

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

PLAN-ID: 1263-200809

Saksnummer: XXX

Handsamingar:

- 1. gongs handsaming: DATO, sak
- 2. gongs handsaming: DATO, sak
- Vedtak kommunestyret: DATO, sak

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

Føresegner datert 10. mars 2014

### 1 GENERELT

**1.1** Det regulerede området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 3. februar 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 – BK (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 – FT (2012)
- Anna veggrunn – grøntareal (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 ressursgrunnlaget på garden - (5100)
- Friluftsføremål - LNFRL (5130)

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

- Frisiktssone (140)
- Sikringssone over tunnel (190)
- Støysone (220)
- Høgspenningsanlegg (370)

### **1.3** Rekkefølgekrav

- 1.3.1 Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ein kvar tid gjeldande bustadbyggingprogram 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 frådeling og igongsetting for vedkommande bustad. Det kan bli gitt igongsettingsløyve til opparbeiding av tomt før vegen 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 2.9. før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til bustader i planområdet.
- 1.3.5 Før det vert gjeve igongsettingsløyve til nye bustader i faresone høgspenningsanlegg, skal høgspenningsledning vere lagt om i jordkabel, godkjent av linjeeigar og kommunen.
- 1.3.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til meir enn 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. Sekundæreiningar 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 6.3.

### **1.4** VA-rammeplan

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

### **1.5** Utbyggingsavtale

Det skal godkjennast utbyggingsavtale med Lindås kommune for etablering av tiltak i samband med teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp. Det kan ikkje gjevast rammeløyve innan planområdet før det ligg føre slik avtale.

### **1.6** Eigarforhold

- 1.6.1 Køyreveg (f\_kv) er felles for eigedommane i planområdet.
- 1.6.2 Fortau (f\_ft) er felles for eigedommane i planområdet.
- 1.6.3 Areal avsett til anna veggrunn – grøntareal (f\_VG), for anlegg og sikring av trafikkområda er felles for eigedommane i planområdet.
- 1.6.4 Areal sett av til henteplass for post og bossoppstilling (f\_ABB) er felles for bustadeigedomane i planområdet.
- 1.6.5 Areal sett av til vegetasjonsskjermer (f\_VS1 og f\_VS2) er felles for bustadeigedomane i planområdet.
- 1.6.6 f\_LEIK01, f\_LEIK02 og f\_LEIK03 er felles for bustadeigedomane i planområdet.

## **1.7** 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 retningsliner.

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 leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.

## BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5, 2. ledd nr 1)

### **2.6** Frittliggande småhus

2.6.1 Områda BF1 – BF4 kan nyttast til frittliggande småhus, herunder eksisterande småhus og tomannsbustader.

BF1 kan nyttast til fem frittliggande småhus og to tomannsbustader.

BF2 kan nyttast til fem frittliggande småhus.

BF3 kan nyttast til fem frittliggande småhus og ein tomannsbustad.

BF4 kan nyttast til fire frittliggande småhus.

2.6.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggande småhusbustad er % BYA = 30 %.

2.6.3 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.

2.6.4 På kvar tomt kan det etablerast ei hovudbueining.

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

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

2.6.7 Tilleten mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.6.8 På BF4 må murane plasserast innafor byggegrensa mot sør og vest. På dei to austre tomtene kan mur mot aust plasserast innafor føremålgrensa.

### **2.7** Konsentrerte småhus

2.7.1 Områda BK 1 – BK 3 kan nyttast til konsentrert småhusbusetnad.

2.7.2 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.

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

2.7.4 Bustadene skal ha parkeringsdekning til 1,5 bil per eining. Biloppstillingsplassane skal plasserast og utformast slik at det ikkje vert rygging ut i felles veg.

2.7.5 I område BK1 er det tillete med 3 bueningar.

2.7.6 I område BK2 er det tillete med 7 bueningar.

2.7.7 I område BK3 er det tillete med 13 bueningar.

2.7.8 Innan kvart delfelt skal det vere ei einsarta utbygging.

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

2.7.10 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

### **2.8** Andre særskilte bygningar og anlegg

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

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

## **2.9** Areal for leik

- 2.9.1 f\_LEIK01, f\_LEIK02 og f\_LEIK03 er felles leikeplassar for bustadeiningane innafør planområdet. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter. Innafor leikeplassane er det tillate å byggje støyskjerming.
- 2.9.2 F\_LEIK03 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 godkjent situasjonsplan for f\_LEIK03.
- 2.9.3 Hovuddelen av leikeplassane og tilkomst til leikeplassane skal vere universelt utforma.

## **2.10** Uteopphaldsareal

- 2.10.1 Arealkrav for privat uteopphald for bustad er oppgitt under kvart føremål, jf pkt 2.6 og 2.7. Privat uteopphaldsareal skal dekkast ved balkong, terrasse eller hage med direkte tilkomst frå den einskilde bueininga.
- 2.10.2 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. Areala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå på under 55 dB (A).

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

### **3.1** 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.

### **3.2** Fortau

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

### **3.3** Anna veggrunn – grøntareal

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

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

### **4.1** Vegetasjonsskjerm

Områda f\_VS 1 og f\_VS 2 skal nyttast til skjerming av bustadane mot E39. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast.

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

**5.1** LNFR areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

Arealet skal nyttast til tilkomstveg for landbruket.

**5.2** Privat landbruksføremål - LNFRL

Arealet sett av til landbruksføremål kan nyttast til friluftsføremål.

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

**6.1** Frisiktssone veg

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

**6.2** 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 tunneløpet.

**6.3** Støysone – Gul sone

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

Nye bustader skal ha tilgang på uteoppholdsareal der støyen ikkje overstig  $L_{den} = 55$  dBA.

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

**6.4** Faresone høgspenningsanlegg

Fareområdet omfattar området under og rundt eksisterande høgspenningsline, inntil 10 meter på kvar side av senter for linja. 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