Lindås kommune
Breimyra

Reguleringsplan: Breimyra
Plan id.: 1263-201007
Dato sist revidert: 09.10.2014

Reguleringsføresegner for Breimyra, gnr. 137, bnr. 109 og 144 m. fl., Lindås kommune (pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:500, dagsett 30.07.2014

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg
   (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
   - Bustader - blokk
   - Energianlegg
   - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur
   (PBL-08 § 12-5,ledd nr. 2)
   - Kjøreveg
   - Fortau
   - Gangveg/gangareal
   - Anna veggrunn – grøntareal
   - Haldeplass
3. Grønstruktur
   (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
   - Naturområde
4. Landbruk-, natur- og friluftsområder
   (PBL-08 12-5 nr. 5)
   - Naturføremål av LNFR
5. Omsynssone
   (PBL § 12-6 jf. § 11-8)
   Sikrings-, støy og faresonar
   - Frisiktsone ved veg
   - Faresone høgspentanlegg

§ 1.3 Eigarform:

1.3.1 Offentlege areal
Følgjande areal er offentlege:
- Køyreveg o_KV1 og o_KV3
- Fortau o_FT1 - o_FT5
- Anna veggrunn grøntareal o_AVG1- o_AVG4
- Haldeplass o_HP1

1.3.2 Felles areal
Følgjande areal er felles for bustader i BB1:
- Leikeplass f_LP1
- Anna veggrunn grøntareal f_AVG6
- Anna veggrunn tekniske anlegg f_AVT1
- Gangveg f_GV1

Følgjande areal er felles for bustader i BB1 og 137/197:
- Køyreveg f_KV4

Følgjande areal er felles for 137/19, 25, 109, 145, 292, 325, 445, 469, 474, 505 og 557:
- Køyreveg f_KV6

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Der det ikkje er byggegrenser gjeld føremålsgrensa som byggegrense.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 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/m^3 luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

§ 2.3 Rekkefølgje

2.3.1 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve innafor planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve.

2.3.2 o_KV1 (frem til f_KV4), KV2, o_KV3, o_FT2-4 skal være ferdig opparbeidd før igangsettingstillatelse til bustader i BB1 vert gjeve.

2.3.3 f_GV1 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.

2.3.4 Leikeplass f_LP1 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.

2.3.5 Det skal sikrast at uteområda har støynivå under L_{den} = 55dB(A) og det må dokumenterast at val av løysingar for fasadar og balkongar tilfredsstiller krav til innandørs støy, før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.

Framlegg

§ 2.4 Krav til utforming

2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningsliner.

2.4.2 Det skal leggast til rette for variasjon i storleiken på bustadane i alle etasjar.

2.4.3 Ved utarbeiding av situasjonsplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.4.4 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til. Murar og skjeringar skal sikrast.

2.4.5 Illustrasjonar i plansaka er retningsgjevande og ikkje juridisk bindande.

§ 2.5 Universell utforming

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

2.5.2 Minimum 70 % av bustadeiningane i planområdet skal ha universell utforming.

§ 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 Busetnad og anlegg
(PBL-08 § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Blokk BB1

3.1.1 I området avsett blokk, er det tillate å oppføre 28 bustadeiningar med tilhøyrande anlegg.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting for BB1 er BYA=60 %.

3.1.3 Maksimum mønehøgde for BB1 er:
- #1: kote +75,0
- #2: kote +73,0
- #3: kote +70,0

3.1.4 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

3.1.5 Bustadeiningane skal ha parkeringsdekning på 1,5 bilplass og 1 sykkelplass per eining. Minst 2,5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma.

3.1.6 I bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etablerast felles takterrasse.

3.1.7 Bygningar i bestemmelsesområde #1 kan vere samanhengande med bygningar i #2, men skal gjevast ei utforming som syner to volum. Mellom #2 og #3 skal det vere opent og bygg kan ikkje henge saman.

3.1.8 Det skal opparbeidast minst 30m^2 felles uteopphaldsareal i BB1 per eining. Areala kan etablerast på bakkenivå og som takterrasse i bestemmelsesområde #1 og #2.

§ 3.2 Næring

3.2.1 N1 er areal for næring og kan nyttast til industri og lagerverksemd.

§ 3.3 Energianlegg

3.3.1 EA1 er areal for energianlegg.

§ 3.4 Leikeplass

3.4.1 Leikeplass f_LP1 er felles for bustadar i BB1.

3.4.2 Areala skal opparbeidast med leikeapparat, gangvegar, plantar, sitjeplassar og liknande. Arealet skal gjevast ei tiltalande utforming.

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

§ 4.1 Køyreveg

4.1.1 o_KV1 er offentleg køyreveg. o_KV1 skal opparbeidast med fast dekke.

4.1.2 KV2 tilkomstveg til gnr/bnr 137/428.

4.1.3 o_KV3 er offentleg køyreveg. o_KV3 skal opparbeidast med fast dekke.

4.1.4 f_KV4 er tilkomstveg til BB1 og gnr/bnr 137/197.

4.1.5 KV5 er tilkomstveg til gnr/bnr 137/197.

§ 4.2 Fortau

4.2.1 Fortau o_FT1-5 er offentleg fortau langs o_KV1. Fortaua skal opparbeidast med fast dekke samtidig med o_KV1.

§ 4.3 Gangveg

4.3.1 f_GV1 er felles gangveg mellom bustader i BB1 og busshaldeplass o_HP1. Gangvegen skal opparbeidast med fast dekke og maksimal stigning på 1:10.

§ 4.4 Anna veggrunn – grøntareal

4.4.1 o_AVG1 er offentleg areal.

4.4.2 f_AVG3 er felles areal for BB1.

Framlegg

4.4.3 Areal for anna veggrunn - grøntareal kan nyttast til infrastruktur. Areala skal tilsåast med stadeigen vegetasjon eller gjevast anna tiltalande utforming.

§ 4.5 Haldeplass

4.5.1 o_HP1 er venteareal ved busshaldeplass.

4.5.2 I o_HP1 er det tillate å sette opp leskur.

§ 5 Grønstruktur

(PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)

§ 5.1 Naturområde

5.1.1 NAT1-2 er naturområde. Vegetasjon skal behaldast i området.

§ 6 Landbruk-, natur- og friluftsområde.

(PBL-08 12-5 NR. 5)

§ 6.1 Naturføremål av LNFR

6.1.1 LNA1-3 er naturområder.

§ 7 Omsynssone

(PBL § 12-6 jf. § 11-8)

§ 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

7.1.1 Frisiktsone ved veg. Frisiktsonene skal ha fri sikt 0,5m over veghøgde ved tilstøytande vegar.

7.1.2 Faresone høgspentanlegg. Bygg og anlegg for varig opphald er ikkje tillate i faresone for høgspentanlegg.

Framlegg

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune