



Reguleringsføresegner for Bruvoll, bustader Gnr. 55 bnr. 1, 2 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1201 xxxxxxxx

Revideringar:

Dato:

Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS

Administrasjonen Lindås kommune

Handsamingar:

1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:

2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:

Godkjent plan i kommunestyret:



FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for bustader med tilhørande anlegg på gnr. 55, bnr. 1 og 2.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 BF, BK og BB skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 2 meter.

1.1.3 Bustader skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilskap i forhold til eksisterande omgjevnader og fjernverknad. Bustader skal følgje terrenget.

1.2 Estetikk

1.2.1 Bustader skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggegrenser

Bustader skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa.

1.4 Universell utforming

1.4.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

1.5 Gangsti

Det tillates etablert turstiar. Løysning vist i illustrasjonsplan datert 05.04.15 skal være retningsgivande.

1.6 Energi

Ved søknad om rammeløyve skal det utredas for tiltakets energibruk. Lavenergi- eller passivhus løysningar skal vurderas for bygningane og det skal utredas for vurderingane i forbindelse med søknad om rammløyve.

1.7 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Hordaland Fylkeskommune

§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

1.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 01.02.2015 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggest ved utomhusplan, 1:200. utomhusareal skal utformas etter prinsipp om universell utforming.

Planen skal vise samanheng med tilstøytande areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplan skal vise materialbruk, møblering, murar, rekkverk, trapper, belysning, overvatns handterings, be planting, terrengforming, koter, avkjørslar, stiar. Planen skal også vise at siktforhold ved avkjørsel blir ivaretatt.

2.3 Støy

Kartlegging av støy i planområdet skal dokumenteras ved innsending av rammesøknad. Utgreiing og plan med avbøtande tiltak skal utarbeidas i forbindelse med rammesøknad.

2.4 VA-rammeplan

I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det foreligge godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking. VA-etaten i Lindås kommune er godkjennende myndighet.

2.5 Tekniske vegplaner

Det skal utarbeidas tekniske detalj tekninger/byggeplaner i tråd med håndbok 017 og vegnorm for Lindås kommune som skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Planene skal godkjennes av rette vegmyndighet.

2.6 Rassikring

Saman med søknad om tiltak i hht. pbl § 20-1 skal det sendes inn ein skredfarevurdering. Denne skal være utført av føretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dersom rapporten konkludera med at det vert behov for å iverksetting sikringstiltak, må det med søknaden også vedleggast ein prosjektering for nødvendige sikringstiltak som oppnår ein tilfredsstillande sikkerhet. Prosjektering må vert utført av føretak med geologisk/geoteknisk kompetanse.

2.7 Overvatns handtering

Overvatns handtering skal løysas i henhald til VA-norm for Lindås kommune.

2.8 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m³.

Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn samen med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skjer til grunneigar og til godkjent mottak .

2.9 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.

2.10 Høgspenteleidingar- BKK

Dersom reguleringsplan skal fortsette omlegging av eksisterande høgspenteledning, må det settas av plass til nye trasear for leidningar og/eller kablar og areal for nettstasjon. Utbygger må sjølv ta kostnaden for dette. BKK vil krevje full kostnadsdekning.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis midlertidig bruksløyve med ferdigattest for bustader i felt BB, BF og BB:

- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.
- Alt felles uteareal skal være ferdig opparbeida. Felles areal som skal beplantes/isåes, skal eventuelt grov planeras klar for beplantning/ isåing når området ferdigstilles den påfølgande sesong.
- Ferdigløyve av f_k3 og f_k5 for felt BK.
- Ferdigløyve av f_k4 for felt BF og felt BB
- Opparbeiding av P1.
- Støytiltak skal være ferdigstilt for søknad om midlertidig bruksløyve.
- Rass sikringstiltak skal være utført i henhold til rasrapport for BB.

3.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

§ 4 **EIERFORM**

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgjande areal vert offentlige:

- Fortau – o_F1 og o_F2
- Haldeplass - o_H1 og o_H2
- Kjøreveg -o_k1, o_K2
- Anna veggrunn grøntareal – o_Av1 og o_Av2

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgjande areal vert felles for:

- Kjøreveg – f_K_3, f_K4, f_K5
- Adkomst - f_V1, f_V2
- Parkering – f_P1
- Renovasjon – f_R1 og f_R2
- Leikeplass – f_Leik1, f_Leik2, f_Leik3
- Anna veggrunn grøntareal – f_Av1 og f_Av2

§ 5 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Frittliggjande bustader (BF) og Konsentrert bustader (BK)- felles føresegner

- 5.1.1 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.5.1 går foran grad av utnytting.
- 5.1.2 Det skal etableras minimum 7 m² privat uteopphaldsareal per eining.
- 5.1.3 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.
- 5.1.4 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan førast opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.
- 5.1.5 Avkjørslar er vist med pil i kartet. Justeringar kan tillatast.
- 5.1.6 Materialbruk skal i hovudsak være av tre og naturstein og fargesetjing skal være jord og bergfarger (brun-raudlig til grålige farge nyanser).
- 5.1.7 Tomtegrensar er vist på plankartet. Mindre justeringar av tomtegrensane kan tillatast etter søknad til kommunen.
- 5.1.8 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.
- 5.1.9 Maksimal byggehøgde er 12 meter. Høgdena vert målt frå planert terreng. Høgste tillatne byggehøgde for kvar tomt er vist i plankart som Mb. Heime! Pbl § 11-11 nr 2.

§5.2 Frittliggjande bustader (BF)

- 5.2.1 Formål
Område satt av til frittliggjande bustader BF1, BF2, BF3,BF4,BF5 og BF6.
- 5.2.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde	Utnyttingsgrad
BF1	k= +76	% BRA = 45 %
BF2	k= +79	% BRA = 45 %
BF3	k= +81	% BRA = 45 %
BF4	k= +83	% BRA = 45 %
BF5	k= +85	% BRA = 45 %
BF6	k= +85	% BRA = 45 %

- 5.2.3 Største tillatne BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.
- 5.2.4 Det kan tillatast inntil ei sekundær bueining på opptil 50 m² BRA i områda for frittliggjande bustad.

§5.3 Konsentrert bustader (BK)

5.3.1 Område satt av til konsentrert bustader-rekkehus (Bk1, Bk2, Bk3 og Bk4). I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg f_k5.

5.3.2 Byggehøgder og utnytingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (Mb)	Utnyttelsesgrad
BK1	k= +57	% BRA =45 %
BK2	k =+58	% BRA = 45 %
BK3	k= +59	% BRA = 45 %
Bk4	K=+59	% BRA = 45 %

§5.4 Leilegheitsbygg- (BB)

5.4.1 Formål

Innanfor formålet kan det etableras leilegheitsbustader, BB1.
I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg f_k4.

5.4.2 Byggehøgder og utnytingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BB1	K =+89, K= +92	% BRA =200 %

5.4.3 Parkering

Det kan etableras parkeringsanlegg i underetasjen på BB1. Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining.

5.4.4 Tomtegrenser er vist på plankartet. Mindre justeringar av tomtegrensene kan tillatast etter søknad til kommunen.

5.4.5 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.5.1 går foran grad av utnytting.

5.5.6 Det skal etableras minimum 7 m2 privat uteopphaldsareal per bueinig.

§5.5 Felles Leikeplassar (Leik)

5.5.1 Arealet skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald.

5.5.2 f_Leik1 er felles for feltet BK, f_Leik2 er felles for feltet BF og f_Leik3 er felles for felt BB

5.5.3 Arealkrav

Det skal avsettas minimum 30 m² felles uteopphaldsareal per bueining t i BB og KS som tilfredsstillar kvalitetskrava jf. § 5.5.1.
For BF er dette kravet 50 m²

5.5.4 Kvalitetskrav

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerma, beskytta mot forureining, stråling og trafikkfare.
- God utforming og materialbruk
- Gode sol tilhøve
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA
- Ikkje smalare enn 10 meter
- Alt leikeareal skal være på bakkeplan

- Areala skal ha hensiktsmessing form, tilgjengelegheit og plassering.

Minst 200 m² av leikeområde skal :

- Tilfredstille krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes vere egna til akebakke.

5.5.5 Det skal setjast opp gjerde på min 1,2 meter rundt heile leikeplassen.

§5.6 Renovasjonsanlegg (R)

5.6.1 Innanfor formålet skal det etableras løysningar f_R1 og f_R2 for avfalls handtering for bu einingar i BK og BB. Endelig utforming avklarar i byggesaken. Innanfor same areal skal det oppsettas postkasser til bustader.

Avfallsløysningen skal tilpassas terreng og etableras med lukka veggar i minimum 1,5 meters høgd.

5.6.2 For BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 og BF6 opprettas det tospannsløysning.

5.7 Energianlegg

5.7.1 Innanfor grøntområde G1/G2/G3 eller landbruk 1 og 2 kan det avsettas eit areal til trafostasjon. Minimum 2,5m x4m.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, ledd nr 2)

§6.1 Veg (f_Av)

6.1.1 Avkjørsle f_V1 til eigedom 55/1, 55/20, 55/24, 55/35 og avkjørsle f_V2 til eigendom 55/17 vert som vist på plankartet. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

§6.2 Kjøreveg (f_K)

6.2.1 f_K3, f_K4, f_K5 vert som vist på plankartet. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

6.2.2 Vegar er regulert med breidde 4,0 meter, 4,5 meter og 5,5 meter.

6.2.3 Terrenginngrep i forbindelse med kjøreveg skal gjerast mest mogleg forsiktig.

§6.3 Kjøreveg (o_K)

6.3.1 o_K1 og o_K2 vert som vist på plankartet.

§6.4 Fortau (o_F)

6.4.1 Fortau o_F1 og o_F2 skal opparbeidas som vist på plankartet.

§6.5 Haldeplass (o_H)

6.5.1 Haldeplassar o_H1 og o_H2 skal opparbeidas som vist på plankartet.

§6.6 Anna veggrunn- grøntareal (f_Av)

6.6.1 Areal f_Av3, f_Av4 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

§6.7 Anna veggrunn- grøntareal (o_Av)

6.7.1 Areal o_Av1, o_Av2 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

§ 7
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

7.1 Grønstruktur (G)

7.1.1 Formålet vidareføres som grønstruktur. Det er tillat med alminnelig skjøtsel.

7.1.2 Område for grønstruktur med unntak av G4 og G5 kan nyttas som riggområde for byggearbeider.

§ 8
LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

§8.1 Landbruksområde

8.1.2 Beitemark , dyrkamark og skogsareal.

§ 9
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)

§9.1 Sikringssone

7.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktsone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.

§9.2 Omsyn teknisk infrastruktur

7.2.1 Omsynssone teknisk infrastruktur.

Rådmannen
Lindås Kommune