

LINDÅS KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

OSTEREIDET, GNR. 234 BNR. 6, 68 OG 77 M.FL. OMRÅDEPLAN FOR OSTEREIDET SENTRUM

Saksnr. 2014/1855

Nasjonal arealplanID 1263_201503

Vedtatt dd.mm.åå

Sist revidert 17.08.2016

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert/revidert 04.07.2016/

Føremålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av sentrumsområdet på Ostereidet, legge til rette for eit auka tal bustader i og rundt sentrumsområdet, samt trafikksikring og infrastrukturiltak.

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus
- Bustader – konsentrerte småhus
- Bustader – blokker
- Sentrumsformål
- Institusjon
- Leikeplass
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal
- Anna vegggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Kollektivhaldeplass

Grøntstruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur
- Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsområder

(Pbl. § 12-5 nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag

Omsynssoner (Pbl. §12-6 jf. 11-8a):

Sikrings-, støy og faresoner (Pbl. §11-8 a)

- Frisikt
- Raud sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442

- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)

Føresegningsområde (Pbl. § 12-7)

- Føresegningsområde
- Anlegg- og riggområde

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.1 Generelt

1.1.1 Områdeplan for Ostereidet sentrum erstattar følgjande eldre reguleringsplanar innanfor planavgrensinga.

| Planid: | Plannavn | Vedtaksdato |
|-------------|---------------------------------|-------------|
| 1263_200101 | Ostereidet senter - Kisthaugane | 08.05.20003 |

1.1.2 For byggeområde der byggegrensa ikkje er vist i plankartet, er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa. Anlegg under grunnen, murar, gjerde, nettstasjonar, VA-anlegg, anlegg for drivstoffylling og andre tekniske installasjonar kan oppførast utanfor byggegrensa.

1.1.3 Straum-, telefon og evt. TV-kablar skal samordnast med andre tekniske anlegg og leggst under bakken.

1.2 Utfyllande planar og dokumentasjon

1.2.1 Byggeplan

Før utbygging av o_SKV1 og o_SKV2 skal det utarbeidast ein byggeplan ihht. Statens vegvesen sine handbøker og retningsliner.

1.2.2 Plan for ytre miljø

Det skal før utbygging av o_SKV1 og o_SKV2 utarbeidast ein plan for ytre miljø som skal sikre at alle relevante miljøkrav vert ivareteke i anleggs- og driftsfasen. Planen skal føreligge saman med byggeplanen.

1.2.3 Situasjonsplan/utomhusplan

Det skal ved søknad om rammeløyve/byggeløyve utarbeidast detaljert utomhusplan. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyving, tilkomst, materialbruk, høgder på terreng og bygg, utomhusareal, offentlege- og felles areal, grøntanlegg, avfallshandtering og tekniske installasjonar. Utomhusplanen skal også vise tilkomst og utforming av leike- og uteopphaldsareal. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

1.2.4 VAO-plan

Det må utarbeidast ein VAO- plan for område BBB1-BBB4, BS1-BS2 og o_BIN2. Planen må vere godkjent av teknisk drift før det vert sendt inn søknad om rammeløyve for nye bygg i områda. Planen skal vise vassforsyning, avlaup og overvasshandtering og korleis dette knyt seg til eksisterande VAO-nett. Planen skal også vise uttak og kapasitet for slokkevatn. Ved etablering av verksemdar med olje og/eller feittaldig avlaup skal det leggst til rette for olje- og/eller feittutskiljar. Planen skal også vise lokal handtering av auka avrenning av overvatn frå nye bygg og tiltak.

1.2.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 03.05.2016 er retningsgivande for plassering av bygg, parkering og leik- og uteopphaldsareal. Mindre tilpassing av høgder på vegar, fortau, gatetun, parkering og leikeplassar/uteopphaldsareal kan gjennomførast. Dette under føresetnad at omsyn til universell utforming og god samanheng mellom tilstøytande område er ivareteke. Bygg, byggehøgder og bygningskroppar i illustrasjonsplanen er illustrative og nye bygg skal tilpassast formålsgrenser, byggegrensar og føresegningsområder i reguleringsplankartet.

1.3 Rekkefølge

1.3.1 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til nye tiltak skal følgjande tiltak vere ferdig opparbeida eller sikra gjennomført. Rekkefølgjekravet er rekna som oppfylt for byggeområdet det gjeld,

dersom grunneigar eller tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege instansar for å sikre gjennomføringa av tiltaka.

- Fortau o_SF3 skal vere etablert eller sikra gjennomført før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor BBB1 – BBB4 samt etablert med støyskjerming langs o_SKV2 ved bustad på gnr./bnr. 234/37, som vist på plankartet.
- Tilfredstillande leike- og uteopphaldsareal skal vere opparbeida jf. 1.5 før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor BBB1 – BBB4.
- Fortau o_SF1 og o_SF3 skal vere etablert eller sikra gjennomført før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor BS1 og BS2.
- Kollektivanlegg o_SKA skal vere ferdig opparbeida eller sikra gjennomført jf. 4.4 før det kan gjevast bruksløyve til nye bygg innanfor BS1 og BS2. Dersom administrasjon for kollektivtrafikk vel ei plassering av kollektivanlegget som ikkje grensar til BS1 eller av annan årsak ikkje ser seg tent med plasseringa av kollektivanlegg o_SKA, fell rekkefølgekravet bort.
- Tilfredstillande leike- og uteopphaldsareal jf. 1.5, torg (o_SGT) jf. 4.6 og plassar (føresegnsområde #1) jf. 7.1.1 skal vere opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor BS1 og BS2.
- Høgspenkablar og hovudvassleidning i grunnen må sikrast og leggest om der dei er i konflikt med byggetiltak innanfor planområdet.
- Delar av høgspentlinja i luftstrek må leggest som jordkabel før rammeløyve til BBB3.
- Støyskjerming i tråd med §6.1.2 skal vere oppfylt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet.

1.4 Parkering

1.4.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til bilparkering er minimumskrav og maksimumskrav, for sykkel minimumskrav.

| Område | Føremål/verksemd | Eining | Bil (minimum) | Bil (maksimum) | Sykkel |
|--------|-----------------------------|------------------------|------------------|-------------------|--------|
| BKS1 | Bustad | Pr. bueining | 1,5 | 1,5 | 2 |
| BBB1 | Bustad | Pr. bueining | 1,2 | 1,5 | 2 |
| BBB2 | Bustad | Pr. bueining | 1,2 | 1,5 | 2 |
| BBB3 | Bustad | Pr. bueining | 1,2 | 1,5 | 2 |
| BBB4 | Bustad | Pr. bueining | 1,2 | 1,5 | 2 |
| BS1 | Bustad | 100 m ² BRA | 1 | 1,5 | 2 |
| | Forretning | 100 m ² BRA | 2 | 2,5 | 2 |
| | Kontor | 100 m ² BRA | 1,2 | 1,2 | 2 |
| | Beverting | 100 m ² BRA | 0,5 | 0,5 | 2 |
| | Tenesteyting | 100 m ² BRA | 1,2 | 1,2 | 2 |
| | Hotell/overnatting | 100 m ² BRA | 1,5 | 1,5 | 2 |
| BS2 | Bustad | 100 m ² BRA | 1 | 1,5 | 2 |
| | Forretning | 100 m ² BRA | 2 | 2,5 | 2 |
| | Kontor | 100 m ² BRA | 1,2 | 1,2 | 2 |
| | Beverting | 100 m ² BRA | 0,5 | 0,5 | 2 |
| | Tenesteyting | 100 m ² BRA | 1,2 | 1,2 | 2 |
| | Hotell/overnatting | 100 m ² BRA | 1,5 | 1,5 | 2 |
| o_BIN1 | Institusjon/omsorgsbustader | Pr. bueining | 0,7 | 1 | 1 |
| o_BIN2 | Institusjon/omsorgsbustader | Pr. bueining | 0,7 | 1 | 1 |

1.4.2 I område for sentrumsformål BS1 og BS2 skal maksimalt 60 parkeringsplassar innanfor BS1 og 20 parkeringsplassar innafor BS2 etablerast som overflateparkering.

- 1.4.3 All overflateparkering innanfor sentrumsformål BS1 og BS2 skal vere tydeleg åtskilt frå gangsoner med kantstein, grøntrabatt, merking eller anna fysisk skilje.
- 1.4.4 Minst 4 % av plassane, runda opp til næraste heile plass, skal reserverast for nullutsleppsbilar. Parkeringsplassar for nullutsleppsbilar skal leggjast til rette med ladestasjon.
- 1.4.5 Minst 5 % av parkeringsplassane runda opp til næraste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkeringsplassar for rørslehemma skal ha ei plassering som gir rask og enkel tilgang til målpunktet.
- 1.4.6 Av sykkelparkering skal minst 50 % sikrast ly for nedbør og vind. Plassering av sykkelparkering skal gi rask og enkel tilgang til målpunktet. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.
- 1.4.7 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod/garderoberom med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

1.5 Krav til leike og uteopphaldsareal

- 1.5.1 Privat uteopphaldsareal, minste uteopphaldsareal (MUA) og krav til felles leikeplass for bustader. Minste arealkrav til privat- og minste uteopphaldsareal og leikeareal går fram av tabellen under og skal dekkast innanfor byggeområdet og regulerte leikeplassar. Krav til leik – og uteopphaldsareal går framfor utnyttingsgraden for området. Parkeringsareal og køyreveg skal ikkje inngå i arealkrav til uteopphaldsareal.

| Formål | Byggeområde | Privat uteopphaldsareal pr. bustad/pr 100m ² BRA | Minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustad/pr. 100m ² BRA | Felles leikeareal pr. bustad. |
|------------------------------|-------------|---|--|-------------------------------|
| Bustader-konsentrerte småhus | BKS | 7 m ² | 50 m ² | 50 m ² |
| Bustader i blokk | BBB1 | 7 m ² | 40 m ² | 40 m ² |
| | BBB2 | 7 m ² | 40 m ² | 40 m ² |
| | BBB3 | 7 m ² | 40 m ² | 40 m ² |
| | BBB4 | 7 m ² | 40 m ² | 40 m ² |
| Sentrumsområde | BS1 | 7 m ² | 25 m ² | 25 m ² |
| | BS2 | 7 m ² | 25 m ² | 25 m ² |
| Institusjon | o_BIN1 | 20 m ² pr. 100m ² BRA | 20 m ² pr. 100m ² BRA | 0 |
| | o_BIN2 | 20 m ² pr. 100m ² BRA | 20 m ² pr. 100m ² BRA | 0 |

- 1.5.2 Privat uteopphaldsareal kan løysast som terrasse/balkong for kvar enkelt bustad, eller som privat uteareal på bakkeplan. Privat uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:
- Areal skal ha tilfredstillande støyntivå ihht. støyretningsline T-1442 (2012)
- 1.5.3 Minste uteopphaldsareal skal løysast innanfor byggeområdet og kan omfatte felles gatetun, plassar og areal rundt planlagde bygg. Arealet kan også ligge oppå underliggjande parkeringsdekke. Inntil 15 % av uteopphaldsareal kan ligge på takterrasse. Minste uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:
- Skal vere skjerma mot sjenerande vind, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 - Areal skal ha tilfredstillande støyntivå ihht. støyretningsline T-1442 (2012)
 - Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med i krav til MUA.
 - Som del av uteopphaldsareal skal det innanfor byggeområde BBB1-BBB4 opparbeidast nærleikeplass på minimum 100 m². Alle bustader skal ha tilgang til nærleikeplass maksimum 50 m frå hovudtilkomsten til bygget.
 - Det skal leggjast vekt på at atomhusareala tilfører fellesskapet ein kvalitet som knyt bustadområdet saman på ein heilskapleg måte.
- 1.5.4 Regulerte felles leikeplassar f_BLK1 – f_BLK6 skal ha følgjande kvalitetar:

- Skjerma mot sjenerande vind, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- Tilfredstillande støynivå ihht. støyretningsline T-1442 (2012).
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som felles leikeareal.
- Areala skal ha universell tilkomst og vere sikra med gjerde mot køyreveggar.
- Leikeplassar skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det skal leggjast til rette for samhandling mellom barn, unge og vaksne.

1.5.5 Leikeområda f_BLK2, f_BLK4 og f_BLK6 skal vere tilnærma universelt utforma og opparbeidast med sandleikeplass og leikeapparat/møblelement som innbyr til aktivitet og felles samlingsplass.

1.5.6 f_BLK1, f_BLK3 og f_BLK5 skal nyttast som naturleikeplassar. Element som sittebenk, klatretau, sklier, klatrenett m.m. kan førast opp. I den grad det er mogeleg skal ein verne om naturleg vegetasjon, spesielle treklynger, bekkefar, utsiktspunkt, verdifull vegetasjon, steingardar og markdekke.

1.6 Energiforsyning

Nettstasjonar og elektriske kablar kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av føremål. Sikringssoner som gjeld for bygningar og leike- og uteopphaldsareal skal framleis gjelde.

1.7 Va-anlegg

Va-anlegg kan etablerast i grunnen innanfor planområdet uavhengig av formål.

1.8 Bygg som er forutsatt fjerna

1.8.1 Bygg som i plankart er forutsatt fjerna kan stå og oppretthaldast med dagens funksjon og bruk. Det kan for bygga gjennomførast tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j. og bokstav m, mindre tiltak som er omfatta av pbl. § 20-2.

1.9 Universell utforming

1.9.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygg og uteareal jf. pbl. 29-3 og TEK10.

1.9.2 Leikeplassar definert som naturleikeplassar jf. 1.5.6 skal ha universelt utforma tilkomst frå nærliggjande fortau/gangveg, men skal oppretthalde karakteren av naturområde.

§ 2

EIGARFORM

2.1 Offentlege formål

2.1.1 Følgjande område og formål skal vere offentlege:

| Formål | Område |
|---------------------|--------|
| Bygningar og anlegg | o_BIN1 |
| | o_BIN2 |
| Køyreveg | o_SKV1 |
| | o_SKV2 |
| | o_SKV3 |
| | o_SKV4 |
| | o_SKV5 |
| Fortau | o_SF1 |
| | o_SF2 |
| | o_SF3 |
| | o_SF4 |
| | o_SF5 |
| | o_SF6 |
| | o_SF7 |
| | o_SF8 |
| Gangveg/gangareal | o_SGG |
| Gatetun | o_SGT |

| | |
|---------------------------|-------|
| Annan veggrunn grøntareal | o_SVG |
| Kollektivanlegg | o_SKA |
| Kollektivhaldeplass | o_SKH |
| Grøntstruktur | o_G1 |
| | o_G5 |
| Turveg | o_GTV |

2.2 Felles formål

2.2.1 Følgjande område i tabellen under skal vere felles. Annan veggrunn grøntareal er felles for tilgrensande vegar og fortau.

| Formål | Område | Området er felles for: |
|---------------------------|--------|---------------------------------|
| Leikeplass | f_BLK1 | BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4 |
| | f_BLK2 | BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4 |
| | f_BLK3 | BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4 |
| | f_BLK4 | BS1 og BS2 |
| | f_BLK5 | BS1 og BS2 |
| | f_BLK6 | BS1 og BS2 |
| Køyreveg | f_SKV6 | BBB1 og BBB2 |
| Veg | f_SV1 | BKS |
| Annan veggrunn grøntareal | f_SVG | Som for tilgrensande veg/fortau |
| Grøntstruktur | f_G2 | BS1 |
| | f_G3 | BS1 |
| | f_G6 | BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4 |

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12 – 5 nr. 1)

3.1 Generelt

- 3.1.1 Bygningar og anlegg skal førast opp i samsvar med føremålet som går fram av plankart og føresegner. Utbygging kan delast opp i byggetrinn innanfor det einskilde byggeområdet.
- 3.1.2 Bygg skal stå fram som ei sjølvstendig eining innanfor kvart byggeområde, men ha god samanbinding med tilgrensande bygg gjennom opparbeida utomhusareal.
- 3.1.3 Det skal vere variasjon i bustadeiningane innanfor kvart byggeområde. Minimum 25 % av bustadene skal vere over 80 m² BRA. Det skal ikkje vere bustadeiningar mindre enn 35 m² BRA.
- 3.1.4 Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med tilgrensande føremål.
- 3.1.5 Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 2,0 meter, men ikkje på meir enn 15 % av takflata. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
- 3.1.6 Anlegg for avfallshandtering skal leggest til rette som nedgrave løysing eller som integrert del av bygningsstrukturen.
- 3.1.7 Ved etablering av nye bustader skal det sikrast at alle bustader med tilhøyrande private uteareal tilfredsstillar gjeldande støygrenser i støyretningsline T-1442 (2012) jf. utarbeidd støyrapport datert 10.05.2016.
- 3.1.8 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering.

3.2 Utnyttning og byggehøgder

3.2.1 Utnyttingsgrad for byggeområda er vist i tabell under. Byggehøgder er påført plankart. Fiktive plan og parkering under grunnen og under bygg skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden jf. 1.1.

| Formål | Område | Utnyttning % BRA |
|--------------------------------|--------|------------------|
| Bustader – Konsentrerte småhus | BKS | 65 % |
| Bustader – Bustader i blokk | BBB1 | 60 % |
| | BBB2 | 60 % |
| | BBB3 | 110 % |
| | BBB4 | 85 % |
| Sentrumsformål | BS1 | 160 % |
| Sentrumsformål | BS2 | 165 % |
| Institusjon | o_BIN1 | 65 % |
| | o_BIN2 | 60 % |

3.3 Bustader – frittliggjande småhus (BFS)

3.3.1 Område merka BSF stadfestar dagens arealbruk. Området er omfatta av føresegningsområde – Anlegg- og riggområde (#3).

3.4 Bustader – konsentrerte småhus (BKS)

3.4.1 Område BKS stadfestar dagens arealbruk. Grad av utnyttning og byggehøgder stadfestar dagens situasjon. Parkering kan oppretthaldast som overflateparkering.

3.5 Bustader – blokker (BBB1)

3.5.1 Det skal innanfor BBB1 førast opp bustadblokk med tilhøyrande infrastruktur, uteopphaldsareal og funksjonar.

3.5.2 Parkering skal etablerast som anlegg under grunnen/under bygg.

3.6 Bustader – blokker (BBB2)

3.6.1 Det skal innanfor BBB2 førast opp bustadblokk med tilhøyrande infrastruktur, uteopphald og funksjonar.

3.6.2 Parkering skal etablerast som anlegg under grunnen/under bygg. Byggeområde kan dekke delar av parkeringsdekninga for område BBB3.

3.7 Bustader – blokker (BBB3)

3.7.1 Det skal innanfor BBB3 førast opp bustadblokker med tilhøyrande infrastruktur, uteopphald og funksjonar.

3.7.2 Parkering skal etablerast som anlegg under grunnen/under bygg. Delar av parkeringsdekninga kan dekkast innanfor byggeområde BBB2.

3.7.3 Det skal gjennom BBB3 sikrast opne ferdelsårer for gåande som sikrar tilkomst mellom fortau f_SF8 og leikeplass f_BLK2.

3.8 Bustader – blokker (BBB4)

3.8.1 Det skal innanfor BBB4 førast opp bustadblokker med tilhøyrande infrastruktur, uteopphald og funksjonar.

3.8.2 Parkering skal etablerast som anlegg under grunnen/under bygg.

3.9 Sentrumsformål (BS1)

- 3.9.1 Det skal innanfor sentrumsformål BS1 etablerast verksemder, bygg og anlegg med tilhøyrande funksjonar under formålet. Formål som er dekkja av sentrumsområde er forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering/bevertning. Det er også høve til å legge til rette for anlegg for drivstoffylling.
- 3.9.2 Fasadar på gateplan som vender seg mot fortau, gatetun og køyreveg skal i hovudsak nyttast til forretning, publikumsretta tenester og føremål.
- 3.9.3 Det skal innanfor BS1 ikkje opnast opp for plasskrevjande varehandel. Med plasskrevjande varehandel meinast forretning for sal av bilar og motorkjøretøy, lystbåtar, trelasthandel og hagesenter.
- 3.9.4 Eksisterande overflateparkering innanfor BS1 skal vere publikumparkering. Det kan likevel reserverast parkeringsplassar for legekontor eller andre tenester eller verksemder som er avhengig av rask og enkel tilkomst.

3.10 Sentrumsformål (BS2)

- 3.10.1 Det skal innanfor sentrumsformål BS2 etablerast verksemder, bygg og anlegg med tilhøyrande funksjonar under formålet. Formål som er dekkja av sentrumsområde er forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering/bevertning.
- 3.10.2 Fasadar på gateplan som vender seg mot fortau, gatetun og køyreveg skal i hovudsak nyttast til forretning, publikumsretta tenester og føremål.
- 3.10.3 Det skal innanfor BS2 ikkje opnast opp for plasskrevjande varehandel. Med plasskrevjande varehandel meinast forretning for sal av bilar og motorkjøretøy, lystbåtar, trelasthandel og hagesenter.
- 3.10.4 Området kan knytast til område BS1 med felles parkeringsanlegg under grunnen/under bygg.

3.11 Institusjon (o_BIN1)

- 3.11.1 Område o_BIN1 stadfestar dagens arealbruk. Grad av utnytting og byggehøgder stadfestar dagens situasjon. Parkering kan oppretthaldast som overflateparkering.

3.12 Institusjon (o_BIN2)

- 3.12.1 Område o_BIN2 skal nyttast til omsorgsbustader eller andre verksemder under føremålet institusjon.
- 3.12.2 Det skal innanfor område o_BIN2 sikrast eit attraktivt og sentralt uteområde med plantesoner og sittebenkar.
- 3.12.3 Parkering skal etablerast som overflateparkering og parkering under grunnen/under bygg.
- 3.12.4 Ein skal ved utbygging av området søke å ta vare på steingardar og kulturlandskapselement innanfor byggeområdet.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12 – 5 nr. 2)

4.1 Generelt

- 4.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg 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.
- 4.1.2 Omsynet til landskap skal sikrast i gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.
- 4.1.3 Før utbetring av veg, o_SKV2, skal biologisk undersøking gjennomførast av firma med biologisk kompetanse, innanfor gnr./bnr. 233/9, med arealformål L og føresegningsområde #3, sør for o_SKV2, og godkjennast av Lindås kommune før løyve om igangsetting.

- 4.1.4 Murar skal fortrinnsvis opparbeidast i naturstein og skal gjevast ei estetisk utforming.
- 4.1.5 Ved fyllingar høgare enn 3 meter og skråningar brattare enn 1:2 skal det vurderast å sette opp rekkverk langs veganlegget, i samsvar med gjeldande vegnormalar.
- 4.2 Veg/køyreveg**
- 4.2.1 Køyreveg omfattar offentleg og felles veg med tilliggjande fortau. Køyreveg skal opparbeidast med utforming som vist på plankartet.
- 4.3 Annan veggrunn – grøntareal**
- 4.3.1 Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet skal også nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande føremål.
- 4.4 Kollektivanlegg**
- 4.4.1 Det skal innanfor område regulert til kollektivanlegg (o_SKA) etablerast busskur som gir ly for vind og nedbør. Busskura skal også utformast slik at dei fungerer som støyskjerm mot uteoppfallsareal i føresegningsområde #1.
- 4.5 Kollektivhaldeplass**
- 4.5.1 Arealet skal vere reservert for kollektivtransport.
- 4.6 Gatetun**
- 4.6.1 Området o_SGT skal opparbeidast som gatetun. Gatetunet skal møblerast med tilplanting. Det er tillat med køyring over gatetunet for varelevering. Gatetunet skal ha god tilgang til området #1 i plankartet.

§ 5

Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl § 12 – 5 nr. 5)

- 5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden**
- 5.1.1 Gjeldande bruk av området er stadfesta i planen.

§ 6

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

6.1.1 Frisiktzone

- 6.1.1.1 Frisiktsoner er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegars plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

6.1.2 Støysone

- 6.1.2.1 Innanfor gul støysone (H220) skal det utførast tiltak slik at støynivået er tilfredsstillande for nye bustader og uteoppfallsareal/leikeområde, jf. støyretningslinje T-1442/2012, vedlagt støyrapport, datert 10.5.2016 og avbøtande tiltak som vist i plankartet.

6.1.3 Høgspenningsanlegg (inkl. kablar)

- 6.1.3.1 Innanfor omsynssone høgspenningsanlegg er det ikkje tillate å opparbeide leikeområde med leikeapparat, etablere konstruksjonar eller rom for varig opphald før høgspenningsanlegg er lagt om eller lagt som jordkabel.

§ 7

Føresegner i reguleringsplan

(pbl § 12 – 7)

7.1 Føresegningsområde

7.1.1 Det skal innanfor føresegningsområde #1 sikrast siktaksar mot sjø. Det skal innanfor føresegningsområdet sikrast at det ikkje vert oppført bygningar eller anlegg som hindrar utsikt. Små overbygg for handlevogn og sykkelparkering er tillate, samt leikeapparat og møblering for allmenn bruk. Arealet innanfor føresegningsområde #1 skal vere ope for ålmenta og gjevast ei tiltalande utforming med møblering og tilplanting eigna for samlingspunkt og uteopphald. Arealet skal inngå i berekninga av minste uteopphaldsareal. Det kan innanfor #1 leggest til rette for varelevering til bygningar i område SB1. Føresegningsområde #1 skal ikkje nyttast til overflateparkering.

7.1.2 Det skal etablerast parkering under bakken, definert som lågaste inngangsetasje som har direkte inngang frå tilstøytande gateplan. Parkeringsareal under bakken inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting. Det same gjeld for fiktive plan. Ved etablering av parkeringsdekke som skal nyttast til uteopphaldsareal og leikeområde, skal dekket vere dimensjonert for å tole oppfylling av lausmassar i minimum 80 cm.

Parkering under bakken kan strekke seg utover byggje- og formålsgrense og plasserast under fortau, gatetun, gangveggar, parkeringsareal, leikeplassar og uteopphaldsareal innanfor føresegningsområde #2.

7.2 Anlegg- og riggområde.

7.2.1 Areal avsett til anlegg- og riggområde #3 kan nyttast til midlertidig område for rigg/anlegg. Områda skal berre nyttast til anlegg- og riggområde ved bygging av veg og fortau med tilhøyrande anleggsarbeid. Når vegen med tilliggjande areal er ferdigstilt skal areal tilbakeførast til gjeldande arealbruk, seinast innan eit år etter at vegtiltaket er fullført.

**Føresegnene er i samsvar med
kommunestyrets vedtak**

seksjonsleiar