



## Områdeplan Alversund

### Føresegn

planID 1263-200902

Plan: Alversund områdereguleringsplan Del av gnr. 137 og 138	Planid: 1263-200902	
Utarbeidd av: Nordplan AS og Multiconsult Norge AS	Oppdragsgjever: Lindås kommune	
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 12.3.2018	
	Siste revisjon: 21.8.2019	
Endringar	Dato:	Sign.:
Kulturminne	27.6.2018	
Endringar etter offentlig høyring	24.9.2018	
Endringar etter Naturmangfaldsvurdering	01.10.2018	
Endringar mop ivaretaking av lemstove	03.10.2018	
Enringar mop mellombels anleggsveg og flytting av lemstove. Rekkefølgekrav	28.1.2019	
Endring etter søknad frå tiltakshavar (Eigedomsavdelinga)	22.8.2019	

## 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.

Hovudføremålet 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 arealføremål:

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

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

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

- Køyreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annan veggrunn – teknisk
- Annan veggrunn – grønt
- Haldeplass/plattform
- Kollektivhaldeplass

### **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)
- Ras- og skredfare (H310)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø og naturmiljø (H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)
- Fellesplanlegging (H810)

### **Føresegnsområde** (§ 12-7)

- Krav om detaljplanlegging (#1-4)
- Krav knytt til kulturminne (#6-10)

## 2. Utfyllande 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. Flytting av lemstova frå gnr 137, bnr 690 til BOP2, inklusiv ny tilkomst til lemstova, er unnateke plankravet. 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, SKV6 og SGS\_1 (gjennomføringszone H 810-1) og for felt BOP2, BFS1, G2-3, SKV5, SF2, SGS5, del av SGS4 og del av SGS2 (gjennomføringszone H 810-2). Det er berre B1, BOP1 og BOP2 som utløyer plankravet ref 2.1.1, men planane må omfatte formåla som nemnd i første setning for dei respektive gjennomføringssonane H810-01 og H810-02.
- 2.1.3 Detaljreguleringsplanane skal dokumentere korleis føresegnene i denne planen vert ivareteke og krav vert oppfylt. Føresegnene i detaljreguleringsplanen skal og 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, parkeringsløyser for sykklar og bilar, tilkomst og avkøyrslar, vegar for gåande, syklande 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, omsynsone og fareområde.
- 2.1.5 Det skal som ein del av detaljplanarbeida utarbeidast ein tiltaksplan for framande artar i planområdet.
- 2.1.6 Byggehøgder og byggegrenser gitt i denne områdeplanen er retningsgjevande for detaljreguleringsplaner. Avkjørslespilar gitt i plankartet i denne områdeplanen er retningsgjevande for avkøyrslar i detaljreguleringsplan.
- 2.1.7 Ved detaljregulering av B2 må stenging av eksisterande veg f\_SKV10 til gnr 137 bnr 100 og ny tilkomst til denne eigedomen sikrast i plan og med føresegn om rekkefølge i samsvar med § 4.1.10.
- 2.1.8 Ved detaljregulering av BOP1 og av B1, skal ein aborist vurdere asketrea i høve kva tre som er livskraftige og som bør stå att.

### 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, inklusiv tilkomst til nærliggande eigedomar.
- 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 Det skal som ein del av søknad om løyve til tiltak utarbeidast ein tiltaksplan for framande artar i planområdet.
- 2.2.5 Ved tiltak i G5 skal ein arborist vurdere asketrea i høve kva tre som er livskraftige og som bør stå att.
- 2.2.6 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 tiltaket 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, jf. § 10.2.

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

- 2.6.1 Det må takast omsyn til høgspenningsanlegg, både luftleidning og kablar, innanfor planområdet. Det skal ikkje tillatast bygging over kablar eller så nær at tilkomst vert hindra.
- 2.6.2 Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvisning og graveløyve før igangsetting.

## **2.7 Ras- og skredfare**

- 2.7.1 I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak skal det gjennomførast ras- og skredvurdering innanfor omsynsoner for ras- og skredfare vist i plankartet, jfr. § 10.3.

## **2.8 Radongass**

- 2.8.1 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 innan for 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. Det skal utarbeidast ein utomhusplan og ein planteplan.
- 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/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.
- 3.2.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande 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. Frittliggende 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 tomta 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 tomta 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 byggegrense mot sjø (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 strandsona. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for tiltak i tilknytning til ålmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluft- / friområde. For BOP 2 og BFS 2 ligg byggegrensa mot sjø utanfor plankartet, heimla i gjeldande Kommunedelplan for Alversund.
- 3.3.5 Murar, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgransa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2m over vognivået, og 0,5m ved kryss eller avkøyrslar. Der det er nødvendig for gjennomføring av veganlegg vist i planen, kan det byggast høgare murar. Murar med høgde over 1,2m skal sikrast med rekkverk.

### **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 plantast allergivenlege planter, busker og tre. Det skal settast ut benkar og bord

#### 3.4.2 Arealkrav

For frittliggende småhus skal det settast av minst 200 m<sup>2</sup> til uteopphaldareal per hovudbueining. Ved detaljregulering av fleire enn 4 bueingar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per bueining settast av til felles leik.

For konsentrerte bustader/bustadformer skal det settast av minst 50 m<sup>2</sup> til uteopphaldareal per bueining og i tillegg minst 25m<sup>2</sup> per bueining til felles leik.

For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg settast av eit areal på 250m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal leggest til rette med ballbane e.l. og ikkje vere lengre unna bustadene enn 200m.

### 3.5 Parkering

3.5.1 For frittliggende småhus skal det settast av minst 2 og maksimum 3 bilparkeringsplassar og min. 2 sykkelparkeringsplassar per bueining.

3.5.2 For konsentrerte bustader/bustadformer skal det settast av minst 1,5 og maks. 2 bilparkeringsplassar og min. 2 sykkelparkeringsplassar per bueining.

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, kor av 100 under tak. BOP3 kan nytte eksisterande parkeringsplassar ved eksisterande skule for å tilfredstille parkeringskravet.

3.5.4 På offentlege parkeringsplassar skal minst 10% av p-plassane vere utforma og sett av til handikap-parkering, men aldri mindre enn 1 handikap parkeringsplass..

### 3.6 Universell utforming/tilgjenge/sikring

3.6.1 Opparbeida uteareal skal utformast slik at det er tilstrekkeleg egna til sin funksjon, og 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 om universell utforming.

3.6.3 Gangvegar skal ha tydeleg avgrensa gangsone 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 fordrøying 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 dimensjonerast 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 leggjast 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, området kvalitet og estetiske verdi eller funksjonalitet i planområdet.

3.9.3 Plassering og utforming skal skje i samarbeid med kommunen og/eller nettselskapet.

### **3.10 Rigg og anlegg**

3.10.1 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**

3.11.1 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, 2. ledd.



## 4. Krav om rekkefølge

- 4.1.1 Før iverksetjing av byggetiltak i medhald av plan i BOP2, SGS2, SGS6 og SKH, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id 129905, 129906 og 129907 som er merka som område for føresegn #6, #7 og #8 i plankartet.
- 4.1.2 Før iverksetjing av byggetiltak i medhald av plan i B1, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id 148458 som er merka som område for føresegn #9 i plankartet.
- 4.1.3 Flytting av lemstova (våningshuset) på gnr. 137, bnr 690, merka med #10, skal vere ferdigstilt eller forsvarleg lagra og sikra gjenoppbygd før det vert gitt igangsettingsløyve for o\_SKV3.
- 4.1.4 Før det blir gitt igangsettingsløyve til flytting av lemstova (#10), skal det liggje føre ein plan for flytteprosessen
- 4.1.5 Det skal utarbeidast ein situasjonsplan som visar løa og plassering av lemstova (#10) i H570\_2 innan 3 år etter løyve til flytting av lemstova etter pbl § 20-1. Situasjonsplanen skal godkjennast av Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator, samt Lindås kommune.
- 4.1.6 Dei arkeologiske lokalitetane vist som #6, #7, #8 og #9 skal sikrast i anleggsperioden.
- 4.1.7 o\_SKV3, SGS4 og o\_SGS5 parkeringsplassar innanfor BOP3 for sykklar og bilar, samt buss-sløyfe, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o\_BOP3. Vidare skal det langs o\_SKV5 gjerast trafikktryggingstiltak før bruksløyve vert gjeve, jf tabell i pkt. 7.2.1 (o\_SF2).
- 4.1.8 Kryss mellom o\_SKV1 og o\_SKV3, skal vere ferdigstilt og godkjent for offentleg overtaking før det kan gjevast igangsettingsløyve for sjølve bygga i o\_BOP3. Før det vert gjeven i gangsettingsløyve til grunnarbeid i o\_BOP3, skal nytt køyremønster og venstresvingefelt i kryss mellom o\_SKV1 og o\_SKV3 vere etablert. Detaljer skal avklarast i ein gjennomføringsavtale i samsvar med føresegn § 7.1.2.
- 4.1.9 Gang- og sykkelveg SGS6 og SGS2, samt vidareføring av bilfri og trafikkikker gang- og sykkelveg fram til inngangsparti, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o\_BOP3.
- 4.1.10 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.
- 4.1.11 Tilkomst til gnr 137 bnr 160, 267 og 518 skal vere sikra i heile byggeperioden for SKV3 og BOP3. Ny tilkomst til gnr 137 bnr 160, 267 og 518 skal vere etablert før det kan gjevast bruksløyve eller ferdigattest for bygg i BOP3.
- 4.1.12 Fortau o\_SF2 langs o\_SKV5 skal vere ferdigstilt ført ein kan gje byggjeløyve til nye bueiningar/bustad i området BSF2.

- 4.1.13 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar for kvart byggetiltak skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve eller ferdigattest for byggetiltaket.
- 4.1.14 Der matjord vert teken i bruk til byggeføremål skal utbygger 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.

## **4.2 Før oppretting av eigedom**

- 4.2.1 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**

- 5.1.1 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 – frittliggjande 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> (500m<sup>2</sup> per bueining).
- 6.1.3 Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 9,0m, begge målt frå planert terreng.
- 6.1.4 Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5m og mønehøgde skal ikkje vere over 5,5m. Garasjen si grunnflate skal ikkje overstige 50m<sup>2</sup>.
- 6.1.5 Det er høve til å innreie eitt utleigehusvære i kvar hovudbustadseining.
- 6.1.5 Frittliggjande 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 1,5m. Større høgdeforskjellar enn 1,5m kan takast ved avtrapping/terrassering
- 6.1.7 Min. 30% av bueiningane i bustadfeltet skal ha hovudfunksjonane på inngangsplanet. Min. 50m<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 6,0m og største mønehøgde er 9,0m, 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 50m<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 1,5m. Større høgdeforskjellar enn 1,5m kan takast ved avtrapping/terrassering.
- 6.2.7 Det skal vurderast tiltak ved utbygging av B2 for å sikre at overvann ikkje aukar skredfaren. Ras- og skredfarevurdering skal utførast av fagkyndig med geologisk/ geoteknisk kompetanse og overvasshandteringa av VA-ingeniør.

## **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: 12m  
BOP 2: maks BRA= 65 %, og største høgde er: 16m  
BOP 3: maks BRA= 65 %, og største høgde er: 16m
- 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 for ras- og skred og/eller tryggleik ved ferdsel, 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: 6,4m.

## 7. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.1 Generelt

- 7.1.1 Prinsippa for utforming i Håndbok N100 – veg og gateutforming og tab. i pkt. 7.2 skal liggje til grunn for utforming av situasjonsplan / byggjeplan for vegane med tilhøyrande sykkelområde, gangareal og teknisk infrastruktur.

Gater, vegar, gangareal, og sykkelområde skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samanhengande offentleg 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.
- 7.1.6 Avkøyrseplanar er rettleiande og endelig plassering av avkøyrse skal avklarast i byggesaka.
- 7.1.7 Avkøyrse til eigedom gnr. 137 bnr. 23, 74, 160, 267, 518 og 690 kan nyttast til anleggstrafikk knytt til flytting av lemstova, med særskilt løyve frå Statens vegvesen. Avkøyrsla skal stengast når køyremønster i nytt kryss er opparbeidd, jf. §4.1.8.

## 7.2 Køyreveggar (SKV), GS-veg (SGS), fortau (SF) og turveg (GT)

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>I hovudsak regulert som eksisterande veg og Hø2</li> </ul> Ved nytt kryss til BOP3: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sa2, køyrefelt utan breiddeutviding: 2,75m</li> <li>Venstresvingefelt: 3m</li> <li>Rekkverksrom mellom GS-veg og køyreveg: 0,5m</li> <li>GS-veg: dagens bredde behaldast</li> <li>Skulder: 0,5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tilpassa eksisterande veg. Endra frå nytt kryss til BOP3 (ny skule) og mot Knarvik</li> </ul>
O_SKV 2 Fylkesveg 404 Skarsvegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulert tilsvarande eksisterande situasjon</li> </ul>
O_SKV 3 Ny tilkomstveg til BOP3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sa2, køyrefelt utan breddeutviding: 2,75m</li> <li>OSGS2: 6m</li> <li>Skulder: 0,5m</li> <li>Kantsteinsklaring: 0,25m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bygg på eigedom gnr 137 bnr 690 må flyttast</li> <li>GS-veg, sjå O_SGS2 langs delar av vegen</li> <li>Tilkomst til gnr. 137, bnr 160 og 267 må løysast</li> <li>Tilkomst, flytting av septiktank og tilsig av overvatn til eigedom gnr 137, bnr 518 må løysast</li> </ul>
O_SKV 4 Tilkomst til kyrkja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulert i samsvar med gjeldande reguleringsplan</li> </ul>
o_SKV 5 Nordre del av Nedre Alver	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offentleg veg fram til dagens fotballbane</li> </ul>
o_SKV6 Øvre Tveiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulert tilsvarande eksisterande situasjon</li> </ul>
o_SKV7 Skarsvegen, arm i sør mot aust	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulert i samsvar med gjeldande reguleringsplan</li> </ul>
f_SKV 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulert tilsvarande eksisterande situasjon</li> </ul>
f_SKV 9 Søre del av Nedre Alver	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulert tilsvarande eksisterande situasjon</li> </ul>
f_SKV 10 Tilkomstveg frå Fv 565	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande veg</li> <li>Skal stengast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ny tilkomst via o_SKV3 skal avklarast i detaljreguleringsplan</li> </ul>
O_SGS1 Fleire lenker Eksisterande GS-veg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterande gang- og sykkelveg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulert tilsvarande eksisterande situasjon</li> </ul>

Vegnamn	Normalprofil	Særskilte krav
o_SGS2 mellom ny og gamal skule o_SGS3 frå Alverflaten til BOP3, ny skule o_SGS4 vest for bensinstasjon o_SGS5 mellom Nedre Alver og o_SKV3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Totalt 6,5m</li> <li>• Sykkelfelt: 2,75m</li> <li>• Gangveg: 1,75m</li> <li>• Grøfter/anna trafikkareal: 2x1m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• o_SGS3, o_SGS4 og o_SGS5 kan byggast smalare, men min. 2,5m+2x0,5m grøft</li> <li>• o_SGS5 kan justerast for å få betre stigningstilhøve og terrengtilpassing utan ny planhandsaming, tilsvarande føresegn 7.1.4.</li> </ul>
o_SGS6 langs ny bussløyfe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Breidde 2m</li> <li>• Grøfter/anna trafikkareal: 1m</li> </ul>	
o_SF1 Fleire lenker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksisterande fortau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulert tilsvarande eksisterande situasjon</li> </ul>
o_SF2 Langs Nedre Alver frå dagens bussløyfe til dagens fotballbane	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 1,75m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utforming vert detaljert i H810_2. Det skal iverksetjast trafikktryggingstiltak i o_SKV5 fram til detaljregulering vert utført.</li> <li>• Trafikktryggingstiltak før fortau vert bygd, jf pkt. 4.1.7</li> </ul>
Turveg GT1-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulert som grøntstruktur turveg med breidde 1,5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tillate tilrettelegging som sikrar stabilt og tørt underlag</li> </ul>

### 7.3 Fortau

7.3.1 Formåla omfattar fortau med ulike breidder, jfr tabell i pkt. 7.2

7.3.2 Fortau skal opparbeidast med fast dekke.

7.3.3 Det kan etablerast rekkverk mellom fortau og køyreveg der det er plass.

### 7.4 Gang- og sykkelveg, SGS

7.4.1 Formålet omfattar gang- og sykkelveg med ulike breidder, jfr tabell i pkt. 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.

7.4.4 Gang- og sykkelveg kan, utan krav om detaljplan, flyttast/justerast dersom det gjev betre terrengtilpassing eller stigningsforhold.

7.4.5 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.

7.4.6 På SGS1 er det tillat med køyring til eigedomane gnr 138 bnr 3,18 og 20.

## **8 Grønstruktur**

### **8.1. Grønstruktur**

- 8.1.1 Områda G1-5 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. Områda skal sikrast mot ras- og skred både innanfor områda sjølv og frå kringliggande område.
- 8.1.4 Område G4-5 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 sin standard skal avklarast med Lindås kommune før bygging. Breidda skal vere maksimum vere 2,5 meter total breidde 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. 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 køyrevog (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 støymfintleg eller der det er gjort støyreduserande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsformålet.

## **10.3 Ras- og skredfare (H310)**

10.3.1 Områder vist som omsynssone Ras- og skredfare er områder med helling over 30% (omsynssone H\_310). Detaljreguleringsplan av delområder eller søknad om tiltak i områder med helling over 30% skal omfatta ein ras- og skredfarevurdering utført av fagkyndig med geologisk/ geoteknisk kompetanse.

## **10.4 Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)**

10.4.1 Omsynssona gjeld bevaring av hol eik.

10.4.2 Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme eika, eller framkalle fare for at det kan skje.

## **10.5 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)**

10.5.1 Området er bandlagt etter Lov om kulturminne. Dette gjeld felta H730\_1-6. I områder vist som landbruksfremål må det sendast inn søknad til Fylkeskonservatoren dersom det skal pløyast eller utførast anna jordarbeide djupare enn tidligare.

10.5.2 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.

## **10.6 Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)**

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

10.6.1 Omsynssonene rundt dei automatisk freda kulturminna.

10.6.2 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. I områder vist som landbruksfremål må det sendast inn søknad til Fylkeskonservatoren dersom det skal pløyast eller utførast anna jordarbeide djupare enn tidligare.

10.6.3 Detaljregulering innanfor sona skal gjerast i samråd med kulturminnemynde og planlegginga skal gjerast på kulturminna sine premiss.

10.6.4 Alle tiltak innanfor sona skal godkjennast av kulturminnemynde.



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

- 10.6.5 Omsynssona gjeld bevaring av kulturminnemiljøet med løe og innmark.
- 10.6.6 Lemstova på gnr 137, bnr 690 kan flyttast og byggast opp innanfor omsynssona jf 11.1.2.
- 10.6.7 Det kan drivast skjøtsel og vedlikehald av løa og innmarka.
- 10.6.8 Kulturmiljøet kan leggjast til rette for publikum med skilting, toalettfasilitetar ol.
- 10.6.9 Alle tiltak skal godkjennast av kulturminnemynde.

### **10.7 Gjennomføringssone (H810)**

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

## **11 Føresegnssområde**

- 11.1.1 Føresegnssområda merka med # 6, 7, 8 og 9 er dei automatisk freda kulturminna, Askeladden ID 129905, 129907, 129906 og 148458 med særskilt krav om rekkjefølge for gjennomføring av tiltak.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett. Granskinga vert kosta av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10

- 11.1.2 Føresegnssområda merka med # 10 er lemstova på gnr 137, bnr 690 med særskilt krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak. Lemstova på gnr 137, bnr 690 (merka med # 10) har nasjonal kulturminneverdi. Lemstova kan flyttast og førast opp igjen innanfor omsynssone H570. «Plan for flytting» sitt føremål er å sikre kulturminneverdiane til lemstova. Planen skal godkjennast av Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator.

Situasjonsplanen som plasserer lemstova (#10) skal utarbeidast i samråd med og godkjennast av Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator. Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget og dokumentasjonskravet kan bli fastsett. Arbeidet vert kosta av tiltakshavar.

- 11.1.3 Føresegnssområda #1-4 har krav om detaljregulering, jf. §2.1.2
- 11.1.4 Føresegnssområde #5 utgår.