

Knarvik Aust. Langheiane felt B6.

Kontroll mot reguleringsbestemmelser i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Fargekoder:

Blå = generelt punkt, orienterende. Grønn = utført i søknad.

Gul = klart for ramme, men må følges opp i senere faser. Rødt = dispensasjon i rammesøk.

Lilla = brannmyndighetene. (Generelt: Lys-mørk av samme farge for bedre lesbarhet)

Punkt	Punkt i reguleringsbestemmelser	Spesielle krav	Kode
1	Generelt		
1.1	Målestokk på plan		
1.2	Bruk av området		
1.2.1	Bygninger og anlegg		
1.2.2	Samferdselsanlegg	Søknad om disp. for avkjørsel brannbil. Nabovarslet/sendt.	
1.2.3	Grønnstruktur		
1.2.5	Hensynssoner		
2.1	Utomhusplan		
	Utomhusplan skal lages sammen med		
2.1.1	søknad om rammetillatelse		
2.1.2	Utomhusplan, størrelse + UU		
2.2.	VA-rammeplan	Basis ligger i reguleringssaken.	
2.2.1	Godkjent plan på plass før IG	Må kompletteres før IG.	
2.3	UU		
	Prinnsipp for UU legges til grunn. 70% av boenhetene skal ha universell		
2.3.1	tilgjengelighet		
	Området mellom p-plass og hovedinngang og areal for uteopphold skal være trinnfritt og ha stigning < 1:20.		
2.3.2	Universell tilgjengelighet mellom bokker i B6 og f LEIK 1.		
2.3.3			
2.4	Terrengbehandling og vegetasjon		
2.4.1	Skånsomme terrenginngrep.	Tas opp med entreprenør.	
	Eksist. vegetasjon som ikke inngår i		
2.4.2	tiltaket skal tas vare på.	Følges opp.	
	Skjæringer og fyllinger skal settes i stand med vegetasjon eller murer der det er		
2.4.3	naturlig.	Kontrolleres etter sprenging.	
	Ubebygde områder skal ferdigstilles med estetisk tiltalende form og		
2.4.4	materialbruk.	Utbygger følger opp underveis.	
2.5	Automatisk fredet kulturminne		
	Evt. funn av gjenstander, konstruksjoner mm. i forbindelse med gravearbeid skal		
2.5.1	medføre stans i arbeidet og varsling.	Tas opp med entreprenør.	
2.6	Radon		
	Tiltaksgense < 100 Bq/m3 luft. Skal		
2.6.1	dokumenteres i rammesøknad.	Er dokumenteri i eget notat.	

Punkt	Punkt i reguleringsbestemmelser	Spesielle krav	Kode
2.7	Brannsikring		
	Tilstrekkelig vanntrykk, godkjente		
2.7.1	tilkomstveger for brannbiler mm.	Prosjektert	
	Ved rammetillatelse skal det være gitt tillatelse fra brannstyremaktene i kommunen.	Ligger hos brannvesenet.	
2.7.2			
	TEK for brannvesenets innsats må følges ved planlegging av bygg/tiltak.	Er prosjektert etter TEK10.	
2.7.3			
	Det kan etableres kjørbare gangveger og oppstillingsplasser for brannbil i uteareal for B6. Taket i garasje dimensjoneres for kjøring. Oppstillingsplasser kan integreres i grøntanlegget.	Er prosjektert for dette.	
2.7.4			
2.8	Energi		
	Det skal tas hensyn til energibruk. Det redegjøres om bruk av alternative energikilder i byggesøknad.	Varmepumper + grunnboring.	
2.8.1			
2.9	Avrenning		
2.9.1	Krav om fordrøyningsbasseng		
	Trase for bekk skal følge naturlige drag i terrenget der den må legges om. Det kan legges rør under f_LEIK 1.		
2.9.2			
2.10	Rekkefølgekrav		
	Følgende krav må være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest:		
2.10.1			
	Opparb./ferdig teknisk infrastruktur		
	Opparbeidet opphøyet gangfelt i Lonsvegen.		
	Opparbeidet ferdigstilt kjøreveg.		
	Opparbeidet og ferdigstilte lekeplasser med evt. sikringsgjerde. LEIK 2 senest sammen med B7.		
	Opparbeidet allmenn sti gjennom området.		
	Etablering av renovasjonsanlegg.		
	Ferdigstilt gjesteparkering.		
	Utbyggingstakt i samsvar med boligbyggeprogram for Lindås kommune.		
3	Bygninger og anlegg		
3.1	Utnyttelse og byggehøyder		

Punkt	Punkt i reguleringsbestemmelser	Spesielle krav	Kode
3.1.1	Maks. tillatt høyde og utnyttelse som på plankart. Kvalitetskrav for uteoppholdsareal skal oppfylles.		
3.2	Byggegrenser		
3.2.1	Nye bygg kan plasseres i byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrensen.		
3.3	Boligblokker		
3.3.1	I B6_01 og B7 kan det oppføres maks. 75 boligenheter. I B6_01 maks. 35 og i B7 maks. 40.		
3.3.2	Tillatt %BRA på inntil 95 % i B6 og 128 % i B7.		
3.3.3	Snitt og oppriss vedlagt reguleringsplan er retningsgivende for utforming av planområdet.		
3.3.4	Utnyttelsesgrad for detaljreguleringsplan er regnet av formålene boligblokker, renovasjonsanlegg og parkeringsplasser i tråd med plan for Knarvik Aust og rettleder for grad av utnytting.		
3.4	Konsentrert småhusbebyggelse		
3.4.1	I B6_02 kan det oppføres inntil 5 rekkehus i 2 etasjer		
3.5	Parkeringshus		
3.5.1	Parkeringshus skal ligge innenfor formålsgrense for boligformål. 1,5 p-plasser per boenhet.	Kommunen krever søknad om dispensasjon. Nabovarslet og sendt.	
3.5.2	P-løsning skal vises på sit. Plan i byggesøknad.		
3.5.3	Veg-/parkeringsareal inngår ikke i BRA som grunnlag for utregning av parkeringskrav.		
3.5.4	Min. 5 % av plassene som UU.		
3.5.5	Det legges til rette for lading av el-biler	Følges opp av RIE.	
3.6	Renovasjonsanlegg/anl. For post		
3.6.1	f_RA er felles for boss for B6		
3.6.2	f_POST er for felles postkasser B6		
3.7	Uteoppholdsareal		
3.7.1	f_LEIK 1 er felles lek for hele planområdet.		
3.7.2	f_LEIK 2 er felles for hele området.		
3.7.3	MUA per enhet er min. 25 m2 og skal løses innenfor B6, B7 og f_LEIK 1 og f_LEIK 2.		

Punkt	Punkt i reguleringsbestemmelser	Spesielle krav	Kode
3.7.4	Kvalitetskrav MUA: Gode solforhold. Hovedregel ikke brattere enn 1:3. Deler av området med nødv. Utstyr for lek. Hovedregel ikke smalere enn 10 m. Kjøreveg, fareområder og parkering er ikke MUA. MUA skal være på bakkeplan. Felles lekeplasser skal være hensiktsmessig utformet og være for bruk av alle grupper. Områdene skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegrupper, planting o.l.	Fulgt opp i planleggingen. Må følges opp av utbyggere i slutfasen med hensyn til utstyr.	
3.7.5	Krav til uteoppholdsareal går foran krav til utnyttingsgrad.		
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
4.1	Kjøreveg		
4.1	Tiltak i kontakt med offentlige veger må være godkjent av vegstyremaktene før arbeidet igangsettes.		
4.1.1	O_KV er off. tilkomstveg.		
4.1.2	F_KV er felles tilkomstveg til boligene. F_KV inkluderer kjørebane, skulder og grøfter. F_KV skal opparbeides med bredde og kurver som vist på plankartet. Mindre avvik kan godkjennes av kommunen.		
4.1.3	4.1.3		
4.1.4	For å minske gjennomkjøring ved f_LEIK 1 skal det settes opp bommer på hver side av turdraget. Bossbiler og annen nødvendig trafikk kan passere bommene.	Fulgt opp i planleggingen. Må følges opp av utbyggere i slutfasen (montere bommer).	
4.2	Gang-/sykkelveg/fortau		
4.2.1	O_Gv1 og O_Gv2 er offentlig gangveg.		
4.2.2	O_FT er offentlig fortau.		
4.3	Holdeplass		
4.3.1	O_HP er holdeplass for buss.		
4.4	Parkeringsplasser		
4.4.1	F_PP1 er felles gjesteparkering for B6 og B7. Minimum 5 % av plassene skal bygges		
4.4.2	for bevegelsehemmede.		
4.5	Avkjørsel		
4.5.1	Avkjørsel vist med illustrerende pil.		

Punkt	Punkt i reguleringsbestemmelser	Spesielle krav	Kode
5	Grønnstruktur		
5.1	Turdrag		
5.1.1	OD-T er offentlig.		
5.1.2	OD-T skal være alminnelig tilgjengelig.	Ikke inngjerding. Ikke bygninger eller andre hindre. Vanlig vegetasjonsskjøtsel. Skog vedl. av grunneier. Stier av kommune.	
5.1.3	Vedlikehold av skog og stier		
5.2	Park og naturområde		
5.2.1	Park og naturområde er offentlig. Tilbakeføres til natur uten synlige spor av tekniske inngrep.	Kontrolleres i byggefasen, følges opp om det er gjort tiltak som medfører avvik fra bestemmelsen.	
5.2.2	Det skal etableres sammenhengende gangsti på 2 meter bredde fra o_KV til o_HP.		
6	Hensynssone		
6.1	Frisiktssone		
6.1.1.	I frisiktssone skal det være fri sikt 0,5 meter over plan av tilstøtende veger.		
7	Bestemmelsessone		
7.1	Bestemmelsesområde #1 og #2		
7.1.1.	Innenfor #1 og #2 kan det etableres parkeringshus under bakken med innkjøring som vist i plankart.		
7.1.2.	Innenfor #3 kan det etableres sti på inntil 2 meter bredde som snarveg til bussholdeplass.	Må følges opp i byggefasen.	
	Kontroll Erstad & Lekven Utbygging AS	Bergen den 5.2.2016 DD	