

3.6 Renovasjonsanlegg/anlegg for post

- 3.6.1 Området f_RA er sett av som felles plass for bosskontainere for B6.
- 3.6.2 Område f_POST er avsett for postkassestativ for B6.

3.7 Uteopphaldsareal

- 3.7.1 Feltet f_LEIK1 er felles for heile planområdet.
- 3.7.2 Feltet f_LEIK 2 er felles for heile området.
- 3.7.3 Minste uteopphaldsareal (MUA) per bustad er minimum 25 m2 og skal løysast innanfor B6, B7 og f_LEIK 1 og f_LEIK 2.
- 3.7.4 Kvalitetskrav for MUA er:
- Gode solforhold. Dei mest skjerma og solfylte areala skal nyttast til leik og opphald.
- Som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Delar av området skal kunne opparbeidast med nødvendig utstyr for leik.
- Som hovudregel ikkje smalare enn 10 meter.
- Verken køyreveg, parkeringsareal eller fareområde kan reknast som MUA.
- Skal vere på bakkeplan.

- Felles leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk for alle grupper.
 - Områda skal opparbeidast med nødvendig utstyr for leik, spel for barn og unge, sittegrupper, plantning og liknande.
- 3.7.5 Krava til uteopphaldsareal går føre utnyttingsgrad.

§4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5 ledd nr.2)

- 4.1 Køyreveg**
Opparbeidingsplanar for alle tiltak som har kontakt med offentlege vegar må vera godkjent på førehand av vegstyresmaktene før arbeidet kan setjast i gang
- 4.1.1 O_KV er offentlig tilkomstveg til planområdet.
- 4.1.2 F_KV er felles tilkomstveg til bustadene i planområdet.
- 4.1.3 F_KV inkluderer køyrebane, skulder og grøfter. F_KV skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med kommunen.
- 4.1.4 For å minske gjennomkøyring gjennom området mellom f_LEIK 1 og turdraget skal det setjast opp bommar på kvar side av turdraget. Bossbiler og anna nødvendig trafikk kan passera bommane.
- 4.2 Gang-/sykkelveg/fortau**
- 4.2.1 O_Gv1 og o_Gv2 er offentleg gangveg.
- 4.2.2 O_FT er offentlig fortau.
- 4.3 Haldeplass**
- 4.3.1 O_HP er haldeplass for buss.
- 4.4 Parkeringsplassar**

- 4.4.1 F_PP1 er felles gjesteparkeringsplass for B6 og B7 med til saman 33 parkeringsplassar.

- 4.4.2 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal setjast av for rørslehemma.

4.5 Avkøyrse

- 4.5.1 Avkøyrse er vist med illustrerande pil på plankartet.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

(Pbl § 12-5 ledd nr. 3)

5.1 Turdrag

- 5.1.1 O-TD er offentleg.
- 5.1.2 O-TD skal ha tilgjenge for ålmenta. Det skal ikkje gjerast inne og det er ikkje tillete å føre opp bygningar eller ferdshinder innafor o-TD. Vanleg vegetasjonsvedlikehald er tillete, men slik at ein ikkje hindrar allmenn ferdsel. Dagens turdrag skal oppretthaldast.
- 5.1.3 Vedlikehald av skog kan utførast av grunneigar. Kommunen kan opparbeida og vedlikehalda stiar til enkel standard. I område o_TD er det ikkje tillete med flatehogst.

5.2 Park og naturområde

- 5.2.1 Park og naturområde er offentlig. Park og naturområdet skal være tilbakeført til naturen og utan synlig spor av tekniske inngrep.
- 5.2.2 Gjennom området skal det etablerast samanhengande gangsti, på inntil 2 meters breidde, frå o_KV til busshaldeplass o_HP innanfor definert bestemmelsesgrense (rpbestemmelsesgrensen).

§ 6

OMSYNSSONE

(Pbl § 12-6)

6.1 Frisiktsone

- 6.1.1 I frisiktsonaskal det være fri sikt 0,5 m overplan av tilstøytande vegar.

§ 7

BESTEMMELSESOMRÅDE

(pbl § 12-7)

7.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

- 7.1.1 Innanfor føresegnområde #1 og #2 kan det etablerast parkeringshus (jf §3.5.1) under bakken med tilhøyrande innkøyring som vist i plankart.
- 7.1.2 Innanfor føresegnområde # 3 kan det etablerast sti på inntil 2 meter som skal fungere som snarveg mot busshaldepllass.