



LINDÅS KOMMUNE
AREAL- OG MILJØAVDELINGA

Vår ref:
03/02025-91

Arkivkode:
143 L

Dato:
21.02.2005



KOMMUNEDELPLAN ALVERSTRÅUMEN

2004 – 2014

Planskildring, føresegner og retningslinjer

Handsama

av plan- og miljøutvalet 17.11.04 – sak 192/04
av kommunestyret den 16.12.04 – sak 118/04

Innhald

	Side
Mål	3
Planskildring	3
Alverstraumen 10 minutt frå Knarvik	3
Teneste- og servicetilbod i Alversund	3
Folketalet i Alversund	4
Vurdering av utbyggingssituasjonen og barnetalsutviklinga i Alversund	4
Samferdsle – utbetring av vegsystemet	5
Den funksjonelle strandsona	6
Kulturminne	7
Næring- og forretningsverksemd	8
Bustadutviklinga i planområdet	9
Naust – småbåthamn	9
Avløp	10
LNF-områda	10
Estetikk	10
Føresegner og retningsliner	
1. Verknader av planen	11
2. Generelle føresegner	11
3. Byggjeområder	11
4. Landbruk- natur- og friluft- (LNF) område	15
5. Småbåthamn	16
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	16
7. Utbyggingsrekkefølge	17
8. Dispensasjonar	17

Mål

Gjennom kommunedelplan for Alverstraumen er det ynske å leggje til rette for at bygda vert vidareutvikla som ein god stad å bu gjennom eit heilt liv ved å:

- ◆ Setje av område for bustadbygging
- ◆ Utbetra vegsystemet
- ◆ Identifisera mogleg framtidig Riksvegtrasé
- ◆ Sikra viktige verdiar som strandlina, naturområde og kulturminne

Planskildring

Alverstraumen 10 minutt frå Knarvik

Alverstraumen ligg under ei mil frå Knarvik, hovudsenteret i Lindås kommune. Dei seinare åra har mykje av bustadutviklinga i Lindås kommune kome i området som ligg mellom Alverstraumen og Knarvik. Gjennom utviklinga har eldre bustadområde og nye byggjefelt vorte knytt saman. Det kan difor vera naturleg å sjå vegstrekket frå Knarvik i sør til Alverstraumen i nord som ein samanhengande bustadakse. Utviklinga av Alverstraumen vil byggje opp under og styrkja Knarvik som senter. Alversund vil kunne tena som lokalsenteret til innbyggjarane i planområdet. med skule, kyrkje og bensinstasjon med ei nær lokalisering. Riksvegen som går tett opp til desse funksjonane kan ha vore negativ for ei styrking av Alversund som lokalsenter. På same vis kan den gradvise samanknyttinga av bustadområda ha vore med på å leggje til rette for meir spreitt lokalisering av ulike tilbod.

Teneste- og servicetilbod i Alversund

Skule

Alversund ungdomsskulekrins strekkjer seg frå Feste i nord til Isdal i sør. Grensa for barneskulekrinsen er i nord, Skardet. I sør er grensa den same som for ungdomsskulekrinsen. Alversund og Knarvik er to separate skulekrinsar.

I følge kommunedelplan for grunnskulen 2004-2014 er Alversund skule ”...den einaste 1-10 skulen i Lindås med både barnesteg og ungdomssteg. Skulen har skulefritidsordning...” I 2003 hadde skulen 402 elevar fordelt på 20 klassar. Skulen har 18 ”normale klasserom” ”barnesteget har 14 klassar og 279 elevar, ungdomssteget 123 elevar og 6 klassar. Det er plass til fleire elevar i klassane, dersom det var jamn fordeling mellom bokmål og nynorsk ville skulen ha kapasitet til 124 elevar meir på barnesteget, og 50 på ungdomssteget.”

I kommunedelplan for grunnskulen vert det forventet eit aukande elevtal på grunn av utbygginga i Ikenberget og Hillandfeltet.

Etter høgaste vekstprognose (på 1,5% årleg), vil elevtalet ved skulen auka med om lag 50 på barnesteget, og kanskje med nærare 30 på ungdomssteget fram til 2015. I følge planen vil dette truleg gje 3 parallellar på ein del klasserom. Dette er det ikkje plass til. Løysinga som vert skissert er å leggje til rette lofta i den nye delen av skulen for bruk.

Det er frå politisk hald sagt at det ikkje er aktuelt å endra på krinsgrensene. I samband med handsaminga av kommunedelplanen for grunnskulen vart det stadfesta at elevane også i framtida skal få gå på den skulen som ligg i kortast avstand frå heimen.

Det er i plankartet lagt inn høve til å etablere ein skule/barnehage nord for Hillandfeltet, vist ved kombinasjon av fargane gul og raud.

Kyrkje

Alverstraumen har i dag kyrkje som og vert nytta av innbyggjarar i Knarvik.

Handel og andre servicetilbod

Alversund krinsen har ein nyetablert matvarebutikk - i Ikenberget. Bensin stasjonar er det to stadar, i Alversund, og i Isdal. Det er to næringsområder under etablering i barneskulekrinsen. Alver hotel ligg og innanfor dette området. Knarvik er hovudsenteret i kommunen både når det gjeld handel, offentlege tenester og andre servicetilbod.

Folketalet i Alversund

Innanfor planområdet Alverstraumen, er det i dag (pr. mai 2004) 939 innbyggjarar. Aldersgruppa 20-39 år utgjer ei stor gruppe. Saman med aldersgruppa 40-54 år utgjer dei over halvparten av innbyggjartalet i planområdet. 217 av innbyggjarane er aldersgruppene som går i grunnskulen.

Innanfor barneskulekrinsen Alversund er det 2716 innbyggjarar.

Aldersgruppe	Planområdet	Alversund barneskulekrins
90 år og eldre	2	8
80-89år	25	75
67-79 år	41	166
55-66 år	66	313
40-54 år	181	561
20-39 år	305	801
16-19 år	50	149
13-15 år	42	104
6-12 år	125	284
5 år	23	51
1-4 år	79	204
I alt	939	2716

Vurdering av utbyggingssituasjonen og barnetalsutviklinga i Alversund

Bustadbygginga i Alversund har hatt ein kraftig oppsving dei siste åra. Først ved vidareføring av Hillandsfeltet til Hilland vest og så utbygging av Ikenberget. Vidare er det planlagt utbygging av Mangerbuaområdet og på Tveiten "garveri".

Barnetalet i Alversund har svinga sterkt med feltutbygginga i krinsen. Dei siste 3 åra har 1.klasse hatt over 40 elevar.

Prognosegrunnlag:

Skuleborn pr. ny bustadeining

Ut frå erfaringstal ser det ut til at ein kan rekna med at kvar ny buening fører med seg i gjennomsnitt 1,5 elev. Ved etablering av mindre bustadeiningar eller spesielt dyre bustader vil truleg faktoren vera lågare. Dersom det vert stor omflytting frå ein bustad til desse nye reint lokalt vil "fråflytte" ein bustadar kunna hysa nye barne familiar og talet auka mot 1,5 igjen.

Bustadproduksjon i Alversund:

Område	1999-2003	2004-2009
Hilland vest	30	50 Vert utbygt i 2004-2009?
Ikenberget I	85	100 Vert ferdig utbygt i 2004-2007/2008
Mangerbua		40 (Kan bli byggeklart i 2006/2007)?
Tveiten		30 (Kan bli utbygt i 2006/07)?
Nye felt Alverstraumen		10 Avhengig av tillate framdrift)
Andre(fortetting)	20	40
Sum	135	270
Bustader pr. år	27	45*

* Innslaget av hyblar/hybelleiligheter er usikkert og vil og påverka barnetalsutviklinga. Me legg til grunn at ein del av utbygginga i perioden gjev mindre barnetalsvekst evt. forseinka vekst. Gjennomsnittstalet elev pr. bueining er redusert.

Elevlar pr. årskull 41(27x1,5) 59(45x1,3) (1,5 elev pr. bustad gjev 67,5 elevlar)

Dette vil i så fall etter kvart kunna gje ein auke i årgangstalet på ca. 18 i gjennomsnitt. I realiteten vert påverknaden fordelt ulikt over åra med sine toppar og botnar etter kor alderssamansetjinga til dei familiane som buset her er. Dette er det umogleg å spå om, berre tal elevlar i skulen er rett svar..

Uansett vil Alversund skule få ein sterk auke i elevtalet frametter.

Eit ”normaltal” i slutten av perioden (2009) kan vera eit snitt på 48 elevlar pr. årskull, i alt 480 elevlar mot 400 no (?) + elevane frå Festo (ungdomstrinnet).

Utviklinga i Alversund er usikker. Nye felt vert planlagt i Alverstraumen og kan vera byggeklare før 2009. Slutt på bompengane på Nordhordlandsbrua frå 2006 vil truleg føra til auka byggjepress. Det er difor grunn til å vurdere utbyggingstakten nøye i perioden. Sterkare deltaking frå utbyggjar si side når det gjeld utbygging av infrastruktur må vurderast og det må truleg nyttast verkemiddel som bustadbyggeprogram m.m. for å styra utviklinga.

Samferdsle - utbetring av vegsystemet

Riksvegen gjennom Alversund og planområdet Alverstraumen har i fleire år bidrege til vanskar både for gåande og køyrande. Ei bru med berre eit køyrefelt skapar køar. Vegen er på same tid også skulevegen for mange av barna i området. For innbyggjarar og næringslivet i Radøy, Austrheim, og nordre del av Lindås er denne traséen viktig.

Det føreligg reguleringsplan med føremål trafikksikring for vegstrekket frå brua i sør til Søre Soltveit i nord.

I arbeidet med kommunedelplan for Alverstraumen er ulike riksvegtraséar vurdert:

- Vestleg trasé; ny bru sør for eksisterande bru, ved brufestet på vestsida går vegen mot nord og vert knytt til dagens riksveg på vestida av brua (i fase 1). Den ”gamle” brua vert gang og sykkelveg. I ein seinare fase (2) vil vegen frå den ”nye” brua gå i tunnell under Hillandfeltet, og kome opp igjen nord-aust for Hillandvatnet. Deretter i tunnell mot Gangstø, og i dagen i dalføret mot Fjellsende og Radøy kommune.
- Midtre trasé; følgjer den vestlege traséen fram til nord-austlege sida av Hillandsvatnet. Frå dette punktet vil vegen gå i dagen/tunell mot nord aust, og deretter kome inn på eksisterande riksvegtrasé ved Remme.
- Austleg trasé; følgjer vestleg trasé fase 1. I dette ligg og ei opprusting og betring av eksisterande Rv trasé.

Alle traséane legg opp til ny bru i sør. Ved å gjere dette, tek vi i bruk eit område som i dag ligg som landbruk- natur og friluftsområde. Området ved Alversund skule og kyrkje vert

skjerma for trafikken som går forbi i dag. Alversund som lokalsenterområde kan med det verta styrkja.

På sikt vil ein vestleg trasé løyse ut nye attraktive byggeområde i vest. Etablerte bustader aust i planområdet vil verta skjerma. I tillegg vil Fjellsende kunne knytast til denne riksveg traséen. Denne vestlege traséen vil gå inn i eit område som i dag vert nytta til friluftsføremål. Eventuelle nye byggeområde kan vere i konflikt med friluftsliv og tanken om å halde dei sjønære områda fritt for inngrep.

Ein midtre trasé vil i større grad ta vare på vestre del av planområdet som eit natur- og friluftsområde. Vegen vil gå tettare opp til etablerte hus som i dag er skåna for riksvegen. Ved val av den austlege traséen vil spørsmålet vera om det er rom for å få til ei ynskt utvikling med dei rammene som den etablerte byggjestrukturen set i dag.

Ser ein val av trasé isolert sett, vil den vestlege traséen verte administrasjonen si tilråding. Dette er lagt inn i plankartet, utan juridisk binding. Detaljplanlegging og tidspunkt for gjennomføring må synleggjerast av Statens Vegvesen i deira plandokument.

Lokale vegar

Det lokale vegnettet er utvikla utan overordna plan, over fleire tiår. Dei eldste vegane er nokon stader bratte og smale, og lite eigna som tilkomstveg for nye bustader. Vegløyising for nye bustadområde må vurderast i samanheng med eksisterande vegnett, og om mogleg betring av eksisterande traséar.

Forslag til utbetring av det lokale vegsystemet er vist på plankartet. I samband med etablering av bustadområder, vert vegtraséane lagt opp slik at det er mogleg å knyte saman etablerte vegar med nye vegar. I tillegg er det lagt opp til ein ny trasé for å avlasta dårlege vegar.

Ny veg til Fjellsende har vore på dagsorden for dei som bur på garden over fleire år. I dag må dei køyra om Radøy kommune for å kome til og frå andre stader i Lindås. Eksisterande trasé er det siste stykket opp til garden bratt og farleg på vinterføre. Løyising for ny veg kan tenkjast i ulike traséval. Ein trasé følgjer riksvegtraséen, vestleg alternativ. Det er og synt andre traséar, som med litt variasjonar hovudsakleg følgjer gamlevegen frå Manger-Fjellsende til nordre Soltveit. Ei løyising for garden hastar. Administrasjonen meiner traséen frå nordre Soltveit er den beste løysinga på kort sikt. Vegen bør nyttast som ein tilkomstveg til garden, og ikkje som gjennomgangsveg. I kva grad den gamle vegen/stien kan eller bør skånast, må vurderast i arbeidet med detaljplanen for vegen.

Tidsperspektivet for vegutbetringane peiker lenger fram enn dei 10-12 åra som ligg i kommunedelplanen. Det er m.a. difor viktig at vegane vert lagt slik at dei kan gje tilkomst til område som på eit seinare tidspunkt kanskje kan byggjast ut. På same tid er det viktig å ta omsyn til desse moglege trasévala slik at ny arealbruk ikkje vil stengje for moglegheit til å leggje veg.

Den funksjonelle strandsona

Den funksjonelle strandsona er i fylkesdelplan for kystsona i Hordaland definert som ”..den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.” Sona kan vera både smalare og breiare enn 100 meter. Siktemålet er å få ei lokal avgrensing av strandsona som byggjer på økologi, topografi, og bruk.

Den funksjonelle strandsona kan lettast knytast til landbruks-, natur- og friluftsområde. Ved tidlegare vurderingar i sakshandsaminga av bygging og frådelling i strandsona, har nok andre verdiar enn økologi, topografi og bruken av strandsona vore avgjerande. I slike område

kan det vera verdifulle strandareal. Det er difor viktig at ein i arbeidet også vurderer strandsona innanfor etablerte byggjeområde. Linja som utgjør ytterkanten av den funksjonelle strandlina på land, er vist i plankartet.

Omsynet til strandlina er integrert i føresegnene til planen.

I sakshandsaminga skal verdiane knytt til:

- Økologi (Naturtype, omsyn til gyting, fugle- og dyreliv, vegetasjon), og
- Topografi (m.a. høgdedrag og eksponering; nær og fjern verknad), og
- Bruk (historisk bruk, sjørelatert næringsverksemd, friluftsliv, tilgang langs med sjøen, og tilgang til sjøen. Etablert veg kan t.d. også utgjere ei grense)

- synleggjerast og vektleggjast.

I LNF-områda er den funksjonelle strandsona teikna inn etter ei vurdering av dei nemnde verdiane (*på grunn av manglande informasjon om økologi, er ikkje dette punktet vektlagt*). På vestsida av planområdet der det er store LNF-områder, har topografien vorte vektlagt etter ei landskapsvurdering med både fjern- og nærverknad. I det austlege planområdet er LNF areala mindre, det er etablert veg og bygd hus i området. Avgrensinga av den funksjonelle strandlina vil difor vere påverka av det.

I eit historisk perspektiv har sjøen vore viktig, med etablering av garveriverksemdar og gjestgjevarstad. Ei vidareutvikling av desse områda til byggjeområder har seinare vore naturleg. For byggeområda som ikkje tidlegare er regulert, er det trong for ei anna avgrensing av den funksjonelle strandsona. Byggeområda aust i planområdet ligg nær ved sjøen. I desse områda kan det vera vanskeleg å få ei tilpassa funksjonell strandline som byggjer på dei lokale tilhøva. Ei fast avstandsgrense til sjøen på 30 meter vert difor sett som ein rettleiande avstand. I saksbehandling av einskildsaker og planar, er det likevel viktig å vurderer og vektleggje også tilgang til strandlina, langs med strandlina, og eksponering i forhold til den nære strandlina. Grensa på 30 meter kan då i nokre byggjeområder strekkje seg noko lenger frå strandlina om det er viktig ut frå dei lokale tilhøva.

Kulturminne

Planområdet Alverstraumen er ikkje SEFRAK-registrert. Dette inneber at det ikkje føreligg eit oversyn over alder og tilstand på bygningar eldre enn 1900 innanfor planområdet. Det er ingen freda bygg innanfor planområdet.

Gjennom eit felles innspel frå Samarbeidsutvalet i Alverstraumen som representerer fleire lag og organisasjonar i bygda, er det samla informasjon om historiske stader knytt til området:

- Torvhusa rundt Soltveitmyrane, fleire torvhusgrunnar står enno. To av dei er i god stand.
- Gjestgjevarstaden og tingstaden Alverstraumen – med historie attende til 1600 talet. Det er ikkje noko att av bygningane i dag.
- Sildehermetikkverksemda Alverstraumen. Vart bygd opp på tomten der det tidlegare var gjestgjevarstad på. Rognaldsen bakeri driv verksemd der i dag.
- Bergverksdrifta i Alverstraumen. I 1870 åra vart det oppdaga førekomstar av titanjern, svovelkis og koparkis fleire stader. Spor etter gruvedrifta kan ein finna tre stader innanfor planområdet.
- Garveridrift i Alverstraumen; I Kråkevika og på Remme.
- Bakeriverksemdar, på Remmeneset og i Kråkevika.
- Kahrsanaustet – fellesnaustet for Hilland
- Kahrsskaret – Gjestgjevar og lensmann i Radøy som har fått namnet sitt knytt til omlegginga av vegen mellom Alverstraumen og Manger.

- Tønnefabrikk og sildesalteri – var på same lokalitet som Bruknapp Betong er på i dag.
- Sildesalteri ved Radtangen, i dag ligg kaien igjen som synleg spor.
- Fortøyingsboltar langs Alverstraumen som vart nytta av seglskuter som låg og venta på lageleg straum.
- Soltveit skule, etablert på slutten av 1800 talet. I dag vert bygningen nytta til barnehage.
- I tillegg er det fleire bustadhus i området som er av verdi.
- Eldre naustområde i Hillandsvika

Desse områda er merka av som K i eit eige temakart. Dersom det er aktuelt med tiltak i nærleiken av områda, må det takast omsyn til kulturminna. Dette er innarbeidd føresegner og retningsliner til kommunedelplanen.

Søknad om tilbygg m.m. på verneverdig bygningsmasse, bør sendast til kulturvernmynde dersom det medfører konsekvensar for verneverdige kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap.

Kommunen pliktar å sende søknad om riving eller vesentleg endring av ikkje-freda byggverk eller anlegg som er ført opp før 1850 til Hordaland fylkeskommune for vurdering, jfr. kulturminnelova § 25.

Det er kome innspel frå kulturmynde på regionalt nivå om to område i planområdet som bør bandleggjast i påvente av vern. Det gjeld området ved tidlegare plastfabrikken på Remme, og området som det tidlegare var gjestgjevarstad og tingstad ved det historiske tyngdepunktet i Alverstraumen. Sidan ein slik reguleringsplan må utarbeidast innanfor ei viss tidsfrist, ser kommunen at det kan verte vanskeleg å leggje inn krav om reguleringsplan for områda. Som eit alternativ til vert det innarbeidd i retningslinene at kommunen vil krevje reguleringsplan dersom det kjem fram planar om tiltak i området.

Den indre farleia

Det har i arbeidet vore dialog mellom prosjektet ”den indre farleia” og administrasjonen i kommunen. Siktemålet er at kommunedelplanen skal sikra og leggje til rette for ei utvikling med fokus på kultur og næring. Innspela som er kome til planarbeidet frå regionale kulturmynde, er også formidla til prosjektet indre farleia. Gjennom dei vala som er innarbeidd i plandokumentet og retningslinene, meiner vi å ha sikra omsynet til ei vidare næringsutvikling innanfor kulturhistoriske rammer.

Informasjon og konklusjonar som vil kome frå den indre farleia prosjektet, bør leggjast til grunn i sakshandsaminga.

Næring og forretningsverksemd

Dei etablerte nærings- og handelsverksemdene i planområdet ligg på historisk grunn. Kommunen ynskjer at eksisterande verksemdar får høve til å vidareføra drifta, men vil likevel vurderer eventuelle endringar i drifta som kan føre til auka støy eller fare for utslipp som kan forringa miljøet.

Bustadutviklinga i planområdet

Det er innanfor planområdet ved årsskiftet 2003/-04:

- 201 einebustader
- 24 tomannsbustader
- 5 rekkehus
- 117 hytter
- 65 naust

Ved planlegginga av dei nye bustadområda har kommunen høve til å leggje føringar for kva bygningstypar som skal prege området. Variasjon i bustadtyper vil kunne gje fleire høve til å bu i området uavhengig av livsfase og livssituasjon. Bustadmassen og tala for alderssamansetjinga tilseier at det bør planleggjast for mindre bueiningar. Ved å leggje til rette for det, kan kanskje større bueiningar (allereie etablerte hus) verte frigjort i området for nye barnefamiljar. Det vert lagt til rette for å bu i området gjennom eit heilt liv.

Vidareutvikling frå etablerte bustader, og bustadfelt

- Nord for Hillandfelta vert det i samsvar med innspel frå grunneigarar lagt ut eit område til bustadføremål som ei vidareutvikling av dei etablerte bustadområda, og tidlegare frådelte einskildtomtar.
 - I tillegg vert det lagt inn ei mindre utviding av byggjeområdet i Gangstø.
 - Ei fortetting av byggjeområde som ikkje er bygd ut etter reguleringsplan er ønskjeleg.
- I planperioden vert det lagt ut 158 da til bustadføremål. Med ei høg utnytting kan det verte opp i mot 150 bueiningar. Med ei tradisjonell utbygging kan talet på nye bueiningar verte om lag 80. Ei vurdering av landskapet vert lagt til grunn for tilrådingane i planen.

I utgangspunktet vil administrasjonen tilrå ei høg utnytting av områda. Areala i vest er solrike, dei har god utsikt, og god tilgang til naturen og sjø i nærområdet. Areala kan vera utsett for vind. Med nærleiken til Knarvik er det og viktig å leggje til rette for meir rasjonell arealbruk og god utnytting av eksisterande infrastruktur. Slike løysingar kan med god planlegging og landskapstilpassing verte gode.

For nye bustadområde vert det sett fram krav om reguleringsplan.

Kommunen ønskjer og å leggje til rette for ei fortetting i området som framstår som byggjeområde i dag. Innanfor nokre av desse områda vil det verte sett krav om reguleringsplan.

Fritidsbustadane ligg spreidd i planområdet, med eit mindre hytteområde sør for Gangstø. Over tid kan vi forventast ei auke i presset på å omgjere fritidsbustader til heilårsbustader. Kommunen meiner det er naturleg med ei slik utvikling i områda som er merka byggjeområde for bustader. I andre område er det ønskje om at bruken av fritidsbustadene vert oppretthalde som det.

Det er lagt inn ei lita utviding av hytteområdet mot sør. Før ei vidare utvikling av området kan finna stad, må det vere vegtilkomst til området. Godkjent reguleringsplan må føreliggje før frådeling og utbygging kan gjennomførast.

Naust - småbåthamn

Det er nokre etablerte naustmiljø innanfor planområdet. I tillegg ligg fleire naust spreidd. Dei fleste nausta er små, og utan loftsetasje. Der det vert høve til å setje opp nye naust, skal dei tilpassast dei etablerte nausta. Form, farge, storleik og innreiing skal vera i samsvar med lokal bruk av naust.

Det vert ikkje lagt inn rom for å setje opp så mange fleire naust enn det alt er i dag. Gjennom å leggje til rette for småbåthamn, vil innbyggjarane innanfor planområdet likevel ha høve til å ha båt på sjøen. Eit område der innbyggjarane kan ha høve til å setje ut og ta inn småbåtar, utanfor dei private småbåthamnene, er ikkje sikra. Kommunen vil vera positiv til slike tiltak frå grunneigarar.

Avløp

Hovudutsleppet i området har gått ut på austsida av øya (ved kaien). I tillegg er det fleire mindre utslepp som går ut i Alverstraumen. Ved tilrettelegging for nye bustader må hovudutsleppet leggjast om, pumpast og førast mot Gangstø. Nye felt vil få tilførselsleidningar mot det nye hovudutsleppet. I følge kloakkrammeplanen skal dette arbeidet startast/gjennomførast i 2004.

LNF-områda

Viktige områder for friluftsliv på sjø og land er merka av på plankartet (som LNF-F på land, og som NF på sjø). Friluftsliv er den dominerande interessa i desse områda. Innbyggjarar i nærområda, både i Lindås og Radøy søkjer til planområdet for å gå på tur og for å bada i Hillandsvatnet. Med ei vidareutvikling av bustadfelta innanfor planområdet, vil slike turområde i nærmiljøet kunne verta viktigare. I sakshandsaminga skal desse verdiane synleggjerast og vektleggjast i tilrådinga til vedtak. Eit område ved sjøen på Remme er endra frå småbåthamn til NF.

Estetikk

Kommunen har gjennom fleire år fokusert på estetikk i bygnings- og utemiljø. I sakshandsaminga vert tiltaka vurdert i forhold til hovudprinsippa 5+5. Gjennom å fokusera på harmoni i forhold til landskap og den etablerte bygningsmassen vert estetikkomsyna vurdert i ein heilskap, både i samband med utforming av detaljplanar, og i handsaminga av einskildsaker.

For alle byggjeområda vert det sett krav om at eksisterande landskapsform skal styrkjast i planlegginga og utbygginga, og viktige landskapselement skal bevarast som ein del av friområdet i reguleringsplanen. Nye bustader skal planleggjast med vekt på estetikk og harmoni. Kontakten mot omkringliggjande områder skal sikrast ved korridorar der det kan etablerast sti.

Føresegner og retningslinjer

1. Verknader av planen

- 1.1. Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar med føresegner skal framleis gjelda (pbl 20-6 3. avsnitt). Godkjende reguleringsplanar:
 - 1.1.1. Hilland bustadfelt, gnr 137 bnr 4, 37 – av 17.10.1985
 - 1.1.2. Hilland Vest bustadfelt, del av gnr 137 bnr 4 – av 29.05.1997
 - 1.1.3. Rv 565, parsell Hilland – Alversund – av 25.11.1999
 - 1.1.4. ”Rognaldsens bakeri” – del av gnr 132 og 133, Alverstraumen – av 16.09.2004
- 1.2. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk (areala vert vurdert på nytt ved revidering av planen)
- 1.3. Retningslinene skal leggjast til grunn for sakshandsaminga.

2. Generelle føresegner

- 2.1. Det er ikkje tillate å ankra opp husbåt/lekter i planområdet utan løyve frå kommunen.

3. Byggjeområder, pbl §20-4 nr 1

3.1 Bustadområder, jfr. pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav b

Dei nye bustadfelte skal utviklast med mindre bueiningar (TU=25-40%), og med vekt på tilgjenge for ulike grupper innbyggjarar. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av alle grupper. På høgdedraget over Hillandsvatnet, og framfor dei nye bustadtomtene, skal det setjast av ein grøn korridor i ein breidde på minimum 5 meter som er eigna for tilrettelegging av sti.

Ved nybygging skal det og leggjast særleg vekt på estetikk i utforminga av bygningane.

Retningslinjer:

- Kontakten mot omkringliggjande område bør sikrast ved korridorar der det kan etablerast sti.
- Det er godkjent forskrift (for m.a. parkering og leikeareal) med heimel i plan- og bygningslova § 69, 3 for Lindås kommune som gjeld generelt.

3.2. Krav til reguleringsplan, jfr. pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav a

I områda som er avsett til byggjeområde merka med R, kan løyve til tiltak etter plan- og bygningslova §§ 81 og 93 gjevast når det føreligg reguleringsplan (jfr. plan- og bygningslova § 27-1). For mindre byggjeområde kan kommunen ved plan- og miljøutvalet gjere unntak frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan. Vilkåra for unntak er dei same som nemnt i kommuneplanen, punkt 2.4.

Tiltak i sjø som kjem inn under § 18 i lov om havner- og farvann skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen. Dette gjeld tiltak som kai, flytebyggje, utfyllingar, sjøleidningar m.m.

I samsvar med lov om kulturminne §§ 9, 10 og 14, skal planar eller søknader om tiltak som kan gje varige inngrep i sjø, sendast til Bergen sjøfartmuseum for vurdering. Museet vil ta stilling til om inngrepet vil påverka verna eller freda marine kulturminne. Aktuelle tiltak kan vera utfylling, kaibygging, mudring og skjelsandgraving. Alternativt skal alle tiltak med nye

og varige inngrep i sjøbotn sendast til Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga som koordinerer høyring med Bergen Sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.

Retningsline:

- Før utbygging av områda (med krav om reguleringsplan), bør det utarbeidast arealanalyse som viser hovudlinjer i eksisterande landskap og bebyggelsesstruktur, og som gir føringar for korleis ny bebyggelse og tilhøyrande veganlegg kan tilpassast. Arealanalysen kan liggja til grunn for utarbeiding av reguleringsplan/bebyggelsesplan for området.

3.2.1 Landskap, jfr pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav b

Nye bygg og anlegg skal lokaliserast og utformast slik at samanhengande og dominerande landskapsveggar og strandsoner ikkje vert oppdelt av byggverk. Tiltak etter plan- og bygningslova skal underordna seg landskapet og i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon.

Vegetasjon som har ein viktig estetisk og / eller miljømessig funksjon skal bevarast.

3.2.2 Horisontar og silhuettar, jfr pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav b

Nye byggverk i området skal lokaliserast og utformast på den enkelte tomt slik at dei underordnar seg landskapet ved ikkje å bryta horisonten sett frå sjøen, (>100 m frå strandlina).

3.2.3 Veganlegg / tekniske anlegg, jfr pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav b

Terrenginngrep for vegar, leidningsanlegg og tekniske anlegg skal utførast på ein skånsam måte, tilpassa eksisterande terreng og vegetasjon.

Nye veg- og transporttiltak skal tilpassast terrenget, og i størst mogeleg grad leggjust til soner utanfor eksponerte terrengdrag.

Tiltak som bryt med eksisterande terreng skal utformast slik at dei framhevar landskapet sin form.

3.2.4 Kulturminne, jfr pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav b

Ved planlegging eller prosjektering av nye tiltak skal det takast omsyn til eksisterande kulturminne. Der kulturminnet har lokal arkitektonisk verdi skal dei innarbeidast i prosjektet sitt hovudgrep som eit estetisk identitetsskapande element.

Nye tiltak etter lova skal lokaliserast og utformast med ein god estetisk kvalitet slik at verneverdige objekt ikkje vert berørt.

3.3 Kulturminne i byggjeområde

Kommunen pliktar å sende søknad om riving eller vesentleg endring av ikkje-freda byggverk eller anlegg som er ført opp før 1850 til Hordaland fylkeskommune for vurdering, jfr. kulturminnelova § 25.

Retningsliner

- Det er utarbeidd temakart som viser eldre og nyare kulturminne i planområdet. Dersom det er aktuelt med tiltak i nærleiken av desse,

bør det også takast omsyn til dei nyare kulturminna (ført opp etter 1850).

- Søknad om tilbygg m.m. på verneverdig bygningsmasse, bør sendast til kulturvernmynde dersom det medfører konsekvensar for verneverdige kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap.
- Vert det aktuelt med tiltak innanfor område som i plankartet er merka med symbol for viktig kulturområde, vil kommunen krevje at det vert utarbeidd reguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslova § 27 – 1. Informasjon om konklusjonar som er kome fram gjennom prosjektet ”den indre farleia”, bør leggjast til grunn i arbeidet. Omfanget av planen bør vurderast, men areala bør regulerast i ein heilskap. Dette gjeld følgjande område:
 - Tidlegare ”Sellevoll plast” og bustadhusa som ligg ved tilførselsvegen til anlegget.
 - Området som strekkjer seg frå det gamle senteret i Alverstraumen, og sør mot brua.

3.4 Fortettingsområde

For område merka R i plankartet er det krav om godkjent reguleringsplan, jfr. pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav a, før bygging og tiltak etter plan- og bygningslova §§ 81 og 93 kan iverksetjast, jfr. punkt 3.2 krav til reguleringsplan.

Nye bygg skal tilpassast dei etablerte bustadane, og landskapet. Det vert tillate med bygg med gesimshøgde på 8 m og mønehøgde på 11 meter målt frå den lågast liggjande veg/gangareal rundt bygget, og ei tomteutnytting på TU 25-40% innanfor det einskilte arealbruksområde. Jfr pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav b, og pbl § 70 nr.1.

Punkt 3.3 kulturminne i byggeområde gjeld og i fortettingsområde.

Grensa for den funksjonelle strandsona er definert i kartet og synleggjer byggjegrensa frå sjøen.

Tiltak i sjø som kjem inn under § 18 i lov om havner- og farvann skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen. Dette gjeld tiltak som kai, flytebyggje, utfyllingar, sjøleidningar m.m.

I samsvar med lov om kulturminne §§ 9, 10 og 14, skal planar eller søknader om tiltak som kan gje varige inngrep i sjø, sendast til Bergen sjøfartmuseum for vurdering. Museet vil ta stilling til om inngrepet vil påverka verna eller freda marine kulturminne. Aktuelle tiltak kan vera utfylling, kaibygging, mudring og skjelsandgraving. Alternativt skal alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn sendast til Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga som koordinerer høyring med Bergen Sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.

Retningsline

- I saksbehandling av einskildsaker og planar i strandsona bør følgjande verdiar synleggjerast og vektleggjast i sakshandsaminga:
 - Økologi (naturtype, omsyn til gyting, fugle- og dyreliv, vegetasjon), og
 - Topografi (m.a. høgdedrag og eksponering; nær og fjern verknad), og

- Bruk (historisk bruk, sjørelatert næringsverksemd, friluftsliv, tilgang langs med sjøen, og tilgang til sjøen. Etablert veg kan t.d. også utgjere ei grense)
Tilgang til og langs med strandlina, i tillegg til eksponering i forhold til den nære strandlina bør få ei særskilt vektlegging.

3.5 Fritidsbustader

Hytteområdet sør for Gangstø kan ikkje regulerast / byggjast ut før det er etablert køyrbar veg inn til området. Det skal etablerast to felles parkeringsplassar for hytteeigarane i området. Frå desse parkeringsplassane skal det etablerast gangveg (med breidde som til rullestol) til hyttene. Jfr. pbl § 20 – 4, 2.ledd, bokstav b.

Maksimal storleik på fritidsbustader innanfor hytteområdet er 90 m² inklusiv uthus og boder. Ved vurdering av nye bygg og tilbygg på eksisterande fritidsbustader, vert det sett krav om tilpassing til eksisterande bygningar i området og til landskapet.

Punkt 3.3 kulturminne i byggjeområde gjeld og i område for fritidsbustader.

Den funksjonelle strandsona er definert i kartet og synleggjer byggjegrensa frå sjøen.

Tiltak i sjø som kjem inn under § 18 i lov om havner- og farvann skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen. Dette gjeld tiltak som kai, flytebyggje, utfyllingar, sjøleidningar m.m.

I samsvar med lov om kulturminne §§ 9, 10 og 14, skal planar eller søknader om tiltak som kan gje varige inngrep i sjø, sendast til Bergen sjøfartmuseum for vurdering. Museet vil ta stilling til om inngrepet vil påverka verna eller freda marine kulturminne. Aktuelle tiltak kan vera utfylling, kaibygging, mudring og skjelsandgraving. Alternativt skal alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn sendast til Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga som koordinerer høyring med Bergen Sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.

Retningsline

- I saksbehandling av einskildsaker og planar i strandsona bør følgjande verdiar synleggjerast og vektleggjast i sakshandsaminga:
 - Økologi (naturtype, omsyn til gyting, fugle- og dyreliv, vegetasjon), og
 - Topografi (m.a. høgdedrag og eksponering; nær og fjern verknad), og
 - Bruk (historisk bruk, sjørelatert næringsverksemd, friluftsliv, tilgang langs med sjøen, og tilgang til sjøen. Etablert veg kan t.d. også utgjere ei grense)
Tilgang til og langs med strandlina, i tillegg til eksponering i forhold til den nære strandlina bør få ei særskilt vektlegging.

3.6 Naust

Nye naust skal kome i område merka framtidig naustområde i plankartet.

Nausta skal ikkje vere i konflikt med kulturhistoriske verdiar. Punkt 3.3 kulturminne i byggjeområde gjeld og i område for naust.

Nausta skal ikkje vere til hinder for ferdsel fram til og rundt nausta, og nausta skal heller ikkje hindre ferdsle langs med sjøen. Det vert sett krav om at nye naust skal tilpassast eksisterande naustmiljø i utforming og storleik. Dei skal gjevast ei enkel utforming utan takvindaug, arker, kvister, balkongar, terrassar, karnapp, skorstein, leveggar eller andre fasadeelement. Jfr. pbl § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Det er ikkje tillate å setje opp naust eller flytebyggjer i områder som ikkje er merka til det føremålet i kartet.

Tiltak i sjø som kjem inn under § 18 i lov om havner- og farvann skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen. Dette gjeld tiltak som kai, flytebyggje, utfyllingar, sjøleidningar m.m.

I samsvar med lov om kulturminne §§ 9, 10 og 14, skal planar eller søknader om tiltak som kan gje varige inngrep i sjø, sendast til Bergen sjøfartmuseum for vurdering. Museet vil ta stilling til om inngrepet vil påverka verna eller freda marine kulturminne. Aktuelle tiltak kan vera utfylling, kaibygging, mudring og skjelsandgraving. Alternativt skal alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn sendast til Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga som koordinerer høyring med Bergen Sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.

3.7 Næring og forretning

Tiltak i sjø som kjem inn under § 18 i lov om havner- og farvann skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen. Dette gjeld tiltak som kai, flytebyggje, utfyllingar, sjøleidningar m.m.

I samsvar med lov om kulturminne §§ 9, 10 og 14, skal planar eller søknader om tiltak som kan gje varige inngrep i sjø, sendast til Bergen sjøfartmuseum for vurdering. Museet vil ta stilling til om inngrepet vil påverka verna eller freda marine kulturminne. Aktuelle tiltak kan vera utfylling, kaibygging, mudring og skjelsandgraving. Alternativt skal alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn sendast til Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga som koordinerer høyring med Bergen Sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.

Retningsline

- Kommunen ynskjer i desse områda å handsama eventuelle endringar i drifta som kan føra til auka støy eller fare for utslepp som kan forringa miljøet.

4. Landbruk- natur og friluftsområde (LNF-område) § 20-4, 1.ledd nr 2

I desse områda er det berre tillate å føre opp bygningar og anlegg som er nødvendig for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar.

Utleiehytter/campinghytter, bygningar for fabrikkmessig produksjon, naust, stølar, gjetarhytter, jakt- og fiskebuer vert ikkje rekna som stadbunden næring når dei ikkje har direkte tilknytning til næringa. Det same gjeld vesentlege inngrep i terrenget, veganlegg og parkeringsplassar som skal handsamast etter plan- og bygningslova.

I LNF-områda er den funksjonelle strandsona definert og synleggjort på plankartet. Eit generelt forbod mot frådeling og bygging gjeld i denne sona.

Paragrafane 9 og 12 i jordlova, og § 50 i skoglova gjeld i LNF-områda.

Kulturminnelova gjeld i LNF-områda. Punkt 3.3. ”kulturminner i byggjeområde” gjeld og for LNF områda.

Etablerte bustader som ligg i LNF-område skal handsamast som bygningar i ordinære byggjeområder. Fritidshus som ligg i LNF-område vil kunne få løyve til mindre endringar på bygget når estetiske omsyn og konsekvensane for bruken av strandlina ikkje vert forringa.

Retningsliner:

- Eit område nord i plankartet, og eit belte rundt Hillandsvatnet, og elva frå Hillandsvatnet er merka med grøn skravur. Denne skravuren viser at friluftsliv er den dominerande interessa i det merka området. I desse områda er det ikkje løyve til tiltak som kan vera i strid med friluftinteressene. I sakshandsaminga skal desse verdiane synleggjerast og vektleggjast i tilrådinga til vedtak.
- For område merka med NF er natur- og friluftsliv den dominerande interessa. I desse områda er det ikkje løyve til tiltak som kan vera i strid med Natur- og friluftinteressene. Desse verdiane skal synleggjerast og vektleggjast i kommunen si sakshandsaming..

5. Småbåthamn

I område for småbåthamn vil det etter søknad vere løyve til å etablere hamneanlegg til formålet.

Tiltak i sjø som kjem inn under § 18 i lov om havner- og farvann skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen. Dette gjeld tiltak som kai, flytebryggje, utfyllingar, sjøleidningar m.m.

I samsvar med lov om kulturminne §§ 9, 10 og 14, skal planar eller søknader om tiltak som kan gje varige inngrep i sjø, sendast til Bergen sjøfartmuseum for vurdering. Museet vil ta stilling til om inngrepet vil påverka verna eller freda marine kulturminne. Aktuelle tiltak kan vera utfylling, kaibygging, mudring og skjelsandgraving. Alternativt skal alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn sendast til Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga som koordinerer høyring med Bergen Sjøfartmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 20-4, 1.ledd nr 6

Retningsliner:

- Ny riksvegtrasé er ikkje juridisk bindande.
- Den nye vegtraséen til Fjellsende må leggjast gjennom ein detaljplan. Traséen i kartet er difor rettleiande.
- Vegar i dei nye bustadområda vert lagt inn i planane for bustadområda. Dette gjeld og for ny trasé på Hilland.
- Andre vegtraséar som er synt på kartet har ikkje juridisk verknad.

7. Utbyggingsrekkefølge, pbl § 20-4, 2.ledd, punkt b)

Rekkefølge i bustadområder

Før utbygging i dei nye bustadfelt kan starta, skal det vera ledig kapasitet på skulen. På same vis må det lokale vegnettet vera etablert. Bustadbyggeprogramet for Lindås kommune vil synleggjera utbyggingstakt- og omfang.

8. Dispensasjonar

Retningsline:

- Plan- og miljøutvalet har høve til å gje dispensasjon frå kommunedelplanen. Dispensasjon skal berre gjevast når det føreligg "...særlege grunnar..." jfr. plan- og bygningslova §7. Dersom mynde på regionalt nivå (dvs Hordaland fylkeskommune eller statlege etatar) går i mot at det skal gjevast dispensasjon, bør kommunen følgje deira råd. Plan- og miljøutvalet må, i handsaminga av dispensasjonssaker, vurderer om planen skal endrast.