

**Lindås kommune,  
Alversund**

**Reguleringsføresegner for Gnr.  
138 Bnr. 11 og delar av Bnr. 4,  
Tveiten og delar av Gnr. 137 Bnr.  
1-17 Alver (felles parsellen og  
naustrettane på Alverneset), samt  
dei frådeltte parsellane på  
Alverneset: Gnr. 137 Bnr. 26, 34,  
113 og 115, Lindås kommune  
(pbl § 26).**

**jfr. kommunestyrevedtak 125/07**

Intensjonen med reguleringsplanen  
og tilhøyrande vedtekter er

- å etablere nye bustader/leilegheiter
- å etablere parkeringsgarasje og utandørs parkeringsplassar
- å etablere ny tilkomst frå øst til parkeringsgarasje og oppgradere tilkomst frå hovudveg til bustadene i felt B

**§ 1 Fellesføresegner****§ 1.1 Dokumentasjon til byggjemelding**

- 1.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved detaljerte etasjeplanar, snitt, fasadar, perspektiv og ev. modell som illustrerer bygningane si form og volum, høgder, materialbruk, detaljer og samanheng med omgjevnadene, samt illustrasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, tilkomststar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murer, trapper og gjerder, uteoppfallsareal for bustad, parkmessige anlegg, plasser, utemøblering, plantning og utandørs belysning.

Merknadane frå brannsjef, ambulansetenesta og rådet for funksjonshemma skal leggjast til grunn for detljprosjekteringa.

Rammesøknaden skal også innehalde avfallsløysing, oppstillingsplass for bosshenting ved innkjørsel til garasje, omsyn til universell tilgjenge og tiltak som hindrar eventuell forureining.

Plan for masseutskiftning og mudring skal følgje rammesøknaden.

Det skal i samband med rammesøknad vurderast alternative miljøvennlege energiløysningar i tillegg til elektrisitet.

1.1.2 Det skal leggjast fram skriftleg utgreiing på korleis vedtektene er tenkt oppfylt, samt kvalitetskrav for felles uteopphaldsareal.

## § 1.2 Plankrav

1.2.1 I naustekområde N1 og N2 skal arealbruken fastsetjast i utbyggingsplan, jf. pbl § 28-2.

1.2.2 Utbyggingsplanen skal syna nausta si plassering, høgd og form samt tilkomst og interne gangveggar som syner samband til dei regulerte gangareala.

Skal det etablerast småbåthamn utanfor naustområda må lokalisering og omfang takast med i planane.

Det skal leggjast til rette for universell tilgjenge til sjøen.

1.2.3 Eventuell parkering for N2 må verte løyst i samband med utbyggingsplanen.

## § 1.3 Utbyggingsavtale

1.3.1 Før byggjeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og tiltakshavar.

1.3.2 Utbyggingsavtalen skal m.a. innehalde rekkefølgjekrava i § 1.4.

Partane kan bli einige om at utbyggingsavtalen også kan omhandla andre tilhøve.

## § 1.4 Rekkjefølgjekrav

1.4.1 Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund skule til planområdet, skal opparbeidast med fortau før bruksløyve kan gjevast.

1.4.2 Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av VA-etaten før byggearbeida vert sette i gang. VA-planen skal også syna plassering av ny slamavskillar med høgverdig renskapasitet.

1.4.3 All uteopphaldsareal skal vera ferdigstilt i samsvar med godkjend illustrasjonsplan før mellombels bruksløyve for bustader kan gjevast.

1.4.4 For eventuelle tiltak i sjø skal grunntilhøva undersøkjast mht forureining før byggjeløyve kan gjevast.

1.4.5 Før rammeløyve kan gjevast skal grunnen på fabrikktomten verte undersøkt for forureining.

1.4.6 Etter Lov om hamner og farvatn m.m. § 18, 2. ledd skal alle tiltak i sjø godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen.

## § 1.5 Automatisk freda kulturminne

1.5.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeida, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminnar § 8, 2. ledd.

1.5.2 Bergen Sjøfartsmuseum skal varslast dersom det under arbeid vert påvist marine kulturminne. Arbeidet kan ikkje halde fram før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

## § 1.6 Massedeposering og avfallshandtering

- 1.6.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i henhold til forureiningslova.
- 1.6.2 Det bør leggest til rette for nye bossløsningar, for eksempel boss-sug.

## § 2 Reguleringsføremål

(pbl § 25, 1. ledd )

### § 2.1 Byggeområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

- 2.1.1 Område for frittliggande småhusbebyggelse, blokkbusetnad og naust.
- 2.1.2 Fritidsbustader i planområdet kan gjerast om til heilårsbustader.

### § 2.2 Kombinerte føremål

(pbl § 25, 2. ledd)

- 2.2.1 Gjeld blokkbustad/felles parkering (B/Fpp1), blokkbustad/friområde (B/Friområde) og felles grønt/felles (Fgr/Fpp)
- 2.2.2 Friområdet er offentleg og open for allmente.

### § 2.3 Offentlege trafikkområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

- 2.3.1 Gjeld køyreveg, gangveg og trafikkområde i sjø.

### § 2.4 Spesialområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

- 2.4.1 Gjeld frisktsoner ved veg, privat veg og bevaringsområdene Kbo 1 og Kbo 2.

## § 2.5 Fellesområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

- 2.5.1 Gjeld felles grønt, felles avkjørsler og felles veg.

## § 3 Krav til utforming av føremåla og eigendomstilknytting

### § 3.1 Bustader

- 3.1.1 Bustadane og andre bygg i planområdet vert tilpassa tradisjonell byggestil i nærliggjande bustad- og naustmiljø.
- 3.1.2 Bustadene skal ha byggehøgder som vist på plankartet. Tal viser maksimal høgd

B/Friområde: Kote + 15,5 m

B/Fpp1: Kote + 21 m

B1: Kote + 15,5 m

B2: Kote + 21,0 m

B3: Kote + 21,0 m

B4: Kote + 21,0 m

B5: Byggehøgd 9,0 m

B6: Byggehøgd 9,0 m

B7: Byggehøgd 9,0 m

- 3.1.3 Utnyttingsgrad er vist i plankartet:

Felt B: % BRA = 270 %

Parkeingsanlegget for båt og bil er medrekna .

- 3.1.4 Felt C: % BRA = 40 %

### § 3.2 Naust

3.2.1 Innanfor naustområde N1, N2 og N3 kan det etablerast nye naust.

3.2.2 For N1 og N2 kan kvart av nausta ha inntil TBRA= 35 kvm, saltak med takvinkel 1:2 (ca 27 grader).

Nausta skal plasserast med gavlen vendt mot sjøen.

Tillatt maksimal gesimshøgde skal vere 2,60 m over normal vannstand om våren og 2,10 over gjennomsnitt terreng.

Bygga skal ha materialbruk og naturfargar som ikkje reflekterer lys.

Nausta skal oppførast etter same teikning.

### § 3.3 Kombinerte føremål

3.3.1 B/Friområde.  
Bustad i plan 4 og friområde på plan 5.

3.3.2 B/Fpp  
Bustad i plan 5 og felles parkering på plan 4.

3.3.3 Fgr/Fpp  
Felles grønt i plan 5 og felles parkering i plan 4.

### § 3.4 Offentlege trafikkområde

3.4.1 Kjørevegen og gangvegane skal opparbeidast slik kartet syner og ha universell tilgjenge.

3.4.2 Gangveg Gv7 fram til B1, skal tilretteleggjast og opparbeidast som kjørbar veg for at utrykkingskøyrety kan koma fram.

3.4.3 Det er ikkje tillatt å settje opp bommar, gjerde eller andre stengslar.

3.4.4 I trafikkområde sjø, utanfor naustområde N1 og N2, kan det etablerast småbåthamn.

### § 3.5 Spesialområde

3.5.1 Frisiktsoner

I området mellom frisiktline og veg (frisiktsona) skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovas § 31.

3.5.2 Bevaringsområder

Området innafor spesialområde vern/landbruk kan nyttast til slått og beite. Uten løyve frå vedkommende styringsmakt må det ikkje føretas pløying og anna jordarbeid dypare enn 15 cm.

Området regulert til kulturell bevaring skal takast vare på for eventuell opparbeiding av mindre bygning for kvernhusdrift, garveri eller anna kulturhistorisk verksemd.

### § 3.6 Fellesområde

3.6.1 Felles grønt

Fgr1 – 3 er felles for felt B.  
Fgr.4 er felles for felt B og N2.

Innanfor Felt B skal det vere minst 25 m<sup>2</sup> uteareal per bueining.

Felles grøntanlegg (Fgr) skal ha parkmessig opparbeiding og møblering skal ha høg arkitektonisk standard.

Det skal leggjast til rette for leik på Fgr1.

Ved utforming av felles leikeplass skal det ikkje brukast CCA-trykkimpregnerte materialar, og sand skal være dokumentert fri for arsen ved innkjøp. Elles skal forskrift om leikeplassutstyr følgjast.

parkeringsplassane vere handikaplassar.

- 3.6.2 Felles avkjørsel/kjøreveg  
Fav1 er felles for felt A og B  
Fav2 er felles for felt C

- 3.8.4 I felt C skal det tilretteleggjast med minst 2 parkeringsplassar per bustadeining. Dei skal etablerast på eigen eigendom.

- 3.8.5 Eventuell parkering for N2 må verte løyst i samband med utbyggingsplanen.

Køyretilkomst skal vere som vist på plankartet. Den eksakte plasseringa vert avgjort ved byggeløyve. Før opparbeiding av felles avkjørsler skal det føreliggja godkjend detaljplan som viser nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan. I tillegg skal det visast fyllinger og skjeringsområde.

Køyrerampar, skjeringer og fyllinger skal gjevast ei god arkitektonisk utforming.

- 3.6.3 Felles parkering  
Fpp1 er felles for felt B  
Fpp2 er felles for felt C og N2

### **Rådmannen i Lindås, Knarvik**

Opus Bergen AS, 15. juni 2006

Revidert: 24. oktober 2006

Revidert: 30. november 2006

Revidert: 27. mars 2007

Revidert 21. mai 2007

Revidert 21. august 2007

Revidert 12. oktober 2007

Revidert 11. januar 2008

### **§ 3.7 Støy**

- 3.7.1 Støynivået på felles uteareal skal ikkje overstige 55 dBA, jf. T-1442.

### **§ 3.8 Parkering**

- 3.8.1 Parkeringsplassar vert utrekna og skal opparbeidast i høve til parkeringsnormer for Lindås kommune.
- 3.8.2 Parkering for felt B skal skje i felles parkeringsgarasje.
- 3.8.3 I felles garasjeanlegg skal minimum 5 % av