

Reguleringsplan for Holan II

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 1539-632005721

11.11.2022 Rev. 23.11.2022, 07.02.2023

1. Siktemålet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Bustadområde med varierende bustadtypar; eine-, tomanns- og fleirmannsbustadar
- Leikeareal, nær- og kvartalsleikeplass, turdrag
- Vegareal; veg og fortau

2. Fellesføresegner for heile planområdet

Avgrensing av føresegnene

- Føresegnene er knytt til planavgrensinga til dokumentet Detaljplan Holan II – plankart_23.11.2022

Private servituttar

- Etter planen er vedteken er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med plandokumenta til detaljplan Holan II.

Plan- og bygningslova

- Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føresegnene.

Berekning utnytting og høgde

- Den til ei kvartid siste versjon av [Grad av utnytting](#) skal nyttast for berekning av utnytting, BRA og høgde.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Estetisk utforming
Nye tiltak skal legge til rette for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innanfor ramme av en tydeleg heilheits karakter for heile planområdet. Det skal ikkje nyttast reflekterande materiale i utvendige materialar, bortsett frå solcellepanel, som kan førast opp på tak og veggjar.
- Terrenghandsaming
For bustadtomtene skal hovudregelen vere at bygg og uteareal skal tilpassast tomte, for å redusere mest moglege terrengarbeid på tomtene med skjeringar og fyllingar.
- Byggjegrense
Bustadar skal førast opp innanfor regulert byggjegrense. Andre bygg innanfor bustadformåla kan førast opp utanfor dersom dei ikkje medfører trafikkfare, inntil 2 m frå regulert vegformål. Garasje med utkøyring normalt på offentleg veg skal ikkje liggje nærar enn 6 m frå regulert vegformål.

○ Matjord

Krav om at matjorda frå dyrka marka vert nytta til nydyrking/matproduksjon på eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift. Kommunen ved landbruksansvarleg må godkjenne det nye området og plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren, før ramme-/byggjeløyve blir gjeve. Tiltakshavar, kommune og entreprenør skal gjere seg kjent med og legge rettleiaren Jordmassar – frå problem til ressurs til grunn for gjennomføringa.

Det vert lagt opp til stegvis utbygging av planområdet, som vil medføre stegvis flytting av matjord.

Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

Krav til prosjektering

Krav om geoteknisk prosjektering og ansvarsrett (RIG) i byggjesaka for tiltak i grunnen der det kan vere ustabile grunnforhold.

3. Føresegner for arealformål

Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesføresegner

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Sykkelloppstillingsplassar
Krav om to sykkelloppstillingsplassar per buening. Skal synast på situasjons-/utomhusplan.
 - Biloppstillingsplassar
Krav om minst ein biloppstillingsplass per buening. Skal synast på situasjons-/utomhusplan.
 - Utomhusplan
Ved byggjesøknad skal det liggje føre mål sett utomhusplan.
- MUA (minste uteopphaldsareal)
For kvar buening skal det setjast av MUA på minst 50 m², der minst 20 m² skal vere privat/skjerma. Heile eller delar av ikkje overbygde delar av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol og innsyn.
- Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - Det kan byggjast til saman inntil 94 nye bueningar innanfor planområdet, delt mellom frittliggande og konsentrert småhus. BF1 og BF2 blir ikkje rekna med, då desse felte er bygde ut/omsøkt og kjem i tillegg.

- Tomtegrenser
Det vert det opna for mindre justeringar av tomtegrensene mot nabotomter, ikkje mot veg eller areal sett av til grønt formål (leikeplass/turdrag). Det kan gjennomførast endringar på inn til tomte i alle himmelretningar.
- Stegvis utbygging
Det vert lagt opp til stegvis utbygging av planområdet. Kvar steg må stette krav til nærleikplassar, områdeleikeplass, VAO-leidningar og snuhammar.
- Opne vassvegar
Krav om at det skal vere open vassveg aust vest – via leikeareal og turdrag.
- Rekkjefølgjekrav
 - Krav om samtidig opparbeiding av nødvendige vegar med snuhammar (kryss for regulerte vegar), VA-leidningar og leikeareal for nye bueiningar innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar del utbygging.
 - Før det kan byggjast ut nye bueiningar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.
 - Krav om tilstrekkeleg sløkkjevattn innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet.

Frittliggende småhusbygg - BF

- Utforming (§ 12-7 nr. 1):
 - Type bygning
Innanfor formålet skal det førast opp bustadar med tilhøyrande funksjonar, inntil tomannsbustadar.
 - Grad av utnytting
For BF1-BF5, BF7, BF13 og BF14 er BYA sett til inntil 30 % BYA.
Det kan førast opp inntil ei bueining på desse tomtene.

For BF6, BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12 er det opna for inntil tomannsbustad, med BYA til inntil 35 %. For tomter der det skal førast opp berre ein bustad for desse føremåla, er BYA sett til 30 %.
 - Byggjehøgde
Maksimal mønehøgde vert sett til 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal gesimshøgde vert sett til 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.
 - Andre krav om utforming
Innanfor kvart av formålsområda skal nye bygg harmonere med kvarandre, med felles utsjånad i høve tak og utforming.

Konsentrert småhusbygg – BK

- Utforming (§ 12-7 nr. 1):

- Type bygning
Innanfor formålet skal det først opp bustadar med tilhøyrande funksjonar, inntil firemannsbustadar.
- Grad av utnytting
BYA vert sett til inntil 40 %.
- Byggjehøgde
Maksimal mønehøgde vert sett til 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal gesimshøgde vert sett til 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Andre krav om utforming
Innanfor kvart av formålsområda skal nye bygg harmonere med kvarandre, med felles utsjånad i høve tak og utforming.
- Det skal vere felles plassering av bossdunkar for alle bueiningane innanfor kvar tomt.
Tilstrekkeleg areal til bossdunkar skal synast i utomhusplan ved søknad om byggjeløyve.

Leikeareal – LEK

- Utforming (§ 12-7 nr. 1):
 - Plassering og storleik av nær- og områdeleikeplassar er synt i plankartet.
 - Leikeareala skal utstyrast for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar:
 - ✓ Nærleikeplass – om lag 25 m² av kvar leikeplass skal utformast som møteplass med sitjemøblar, med eventuelt anna fellesutstyr, grill og liknande.
 - ✓ Områdeleikeplass - om lag 50 m² av kvar leikeplass skal utformast som møteplass med sitjemøblar, med eventuelt anna fellesutstyr, grill og liknande.
 - f_LEK3, f_LEK5 og f_LEK6 må planleggjast slik at del av leikeplassane kan nyttast til gjennomgåande skiløype.
 - Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar infiltrasjon i grunnen.
- Funksjonskrav - og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Felles: Det er opna for tiltak som stettar bruken av formålet, utover det som er minimumskrav under.
Nærleikplass: Minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.
Områdeleikeplass: Opparbeiding av ballfelt.
 - f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3
For desse leikeplassane skal det sikrast tilkome til høvesvis f_TD1 og for grønkorridor aust og sør for planområdet.
- Rekkjefølgjekrav (§ 12-7 nr. 10)
 - Nærleikeplass
Krav om ferdig opparbeiding med leikeutstyr av nærleikeplassar før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar 20. nye bustadar innanfor planområdet. Når det er bygd 20 nye bueiningar, må det etablerast ny leikeplass før det kan gjevast bruksløyve for den 21. bueininga. Tilsvarande for 41. bueininga og vidare.
 - Områdeleikplass f_LEK6

Krav om ferdig opparbeiding av del av områdeleikeplass (1 500 m²) før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for meir enn 20 bueiningar. Før det blir bygd meir enn 50 nye bueiningar skal siste del av områdeleikeplass opparbeidast (1 500 m²). Før det kan byggjast ut meir enn 50 nye bueiningar, skal det vere opparbeidd 3 000 m² områdeleikeplass.

- Fellesareal (§ 12-7 nr. 14).
 - f_LEK# skal vere felles for eigedomane som naturleg soknar til leikeplassane.
 - f_LEK6 skal vere felles for heile planområdet.

– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesføresegner

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
 - Alle tiltak skal utformast i samsvar med kommunen sin vegnormal.
 - Det kan leggjast teknisk infrastruktur i formåla.

Køyreveg - o_KV

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
 - o_V1 blir regulert som samleveg 1 i vegnormalen til kommunen.
 - o_V2 blir regulert som bustadgate 2 i vegnormalen til kommunen.
 - o_V3 blir regulert med breidde 4,0 m, slik den er bygd
 - o_V4 og o_V5 blir regulert som bustadgate 1 i vegnormalen til kommunen.
- Offentlege formål (§ 12-7 nr. 14).
 - Vegareal synt i plankartet skal vere offentleg eigedom.

Fortau - o_FO

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
 - Nye fortau blir regulert med inntil 3,5 m breidde, inklusiv skulder 0,5 m.
 - Eksisterande fortau, o_FO1, blir regulert med breidde 3,0 m.
- Offentlege formål (§ 12-7 nr. 14).
 - Fortau skal vere offentleg eigedom.
- Rekkjefølgjekrav
 - Krav om samtidig opparbeiding av nye vegar og fortau for dei vegane som har regulert fortau inntil seg.
 - Krav om stegvis utbygging av fortau langs Heinålivegen, i takt med utbygging av tomtene innanfor BK# langs Heinålivegen.

Annan veggrunn - o_AVT

Regulert med breidde 1,5 m frå vegkant/fortau. I området for annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak, teknisk infrastruktur og liknande knytt til vegen. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet.

– Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turdrag – f_TD

Innanfor formålet kan det opparbeidast turveg med breidde 1 m med grusdekke. Det skal nyttast grus som setter seg og stettar krav til universell utforming. Formålet skal vere felles for alle bueiningar innanfor planområdet.

Formåla skal ikkje reinskast for vegetasjon, tynning kan gjennomførast. For f_TD1, f_TD3 og f_TD4 kan det gjerast inngrep som stettar bruken; turveg/skitrase.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H_140)

- Sikringssone H_140 - frisikt
I område regulert til frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgde frå 0,5 meter over tilstøytane vegbaner. Enkeltstående høgstamma tre, stolpar og liknande kan stå innanfor sona.

- Flaum H320 (Flaum)
Innanfor område H320 er det ikkje opna for nye tiltak utover drift og vedlikehald av veg.

5. Rekkjefølgjeføresegner

Før bygning blir teken i bruk (BF og BK)

- Nærleikeplass
Krav om ferdig opparbeiding med leikeutstyr av nærleikeplassar før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar 20. nye bustadar innanfor planområdet. Når det er bygd 20 nye bueingar, må det etablerast ny leikeplass før det kan gjevast bruksløyve for den 21. bueinga. Tilsvarande for 41. bueinga og vidare.
- Områdeleikplass
Krav om ferdig opparbeiding del av områdeleikeplass (f_LEK6) før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for meir enn 20 bueingar. Før det blir bygd meir enn 50 nye bueingar skal resten av områdeleikeplassen opparbeidast.
- Krav om samtidig opparbeiding av nødvendige vegar med snuhammar (kryss for regulerte vegar), VA-leidningar for nye bueingar innanfor planområdet før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for kvar delutbygging.
- Krav om samtidig opparbeiding av nye vegar og fortau for dei vegane som har regulert fortau inntil seg.
- Krav om tilstrekkeleg kapasitet brannvatn før det kan gjevast bruksløyve for nye bueingar innanfor planområdet.

Rekkjefølgje krav i tid

- Før det kan byggjast ut nye bueingar innanfor planområdet, må det finnast ei løysing som er tilfredsstillande for mjuke trafikantar til Rønningsvegen, via Heinålivegen.
- Krav om stegvis utbygging av fortau langs Heinålivegen, i takt med utbygging av tomtene innanfor BK# langs Heinålivegen.

6. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- 201017 N støy til boligområde Isfjorden