



**PLANFØRESESEGNEN FOR  
OMRÅDEREGULERING LONEVÅG,  
OSTERØY KOMMUNE**  
GNR  
PlanID: 4630 2015 001

Saksnummer: 14/1741

Dato sist revidert: 29.04.2020

## VERKNAD AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) §§ 12-5 - 12-7.  
Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4.

**Definisjonar (utan rettsverknad):** Lonevåg er definert som tettbygd strok.

**Utnyttingsgrad i planen:** Grad av utnytting er sett i plankart eller føresegn i %BYA

**BYA** er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, ope overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt..

**BTA Bruttoareal** er areal inkludert ytterveggar og vert summert for alle plan i ein bygning.

### Konsentrerte småhus

Med «Bustad - konsentrerte småhus» skal ein forstå småhus, med inntil 4 bueiningar, samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 3 målbare plan der høgda til bygningen fell innanfor dei høgdene som er angitt i plan.

### Lågblokk

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil 4 etasjar over bakkeplan.

### Terrassert bebyggelse

Bustadhus i bratt terreng der bygningen følgjer helling i terrenget. Det einskilde plan har terrengkontakt med unnatak av eventuelle toppetasjar.

### Terrasseblokk

Bustadblokk der etasjane er avtrappa slik at ein får terrassar i kvar etasje på taket av leilighetane under.

### MUA

MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område knytt til den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. Leikeområde er inkludert i MUA.

### Større tiltak

Søknadspliktige tiltak der det er krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.

## **FØREMÅL I PLANEN**

**1.1** Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2500 - A0, datert 29.04.2020

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for sentrumsføremål, medrekna forretning, kontor, næring, overnatting, bevertning og offentleg / privat tenesteyting , bustad, undervisning, idrett, leik og grønt føremål med tilhøyrande infrastruktur.

Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

### **Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1 )**

1. Bustader - frittliggande (BF)
2. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
3. Bustader – blokker (BB)
4. Sentrumsføremål (BS)
5. Tenesteyting (BOT)
6. Barnehage (BBH)
7. Undervisning (BU)
8. Kulturinstitusjon (BAA)
9. Næringsbygningar (BN)
10. Idrettsanlegg (BIA)
11. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
12. Uthus/naust/badehus (BUN)
13. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
14. Leikeplass (BLK)
15. Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)
16. Bustad/tenesteyting (BBT)
17. Bustad/kontor (BKB)
18. Næring/tenesteyting (BNT)
19. Kontor/lager (BKL)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5,ledd nr 2)**

20. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S)
21. Veg (SV)
22. Køyreveg (SKV)
23. Fortau (SF)
24. Torg (ST)
25. Gatetun (SGT)
26. Gang-/sykkelveg (SGS)
27. Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
28. Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
29. Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
30. Kollektivhaldeplass (SKH)
31. Parkering (SPA)

### **Grøntstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)**

32. Grøntstruktur (G)
33. Naturområde (GN)
34. Turveg (GT)
35. Friområde (GF)

### **Landbruk, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr 5)**

- 36. LNF areal for nødvendige tiltak for LNF (L)
- 37. Friluftsføremål (LF)
- 38. Naturvern (LN)
- 39. Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)**

- 40. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
- 41. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
- 42. Småbåthamn (VS)
- 43. Akvakultur i sjø og vassdrag (VAV)
- 44. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- 45. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)
- 46. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

### **Omsynssone (Pbl § 12-6)**

- 47. Faresone – Ras og skredfare (H310)
- 48. Faresone – Flaumfare (H320)
- 49. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
- 50. Sikringssone – Frisikt (H140)
- 51. Sikringssone - Andre sikringssoner (H190)
- 52. Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)
- 53. Omsynssone - bevaring kulturmiljø (H570)
- 54. Omsynssone - bandlagt etter kulturminnelova (H730)
- 55. Omsynssone bandlagt etter lov om naturvern (H740)
- 56. Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging (H810)

### **Føresegnsområde (Pbl §12-7)**

- 57. Anlegg- og riggområde (#)
- 58. Infrastruktursone – krav som gjeld infrastruktur (H410)
- 59. Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)

## **1.GENERELLE FØRESEGNER (pbl § 12-5)**

- 1.1** Der planen ikkje har fastsett andre krav gjeld kommuneplanen sin arealdel sine føresegner og plan- og bygningslova med forskrifter.
- 1.2** For felt BS01-BS08, BBT02, BB01-BB06, BKS03, BKS04, BKS13, BF30, BF53, o\_BUI01 og o\_BBH skal det ved søknad om løyve til tiltak/rammeløyve leggast fram situasjonsplan i 1:500 inkludert tilgrensande gater/vegar, gangareal, fellesareal og leikeareal.
- 1.3** Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak.
- 1.4** Prinsipp om universell utforming skal leggast til grunn for alle større tiltak. Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle større tiltak.
- 1.5** Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.
- 1.6** Alle uteopphaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrengingrep.
- 1.7** Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på leikeareal.
- 1.8** Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energisparande tiltak. Alle bygg for opphald skal vurdere energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder. Alle nye bygg over 500 BTA (bruttoareal) skal etablerast med vassboren varme. Dersom det kan dokumentarast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like eller meir energieffektiv og klimavenleg kan vassboren infrastruktur erstattast.
- 1.9** Nettstasjoner kan etablerast innanfor alle reguleringsformål. Om ikkje anna er godkjent med netteigar, gjeld 5 meters byggjegrense rundt nye og eksisterande nettstasjonar.
- 1.10** Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering går fram av plankartet. For dei felt som ikkje er påført %BYA i plankart er utnytting og utrekningsmetode fastsett i føresegn. Der ikkje anna utnyttingsgrad er sett er % BYA lik 25%
- 1.11** Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn, som kan tenkast å komme inn under lov om kulturminner § 4, oppdagast i høve gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynda underrettast, jf lov om kulturminner §8, 2 ledd.
- 1.12** All produktiv matjord som vert nedbygd skal flyttast i samsvar med plan godkjent av kommunal landbruksmynde.

### **Estetikk og byggeskikk**

- 1.13** I alle byggesaker skal det gjerast greie for og gjerast ei vurdering av dei estetiske sidene av tiltaket. Vurderinga må vere i forhold til tiltaket sjølv, omgjevnadane og fjernverknaden. Bruk av belysning, farger og materiale må gjerast greie for.
- 1.14** Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.
- 1.15** I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset sin breidde (kortaste ende).
- 1.16** Nye bygg skal ta hensyn til eksisterande bygningsmiljø med tanke på volum, terrengtilpasing og plassering av bygg på tomta.
- 1.17** Nye bygningsdelar som veranda og tilbygg skal underordne seg bygningen si hovudform.
- 1.18** Alle bygningar i felt BS01-BS03 og BS05-BS07 skal ha utstikk som vil gje ei gangsgang under som er skjerma for nedbør.

## Uteoppfallsareal for bustader

- 1.19** For felt BS01-BS07 kan inntil 50% av krav for felles uteareal løysast på offentlig torg eller gatetun innanfor gangavstad på 100 meter frå inngangsparti. For bustader innanfor sentrumsformål BS02-BS07 skal uteareala fortrinnsvis liggje på bakkeplan, alternativt på takterrasse/dekke over bebyggelse med god kontakt med hovudinngang.

| Føremål                            | Privat uteareal pr bueining |            | Felles uteareal (ikkje parkeringsareal) |            |
|------------------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------------------|------------|
|                                    | Under 50 m2                 | Over 50 m2 | Under 50 m2                             | Over 50 m2 |
| Sentrumsføremål (BS)               | 7                           | 7          | 20                                      | 30         |
| Bustadføremål (BB)                 | 7                           | 7          | 30                                      | 50         |
| Konsentrert småhus (BKS)           | 10                          | 30         | 50                                      | 70         |
| Frittliggende bustader (BF)        |                             |            |                                         |            |
| - Einebustad                       |                             | 100        |                                         |            |
| - Tomannsbustad og ekstra bueining | 100                         | 100        |                                         |            |

- 1.20** Dersom terrasse/balkong skal reknast med som uteoppfallsareal, skal den vere minimum 5m2 og ha minimum djupne på 1,5 m.
- 1.21** Areal brattare enn 1:3 skal ikkje takast med i rekning av uteoppfallsareal.
- 1.22** Det er krav til at felles uteoppfallsareal ikkje skal vere mindre enn 50m2.
- 1.23** Dersom det er konflikt mellom tillaten grad av utnytting og krav til uteoppfallsareal, skal krav til uteoppfallsareal gå føre tillaten utnyttingsgrad.

## Parkering

- 1.24** Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast i byggesøknaden dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildeling eller liknande.
- 1.25** For offentlig parkeringsareal skal minimum 20% av parkeringsplassane tilretteleggast for lademoglegheit for ladbare køyretøy.
- 1.26** For andre føremål gjeld:

| Føremål                                              | Type krav | Bil                                            | Sykkel                              |
|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Bustad (Einebustad, to-mannsbustad,                  | Minimum   | 2 pr bueining                                  |                                     |
| Bustad (BKS og BB)<br>Husvære mindre enn 50 m2       | Minimum   | 1,5 pr bueining<br>1,0 pr bueining             |                                     |
| Bustad sentrum BS01-BS08<br>Husvære mindre enn 50 m2 | Minimum   | 1,2 pr bueining<br>0,8 pr bueining             |                                     |
| Forretning/tjenesteyting/kontor*                     | Minimum   | 1,5 pr 100 m2 BRA                              | 0,5 pr 100 m2                       |
| Næringsverksemd                                      | Minimum   | 1 pr 100 m2 BRA                                | 0,5 pr 100 m2                       |
| Beverting*                                           | Minimum   | 0,5 pr 100 m2 BRA                              | 0,2 pr 100 m2                       |
| Overnatting                                          | Minimum   | 0,5 pr gjesterom                               | 4 plassar + 0,2 plassar pr tilsett. |
| Museum/forsamlingslokale                             | Minimum   | 5 plassar der minimum 1 er universelt utforma. |                                     |
| Undervisning                                         | Minimum   | 0,7 pr årsverk                                 | minimum 20 plassar                  |

\* Forretning/tjenesteyting/kontor og beverting på under 50 m2 er unntatt frå krav om parkering.

- Parkering skal skje på eiga tomt eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, td avtale i parkeringshus.
- 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 1, skal vere universelt utforma.
- Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.
- Minimum 2/3 av påkrevd sykkelparkering skal ha overbygg.

- Parkeringskjellar på BS03 kan gå under fleire bygg innanfor feltet.

### Rekkefølgekrav

- 1.27** Før det kan gjevast bruksløyve for tiltak med opphaldsareal skal tilhøyrande tilkomstveg, vass og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal og evt. uteopphaldsareal vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.28** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye større tiltak på felt BS07 skal o\_SKV03 og o\_SGS04 vere ferdig opparbeidd.
- 1.29** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak på BS08, skal o\_SKV03, o\_GSG03 og SGG vere ferdig opparbeidd.
- 1.30** For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:
- B02
  - BN06
- 1.31** For felt BN01-05, BKS01, BKS05, BKS11, BNT, BS01-03, BS06-BS08, o\_GAG01, o\_GAG02, o\_SGT01-02, o\_ST01, BKL og o\_GAG01-o\_GAG02 skal det saman med søknad om løyve nye tiltak eller bruksendring, ligge føre miljøtekniske grunnundersøkingar som må avklare kva som eventuelt finnast av forureining i grunnen, og kva tiltak som må treffast ved bygging i høve dette, jmf Forureiningslova § 7. Miljøtekniske grunnundersøkingar skal utarbeidast av personar med relevant fagkompetanse.
- 1.32** Ved søknad om løyve til nybygg, tilbygg, bruksendring og rehabilitering skal det for omsynssone H320\_2 dokumenterast at bygningen er sikra mot 200 års flaum og stormflo anten ved løysingar som tettast bygningen, at bruken toler overfløyming eller heving av bygning til kote + 3. Løysingane må hindre skader ved 200 års flaum og stormflo med klimapåslag. Løysingane må vere prosjektert og dokumentert vurdert av fagkynding føretak. For felt BS01, BS02 og BS07 kan ein nytte areal opp til kote + 2,6 som parkeringsareal. Dette føreset at parkeringsarealet kan nyttast som flaumareal ved flaum og stormflo.
- 1.33** Før det kan gjevast løyve tiltak innanfor omsynssone H310 skal det dokumentarast av fagkyndige at naudsynte rassikringstiltak er gjennomført.
- 1.34** Der det er naudsynt med tiltak i høve støy må desse vere gjennomført før mellombels bruksløyve kan gjevast.
- 1.35** Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg skal det ligge føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane for det aktuelle bygget eller området tiltaket gjeld. RTP for nye bustader skal ha positiv uttale frå BiR før RTP kan handsamast av Osterøy kommune.
- 1.36** Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal avfallsløysing vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.37** Før arbeid på offentlege vegar og/eller gang- og sykkelveg/fortau i tilknytning til desse kan setjast i gang, må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegeigar og tiltakshavar.
- 1.38** Før det kan gjevast løyve til nye bygg skal det ligge føre godkjent plan for overvasshandtering.
- 1.39** Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i område N8 – Kårvika, skal det ligga føre detaljert utgreiing av forureiningstilhøva og moglege verknader, jf. forureiningsforskrifta kap. 2. I tillegg skal det greiast ut moglege verknader når det gjeld lys, støy, lukt og andre relevante tema knytt til forureining. Det skal òg ligge føre ei utgreiing av tilhøva for naturmangfald og verknader for denne ved etablering av landbasert akvakultur i influensområdet. Informasjon om verknadar som kjem fram her skal vektleggast i vurdering om det skal kunne gjevast ei positivt svar på melding om oppstart. Intensjonen er at det på eit så tidleg stadium som mogleg skal ligge føre naudsynt kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til om det skal kunne startast opp arbeid med detaljplan
- 1.40** Før det kan gjevast ferdigattest for tiltak i samband med småbåthamn skal løysing for mjuke trafikantar til BBS01 vere ferdig opparbeida.
- 1.41** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar i felt BB02-BB05, BF24, BF26-BF28, BF30 og BKB10-BKB11 skal o\_SKV1 og o\_SF1 vere opparbeidd og gitt mellombels bruksløyve.
- 1.42** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustader eller tiltak i samband med felt BB02-BB06, BKS02-04, BKS06, BKS10-11 og BF10-31 skal fortau opparbeidast langs den kommunale vegen tilknytta feltet det søkast om tiltak i. Det kan krevast opparbeiding av fortau på 20 meter pr bueining.
- 1.43** Før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak innanfor felt o\_BBH skal f\_SV vere ferdig opparbeidd.

- 1.44** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar i felt BF50-BF53, BKS13 og BB06 skal fortau o\_SF20 og gangløyving vidare til BS01 vere opparbeidd.
- 1.45** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere dokumentert ferdigstilt. For felt BS05 og BS06 kan felles uteopphaldsareal løysast i gatetun. For felt BS07 kan uteopphaldsareal løysast i torg. Torg og gatetun må vere dokumentert ferdigstilt med benkar, beplantning og materialval på dekke slik at det oppmuntrar til opphald og aktivitet før det kan gjevast bruksløyve til nye bueiningar på felta.
- 1.46** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal leikeplass vere ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring. Det skal dokumentarast at leikeareal er eigna til bruk for alle aldre. Alle leikeplassar skal vere tilgjengeleg for årmeinta. ( Sjå under leikeareal)

### Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

- 1.47** Utomhusplanen skal vise korleis uteanlegga skal byggast. Ved søknad om løyve til tiltak om bruksendring, påbygg, tilbygg og nybygg skal det sendast inn utomhusplan og relevante terrengsnitt i målestokk 1:200 og anna relevant dokumentasjon. For større tiltak sjå føresegn 1.4. Situasjonsskart bør nyttast som underlag. Utomhusplanen skal godkjennast av Osterøy kommune. Frist for innsending av utomhusplan er seinast ved søknad om løyve til tiltak på tilhøyrande bustadtomtar.
- 1.48** Dokumentasjon skal syne:
- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
  - Plassering av bygg i plan og høgd. Plasseringa skal ikkje forringe vesentleg sol og utsikt til naboar.
  - Vise at plassering av bygg eller tilkomstveggar ikkje vil vere til hinder for anna fortetting i feltet.
  - Plassering av inngangsparti, gangstiar og andre viktige punkt med terrengtilpassing og kotesett.
  - Biloppstillingsplass/ carport/ garasje, inkludert plassering og utforming av HC-parkering med sporingskurver eller anna dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.
  - Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonast for kjøyrety jf. gjeldande vegnormal
  - Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
  - Plassering av terrengforstøtning (td. mur eller plastring), trapper osb.
  - Lengde- og tverrprofilar av nye vegar og murar.
- 1.49** Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:
- Materialbruk på gangareal
  - Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
  - Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.
  - Tilstrekkeleg og eigna areal for alle avfallstypar skal merkast spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan.
  - Tilfredsstillande areal for tilkomst med lastebil jf. vegnormalen og oppstilling for henting av avfall
  - Utforming, bruk av, tilkomst og plassering av leikeområde med leikeapparat skal skildrast og visast.
  - Handsaming av overflatevatn
  - Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
  - Vegetasjonsplan

### Særskilde vilkår for større tiltak

- 1.50** Ved søknad om løyve til tiltak skal det leverast inn ein plan for plassering av riggområde, masserekneskap, mellombels massedeponi, lagerareal, eventuelle anleggskontor og/eller parkering med tilhøyrande tilkomst, avkjørsler osb. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av evt. Vegetasjon, steingardar og terreng som skal takast vare på, jf. dokumentasjon i utomhusplan. Ved søknad om ferdigattest skal riggområde vere dokumentert tilbakeført og dokumentasjon for plassering av overskotsmassar ligge ved.

### Overvatn, vatn og avlaup

- 1.51** Det er ikkje tillate å leggja vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring over bekk eller vassdrag eller andre tiltak som kan få innverknad på vassdrag skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivarettatt.

- 1.52** Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for handsaming av overvatn, takvatn, overflatevatn og drenevatn. Overvasshandtering skal løysast i samsvar med VA-norm for Osterøy kommune
- 1.53** Overflatevatn skal leiast til elv, bekk eller offentleg overvasssystem. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserer kvalitet på areal nedstraums. For veggrunn kan overvatn drenerast til terreng. Løysingar for handsaming av overvatn skal dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.
- 1.54** Ved planlegging og utbygging av tiltak skal ein ivareta flomvegar. Overvatn frå eigedomane skal ikkje overskride dagens overvassmengde. Naudsynte tiltak, til dømes fordrøying skal gjennomførast for å hindre dette. Fordrøying kan skje ved hjelp av beplantning på tak, fordrøyingsmagasin, vassbed eller ein kombinasjon av desse.
- 1.55** Dersom det ikkje er mogleg å leie til elv, bekk eller offentleg overvasssystem skal overvatn må det ligge føre ein plan for handsaming av overvatn
- 1.56** Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal for heile feltet i tråd med godkjend VA-rammeplan, VA-detaljplan eller dokumenterast på anna måte, jf NKF-norm og VA-norm for Osterøy kommune.
- 1.57** Utbygging av offentleg vatn- og avlaupsnett skal utførast i samsvar med kommunalteknisk norm for vatn og avlaupsleidningar. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande reglement. Tilkoplingane skal godkjennast av kommunen, spesielt med omsyn til brannvassdekning.

### **Avfallshandsaming**

- 1.58** For felt utan bustader skal alt avfall skal oppbevarast i innelukka konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som pga. volum eller andre årsaker må lagrast ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde. Farleg avfall skal handterast forsvarleg, jf. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall.

### **Byggjegrænse**

- 1.59** Byggjegrænse skal følge pbl § 29-4 der ikkje anna er sett i plankart eller føresegn. Byggjegrænse frå fylkesveg er 20 m frå senterline. Dette gjeld ikkje BS02-BS03, BS06-BS07, BN04-BN05, BAA, BKT, BNT, o\_BOT02, BKL, o\_BU01 og o\_BBH som har byggjegrænse i føremålsgrense. BS01 har 20 m byggjegrænse mot fylkesveg mot o\_SKV03 og i føremålsgrensa mot o\_SKV06. BS08 har byggjegrænse i føremålsgrensa mot o\_SKV03 og byggjegrænse 20 m frå senterline mot o\_SKV01. BB01 har 15 m byggjegrænse frå senterline o\_SKV04.

### **Utbyggingsavtale**

- 1.60** Ein kan nytte utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, park, turveg, offentleg leikeareal og torg i planområdet.

### **Universell utforming**

- 1.61** Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bustad og uteareal jfr. pbl. §29-3. Areal skal utformsst slik at dei kan brukast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som råd, og det skal tilretteleggast for en oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbar framkommelegheit for gåande.



**Eigarform****1.62**

| Offentleg areal                                                                                | Felt                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| - Køyreveg og veg                                                                              | o_SKV01-07, o_SV-o_SV22                     |
| - Fortau, gangveg og sykkelveg                                                                 | o_SGS, o_SF01-17, o_SGG01-11                |
| - Gatetun, torg                                                                                | o_SGT01, o_SGT02, o_ST01,                   |
| - Anna veggrunn – grønt areal, teknisk anlegg                                                  | o_SVG, o_SVT                                |
| - Kollektivknutepunkt, parkeringsplass                                                         | o_SKK, o_SPA01, o_SPA02,                    |
| - Undervisning, barnehage, offentlig tenesteyting                                              | o_BU01, o_BU02, o_BBH, o_BOT01, o_BOT02     |
| - Leikeplass                                                                                   | o_BLK01, o_BLK02, o_BLK03                   |
| - Turveg, kombinert grøntstrukturformål, andre typer bebyggelse, øvrige kommunalteknisk anlegg | o_GT, o_GAG01, o_GAG02, o_BAS01, o_BKT01-02 |
| - Hamn                                                                                         | o_SHN                                       |
| Felles areal                                                                                   |                                             |
| - Veg f_SV felles for BKS01 og BF4                                                             |                                             |
| - Leikeplass f_BLK01-04 er felles for BF1 og BF2                                               |                                             |

**2. BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr 1)**

- 2.1** Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås me alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifiserer terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggst vekt på høg estetisk verdi.
- 2.2** Terrangmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vere minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal tilplantast eller kunne nyttast til uteopphaldsareal.
- 2.3** Ei terrengfylling kan ha maksimalt 35 graders helling. Dette gjeld ikkje ved fylling inntil terrassert hus
- 2.4** For alle byggjeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BF30. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.
- 2.5** Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.
- 2.6** Der ikkje anna er sett skal maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.7** Bygg i skrånande terreng skal avtrappast, ha underetasje og vere plassert tilbaketrekt på tomta for å sikre at bygget er tilpassa terrenget.
- 2.8** Nye bygg skal plasserast slik at dei best mogleg tilpassar seg eksisterande terreng som til dømes kollar, skogholt og veg
- 2.9** Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling, og ein skal unngå høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet.
- 2.10** Bygningar og uteareal skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og får utforming med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

**Bustader – frittliggende småhus**

- 2.11** I område BF01-BF61 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad.
- 2.12** For felt, der det ikkje er sett krav om detaljregulering, og som vil krevje felles løysing for tilkomstveg, skal det ved søknad om løyve til tiltak ligga ved prosjektert vegløyseing for felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet. Jf rekkefølgekrav.
- 2.13** Krav til leikeplass skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.69

- 2.14** Maksimal tomtestørrelse er 0,7 daa for einebustader og 1,0 daa for tomannsbustader. Utnyttingsgrad som vist i tabell under og gjeld føre utnyttingsgrad sett i plankart dersom det er strid mellom plankart og føresegn.

| <b>Einebustader-</b>                          |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Tomter med storleik opptil 0,7 daa            | 30% BYA  |
| Tomter med storleik mellom 0,7 daa og 1,0 daa | 25% BYA  |
| Tomter med storleik over 1,0 daa              | 20% BYA  |
| <b>Tomannsbustader</b>                        |          |
| Tomter med storleik opptil 1,0 daa            | 35% BYA  |
| Tomter med storleik mellom 1,0 daa og 1,3 daa | 30 % BYA |
| Tomter med storleik over 1,3 daa              | 25% BYA  |

### Bustader - konsentrerte småhus

- 2.15** I område BKS01-BKS07 og BKS10-BKS13 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus.
- 2.16** Utnyttingsgrad (%BYA) går fram av plankartet.
- 2.17** Krav til leikeplass skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.69
- 2.18** Tabellen viser planeringshøgde der det er fastsett. For resterande felt gjeld føresegn knytt til terrengtilpassing under kap 2 Bygningar og anlegg.

| Område | Planeringshøgde |
|--------|-----------------|
| BKS01  | Kote + 51       |
| BKS10  | Kote + 55       |
| BKS11  | Kote + 38       |
| BKS12  | Kote + 44       |
| BKS13  |                 |

### Bustader - blokker

- 2.19** Område BB01-BB06 skal nyttast til lågblokk. Parkering og gjesteparkering kan etablerast i underetasje.
- 2.20** For BB03 og BB06 kan det byggjast maksimalt 3 etasjar med bueiningar over planert terreng. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Ved pulttak skal takvinkel følgje stigning på terreng.
- 2.21** For BB01-BB02 og BB04-BB05 kan det byggast maksimalt 4 etasjer med bueiningar over planert terreng. Utforming av bygg skal følgje terreng som for terrasserte bygningar. Ved pulttak skal takvinkel følgje stigning på terreng.
- 2.22** Bygningar og uteareal skal plasserast tilbaketrukket mot kollar, åssider og bergveggar der dette er aktuelt.
- 2.23** Krav til leikeplass skal reknast ut frå tabell, jmf føresegn 2.69
- 2.24** For felt BB06 kan 2/3 av arealet avsatt til leikeplass løysast i feltet o\_BLK01.
- 2.25** For felt BB02 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeplass løysast i feltet BLK22.
- 2.26** Internt i feltet BB06 skal det tilretteleggast for gjennomgang for gåande som ei forlenging av GT frå Hatland.
- 2.27** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under: Planeringshøgde kan fråvikast med +/- 1 m enn fastsett planeringshøgde. Kote- og gesimshøgde må då justerast tilsvarande ned. Maksimal kote- og gesimshøgde ligg fast.

| Område | Planeringshøgde | maksimum mønehøgde | maksimum gesimshøgde | %BYA |
|--------|-----------------|--------------------|----------------------|------|
| BB01   | Kote +40        | Kote +56           | Kote +52,5           | 80%  |
| BB02   | Kote +81        | Kote +97           | Kote +93,5           | 80%  |
| BB03   | Kote +49        | Kote +60,5         | Kote +58             | 80%  |
| BB04   | Kote +52        | Kote +69           | Kote + 65,5          | 80%  |
| BB05   | Kote +71        | Kote +84           | Kote + 80            | 80%  |
| BB06   | Kote +17        | Kote +28,3         | Kote + 25,5          | 80%  |

- 2.28** Ved utbygging skal produktiv matjord innanfor felte BB03 og BB04 skal flyttast i samsvar med plan godkjent frå kommunal landbruksmynde. Flyttinga skal fortrinnsvis skje internt på Osterøy og følgje gjeldane statleg rettleing for planering og jordflytting.

### Sentrumsføre mål

Omfattar område BS01 til BS08.

- 2.29** I området kan det etablerast forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med slike unntak:  
- For BS08 kan det ikkje etablerast bustad på gateplan mot o\_SKV03.
- 2.30** Det er ikkje tillate med etablering av handel for plasskrevjande varetypar, t.d. sal av bilar, bilutstyr, trelast, byggevarer og liknande. Storleiken på lager skal vere maksimalt halvparten av butikkstorleiken.
- 2.31** Det skal etablerast minimum 7 m<sup>2</sup> balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bueiningar. Areal skal vera skjerma for støy i høve til gjeldande forskrift.
- 2.32** For BS03, BS06, BS08 og BS05 skal fasadar på gateplan skal ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. Hovudinngang skal vera frå gate, gatetun eller torg.
- 2.33** Bustader mot støyutsatt side må ha gjennomgåande leilegheiter.
- 2.34** Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn dokumentasjon som syner tilfredsstillande parkeringsdekning.
- 2.35** Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. På felt BS01, BS02 og BS07 er det tillate med parkering på bakkeplan og i bygning på bakkeplan. For felt BS02 skal 30% av arealet på bakkeplan skal vere offentleg parkering. For felt BS08 er det tillate med parkering på bakkeplan for delar av feltet men fasade mot o\_SKV03 skal vere open. Det er tillate med parkeringskjellar i felt BS02, BS03, BS05 og BS08 under føresetnad av at denne er sikra mot flaum og stormflo. Byggjegranser for bygg i BS03 gjeld ikkje for evt parkeringskjellar. Denne kan byggast innanfor føremålsgrensa.
- 2.36** Høgder og utnytingsgrad går fram av tabell under:

| Område | maksimum mønehøgd | maksimum gesimshøgde | %BYA = |
|--------|-------------------|----------------------|--------|
| BS01   | Kote + 16         | Kote + 12,5          | 90%    |
| BS02   | Kote + 15,5       | Kote + 9,5           | 90%    |
| BS03   | Kote + 14,5       | Kote + 11,5          | 90%    |
| BS04   | Kote + 15,5       | Kote + 11,5          | 90%    |
| BS05   | Kote + 17,5       | Kote + 11,5          | 90%    |
| BS06   | Kote + 17,5       | Kote + 11,5          | 90%    |
| BS07   | Kote + 19,5       | Kote + 14,5          | 90%    |
| BS08   | Kote + 20,5       | Kote + 17,5          | 90%    |

- 2.37** Ved bruk av møne skal møneretningen følgje dalføret og ved bruk av pulttak skal pulttaket følgje terrenget.
- 2.38** For felt BS04 er plassering av bygg i plankart retningsgjevande og endeleg plassering verte bestemt i prosjektering. Bygningar skal byggast med møneretning som vist i plankartet.
- 2.39** For felt BS03 er illustrasjoner retningsgjevande for plassering av bygg. Det skal vere siktlinjer mellom bygga. Krav til leikeplass skal reknast ut frå tabell, jmf føresegn 2.69
- 2.40** For felt BS01 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeplass løysast i feltet o\_BLK001.
- 2.41** For felt BS03, BS04, BS08-10 og BS14 kan ein tillata takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.

### Tenesteyting – offentleg og privat

- 2.42** o\_BOT01 og o\_BOT02 er areal til offentleg tenesteyting.
- 2.43** Utnytingsgrad for o\_BOT01 og o\_BOT02 er lik BYA 90%.
- 2.44** Maksimum mønehøgd og gesimshøgd er lik eksisterande situasjon.

### **Tenesteyting – barnehage**

- 2.45** Ved utbygging skal produktiv matjord skal flyttast i samsvar med plan godkjent frå kommunal landbruksmynde. Flyttinga skal fortrinnsvis skje internt på Osterøy og følgje gjeldande statleg rettleing for planering og jordflytting.
- 2.46** Bygningar og leikeområde skal plasserast slik at det vert minst mogleg støy frå uteareala til bustader i nærleiken.
- 2.47** Maksimal mønehøgde er 20 . Maksimal gesimshøgde er 20 m.
- 2.48** Utnyttingsgrad er lik BYA 90%.

### **Tenesteyting – undervisning**

- 2.49** Området o\_BU01 og o\_BU02 skal nyttast til undervisning med tilhøyrande infrastruktur. Delar av arealet kan i tillegg nyttast til anlegg for idrett, symjing og kultur.
- 2.50** Utnyttingsgrad er lik BYA 90%
- 2.51** Maksimal mønehøgde er 20 m. Maksimal gesimshøgde er 20 m.
- 2.52** Ved søknad om løyve til tiltak skal ein vise leikeareal og utforming av dette. Leikeareal skal vera ferdigstillt før ein kan gje ferdigattest for bygningar.

### **Tenesteyting – kulturinstitusjon/forsamlingslokale**

- 2.53** Området BAA kan nyttast til kulturinstitusjon og forsamlingslokale
- 2.54** Utnyttingsgrad er lik 70 % BYA.
- 2.55** Maksimum møne- og gesimshøgde er lik eksisterande situasjon.

### **Næringsbygningar**

- 2.56** Området BN01 skal nyttast til lager, tenesteyting og industri med tilhøyrande kontor
- 2.57** Området BN02 skal nyttast til lager med tilhøyrande kontor
- 2.58** Området BN03-BN05 skal nyttast til industri med tilhøyrande kontor.
- 2.59** Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgde og gesimshøgde er lik eksisterande byggjehøgde.
- 2.60** Det er ikkje tillate å føra opp plashall.
- 2.61** Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrense.

### **Idrett**

- 2.62** Området o\_BIA01-o\_BIA03 gjeld eksisterande idrettsanlegg
- 2.63** Det er tillate med tilhøyrande tribuner og mindre utstyrsbodar.
- 2.64** Område o\_BIA03 kan og omfatte kulturanlegg og symjeanlegg.
- 2.65** For o\_BIA03 er maksimum gesimshøgde kote +50 og maksimal mønehøgde kote +55.

### **Leikeareal**

- 2.66** Gangareal og tilkomst til leikeplassar skal vere trafiksikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeplassar i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeplassane.
- 2.67** Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma.
- 2.68** Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og lek med nødvendig utstyr for lek og spel for barn og unge og med sittegrupper.
- 2.69** Leikeareal og leikeplassar skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Det kan gjerast unntak for brattare eller smalare areal, men det skal då ha eller opparbeidast med særskilde kvalitetar. Alle leikeområde skal vere eigna til bruk i alle årstider.

**2.70** Storleik på leikeareal:

| Grunnlag                           | BS     | BB     | BKS    | BF         | BF               |
|------------------------------------|--------|--------|--------|------------|------------------|
| Leikeareal pr bueining             | Felles | Felles | Felles | Einebustad | Fleirmannsbustad |
| Bueiningar under 50 m <sup>2</sup> | 20     | 20     | 25     | 40         | 35               |
| Bueiningar over 50 m <sup>2</sup>  | 25     | 25     | 30     | 50         | 45               |

- 2.71** Det kan i o\_BLK02 leggst til rette med terrengarrondering, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Området skal beplantast og opparbeidast med leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande.
- 2.72** Det er tillate med trapper som kan ta opp terrengspranget frå flaumsikker høgd og ned til Lonevåg.
- 2.73** Etablering av o\_BLK02 skal skje i samsvar med intensjonen i landskapsplan Park\_ønevåg sentrum. Mindre justeringar kan skje etter prosjektering dersom det kan dokumenterast ei betre løysing enn som vist i landskapsplan. Etablering av o\_BLK02 kan skje etappevis.
- 2.74** Det er tillate at deler av området ligg under flaumsikker kote, som kan flaumast over jamleg. Dette området skal ha grøn struktur som kan infiltrere vatn.
- 2.75** Areal som omfattar siste byggetrinn for opning av kanal, skal vere ferdig beplantast før ferdigattest for 2. byggetrinn vert gjeve.

**Andre typar bygningar og anlegg**

- 2.76** Felt BUN01 - BUN04 er eksisterande naust eller naustområde. Det er ikkje tillate med nye tiltak. Unntak er oppattbygging av naust på eksisterande grunnmur eller restaurering av eksisterande naust. Storleik på naust skal ikkje aukast.
- 2.77** For felt BUN01 er det ikkje tillate å etablere tiltak innanfor føremåla som står fram som privatisering og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.
- 2.78** Det er tillate å opparbeide gangveg innanfor felt o\_BAS01.

**Bustad/tenesteyting**

- 2.79** Gjeld område BBT01 og BBT02.
- 2.80** Områda skal nyttast til tenesteyting og/eller bustad.
- 2.81** For BBT01 er det tillate med drift av barnehage og/eller kulturskule.
- 2.82** BBT02 skal ha 3 etasjar.
- 2.83** Ved etablering av bustader innanfor feltet BBT02 skal minst 20% av desse vere under 45m<sup>2</sup>.
- 2.84** Mønehøgd, gesimshøgd og utnytingsgrad er vist i tabellen under:

| Område | maksimum mønehøgd | maksimum gesimshøgde | %BYA = |
|--------|-------------------|----------------------|--------|
| BBT01  | Kote + 70         | Kote + 67            | 90     |
| BBT02  | Kote + 50,5       | Kote + 47,5          | 90     |

**Næring/tenesteyting**

- 2.85** For tiltak eller bruksendring innanfor næringsformål, er det knytt rekkefølgekrav i høve ureining, sjå § 1.31.
- 2.86** Området BNT skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.
- 2.87** Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.
- 2.88** For BNT skal maksimal mønehøgd vere 10 m over planert terreng / gatenivå og maksimal gesimshøgd vere 7 m over planert terreng / gatenivå.

**Kontor/lager**

- 2.89** Område BKL kan nyttast til kontor og/eller lager.
- 2.90** Maksimal utnytting er lik 90 % BYA av føremålsflate.
- 2.91** Maksimal møne- og gesimshøgd er lik som eksisterande bygning.

### 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 2)

#### Torg

- 3.1** Området o\_ST01 er offentlig. O\_ST01 skal nyttast til opphald, formelle og uformelle tilstellingar, sal av varer og anna naturleg tilknytta føremålet. Det er tillate med parkering av bilar på oppmerka plassar. Torg skal ha ei tiltalande utforming med høy materialkvalitet og beplantning. Prosjektering av o\_ST01 skal sikre gangforbindelsar vidare til GT01 og SFXX. Prosjektering og gjennomføring skal tydeleg skilje med faste installasjonar mellom areal som skal kunne køyrast på og areal til opphald og rekreasjon. Delar av torget skal vere bilfritt. Varelevering kan tillatast. Ved parkering i BS07 er det tillate med køyring inn i bygget.

#### Gangveg/gangareal/gågate

- 3.2** Gangvegane skal så godt som råd vere universelt utforma og skal opparbeidast med fast dekke med grus av god kvalitet. Det kan etablerast utsiktspunkt på gangvegane
- 3.3** Gangveg SGG02 er ein snarveg gjennom felt BF24 og er unnateken krav om universell utforming.
- 3.4** Gangveg BAS01 kan opparbeidast med påler satt ned i vatnet eller annan oppbygging i Vågatjørn. Gangvegen skal ha minst 3 meters breidde og skal vere universelt utforma fram til nausttuftane aust for Vågatjørn.
- 3.5** o\_SGG05 skal vere universelt utforma med fast dekke og skal koblast på gangforbindelsen BAS01.
- 3.6** Det er tillate med utandørs servering på 25 % av gatebreidda i o\_SGG. Det er ikkje tillate med tett skjerming mellom utandørsserveringa og gata.

#### Køyreveg

- 3.7** o\_SKV01-o\_SKV07 er offentlig veg.
- 3.8** Det er tillate med kulvert for kanal under o\_SKV04.

#### Veg

- 3.9** o\_SV er offentlege vegar.
- 3.10** Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegareal skal det ligge føre prosjekteringsunderlag. Prosjekteringa skal vise køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan og fyllings- og skjeringsområde. Terreng før og etter inngrep skal kome fram av søknaden. Prosjektering av veg skal vise korleis ein har følgd opp krav i vedteken VA-norm for Osterøy kommune.
- 3.11** Avkøyrslar vist i planen med symbol for avkøyrslar er ikkje juridisk bindande for plasseringa av avkøyrslen.

#### Gang og sykkelveg

- 3.12** o\_SGS er offentlig gang- og sykkelveg.

#### Fortau

- 3.13** For o\_SF01-o\_SF13 skal fortau utformast med kantstein på maks 16 cm. Avkøyringar skal fungere som møteplassar og skal nyttast nedsenka kantstein. Ved samanhengande fortau på meir enn 40 meter utan møteplassar, skal det opparbeidast møteplassar på 8 meter ved å nytte nedsenka kantstein

#### Anna veggrunn – Grøntareal

- 3.14** Området skal vera etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

#### Parkering

- 3.15** På føremål o\_ST01 er det tillate med parkering på oppmerka plassar.

#### Hamn

- 3.17** o\_SHN01 er offentlig hamn.
- 3.18** Det er tillate med lasting og lossing frå landarealet. Varer og materiale kan maksimalt oppbevarast i 2 månader. For å ikkje hindre sikt til fylkesveg o\_SKV07 er maksimal høgd på varer og materiale kote +5.

### **Gatetun**

- 3.19** Området o\_SGT01 skal nyttast som gatetun. Gatetun skal innby til leik og opphald, og parkering skal skje på særskilt anviste plassar. Deler av arealet kan opparbeidast med beplantning og møblerast. Området skal ha ei utforming som ikkje skil mellom køyrebane og gangareal. Utforminga skal bidra til at køyrety held låg fart. Det er berre tillate med køyring til parkering og varelevering for BS06 og BS03. På o\_SGT02 er køyring ikkje tillate.

## **4. GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 3)**

- 4.1** Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.
- 4.2** Turvegane skal så godt som råd vere universelt utforma og skal opparbeidast med fast dekke med grus av god kvalitet. Det kan etablerast utsiktspunkt på turvegane
- 4.3** På G01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablera o\_BAS01.
- 4.4** På LF01 er det tillatt å oppføre turveg.

### **Naturområde**

- 4.5** Naturområde1 område GN01 skal vegetasjonen takast vare på.

### **Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovudføre mål**

- 4.6** Område o\_GAG01 og o\_GAG02 er sone for blågrøn struktur og open kanal. Det skal vere open vasstreng. Det er tillate med flaumvollar, men desse må plantast til og fungere som grøntareal. Område skal ha ei tiltalende form og kunne nyttast av ålmenta som rekreasjonsområde. Bruer til gangveggar og køyreveg kan etablerast over kanal

## **5. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL (Pbl §12-5 nr 5)**

- 5.1** Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar
- 5.2** I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisere på eigedomen. Det er tillate med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes tursti, skilting av tursti, enkle bruer og liknande.

### **Naturføre mål**

- 5.3** Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

### **Friluftsføre mål**

- 5.4** Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast. Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsføre mål. Tilrettelegginga skal vere skånsom mot naturkvalitetar, vere reversibel og ha godkjenning frå landbruksmynde før igangsetting.

### **Vern kulturminne/Kulturmiljø**

- 5.5** Det er tillate med enkel tilrettelegging som til dømes informasjonsplakater i samband med nausttuftane i LF02.

## **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (Pbl §12-5 nr 6)**

### **Småbåthamn**

- 6.1** Innanfor føremålet BBS01 kan det byggast veg, parkeringsplassar, båtslipp, avfallshandteringsanlegg, sanitæranlegg, servicebygning og annan infrastruktur knytt til drift av småbåtanlegget. Det kan

- opparbeidast inntil 30 parkeringsplassar. Maksimalt 10 av desse kan tilretteleggast for bubilar. Eit servicebygg skal maksimalt vere 200 kvm bebygd areal.
- 6.2** Innanfor føremålet BBS02 er det tillate med infrastruktur knytt til småbåtanlegget som til dømes forankring av utliggarar.
- 6.3** Innanfor område VS kan det byggast flytebrygger med landgang, utliggarar, naudsynt forankringsanlegg og molo. Molo skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Før dei planlagde tiltaka kan iversettast må det, i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningslova, ligge føre eige løyve etter havne- og farvannslova. Søknad etter havne- og farvannsloven sendast til lokal hamnemynde for handsaming.
- 6.4** Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål BBS01, BBS02, o\_SV22 og GT01 og i samband med etablering av molo i føremålet VS.. Utfylling må godkjennast av offentleg mynde.
- 6.5** Det skal tilretteleggast for mjuke trafikantar innanfor BBS01. Trasé skal visast på situasjonsplan ved søknad om løyve til tiltak. Innanfor BBS01 skal leggast til rette for gangsamband til GT01.
- 6.6** Det skal tilretteleggast for minimum 8 gjestebåtplassar innanfor VS.
- 6.7** Tiltakshavar er ansvarleg for å sikre naudsynte tiltak for å hindre ureining frå småbåthamna, jmf forureiningslova § 7. Det skal etablerast eit område for oppsamling og handtering av avfall frå båtpuss og andre typar aktiviteter i hamna som kan medføre utslepp av miljøskadelege stoff (jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 og 3). Farleg avfall skal oppbevarast i eigna behaldarar som skal vere merka med type innhald. Behaldarar skal kunne låsast når dei ikkje er i bruk og skal stå under tak og vere sikra mot avsig og lekkasje. Spyleplass for båtar skal ha fast dekke (betong/asfalt) med fall mot drenerande grøft. I grøfta skal det etablerast oppsamlings-/reinsesystem for å skilje ut malingsrester og miljøgifter frå spylevatn, før det ver slept ut i resipienten. Prosjektering og utføring skal gjennomførast av føretak med relevant kompetanse knytt til hydrologi, biologi, kjemi eller andre fagområde som kan vere relevante. Dokumentasjon skal sendast til kommunen ved søknad om løyve til tiltak.
- 6.8** Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald. Eventuelle stengsler på utliggarane skal plasserast på flytebrygga.
- 6.9** På grunn av hekkande sjøfugl på friluftsområde på Storholmen må det vurderast avbøtande tiltak med tanke på støy, lys og eventuell ferdsel til sjøs under anleggsperioden ved oparbeiding av småbåthamn og molo.

### Friluftsområde

- 6.10** Det er ikkje tillate med tiltak i området LF03 som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.
- 6.11** Det er ikkje tillate å føre opp nye bygg, bryggjer eller plattingar.
- 6.12** Det er tillate enkle tiltak for å tilrettelegge for ålmenta som td toalett, m.m

## 7.OMSYNSSONE OG FØRESEGNSSOMRÅDE (Pbl §12-5 nr 6)

### Faresone – høgspenningsanlegg (H370)

- 7.1** Gjeld område H370\_1, H370\_2, H370\_03, H370\_04 og H370\_5.
- 7.2** Eksisterande høgspenningsanlegg er vist med omsynssone. Byggjegrænse mot høgspent på 10 meter. Det er ikkje tillate med tiltak i dette området utan at det er i tråd med føremål i planen og at det ligg føre godkjenning frå linjeeigar.

### Faresone – flaum (H320)

- 7.3** Område H320\_01 til H320\_03 syner område utsett for 200 års flaum. Ved søknad om løyve til nye tiltak sjå føresegn 1.31.

### Faresone – ras og skred (H310)

- 7.4** Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Før det kan søkjast om løyve til bruksendring, nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggeteknisk forskrift.



- 7.5 H310\_01 ≥ skredfare sannsyn 1/100  
H310\_02 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000  
H310\_03 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

#### **Sikringssone - friskt (H140)**

- 7.6 Gjeld område H140  
7.7 I området med frisksone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

#### **Andre sikringssone – Vassførande borehol (H190)**

- 7.8 Omsynssone H190 viser vassførande borehol.

#### **Angitte omsynssone – bevaring naturmiljø (H560)**

- 7.9 Innanfor omsynssone bevaring naturmiljø H560\_1 Loneelvi vassdraget er tiltak ikkje tillate. Kantvegetasjon skal ivaretakast. Det er ikkje tillate med vandringshinder for anadrom fisk.  
7.10 Innanfor omsynssone naturmiljø H560\_2 er tiltak ikkje tillate. Kantvegetasjonen skal bevarast.  
7.11 Innanfor omsynssone naturmiljø H560\_3 Storholmen er det ikkje lov med etablering av gangveggar eller tilkomstbrygge for å legge til rette for friluftsliv, på bakgrunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift

#### **Angitte omsynssone – bevaring kulturmiljø (H570)**

- 7.12 H570\_01 er løe i Ramberget med brakakledning. Bygget skal bevarast. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygninga sin arkitektur og karakter. Riving er ikkje tillate.  
7.13 Omsynssone H570\_02 gjeld felt LKM  
7.14 Omsynssone H570\_03 Naustmurar i Kårvika. Det er tillate å bygge opp eitt naust på gamle murar etter gamal byggeskikk.  
7.15 Omsynssone H570\_04 Naustmiljø Berdalsvika. Ved tiltak BUN03 skal det takast omsyn til eksisterande kulturmiljø.  
7.16 Omsynssone H570\_05 Bygg i Rambergsvegen (gbnr 14/106): Meldeplikt om riving/tiltak til kulturminnemynde. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygget sin arkitektur og karakter.

#### **Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

- 7.17 I omsynssonene H730 er det freda kulturminne. Det er ikkje tillate å gjere inngrep eller tiltak som har, eller kan ha, ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune og avklarast i samsvar med kulturminnelova. Førre-vår prinsippet skal leggjast til grunn.

#### **Bandlegging etter lov om naturvern (H740)**

- 7.18 H740\_01 Gjeld forskrift om munningsfredning Loneelva. Munningsfredning etter lov om laksefisk og innlandsfisk. Munningsfredning for Loneelva er vedteken gjennom: Forskrift om fiske ved utlaup av vassdrag med anadrome fiskeartar, Hordaland frå 23.06.1997.  
<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1997-06-23-734>

#### **Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging (H810)**

- 7.19 Sone H810\_1 – Krav om felles planlegging for Kårvika næringsområde (BN06) og veg frå Fylkesveg (o\_SKV06) og over brua mot Kårvika.  
7.20 Sone H810\_02 – Lonaneset (B02) er det krav om detaljregulering.

#### **Føresegnsområde (rpbestemmelsesområde #)**

- 7.21 I føresegnsområde #1 er det tillate med vassleidning.  
7.22 I føresegnsområde #2 kan det opparbeidast gangforbindelse til BBS. Gangforbindelsen kan byggast med bru over o\_SKV02.

- 7.23** I området H410\_01 er det tillate å gjennomføre naudsynte tiltak for å vidareføre kanal og blågrøn-struktur frå o\_GAG02 til sjø. Gjennomføringa skal sikre tilkomst til BS07, BS06 og BS03. Det er tillate med flaumvollar, men desse må plantast til og fungere som grøntareal. Område skal ha ei tiltalande form og kunne nyttast av ålmenta som rekreasjonsområde.
- 7.24** Mellombelse anlegg og riggområde er langs kommunale og fylkeskommunale vegar. For tiltak der anleggs- og riggområde er teke i bruk skal området «#anlegg og rigg» gjevast ei tiltalande utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggende føremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast.
- 7.25** Gangforbindelse over fylkesvegen o\_SKV02 (#2) Det kan etablerast gangforbindelse over fylkesveg til småbåthamn innanfor føresegnsområdet.