

REGULERINGSFØRESEGNER FOR SEIM KYRKJEGARD OG HÅKONSHAUGEN AMFI LINDÅS KOMMUNE

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerede området er vist med stipla line som reguleringsgrense på kart med mål 1:1000.

1.2 Areal innafor planområdet skal nyttast til desse formåla:

Byggeområder

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg (B1-B3)
- Område for offentlege bygg, kyrkje – kyrkjegard (OB1-OB2)
- Område for særskilt almennyttig formål, amfi (OA)

Landbruksområder

- Område for jordbruk (J&S)

Offentlege trafikkområder

- Offentleg veg (OV)
- Offentleg parkeringsplass (OP)
- Offentleg gangveg (OG1-OG3)
- Anna trafikkareal (AT)

Spesialområder

- Fornminne (SP1-SP2)
- Vern (SP3-SP6)
- Bevaring (SP7-SP9)
- Vegetasjonsbelte (SP10-SP11)
- Privat veg (SP12-SP13)
- Frisiktsone (SP14)

1.3 Det faste utvalet for plansaker kan tillate mindre vesentlege unnatak frå reguleringsplanen innafor rammene av føresegnene i plan- og bygningslova. Dette når særlege grunnar taler for det.

1.4 Det faste utvalet for plansaker kan forby verksemd som etter rådet sitt skjønn er sjenerande for naboar eller til ulempe for offentleg ferdsle.

1.5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan ein ikkje inngå privatrettslege avtaler som er i strid med planen og / eller føresegnene.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Eit område må ikkje plantast til med buskar eller tre som etter det faste planutvalet sitt skjønn kan være til sjenanse for ferdsle i området. Alle terrenningrep må være skånsamme, terreng som ein gjer inngrep i må få ei tiltalande form og handsaming. Eksisterande terreng med opphaveleg vegetasjon og terrengform bør ein i størst mogleg grad ta vare på. Sitkagran og/eller vanleg norsk gran skal ikkje plantast i området.
- 2.2 Utbygging skal utførast slik at det ikkje vert konflikt med jordbruksområdet. Eventuelle skader som skjer i samband med anleggsarbeidet skal utbetrast slik at jordbruksarealet vert tilbakeført til opphaveleg stand.
- 2.3 Som byggegrense langs offentleg veg gjeld at nye bygningar skal ligge minst 15 m frå senterlinje for veg .

§ 3 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 **Område B1**
Området skal nyttast til eksisterande bustad.
Dersom eksisterande bygning vert reve ned kan den erstattast med ny bygning med same plassering, høgd og dimensjonar.
- 3.2 **Område B2**
Området skal nyttast til eksisterande fritidsbustad.
Dersom eksisterande bygning vert reve ned kan den erstattast med ny bygning med same plassering, høgd og dimensjonar.
- 3.3 **Område B3**
Området skal nyttast til eksisterande bygningar. Dersom eksisterande løebygning vert reve ned kan den ikkje byggast opp igjen på same staden. Dersom eksisterande bustadhus vert nedreve kan det byggast opp igjen på same staden. Ved ei eventuell oppbygging av bygningar skal det ved utforming takast omsyn til nærleiken mot middelalderkirkegården. Det vert sett krav om at det ved utarbeiding av plan for eventuelle nybygg skal nyttast arkitektfagleg ekspertise.

Alle bygningsarbeider som er lista opp i Plan- og bygningslova §93 skal leggjast fram for fylkeskonservator før det vert gjeve igangsettingsløyve.

3.4 Område for offentlege bygg, kyrkje – kyrkjegard

Området skal nyttast til eksisterande offentleg kyrkje og eksisterande kyrkjegard. Området skal og nyttast til ny kyrkjegard.

For ny kyrkjegard skal det ved søknad om igangsettingsløyve framleggast plan for utbygging i mål 1:200. Prosesjonsvegar skal ikkje ha stigning brattare enn 1:12. Det skal og framleggast terrengsnitt. Planane skal utarbeidast av landskapsfagleg ekspertise.

Alle bygningsarbeider som er lista opp i Plan- og bygningslova §93 skal leggast fram for fylkeskonservator før det vert gjeve igangsettingsløyve.

3.5 Område for særskilt almennyttig formål, amfi

Området skal nyttast til amfi for Håkonarspelet.

Då området er dominert av trehusbygningar skal ein kle nybygg med trepanel. Ved utforming skal ein syta for at form, materialhandsaming og fargar harmonerer med særpreg i området.

Ubygde areal må få ei tiltalende utforming. Eksisterande tre og vegetasjon av verdi må ein prøve å ta vare på.

Gangvegar skal ikkje ha brattare stigning enn 1:12.

Ved søknad om igangsettingsløyve skal det framleggast perspektivteikning og fasadeteikningar i mål 1:50. Desse teikningane skal utarbeidast av arkitektfagleg ekspertise.

Ved søknad om igangsettingsløyve skal det framleggast situasjonsplan i mål 1:200. Det skal og framleggast terrengsnitt. Desse planane skal utarbeidast av landskapsfagleg ekspertise.

Detaljplanar for amfiområdet skal leggast fram for fylkeskonservatoren før det vert gjeve igangsettingsløyve.

§ 4

LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal nyttast til tradisjonell jordbruksdrift. Jordlova og skoglova gjeld med dette unnataket: alle grave- og planeringsarbeid skal leggast fram for fylkeskonservator før det vert gjeve igangsettingsløyve.

§ 5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentleg veg

Vegen skal utvidast noko for betring av sikttilhøva . Terrenginngrep i samband med vegskjæringar skal skje mest mogleg skånsamt. Vegskjæringar og fyllingar skal dekkast til med jord og såast til, eller handsamast på anna tiltalande måte.

5.2 Offentleg parkeringsplass

Innkøyrsløse til parkeringsplassen skal være som vist på plankartet.

5.3 Offentleg gangveg

På gangvegar er køyring med motorvogn ikkje tillatt med unntak av naudsynt køyring for vedlikehald.

5.4 Anna trafikkareal

Anna trafikkareal er restareal langs veg som vegskjæringar og vegfyllingar. Terrenginngrep i samband med vegskjæringar skal skje mest mogleg skånsamt. Vegskjæringar og fyllingar skal dekkast til med jord og såast til, eller handsamast på anna tiltalande måte.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Fornminne

6.1.1 Område SP1

Området, Håkonshaugen, er freda som fornminne etter kulturminnelova. Alle inngrep i bakken er forbode utan søknad om dispensasjon frå Lov om kulturminner, jfr §8 1 lekk.

6.1.2 Område SP2

Området, Middelalderkyrkjegarden på gnr 171 bnr 5 er freda som fornminne etter kulturminnelova. Området handsamast som historisk minnesmerke. Eigar skal til ei kvar tid søke å ha naudsynt vedlikehald på området. Alle inngrep i bakken er forbode utan etter søknad om dispensasjon frå kulturminnelova jf. §8, 1.lekk. Dette omfattar og for eksempel planting av tre, bakkeplanering eller oppfylling, og skifte av markdekke. Det er på same vis forbode å gjere inngrep i steinmuren.

6.2 Vern

6.2.1 Område SP3

Området nord for Middelalderkyrkjegarden på gnr 171, bnr 5 vert verna som spesialområde etter plan- og bygningslova. Området er del av eit heilskapleg historisk kyrkjegardsområde. Området handsamast som historisk minnesmerke. Eigar skal til ei kvar tid søke å ha naudsynt vedlikehald på området. Alle inngrep i bakken er forbode utan etter søknad om dispensasjon frå kulturminnelova jf. §8, 1.lekk. Dette omfattar og for eksempel planting av tre, bakkeplanering eller oppfylling, og skifte av markdekke. Det er på same vis forbode å gjere inngrep i steinmuren.

6.2.2 Område SP4

Området sør for Middelalderkyrkjegarden på gnr 171, bnr 5 vert verna som spesialområde etter plan- og bygningslova. Området er del av eit heilskapleg historisk kyrkjegardsområde. Området handsamast som historisk minnesmerke. Eigar skal til ei kvar tid søke å ha naudsynt vedlikehald på området. Alle inngrep i bakken er forbode utan etter søknad om dispensasjon frå kulturminnelova jf. §8, 1.lekk. Dette omfattar og for eksempel planting av tre, bakkeplanering eller oppfylling, og skifte av markdekke. Det er på same vis forbode å gjere inngrep i steinmuren.

6.2.3 Område SP5

Området vest for Middelalderkyrkjegarden på gnr 171, bnr 5 vert verna som spesialområde etter plan- og bygningslova. Området er del av eit historisk område, middelaldertun. Området kan nyttast til jordbruksverksemd. Alle inngrep i bakken er forbode utan etter søknad om dispensasjon frå kulturminnelova jf. §8, 1.lekk. Dette omfattar og for eksempel planting av tre, bakkeplanering eller oppfylling, og skifte av markdekke.

6.2.5 Område SP6

Området vert verna som spesialområde etter plan- og bygningslova. Området er del av ein åker frå vikingetida. Området kan nyttast til jordbruksverksemd. Alle inngrep i bakken er forbode utan etter søknad om dispensasjon frå kulturminnelova jf. §8, 1.lekk. Dette omfattar og for eksempel planting av tre, bakkeplanering eller oppfylling, og skifte av markdekke.

6.3 Bevaring

6.3.1 Område SP7

Området er regulert til bevaring pga. historisk-antikvarisk verdi. Bygninga i området, Borgstova, vert ikkje tillatt reve. Eigar skal til ei kvar tid søke å halde den bygningsmessige standard på eit forsvarleg nivå.

Eksisterande bygning kan settast istand, om- og byggast på dersom bygninga sin karakter med omsyn til dimensjonar, materialar og fargar vert oppretthalde evt. tilbakeført til det som tidlegare har vore. Fylkeskonservatoren skal takast med på samråding til planar om istandsetting eller på- og ombygging.

6.3.2 Område SP8

Området er regulert til bevaring pga. historisk verdi som plassdanning framfor Seim kyrkje. Eigar skal til ei kvar tid søke å halde plassen sin standard på eit forsvarleg nivå.

6.3.3 Område SP9

Området er regulert til bevaring som driftsveg for landbruksverksemd. Driftsvegen skal og nyttast som tilkomstveg til kyrkjegarden. Vegen kan opparbeidast til naudsynt standard som lett traktorveg, vegklasse 8. Vegen skal eigast av og haldast vedlike av Lindås kommune.

6.4 **Vegetasjonsbelte SP10 og SP11**

Som buffersone mellom offentleg veg, parkeringsareal, jordbruksland og område for amfi skal det ligge eit område som skal kunne plantast til og gje overgang mellom kulturlandskapet og amfiet.

Ved søknad om igangsettingsløyve skal ein legge fram planteplan for området. Planen skal utarbeidast av landskapsfagleg ekspertise.

Planteplanar for vegetasjonsbeltet skal leggest fram for fylkeskonservatoren før det vert gjeve igangsettingsløyve.

6.5 **Privat veg**

6.5.1 Område SP12

Området er felles for B1 og B2 og skal nyttast som felles adkomst og felles parkering for eigedomane. Over området skal det vere uhindra tilkomst til jordbruksarealet nord for SP12.

6.5.2 Område SP13

Området er tilkomstveg for gnr 171 bnr 7. Tilkomstvegen skal opparbeidast av eigar av Fylkesvegen dersom Fylkesvegen vert utvida i svingen ved gnr 171 bnr 5.

6.6 **Frisiktsone (SP14).**

I området mellom frisiktsline og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt over ei høgd på 0,5 meter over vegplanum.