



## Reguleringsføresegner Områdereguleringsplan

Plan: Alversund områdereguleringsplan, del av gnr. 137 og 138	Planid: <b>1263-200902</b>	
Utarbeidd av:  Nordplan AS og Multiconsult AS	Oppdragsgjever:  Lindås kommune	Sign.:
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 12.03.2018	
	Siste revisjon: 27.06.2018	
Avskrift Lindås kommune	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

### 1. Arealbruk

Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet jf. pbl §12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter pbl §12-2 som områdereguleringsplan.

Hovudføreålet med planarbeidet er å legge til rette for ny skule med tilhøyrande infrastruktur. Planen stadfaster og gjeldande arealbruk og gjeldande plansituasjon innanfor planområdet, samt nokre tilpassingar for å få ein meir hensiktsmessig arealbruk.

I samsvar med pbl § 12-5 er området regulert til følgande arealføreål:

#### **Bygningar og anlegg (pbl §12-5 nr.1)**

- Bustader- frittliggjande-småhus
- Bustader- konsentrert-småhus
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næring- bensinstasjon/vegserviceanlegg

#### **Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)**

- Køyreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Haldeplass/plattform

- Kollektivhaldeplass
- Annan veggrunn – grønt
- Annan veggrunn – teknisk

### **Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)**

- Grønstruktur
- Turveg

### **Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl §12-5 nr.5)**

- Landbruks-, natur, og friluftsmål samt reindrift

### **Omsynssoner (pbl §12.6)**

- Frisiktsone (H140)
- Støysone (H210, H220)
- Omsynssone – bevaring kulturmiljø og naturmiljø (H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)
- Fellesplanlegging (H810)

### **Føresegnsområde (§ 12-7)**

- Krav om detaljplanlegging (#1-4)
- Anleggs- og riggområde (#5)
- Krav knytt til kulturminne (#6 og #7)

## **2. Utfyllende planar og dokumentasjonskrav**

### **2.1. Krav om detaljreguleringsplan**

- 2.1.1** Innanfor felt B1, B2, BOP1 og BOP2 kan arbeid og tiltak som er nemnt i pbl § 20-1, samt deling av eigedom til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i ein detaljreguleringsplan. I andre område innanfor områdereguleringsplanen skal det ved samla bygging av fleire enn 4 bueiningar, utarbeidast detaljreguleringsplan.
- 2.1.2** Det er krav om felles planlegging, jf. pbl § 11-7 for felt B1, BOP1 og SKV6 (gjennomføringssone H 810-1) og for felt BOP2, BFS1, G2-3, SKV5, SF2, SGS5, del av SGS4 og del av SGS2 (gjennomføringssone H 810-2).
- 2.1.3** Detaljreguleringsplanane skal dokumentere korleis føresegnene i denne plan vert ivareteke og krav vert oppfylt. Føresegnene i detaljreguleringsplanen skal detaljere og fylgje opp ikkje-kartfesta krav i føresegnene i denne planen.
- 2.1.4** Detaljreguleringsplanane skal vise detaljert, høgdesatt og nøyaktig plassering, opparbeiding og utforming av bygg, uteopphaldsareal, uterom og leikeareal, byggegrenser og byggehøgder, parkeringsløyseing for sykklar og bilar, tilkomst og avkøyrslar, vegar for gåande, syklende og køyrande, tilpassing til eksisterande terreng og opparbeiding av nytt terreng, trapper, murar, skjeringar/fyllingar, vegetasjon, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, avfallhandtering, tekniske installasjonar, støyskjermingstiltak, omsynssoner og fareområde.

- 2.1.5 Byggehøgder og byggegrensar gitt i denne områdeplanen er retningsgjevande for detaljreguleringsplaner. Avkjørslespilar gitt i plankartet i denne områdeplanen er retningsgjevande for avkøyrsalar i detaljreguleringsplan.
- 2.1.6 Ved detaljregulering av B2 må stenging av eksisterande veg SKV10 til gnr 137, bnr 100 og ny tilkomst til denne eigedomen sikrast i plan og med føresegn om rekkefølge i samsvar med § 4.1.7

## **2.2. Krav til søknad om løyve til tiltak**

- 2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det skildrast og dokumenterast skriftlig og visuelt (med detaljert kotesett situasjonsplan, snitt, omriss, og perspektivteikningar mv.) korleis tiltaket tilfredstiller krav, følgjer retningsliner og tar hand om alle omsyn/tema i detaljreguleringsplan. Dersom det ikkje er gjeldande detaljreguleringsplan gjeld kravet omtalte omsyn/tema i føresegn § 2 og 3 i denne områdeplanen. Løysingar og konsekvensar for tiltaket skal skildrast for kvart tema og for heile planområdet.
- 2.2.2 Bygg, anlegg og verksemdar skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.
- 2.2.3 Ved søknad om tiltak for bygg leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss. Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet på offentleg tilgjengelege bygg skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti. Møne-/gesims- og sokkelhøgder skal oppgjevast.
- 2.2.4 Garasje/ carport skal vere illustrert i byggesøknad om ny bustad-

## **2.3. VA-rammeplan**

- 2.3.1 I detaljreguleringsplan skal det inngå ein detaljert VA-rammeplan som viser samanheng med den overordna VA-rammeplanen utarbeidd i denne områdeplanen. VA-rammeplanen skal gje løysingar for hele planområdet/omsøkte tiltak, vise samanhengen med overordna hovudsystem, dimensjonering og vise overvasshandtering og flomvegar. Her vert det også vurdert og vist behov for tilstrekkeleg slokkevatn i planområdet.
- 2.3.2 Overvass-situasjonen nedstraums skal ikkje verte forverra av nye tiltak.
- 2.3.3 VA-rammeplan skal vere godkjent på vedtakstidspunktet for detaljreguleringsplan.

## **2.4. Støy**

- 2.4.1 I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak skal det gjennomførast støyvurdering i samsvar med gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging for tiltak innanfor omsynsoner/støysoner vist i plankartet.

## **2.5. Energi**

- 2.5.1 I samband med søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for vurderingane som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative fornybare energikjelder.

## **2.6. Steinsprang- og skredfare**

- 2.7.1 Områder med helling over 40% skal vurderast med tanke på steinsprang og skredfare. Detaljreguleringsplan av delområder eller søknad om tiltak i områder med helling over 40% skal omfatta ein ras- og skredfarevurdering utført av fagkyndig med geologisk/ geoteknisk kompetanse.

## **2.7. Naturmangfald**

- 2.8.1 I samband med detaljreguleringsplan og søknad om tiltak skal det gjennomførast undersøkingar i terrenget i samsvar med krava i naturmangfaldslova.

## **2.8. Radongass**

- 2.9.1 Radonfare må avklarast i samband med byggesak, jf. TEK 17.

# **3. Fellesføresegner (pbl § 12-7)**

## **3.1. Generelt**

- 3.1.1 Det er ikkje tillate med etablering av detaljhandel og storhandelskonsept innanfor planområdet.

## **3.2. Formgjeving, kvalitet og estetikk**

- 3.2.1 Eitkvart tiltak skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, i forhold til sin funksjon og sine bygde og naturlege omgjevningar og plassering. Det skal i byggesøknaden omtalast korleis tiltaket er tilpassa kringliggande landskap, terreng, tettstadstruktur, historiske strukturer, kulturminne og gangstiar.
- 3.2.2 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt vesentleg med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.
- 3.2.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar og murar eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 3.2.4 Det skal i byggesøknaden omtalast korleis Infrastruktur, bygningar og uterom er gitt ei tydeleg formgjeving og funksjon tilpassa den arkitektoniske heilskapen dei er ein del av. Uterom skal formgjevast og opparbeidast med omsyn til menneskeleg skala.
- 3.2.5 Uterom og bygningar skal plasserast og formgjevast slik at det blir gode solforhold der menneske skal opphalde seg og slik at bygningar skjermar uteoppfallsareal mot vind og trafikkstøy. I tilknytning til uteoppfallsareal skal det vere soner som skjermar mot nedbør.
- 3.2.6 Bygningar med lange fasadar og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon.
- 3.2.7 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein fargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- 3.2.8 Tiltakets samanheng eller omsyn til den lokale byggeskikken i Alver skal vurderast.
- 3.2.9 Ved planlegging, prosjektering og utføring av byggetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege byggemateriale. Miljøvenlege eigenskapar skal leggast vekt på i val av materiale, vegetasjon og belysning.

### 3.3. Plassering, utnytting og byggehøgder

- 3.3.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene der desse er vist i plankartet. Frittliggande garasjar, uthus og liknande mindre tiltak samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene dersom siktilhøva i avkøyrslar blir ivareteke. Dette gjeld ikkje for fylkesvegen. I felt med krav om detaljplanlegging vert byggegrenser fastsett i detaljreguleringsplan. Der byggegrensa ikkje er vist og det ikkje er krav om detaljregulering, gjeld reglane i plan- og bygningslova.
- 3.3.2 Tillate bruksareal (BRA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BRA angir tillate bruksareal i prosent av tomte sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift.
- 3.3.3 Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal %-BRA, er at krav til byggehøgde, byggegrense, uteareal og parkeringsdekning er innfridd.
- 3.3.4 Funksjonell strandsone er byggegrense mot sjø. Området frå line for funksjonell strandsone vist i plankartet og ut mot sjøen skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det er ikkje tillat med tiltak som hindrar allmenn tilgjenge og ferdsel langs strandsonen. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluft- / friområde.
- 3.3.5 Murar, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgransa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar.

### 3.4. Minste uteopphaldsareal (MUA)

- 3.4.1 Kvalitetskrav:
- Uteopphaldsarealet skal ha ei tydeleg og funksjonell form. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere restareal etter plassering av bygg og infrastruktur.
  - Uteopphaldsarealet skal lokaliserast slik at ein unngår, eller skjermast mot vind, ureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. I tilknytning til uteopphaldsarealet skal det leggjast til rette for overdekka soner som skjermar mot nedbør.
  - Uteopphaldsareala skal ha solrik plassering og minst 50% av uteopphaldsarealet skal ha sollys ved vår/haustjamdøgn kl. 15.00.
  - Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
  - Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast som ein møtestad. Det skal plantas allergivenlege planter, busker og trær. Det skal settast ut benkar og bord.
- 3.4.2 Arealkrav
- For frittliggande småhus skal det settast av minst 200 m<sup>2</sup> til uteopphaldsareal per hovudbueining. Ved detaljregulering av fleire enn 4 bueingar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per bueing settast av til felles leik.
  - For konsentrerte bustader/bustadformer skal det settast av minst 50 m<sup>2</sup> til uteopphaldsareal per bueing og i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per bueing til felles leik.
  - For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg settast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal leggjast til rette med ballbane e.l. og ikkje vere lengre unna bustadene enn 200 m.

### 3.5. Parkering

- 3.5.1 For frittliggende småhus skal det settast av minst 2 og maksimum 3 bilparkeringsplassar og minimum 2 sykkelparkeringsplassar per buening.
- 3.5.2 For konsentrerte bustader/bustadformer skal det settast av minst 1,5 og maksimum 2 bilparkeringsplassar og minimum 2 sykkelparkeringsplassar per buening.
- 3.5.3 For byggeområde for offentleg og privat tenesteyting skal parkeringsføresegnene i kommuneplanens arealdel vere førande for det omsøkte underformålet. Minimum tal sykkelparkering må utgreiast som del av detaljplan eller søknad om løyve til tiltak. Sykkelparkering skal plasserast nær hovudinngang og vere delvis overbygd. Det skal opparbeidast 150 sykkelparkeringsplasser i BOP3. BOP3 kan nytte eksisterande parkeringsplassar ved eksisterande skule for å tilfredstille parkeringskravet.
- 3.5.4 For fotballbana skal det minimum vere 25 bilparkeringsplassar og 25 sykkelparkeringsplassar. Dokumentert tilfredstillande dekning ved sambruk med andre offentlege parkeringsplassar kan redusere krav til tal parkeringsplassar for fotballbana.
- 3.5.5 På offentlege parkeringsplassar skal minst 2% p-plassane vere utforma og sett av til handikap-parkering.

### 3.6. Universell utforming/tilgjenge/sikring

- 3.6.1 Opparbeida uteareal skal utformast slik at det er tilstrekkeleg egna til sin funksjon, slik det følger av føresegnene i forskrifta om universell utforming.
- 3.6.2 Alle offentlig bygg eller bygg for offentleg eller privat tenesteyting skal vera universelt utforma slik det følger av føresegnene i forskrifta..
- 3.6.3 Gangvegar skal ha tydeleg avgrensa gangsoner eller ledelinje. Snarvegar og stiar kan opparbeidast med brattare stigning enn krava om universell utforming, der det finns andre alternative vegar med universell utforming. Snarvegane skal vere ein naturleg del av ganglinene til andre byggeområde og ut i grøntområda.
- 3.6.4 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygningar.

### 3.7. Støy

- 3.7.1 Bustadeiningar, uteopphaldsareal og leikeplassar skal skjermast/isolerast mot støy slik at utandørs og innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene gitt i gjeldande byggteknisk forskrift.

### 3.8. Vatn og avløp

- 3.8.1 Offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer
- 3.8.2 Tiltak for infiltrasjon og fordrøyning av drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flatar skal vere på eigen grunn. Det skal vere god kapasitet på grøfter og stikkrenner, ev. bruk av regnbed og opne bekkeløp. Anlegg for overvatn skal dimensjonierast for framtidig nedbørsauke på 40% og skal kunne takle ekstremnedbør.
- 3.8.3 Val av jordtype og tilsåing i planområdet skal gjerast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn, der det ikkje er naudsynt, skal unngåast.
- 3.8.4 Der tilkomstveg kryssar myr skal det leggest inn grunnvass-sperre for å hindre drenering.

- 3.8.5 Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

### **3.9. Trafo, pumpehus og liknande**

- 3.9.1 Innanfor byggeformåla i planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar for tekniske anlegg der dette er naudsynt. Ved detaljregulering skal plassering avklarast i detaljplanen.
- 3.9.2 Det skal ved planlegginga av desse tiltaka vektleggjast at dei får ei lokalisering som ikkje øydelegg for andre interesser, områdetets kvalitet og estetiske verdi eller funksjonalitet i planområdet.
- 3.9.3 Plassering og utforming skal skje i samarbeid med kommunen eller nettselskapet.

### **3.10. Rigg og anlegg**

- 3.10.1 Rigg- og anleggsområde kan etablerast i SKH, SVT, SGS6 og skv3 vist med # og nummerering i plankartet, samt innanfor byggeformål på areal der terrenget skal endrast som følge av byggetiltaket.
- 3.10.2 Riggområde skal synleggjerast i søknad om løyve. Riggområder som krev tilrettelegging av terreng kan berre nyttast som riggområde når etableringa av riggplass inngår i tomtetilrettelegginga.

### **3.11. Automatisk freda kulturminner**

- 3.12.1 Om det i samband med gravearbeida eller arbeid i sjø vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

## **4. Rekkefølgjekrav**

- 4.1.1 Kulturminna Askeladden ID 129932, 119907 og 129906, merka med # 6 skal vere frigitt av kulturmynda før det kan gjevast igangsettingsløyve for arbeid i BOP2, SGS2, SGS6 og SKH.
- 4.1.2 Kulturminna Askeladden ID 148458, merka med # 6, skal vere frigitt av kulturmynda før det kan gjevast igangsettingsløyve for arbeid i B1.
- 4.1.3 Kulturminneverdien av lemstova (våningshuset) på gnr. 137, bnr 690, merka med #7, skal fastsettast før det vert gitt igangsettingsløyve for o\_SKV3.
- 4.1.4 Det skal utførast antikvarisk oppmåling og bygningshistorisk dokumentasjon før det vert gitt rivingsløyve for lemstova. Det skal tas kontakt med kulturminnemynde i god tid før tiltaket vert satt i gang slik at omfanget av dokumenteringa kan fastsettast.
- 4.1.5 o\_SKV3, kryss mellom o\_SKV1 og o\_SKV3, SGS4, SF2, parkeringsplassar innanfor BOP3 for sykklar og bilar, samt buss-sløyfe, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o\_BOP3.
- 4.1.6 Gang- og sykkelveg SGS6 og SGS2, samt vidareføring av bilfri og trafikkisikker gang- og sykkelveg fram til inngangsparti, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o\_BOP3.

- 4.1.7 Avkjørsle frå SKV1 til veg f\_SKV 10 skal stengast og ny tilkomstveg til gnr. 137, bnr. 100 vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for bygg i B2.
- 4.1.8 Tiltak for infiltrasjon for drengs- og overvatn på tak og tette flatar for kvart byggetiltak skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for byggetiltaket.
- 4.1.9 Der matjord vert teken i bruk til byggeføremål skal utbyggjar legge fram ein plan for etterbruk av matjord, i fyrste rekkje til nydyrkingsareal. Etterbruken skal vere godkjent av landbruksavdelinga i kommunen før rammeløyve vert gjeve.

#### **4.1. Før oppretting av eigedom**

Rettane til bruk av veg/parkering, vassforsyning, avlaupsanlegg og framføring av straum for nye tomter skal tinglysast saman med tinglysing av tomt.

## **5. Eigarform**

### **5.1. Offentlige arealformål**

Følgjande areal skal vere offentlege:

o\_SKV 1-7, o\_SF, o\_SGS, o\_SVT, o\_SVG og o\_G1.

## **6. Bygningar og anlegg**

### **6.1. Bustader – frittliggande småhus (BFS)**

- 6.1.1 Innanfor byggjeområde BFS1-BFS4 kan det etablerast eine- eller tomannsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg..
- 6.1.2 Utnyttingsgraden for eine- og tomannsbustadene er maks BRA=30%. Minste tomteareal for einebustader er 650m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per buening).
- 6.1.3 Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng.
- 6.1.4 Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde skal ikkje vere over 5,5m. Garasjen si grunnflate skal ikkje overstige 50 m<sup>2</sup>.
- 6.1.5 Det er høve til å innreie eitt utleigehusvære i kvar hovudbustadseining.
- 6.1.5 Frittliggande garasjar skal tilpassast bustadhus på same tomt med omsyn til materialval, form og farge.
- 6.1.6 Terrengmurar skal plasserast min. 1m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.
- 6.1.7 Minimum 30% av bueningane i bustadfeltet skal ha hovudfunksjonane på inngangsplanet. Minimum 50 m<sup>2</sup> av det private utearealet knytt til tilgjengeleg bustad skal vere universelt utforma. Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.

### **6.2. Bustader- konsentrert småhus (B)**

- 6.2.1 Innanfor byggjeområde B1-B2 kan det etablerast rekkehus eller konsentrerte småhus med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.



- 6.2.2 Utnyttingsgraden er maks BRA=45%.
- 6.2.3 Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittlege nivå rundt bygningen.
- 6.2.4 Parkering og garasjeanlegg skal vere samla i fellesanlegg. Parkeringsplassane bør søkast å vere i garasjekjellarar under bakken.
- 6.2.5 Minimum 30% av bueningane i feltet skal ha hovudfunksjonane på inngangsplanet. Minimum 50 m<sup>2</sup> av det private utearealet knytt til tilgjengeleg bustad skal vere universelt utforma. Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.
- 6.2.6 Terrengmurar skal plasserast min. 1m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.
- 6.2.7 Det skal vurderast tiltak ved utbygging av B2 for å sikre at overvann ikkje aukar skredfaren.

### 6.3. Offentleg eller privat tenesteyting BOP

- 6.3.1 Innanfor BOP 1-3 kan det oppførast bygg for offentlig eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg og garasje/parkeringsanlegg, samt uteområde for offentlig opphald og samling.
- 6.3.2 Utnyttingsgrad og høgder:
- BOP 1: maks BRA= 45 %. og største høgde er: 12 m (3 etasjar)
  - BOP 2: maks BRA= 65 %. og største høgde er: 16 m (4 etasjar)
  - BOP 3: maks BRA= 65 %. og største høgde er: 16 m
- 6.3.3 Det må leggest til rette for klart åtskilde trafikkareal og tydelege avsetjingsareal. Trafikkareal må vere tydeleg skilt frå leikearealet for born.
- 6.3.4 Det kan etablerast ein gangbar tursti frå kyststien i vest og gjennom BOP3 til landbruksområdet L i aust.
- 6.3.5 Det skal vurderast om skrentar og stup må sikrast ved søknad om tiltak. Ras- og skredfarevurdering skal utførast av fagkyndig med geologisk/ geoteknisk kompetanse.

### 6.4. Bensinstasjon, BV

- 6.4.1 Innanfor bensinstasjon BV1 kan det oppførast bygg for bensinstasjon med tilhøyrande tekniske anlegg og garasje/parkeringsanlegg.
- 6.4.2 Utnyttingsgrad og høgder: maks BRA= 60%. og største høgde er: 6,4 m.

## 7. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.1. Generelt

- 7.1.1 Prinsippa for utforming i Håndbok N100 – veg og gateutforming og tabellen i 7.2 skal ligge til grunn for utforming av situasjonsplan / byggeplan for vegane med tilhøyrande sykkelområde, gangareal og teknisk infrastruktur. Gater, vegar, gangareal, og sykkelområde skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samanhengande offentlig rom i tettstad. I enden av alle tilkomstvegar skal det opparbeidast ein snuhammar for lastebil. Det er høve til å detaljere veganlegga utover det som vist i plankartet, som til dømes trafikkrabattar.

- 7.1.2 Opparbeiding av offentlege gater og vegar skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar, godkjent av kommunal eller statleg vegmynde, samt inngått gjennomføringsavtale.
- 7.1.3 Anna veggrunn grøntareal kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast tre, veglys, nettstasjonar, rekkverk, og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. Annan veggrunn grøntareal skal opparbeidast med stadeigen vegetasjon og gjevast tiltalande utforming.
- 7.1.4 Innanfor arealformål regulert til samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.
- 7.1.5 Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.

## 7.2. Køyreveggar, SKV

- 7.2.1 Samferdselsanlegg skal opparbeidast som vist på plankartet og som skildra i tabellen under.

Vegnamn	Normalprofil	Særskilte krav
O_SKV 1 Fylkesveg 565 Alverflaten	I hovudsak regulert som eksisterande veg. Ved nytt kryss til BOP3: Sa2, køyrefelt utan breiddeutviding: 2,75 m Venstresvingefelt: 3 m Rekkverksrom mellom gang- og sykkelveg og køyreveg: 0,5 m Gang- og sykkelveg: dagens breidde beholdast Skulder: 0,5 m	Tilpassa eksisterande veg. Endra ved nytt kryss til BOP3 (ny skule)
O_SKV 2 Fylkesveg 404 Skarsvegen	Eksisterande veg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
O_SKV 3 Ny tilkomstveg til BOP3	Sa2, køyrefelt utan breiddeutviding: 2,75 m SGS2: 6m Skulder: 0,5 m Kantsteinsklaring: 0,25 m	Bygg på eigedom gnr 137 bnr 690 må rivast GS-veg, sjå SGS2 langs delar av vegen Flytting av septiktank og tilsig av overvatn til eigedom gnr 137, bnr 518 må løysast.
O_SKV 4 Tilkomst til kyrkja	Eksisterande veg	Regulert i samsvar med gjeldande reguleringsplan
o_SKV 5 Nordre del av Nedre Alver	Eksisterande veg	Offentleg veg fram til dagens fotballbane
o_SKV6 Øvre Tveiten	Eksisterande veg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
o_SKV7 Skarsvegen, arm i sør mot aust	Eksisterande veg	Regulert i samsvar med gjeldande reguleringsplan
f_SKV 8	Eksisterande veg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon

f_SKV 9 Søre del av Nedre Alver	Eksisterande veg	Regulert tilsvarande eksisterande situasjon
f_SKV 10 Tilkomstveg frå Fv 565	Eksisterande veg Skal stengast	Ny tilkomst via SKV3 skal avklarast i detaljreguleringsplan
SGS1 Fleire lenker Alle eksisterande gang- og sykkelveg	Eksisterande gang- og sykkelveg	Regulert tilsvarande eksisterande situasjon
SGS2 mellom ny og gamal skule SGS3 frå Alverflaten til BOP3, ny skule SGS4 vest for bensinstasjon SGS5 mellom Nedre Alver og SKV3	Totalt 6,5 meter Sykkelfelt: 2,75 meter Gangveg: 1,75 meter Grøfter/anna trafikkareal: 2x1 meter	
SGS6 langs ny bussløyfe	Breidde 2 meter Grøfter/anna trafikkareal: 1 meter	
SF1 Fleire lenker	Eksisterande fortau	Regulert tilsvarande eksisterande situasjon
SF2 Langs Nedre Alver frå dagens bussløyfe til dagens fotballbane	Minimum 1,75 meter	Må tilpassast situasjonen
Turveg GT1-2	Regulert som grøntstruktur turveg med breidde 1,5 meter	Tillate tilrettelegging som sikrar stabilt og tørt underlag

### 7.3. Fortau

- 7.3.1 Formåla omfattar forttau med ulike breidder, jf. Tabellen over..
- 7.3.2 Forttau skal opparbeidast med fast dekke.
- 7.3.3 Det kan etablerast rekkverk mellom forttau og køyreveg der det er plass.

### 7.4. Gang- og sykkelveg, SGS

- 7.4.1 Formålet omfattar gang- og sykkelveg med ulike breidder, jf. tabell i § 7.2
- 7.4.2 Gang- og sykkelveg skal opparbeidast med fast dekke.
- 7.4.3 Det kan etablerast rekkverk mellom gang- og sykkelveg og køyreveg der det er plass.
- 7.4.5 Gang- og sykkelveg kan, utan krav om detaljplan, flyttast/justerast dersom det gjev betre terrengtilpassing eller stigningsforhold.
- 7.4.6 Gang- og sykkelvegane kan utformast med element i dekke eller langs gangvegen som gjer skulevegen attraktiv for barna som går til skulen. Det kan etablerast utsiktspunkt, aktivitetspunkt langs desse årene der det ligg til rette for det.
- 7.4.7 På SGS1 vert det tillat med køyring til eigedomane gnr 138 bnr 3,18 og 20

## **8. Grønstruktur**

### **8.1. Grønstruktur**

- 8.1.1 Områda G1-45 skal nyttast til grøntområde og grønne opphaldsareal.
- 8.1.2 Naturleg vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 8.1.3 Områda kan opparbeidast med stiar, turveg eller aktivitetstilbod dersom dei tilpassast landskapet og området verdi som grønstruktur.
- 8.1.4 Område G5 kan nyttast til uteområde for skulen og opparbeidast med leikeapparat, ballbingar, harde flater og liknande.

### **8.2. Turveg**

- 8.2.1 Turvegane GT1-2 opparbeidast som gjennomgåande offentleg tilgjengelege turveg/stiar. Plassering av turvegane i kartet er retningsgjevande og turvegane kan, utan krav om detaljplan, flyttast/justerast dersom det gjev betre terrengtilpassing eller stigningsforhold.
- 8.2.3 Turvegane/stiane skal ha ein breidde på minimum 1,5 meter og maks 2,5 m etter anleggsfasen. Opparbeidinga må sikre drenering slik at stiane vert halde tørre og lett framkomelege.

## **9. Landbruks-, natur- og friluftsføremål**

### **9.1. LNF-område**

- 9.1.1 Områda LNFR er areal for nødvendig tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.
- 9.1.2 Innanfor områda kan det etablerast stiar og enkle tiltak med kvilebenkar. Dette må avklarast med grunneigar.
- 9.1.3 Tiltak i utmark skal gjerast slik at det er minst mulig inngrep i naturleg terreng og vegetasjon.

## **10. Omsynssoner**

### **10.1. Frisiktsone H140\_**

- 10.1.1 I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstillingsplass etc. som kjem i konflikt med frisikta.
- 10.1.2 Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

### **10.2. Støysone (H210, H220)**

- 10.2.1 Innanfor område vist som omsynssone støy, H210, "raud sone" kan det ikkje godkjennast tiltak som ikkje kan sameinast med høg støy frå køyrevegen.
- 10.2.2 Innanfor område vist som omsynssone støy, H220, "gul sone" kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreducerande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsformålet.

### **10.3. Høgspenningsanlegg (inkl. kablar)**

10.3.1 Det må takast omsyn til høgspenningsanlegg, både luftleidning og kablar, innanfor planområdet. Det skal ikkje tillast bygging over kablar eller så nær at tilkomst vert hindra.

10.3.2 Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvisning og graveløyve før igangsetting.

### **10.4. Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)**

10.4.1 Bandleggingssona H730: Området er bandlagt etter Lov om kulturminne. Dette gjeld felta H730\_1-6. Det er ikkje tillat å pløye i bandleggingssona.

10.4.2 Kulturminna i bandleggingssona er freda i medhald av lov om kulturminne § 4. Det er forbod mot inngrep i kulturminna samt utføre tiltak som medfører fare for at dette kan skje, jf. Lov om kulturminne § 3. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

### **10.5. Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)**

#### **Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570-1)**

10.5.1 Omsynssonene rundt dei automatisk freda kulturminna.

10.5.2 Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje. Det er ikkje tillat å pløye innanfor omsynssonen.

10.5.3 Alle tiltak innanfor sona skal godkjennast av kulturminnemynde.

#### **Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570-2)**

10.5.4 Omsynssona gjeld bevaring av kulturminnemiljøet med løe og innmark.

10.5.6 Lemstova på gnr 137, bnr 690 kan flyttast eller byggast opp innanfor omsynssona JF 11.1.3.

10.5.7 Det kan drivast skjøtsel og vedlikehald av løa og innmarka.

10.5.8 Kulturmiljøet kan leggast til rette for publikum med skilting ol.

10.5.9 Alle tiltak skal godkjennast av kulturminnemynde.

### **10.6. Gjennomføringssone (H810)**

10.6.1 Gjennomføringssone H810\_1 og H810\_2 har krav om felles planlegging jf. 2.1.2.

## **11. Føresegnområde**

11.1.1 Føresegnområda merka med # 6, er dei automatisk freda kulturminna, Askeladden ID 129932, 119907 og 129906 med særskilt krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak. Det skal tas kontakt med kulturminnemynde i god tid før tiltaket vert satt i gang slik at omfanget av vilkår om gransking kan fastsettast. Granskinga vert kosta av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10

- 11.1.2 Føresegnområda merka med # 7 er lemstova på gnr 137, bnr 690 med særskilt krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak
- 11.1.3 Dersom det vert fastsett at lemstova på gnr 137, bnr 690 (merka med # 7) har regional / nasjonal kulturminneverdi skal den flyttast eller førast opp igjen innanfor omsynssone H570 eller til ein annan egna lokalitet.
- 11.1.4 Føresegnområda #1-4 har krav om detaljregulering, jf. §2.1.2
- 11.1.5 Føresegnområde vist med #5 i plankartet skal brukast ved utbygging og vedlikehald som mellombels rigg- og anleggområder.