



## Reguleringsføresegner Områdereguleringsplan

Plan: Alversund områdereguleringsplan, del av gnr. 137 og 138	Planid: <b>1263-200902</b>	
Utarbeidd av:  Nordplan AS og Multiconsult AS	Oppdragsgjever:  Lindås kommune	Sign.:
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 12.03.2018	
	Siste revisjon: 26.03.2018	
Avskrift Lindås kommune	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

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

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

- Køyreveg

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

### Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)

- Grøntstruktur
- 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)
- Omsynssone – bevaring kulturmiljø og naturmiljø (H570)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)
- Fellesplanlegging (H810)

### Føresegningsområde (§ 12-7)

- Krav om detaljplanlegging (#1-4)
- Anleggs- og riggområde (#5)
- Rekkefølgekav kulturminne (#6)

## **2. Utfyllende 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. I andre område innanfor områderegeringsplanen skal det ved samla bygging av fleire enn 4 bueiningar, utarbeidast detaljreguleringsplan.

**2.1.2** Det er krav om felles planlegging, jf. § 11-7 for felt B1, BOP1 og SKV6 (gjennomføringssone H 810-1) og for felt BOP2, BFS1, G2-3 SPP, SKV5, SF2, SGS5 og del av SGS4 (gjennomføringssone H 810-2).

**2.1.3** Detaljreguleringsplanane skal dokumentere korleis føresegnene i denne plan vert ivareteke og krav vert oppfylt. Føresegnene i detaljreguleringsplanen skal 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, parkeringsløsning for sykklar og bilar, tilkomst og avkøyrslar, vegar for gåande, syklende 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, omsynssoner og fareområde.
- 2.1.5 Byggehøgder og byggegrenser gitt i denne områdeplanen er retningsgjevande for detaljreguleringsplaner. Avkjørslespilar gitt i plankartet i denne områdeplanen er retningsgjevande for avkøyrslar i detaljreguleringsplan.
- 2.1.6 Ved detaljregulering av B2 må stenging av eksisterande veg SKV10 til gnr 137, bnr 100 og ny tilkomst til denne eigedomen sikrast i plan og med føresegn om rekkefølge i samsvar med § 4.1.4.

## 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 tilfredstillar krav, følgjer retningslinjer og tar hand om alle omsyn/tema i detaljreguleringsplan. Dersom det ikkje finnast detaljreguleringsplan gjeld kravet omtalte omsyn/tema i fellesføresegner § 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 verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.
- 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 skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti. Møne-/gesims- og sokkelhøgder skal oppgjevast.
- 2.2.4 Garasjar og carportar skal vere inkludert i byggesøknad saman med bustadane.

## 2.3. Utbyggingsavtale

- 2.3.1 Lindås kommune sitt prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtale kan nyttast for å sikre oppfyljing av rekkefølgjekrav fastset i planen.

## 2.4. VA-rammeplan

- 2.4.1 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.

2.4.2 Overvassituasjonen nedstraums skal ikkje verte forverra av nye tiltak.

## **2.5. 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.

## **2.6. Energi**

2.6.1 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.

## **2.7. Steinsprang- og skredfare**

2.7.1 Områder med helling over 40% skal vurderast med tanke på steinsprang og skredfare. Detaljreguleringsplan av delområder eller tiltak i områder med helling over 40% skal omfatta ein ras- og skredfarevurdering utført av fagkyndig med geologisk/geoteknisk kompetanse.

## **2.8. Naturmangfald**

2.8.1 I samband med detaljreguleringsplan og søknad om tiltak skal det gjennomførast undersøkingar i terrenget i samsvar med krava i naturmangfaldslova.

## **2.9. Radongass**

2.9.1 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 storhandelkonsept innanfor 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 omgjevnadar og plassering. God samanheng med kringliggande landskap, terreng, tettstadstruktur, historiske strukturer, kulturminne og gangstiar skal sikrast.

3.2.2 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt vesentlig med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.

- 3.2.3 Inngrep i terreng skal minimaliserast. Det er ikkje tillate med skjemmande terrassering av landskapet. Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar og murar eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 3.2.4 Infrastruktur, bygningar og uterom skal ha ein god arkitektonisk heilskap i høve til omgjevnader og med tydeleg formgjeving og funksjon. Uterom skal formgjevast og opparbeidast med omsyn til menneskeleg skala og gje menneska ein god oppleving når dei ferdast.
- 3.2.5 Uterom og bygningar skal plasserast og formgjevast slik at det blir gode sollyshforhold der menneske skal opphalde seg og slik at bygningar skjermar uteopphaldsareal mot vind og trafikkstøy. I tilknytning til uteopphaldsareal 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 leggest vekt på bruk av miljøvenlege byggeprosesser. Miljøvenlege eigenskapar skal leggest vekt på i val av materialar, vegetasjon og belysning.

### 3.3. Plassering, utnytting og byggehøgder

- 3.3.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene der desse er vist i plankartet. Frittliggande garasjar, uthus og liknande mindre tiltak samt, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene dersom sikttilhøva i avkøyrslle blir ivareteke, unntatt langs fylkesveg. 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 line for funksjonell strandsone vist i plankartet og ut mot sjøen skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det er ikkje tillat med tiltak som hindrar allment tilgjenge og ferdsel langs standsonen. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for tiltak i tilknytning til ålmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluft- / friområde.

- 3.3.5 Murar, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar.

### 3.4. Minste uteopphaldsareal (MUA)

#### 3.4.1 Kvalitetskrav:

- Uteopphaldsarealet skal ha ei tydelig og funksjonell form. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere restereale etter plassering av bygg og infrastruktur.
- Uteopphaldsarealet skal lokaliserast for å unngå, eller skjermast mot vind, ureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. I tilknytning til uteopphaldsarealet skal det leggest til rette for overdekkte soner som skjermar mot nedbør.
- Uteopphaldsareala skal ha solrik plassering og minst 50% av uteopphaldsarealet skal ha sollys ved vår/haustjamndøgn kl. 15.00.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- Felles uteopphaldsareal skal plantast og opparbeidast som møtestad med benkar og liknande.

#### 3.4.2 Arealkrav

- For frittliggende småhus skal det settast av minst 200 m<sup>2</sup> til uteopphaldsareal per hovudbueining. Ved detaljregulering av fleire enn 4 bueningar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per buening settast av til felles leik.
- For konsentrerte bustader/bustadformer skal det settast av minst 50 m<sup>2</sup> til uteopphaldsareal per buening og i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per buening til felles leik.
- For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg settast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal leggest til rette med ballbane e.l. og ikkje vere lengre unna bustadene enn 200 m.

### 3.5. Parkering

- 3.5.1 For frittliggende småhus skal det settast av minst 2 og maksimum 3 bilparkeringsplassar og minimum 2 sykkelparkeringsplassar per buening.
- 3.5.2 For konsentrerte bustader/bustadformer skal det settast av minst 1,5 og maksimum 2 bilparkeringsplassar og minimum 2 sykkelparkeringsplassar per buening.
- 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.
- 3.5.4 For fotballbana skal det minimum vere 25 bilparkeringsplassar og 25 sykkelparkeringsplassar. Dokumentert tilfredstillande dekning ved sambruk med andre offentlege parkeringsplassar kan redusere krav til tal parkeringsplassar for fotballbana.
- 3.5.5 På offentlege parkeringsplassar skal minst 2% p-plassane vere utforma og sett av til handikap-parkering.

### **3.6. Universell utforming/tilgjenge/sikring**

- 3.4.1 Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn i planlegging, prosjektering og utføring av alle tiltak. Areala skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av ein så stor del av innbyggjarane som mogleg, og det skal leggest til rette for ein oversiktleg, trafikksikker og lett orienterbar framkomelegheit for gåande.
- 3.4.2 Alle offentlig bygg eller bygg for offentlig eller privat tenesteyting skal vera universelt tilgjengelege.
- 3.4.3 Gangvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til omsyn til universell utforming. 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.
- 3.4.4 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 byggt teknisk forskrift.

### **3.8. Vatn og avløp**

- 3.8.1 Offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningsliner
- 3.8.2 Tiltak for infiltrasjon og fordrøyning 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 30% 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 leggest 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 Frittstående bygg skal tilpassast staden si busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal føreliggast kommunen og skal gi løyve til slik innretting.

9.3.3 Det skal ved planlegginga av desse tiltaka vektleggjast at dei får ei lokalisering som ikkje øydelegg for andre interesser, områdets kvalitet og estetiske verdi eller funksjonalitet i planområdet.

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

### 3.10. Rigg og anlegg

3.10.1 Rigg- og anleggsområde kan etablerast i o\_SPP og i SKH vist med # og nummerering i plankartet.

3.10.2 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

3.12.1 Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

## 4. Rekkefølgjekrav

4.1.1 Kulturminna AskeladdenID 129932, 119907 og 129906, merka med # 6 skal vere frigitt av kulturmynda før det kan gjevast igangsettingsløyve for arbeid i BOP2, SGS2, SGS6, SPP og SKH.

4.1.2 Parkeringsplass SPP og parkeringsplassar innanfor BOP3 for sykklar og bilar, samt buss-sløyfe skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o\_BOP3.

4.1.3 Gang- og sykkelveg SGS6 og SGS2, samt vidareføring av bilfri og trafikksikker gang- og sykkelveg fram til inngangsparti, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o\_BOP3.

4.1.4 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.

4.1.5 Det skal vere utført konsekvensutgreiing for idrettsområdet før det kan gjevast igangsettingsløyve for arbeid i BIA, idrettsområdet.

4.1.6 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar for kvart byggetiltak skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for byggetiltaket.

4.1.7 Stiar/turvegar skal vera ferdigstilt eller sikra opparbeidd gjennom heile feltet og ev. vidareført fram til andre felt før det kan gjevast bruksløyve til nye byggetiltak for feltet som har markert sti innanfor feltet.

4.1.8 Vegar inklusiv tilhøyrande fortau, gangveg, sykkelfelt, teknisk infrastruktur, grøntareal/vegetasjon og eventuelle vasstiltak eller støytakt skal vera ferdigstilt eller sikra opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for bygg.



- 4.1.9 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.

#### 4.1. Før oppretting av eigedom

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

Følgjande areal skal vere offentlege:

o\_SKV 1-7, o\_SF, o\_SGS, o\_SVT, o\_SVG, o\_SPP, o\_G1, o\_BOP 1, o\_BIA.

## 6. Bygningar og anlegg

Bustader – frittliggande småhus (BFS)

- 6.1.1 Innanfor byggeområde 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 einestader er 650m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining).
- 6.1.3 Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng.
- 6.1.4 Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m. Garasjen si grunnflate skal ikkje overstige 50 m<sup>2</sup>.
- 6.1.5 Det er høve til å innreie eitt utleigehusvære i kvar hovudbustadseining.
- 6.1.5 Frittliggande 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 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.
- 6.1.7 Minimum 30% av bueiningane i bustadfeltet skal ha hovudfunksjonane på inngangsplanet. Minimum 50 m<sup>2</sup> av det private utearealet knytt til tilgjengeleg bustad skal vere universelt utforma. Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.

### 6.1. Bustader- konsentrert småhus (B)

- 6.2.1 Innanfor byggeområde 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 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng.
- 6.2.4 Parkering og garasjeanlegg skal vere samla i fellesanlegg. Parkeringsplassane bør tilstrebast å vere i garasjekjellarar under bakken.
- 6.2.5 Minimum 30% av bueiningane i feltet skal ha hovudfunksjonane på inngangsplanet. Minimum 50 m<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 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.

## 6.2. 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: 12 m (3 etasjer)
  - BOP 2: maks BRA= 65 %. og største høgde er: 16 m (4 etasjer)
  - BOP 3: maks BRA= 65 %. og største høgde er: 16 m
- 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 skal etablerast ein gangbar turveg frå kyststien i vest og gjennom BOP3 til landbruksområdet L3 i aust.
- 6.3.5 Skrentar og stup skal vurderast sikrast.

## 6.3. 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: 6,4 m.

## 6.4. Idrettsanlegg, o\_BIA

- 6.5.1 Innanfor Idrettsanlegg o\_BIA kan det oppførast idrettsanlegg som til dømes fotballbane med tilhøyrande tekniske anlegg, samt uteområde for offentlig opphald og samling.

# 7. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

## 7.1. Generelt

- 7.1.1 Prinsippa for utforming i Håndbok N100 – veg og gateutforming og tabellen i 7.2 skal ligge til grunn for utforming av situasjonsplan / byggeplan for vegane med tilhøyrande sykkelområde, gangareal og teknisk infrastruktur. Gater, vegar, gangareal, og sykkelområde skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samanhengande offentlig 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 trafikkrabatter.
- 7.1.2 Opparbeiding av offentlege gater og vegar skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar, godkjent av kommunal eller statleg vegmynde.
- 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.

## 7.2. Køyreveggar, SKV

- 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	I hovudsak regulert som eksisterande veg. Ved nytt kryss til BOP3: Sa2, køyrefelt utan breiddeutviding: 2,75 m Venstresvingefelt: 3 m Rekkverksrom mellom gang- og sykkelveg og køyreveg: 0,5 m Gang- og sykkelveg: dagens bredde behaldast Skulder: 0,5 m	Tilpassa eksisterande veg. Endra ved nytt kryss til BOP3 (ny skule)
O_SKV 2 Fylkesveg 404 Skarsvegen	Eksisterande veg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
O_SKV 3 Ny tilkomstveg til BOP3	Sa2, køyrefelt utan breiddeutviding: 2,75 m SGS2: 6m Skulder: 0,5 m Kantsteinsklaring: 0,25 m	Bygg på eigedom gnr 137 bnr 690 må rivast GS-veg, sjå SGS2 langs delar av vegen
O_SKV 4 Tilkomst til kyrkja	Eksisterande veg	Regulert i samsvar med gjeldande reguleringsplan

o_SKV 5 Nordre del av Nedre Alver	Eksisterande veg	Offentleg veg fram til dagens fotballbane
o_SKV6 Øvre Tveiten	Eksisterande veg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
o_SKV7 Skarsvegen, arm i sør mot aust	Eksisterande veg	Regulert i samsvar med gjeldande reguleringsplan
f_SKV 8	Eksisterande veg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
f_SKV 9 Søre del av Nedre Alver	Eksisterande veg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
f_SKV 10 Tilkomstveg frå Fv 565	Eksisterande veg Skal stengast	Ny tilkomst via SKV3 skal avklarast i detaljreguleringsplan
SGS1 Fleire lenker Alle eksisterande gang- og sykkelveg	Eksisterande gang- og sykkelveg	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
SGS2 mellom ny og gamal skule SGS3 frå Alverflaten til BOP3, ny skule SGS4 vest for bensinstasjon SGS5 mellom Nedre Alver og SKV3 SGS6 langs ny bussløyfe	Totalt 6 meter Sykkelfelt: 3 meter (2x1,5m) Gangveg: 2 meter Grøfter: 2x0,5 meter	
SGS7 Øst for BIA ny fotballbane	Breidde 5,5 meter	
SF1 Fleire lenker	Eksisterande fortau	Regulert tilsvarende eksisterande situasjon
SF2 Langs Nedre Alver frå dagens bussløyfe til dagens fotballbane	Minimum 2,0 meter	Må tilpassast situasjonen
Turveg1-2	Regulert som grøntstruktur turveg med breidde 1,5 meter	Tillate tilrettelegging som sikrar stabilt og tørt underlag

### 7.3. Fortau

7.3.1 Formåla omfattar fortau med ulike breidder, jf. tabell i §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 til det.

## **7.4. Gang- og sykkelveg, SGS**

7.4.1 Formålet omfattar gang- og sykkelveg.

7.4.2 Hovudlinjer skal ha sykkelveg og fortau/gangveg med fast dekk. Det skal vere 2 sykkelfelt på minimum 1,5m og gangareal på 2m og 0,5m grøfter på kvar side.

7.4.3 Sekundære gang- og sykkelveg skal opparbeidast med fast dekke og ha ein minimumsbreidde på 3,0m eksklusiv grøfter.

7.4.4 Det kan etablerast rekkverk mellom gang- og sykkelveg og køyreveg der det er plass til det.

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

7.4.6 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, aktivitetpunkt langs desse årene der det ligg til rette for det.

## **7.5. Parkeringsanlegg**

7.6.1 Parkeringsplassane o\_SPP skal opparbeidast med fast dekke og merkast med parkeringsplassar.

# **8. Grøntstruktur**

## **8.1. Grøntstruktur**

8.1.1 Områda G1-4 skal nyttast til grøntområde og grøne 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.

## **8.2. Turveg**

8.2.1 Turvegane GT1-2 skal 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 skal ha ein breidde på minimum 1,2 meter og maks 2,5 m etter anleggsfasen. Opparbeidinga må sikre drenering slik at stiane haldast 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.
- 9.1.3 Nye bustader eller fritidsbustader er ikkje tillate.
- 9.1.4 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 frisiktlina og køyreveg (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 støyømfintleg eller der det er gjort støyreduserande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsformålet.

### 10.3. Høgspenningsanlegg (inkl. kablar)

- 10.3.1 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.
- 10.3.2 Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvisning og graveløyve før igangsetting.

### 10.4. Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

- 10.4.1 Bandleggingssona H730: området er bandlagt etter Lov om kulturminne. Dette gjeld felte H730\_1-7.
- 10.4.2 Kulturminna i spesialområda er freda i medhald av lov om kulturminne § 4. Det er forbod mot inngrep i kulturminna eller å 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 skjemma kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

## 10.5. Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)

### Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570-1)

10.5.1 Omsynssonene omsluttar dei automatisk freda kulturminna.

10.5.2 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.

10.5.3 Alle tiltak innanfor sona skal godkjennast av kulturminnemynde.

### Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570-2)

10.5.4 Omsynssona gjeld bevaring av løe si hovudkonstruksjon i grindverk.

10.5.6 Det kan drivast skjøtsel av kulturminnet.

10.5.3 Kulturminnet kan tilretteleggjast for publikum med skilting ol.

10.5.4 Tiltak skal godkjennast av kulturminnemynde.

## 10.6. Gjennomføringssone (H810)

10.6.1 Krav om felles planlegging:

- Gjennomføringssone H810\_1: Gjelder for felt BOP1, B1 og SKV6.
- Gjennomføringssone H810\_2: Gjelder for felt BOP2, BFS1, G2-3 SPP, SKV5, SF2, SGS5 og del av SGS4

## 11. Føresegnområde

### 11.1. Rekkefølgekrav

11.1.1 Føresegnområda merka med # 6, er dei automatisk freda kulturminna (Askeladden ID 129932, 119907 og 129906) med særskilt krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

11.1.2 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for arbeid i BOP2, SGS2, SGS6, SPP og SKH, skal dei automatisk freda kulturminna Askeladden ID 129932, 119907 og 129906 vere frigitt av kulturminnevernmynda.

11.1.3 Det skal tas kontakt med kulturminnvernmynde i god tid før tiltaket vert satt i gang slik at omfanget av eventuell gransking kan fastsettast.

11.1.4 Granskinga vert kosta av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

### 11.2. Krav om detaljregulering

11.2.1 Føresegnområda #1-4 har krav om detaljregulering

### **11.3. Rigg og anleggsområde**

- 11.3.1 Føresegnområde B091\_1 og B091\_2 vist med #5 i plankartet skal brukast ved utbygging og vedlikehald som mellombels rigg- og anleggområder.