



## PLANFØRESESEGNER FOR OMRÅDEREGULERING LONEVÅG, OSTERØY KOMMUNE

PlanID: 4630 2015 001

Saksnummer: 14/1741

Dato sist revidert: 24.02.2021

## 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 høgdenes 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**

Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2500 - A0, datert 23.02.2021

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 (B)
2. Bustader - frittliggande (BFS)
3. Bustader – konsentrert småhus (BKS)
4. Bustader – blokker (BBB)
5. Sentrumsføremål (BS)
6. Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
7. Barnehage (BBH)
8. Undervisning (BU)
9. Tenesteyting - Kulturinstitusjon/forsamlingslokale (BAA)
10. Næringsbygningar (BN)
11. Idrettsanlegg (BIA)
12. Andre kommunaltekniske anlegg (BKT)
13. Uthus/naust/badehus (BUN)
14. Andre typar bygningar og anlegg (BAS)
15. Leikeplass (BLK)
16. Bustad/tenesteyting (BBT)
17. Bustad/kontor (BKB)
18. Næring/tenesteyting (BNT)
19. Kontor/lager (BKL)
20. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)

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

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

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

36. Grønstruktur (G)
37. Naturområde (GN)
38. Turveg (GT)
39. Friområde (GF)
40. Kombinerte grøntstrukturføremål (GKG)

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

41. LNF areal for nødvendige tiltak for LNF (L)
42. Friluftsføremål (LF)
43. Naturformål (LNA)
44. Naturvern (LN)

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

45. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
46. Småbåthamn (VS)
47. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
48. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

### **Omsynssone (Pbl § 12-6)**

49. Støysone – Raud sone (H210)
50. Støysone – Gul sone (H220)
51. Faresone – Ras og skredfare (H310)
52. Faresone – Flaumfare (H320)
53. Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
54. Faresone – anna fare (H390)
55. Sikringssone – Frisikt (H140)
56. Sikringssone - Andre sikringssoner (H190)
57. Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)
58. Omsynssone - bevaring kulturmiljø (H570)
59. Omsynssone - bandlagt etter kulturminnelova (H730)
60. Omsynssone bandlagt etter lov om naturvern (H740)
61. Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging (H810)
62. Infrastruktursone – Krav som gjeld infrastruktur (H410)

### **Føresegningsområde (Pbl §12-7)**

63. Anlegg- og riggområde (#)

## 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. Naudsynt skred- og flaumsikring, sikring mot havnivåstigning og infrastruktur knytt til VA-anlegg kan gjennomførast i alle arealføremål.
- 1.2 For felt BS01-BS08, BBT02, BBB01-BBB06, BKS03, BKS04, BKS13, BFS30, BFS53, o\_BU01 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 terrenginngrep.
- 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 dokumenterast 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 byggegrense 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, vert oppdaga i samband gravearbeid, skal arbeidet stoppast med ein gong og kulturminnemynde 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, fargar 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 si breidde (kortaste ende).
- 1.16 Nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø når det gjeld volum, terrengtilpassing og plassering av bygg på tomte.
- 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 gangsoner under som er skjerma for nedbør.

## Uteoppfallsareal for bustader

- 1.19** For felt BS02-BS07 kan inntil 50% av krav for felles uteareal løysast på offentlig torg (o\_ST) eller gatetun (o\_SGT02-03) innanfor gangavstad på 70 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 m <sup>2</sup>	Over 50 m <sup>2</sup>	Under 50 m <sup>2</sup>	Over 50 m <sup>2</sup>
Sentrumsføremål (BS)	7	7	20	30
Blokker (BBB)	7	7	30	50
Konsentrert småhus (BKS)	10	30	50	70
Frittliggande bustader (BFS)				
- Einebustad		100		
- Tomannsbustad og ekstra bueining	100	100		

- 1.20** Dersom terrasse/balkong skal reknast med som uteoppfallsareal, skal den vere minimum 5m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup>.
- 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 køyrety.
- 1.26** For andre føremål gjeld:

Føremål	Type krav	Bil	Sykkel
Bustad (Einebustad, to-mannsbustad,	Minimum	2 pr bueining	
Bustad (BKS og BBB) Husvære mindre enn 50 m2	Minimum	1,5 pr bueining 1,0 pr bueining	
Bustad sentrum BS01-BS08 Husvære mindre enn 50 m2	Minimum	1,2 pr bueining 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. uteoppaldsareal vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.28** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye større tiltak på felt BS03 skal o\_SKV03, o\_SGS04, o\_SKH01 vere ferdig opparbeidd.
- 1.29** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak på BS08 skal o\_SKV03, o\_SGS03, o\_SGS04 og o\_SGT01, SV02, o\_SKH01 og o\_SKH02 vere ferdig opparbeidd.
- 1.30** For desse områda skal det utarbeidast detaljreguleringsplan med tilhøyrande VA-rammeplan, før det kan søkjast om løyve til tiltak:
- B
  - BN06
- 1.31** For felt BN01-05, BKS01, BKS05, BKS11, BNT, BS01-03, BS06-08, o\_GKG01-02, o\_SGT01-03, o\_ST og BNT, skal det saman med søknad om løyve til nye tiltak eller bruksendring, ligge føre miljøtekniske grunnundersøkingar som må avklare kva som eventuelt finst av ureining i grunnen, og kva tiltak som må gjerast ved bygging i høve dette, jf 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 faresone H320\_1 og H320\_2 dokumenterast at bygningen er sikra mot skader frå 200 års flaum og stormflo anten ved løysingar som tettar bygningen, at bruken toler overfløyming eller heving av bygning til kote + 3. 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 søkjast om løyve til bruksendring, nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det for faresone H310 vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggt teknisk forskrift. Før igangsetjingsløyve vert gjeve til tiltak innanfor føremål omfatta av faresone H310 skal det vere utført ei stabilitetsvurdering av terrenget. Vurderinga skal utførast av fagkyndig. Ved behov må det gjennomførast avbøtande tiltak.
- 1.34** Der det er naudsynt med tiltak i høve støy må desse vere gjennomført før mellombels bruksløyve kan gjevast.
- 1.35** For større tiltak skal det utarbeidast ein plan for anleggsfasen. Planen skal vere godkjent av Osterøy kommune før igangsetjingsløyve vert gjeve. Planen skal vise utbyggingsfaser/gjennomføring, trafikkavvikling inklusiv trafikktryggleik for mjuke trafikantar, tiltak i høve støy og støv, driftstider, plassering og arealbehov for riggområde, mellombelse deponi, adkomst, parkering, anleggsgjerder og handsaming av overvatn i anleggsfasen.
- 1.36** 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.
- 1.37** Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal avfallsløysing vere dokumentert ferdigstilt.
- 1.38** Før arbeid på offentlege vegar og/eller gang- og sykkelvegar/fortau i tilknytning til desse kan setjast i gang, må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegeigar og tiltakshavar.
- 1.39** Før det kan gjevast løyve til nye bygg skal det ligge føre godkjent plan for overvasshandtering.
- 1.40** Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i felt BN06 – 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.
- 1.41** Før det kan gjevast bruksløyve for BBS01 og VS skal o\_SGG02, SV03 og o\_SF15 vere ferdig opparbeida.
- 1.42** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bueningar i felt BBB02-05, BFS24-28, BFS30, BKS07, BKS10-11 skal o\_SV01 og o\_SF01 vere opparbeidd og gitt mellombels bruksløyve.

- 1.43** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustader eller større tiltak i samband med felt BBB02-BBB06, BKS02-04, BKS06, BKS10-11 og BFS10-30 skal fortau opparbeidast langs den kommunale vegen jf tabell under. Det er krav om opparbeiding av fortau på inntil 20 meter pr nye bueingar og inntil 10 meter for større tiltak.

O_SF02	BKS11, BFS27-28
O_SF03	BBB03, BFS27, BKS10, BFS24
O_SF04	BFS24-26, BBB05
O_SF05	BBB02, BKS07, BFS24
O_SF06	BFS21-23
O_SF07	BFS15-16, BFS20
O_SF08	BKS06, BFS11-13
O_SF09	BKS03
O_SF10	BKS02, BFS10,
O_SF11	BFS17
O_SF12	BFS14-15, BKS04

- 1.44** Før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak innanfor felt o\_BBH skal f\_SV vere ferdig opparbeidd.
- 1.45** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar i felt BFS50-BFS53, BKS13 og BBB06 skal o\_SGG10 vere opparbeidd.
- 1.46** Før det kan gjevast løyve til igangsetting til tiltak innanfor BS01 og o\_SKK skal o\_SV17 vere ferdig opparbeidd.
- 1.47** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere dokumentert ferdigstilt. 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 bueing basert på torg og gatetun som opphaldsareal, jf § 1.19.
- 1.48** Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bustadar skal leikeareal vere ferdigstilt med leikeapparat, plantar og naudsynt sikring. Det skal dokumentarast at leikeareal er eigna til bruk for alle aldrar.
- 1.49** Før det vert gjeve mellombels bruksløyve på BBB01 skal o\_SF14 vere ferdig opparbeidd . Før det vert gjeve mellombels bruksløyve på BKS05 skal o\_SF16 vere ferdig opparbeidd.

### Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

- 1.50** 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.
- 1.51** 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 vesentleg forringe sol og utsikt til naboar.
  - Vise at plassering av bygg eller tilkomstvegar 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 dimensjonert 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.
- 1.52** 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

- 1.53** 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, avkjørslar osv. Det skal gjerast greie for sikring og bevaring av til dømes 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

- 1.54** Overvasshandtering skal vurderast og utgreiast i alle tiltak.
- 1.55** Bygging av VA-anlegg er søknadspliktige og ansvarlege aktørar skal godkjennast gjennom byggesaksforskrifta. VA-anlegg skal vere i tråd med Osterøy kommune si til ei kvar tid gjeldande VA-norm.
- 1.56** Det er ikkje tillate å legge vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring eller andre tiltak som får innverknad på bekkar, vassdrag eller flaumvegar skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt.
- 1.57** Overvatn frå eigedomar skal ikkje overstige dagens nivå.
- 1.58** Lokal overvasshandtering skal ligge til grunn i alle tiltak. Der det ikkje er mogleg å handsame overvatnet lokalt så skal løysingar for handsaming av overvatn dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.
- 1.59** Der 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.

### Avfallshandsaming

- 1.60** 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.

### Byggegrense

- 1.61** Byggegrense skal følgje pbl § 29-4 der ikkje anna er sett i plankart eller føresegn. Byggegrense frå fylkesveg er 20 m frå senterline. Dette gjeld ikkje BS02-BS03, BS06-BS07, BN04-BN05, BAA, BKT, BNT, o\_BOP02, BKL, o\_BU01 og o\_BBH som har byggegrense i føremålsgrænse. BS01 har 20 m byggegrense mot fylkesveg mot o\_SKV03 og i føremålsgrænse mot o\_SKV06. BS08 har byggegrense i føremålsgrænse mot o\_SKV03 og byggegrense 20 m frå senterline mot o\_SKV01. I BBB01 er byggegrense for nye bygg over bakkenivå 25 m frå senterline o\_SKV04.

### Utbyggingsavtale

- 1.62** 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

- 1.63** Prinsippa for universell utforming skal leggest til grunn for utforming av bustad og uteareal jfr. pbl. §29-3. Areala skal utformast 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

### 1.64

Offentleg areal	Felt
- Køyreveg og veg	o_SKV01-07, o_SV01-17,
- Fortau, gangveg og sykkelveg	o_SGS01, o_SGS03, o_SGS04, o_SF01-16, o_SF20, o_SF
- Gangveg/gangareal/gågate	o_SGG01-02, o_SGG05-08, o_SGG10
- Gatetun, torg	o_SGT01-03, o_ST
- Anna veggrunn – grønt areal, teknisk anlegg	o_SVG, o_SVT
- Kollektivknutepunkt, Kollektivhaldeplass, leskur, parkeringsplass	o_SKK, o_SKH, o_SKH01-02, o_SP, o_SPA01-06
- Undervisning, barnehage, offentlig tenesteyting, Idrettsanlegg	o_BU01-02, o_BBH, o_BOP01-02, o_BIA01-03
- Leikeareal	o_BLK01-03
- Turveg, friområde, kombinert grøntstrukturformål, andre typer bebyggelse, øvrige kommunalteknisk anlegg	o_GT, o_GF o_GKG01-02, o_BAS01-02, o_BKT01-02
- Hamn	o_SHA
Felles areal	
- Veg f_SV felles for BKS01 og BFS04	
- Leikeareal f_BLK01-04 er felles for BFS01, BFS02, BFS06 og BFS07	

## 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 modifierer 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** Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vere inntil 4 m. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vere minimum 1 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 byggeområde 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 tomte 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 – frittliggande småhus

- 2.11** I område BFS01-BFS61 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 ligge ved vurdering av felles tilkomstveg som mogleggjer utbygging av potensialet innan feltet.
- 2.13** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf § 2.71
- 2.14** Maksimal tomtestørrelse for nye tomter er 0,7 daa for einebustader og 1,0 daa for tomannsbustader. For alle bustadtomter er utnyttingsgrad 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 leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.71
- 2.18** Tabellen viser planeringshøgde der det er fastsett.

<b>Område</b>	<b>Planeringshøgde</b>
BKS01	Kote + 51
BKS10	Kote + 55
BKS11	Kote + 38
BKS12	Kote + 44

### Bustader - blokker

- 2.19** Område BBB01-BBB06 skal nyttast til lågblokk. Parkering og gjesteparkering kan etablerast i underetasje.
- 2.20** For BBB03 og BBB06 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 BBB01-BBB02 og BBB04-BBB05 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 skal plasserast tilbaketrekt mot kollar, åssider og bergveggar der dette er aktuelt.
- 2.23** Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf føresegn 2.71
- 2.24** For felt BBB06 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet o\_BLK01.
- 2.25** For felt BBB02 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet BLK22.
- 2.26** Internt i feltet BBB06 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
BBB01	Kote +40	Kote +56	Kote +52,5	80%
BBB02	Kote +81	Kote +97	Kote +93,5	80%
BBB03	Kote +49	Kote +60,5	Kote +58	80%
BBB04	Kote +52	Kote +69	Kote + 65,5	80%
BBB05	Kote +71	Kote +84	Kote + 80	80%
BBB06	Kote +17	Kote +28,3	Kote + 25,5	80%

- 2.28** Ved utbygging skal produktiv matjord innanfor felt BBB03 og BBB04 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.

### Sentrumsføremål

- 2.29** Omfattar område BS01 til BS08. 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 bueningar. Areal skal vera skjerma for støy i høve til gjeldande forskrift.
- 2.32** For BS02 og BS05 skal fasadar på gateplan ha store vindusflate, for BS03, BS06, BS07 og BS08 skal fasadar på gateplan mot o\_SKV03 ha store vindusflater og bidra til eit aktivt samspel mellom gate, gaterom og bygningar. Hovudinngang skal vere frå gate, gatetun eller torg.
- 2.33** Bustader i BS03 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.
- 2.36** Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

Område	Maksimum mønehøgde	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 vert bestemt i prosjektering. Bygningar skal byggast med møneretning som vist i plankartet.
- 2.39** For felt BS03 er illustrasjonar i kap 5.3 i planskilddring retningsgjevande for plassering av bygg. Det skal vere siktliner mellom bygga. Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell, jf § 2.71

- 2.40 For felt BS01 kan inntil 2/3 av arealet avsatt til leikeareal løysast i feltet o\_BLK01. For felt BS07 kan inntil 2/3 av arealet avsett til leikeareal løysast i felt o\_BLK02. For felt BS02-BS05 kan heile krav til leikeareal løysast i felt o\_BLK02.
- 2.41 For felt BS03, BS04 og BS08 er det tillate med takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over tillate mønehøgd og kan ikkje overstige 10 % av grunnflata til bygget.
- 2.42 Naudsynt samband for kanal mellom o\_GKG01 og o\_GKG02 kan løysast gjennom felt BS02 samt tilkomst til BS03.

### Tenesteyting – offentlig og privat

- 2.43 o\_BOP01 og o\_BOP02 er areal til offentlig og privat tenesteyting.
- 2.44 Utnyttingsgrad for o\_BOP01 og o\_BOP02 er lik BYA 90%.
- 2.45 Maksimum mønehøgd og gesimshøgd er lik eksisterande situasjon.

### Tenesteyting – barnehage

- 2.46 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.
- 2.47 Bygningar og leikeområde skal plasserast slik at det vert minst mogleg støy frå uteareala til bustader i nærleiken.
- 2.48 Maksimal mønehøgd er 20 . Maksimal gesimshøgd er 20 m.
- 2.49 Utnyttingsgrad er lik BYA 90%.

### Tenesteyting – undervisning

- 2.50 Områda 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.
- 2.51 Utnyttingsgrad er lik BYA 90%
- 2.52 Maksimal mønehøgd er 20 m. Maksimal gesimshøgd er 20 m.
- 2.53 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

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

### Næringsbygningar

- 2.57 Området BN01 skal nyttast til lager, tenesteyting og industri med tilhøyrande kontor
- 2.58 Området BN02 skal nyttast til lager med tilhøyrande kontor
- 2.59 Områda BN03-05 skal nyttast til industri med tilhøyrande kontor.
- 2.60 Utnyttingsgrad er lik 90% BYA . Maksimum mønehøgd og gesimshøgd er lik eksisterande byggehøgd.
- 2.61 Det er ikkje tillate å føre opp plashall.
- 2.62 Parkering skal løysast innan avsett føremålsgrense.

### Idrett

- 2.63 Områda o\_BIA01-02 gjeld eksisterande idrettsanlegg
- 2.64 Det er tillate med tilhøyrande tribuner og mindre utstyrsbodar.
- 2.65 Området o\_BIA03 kan og omfatte kulturanlegg og symjeanlegg.
- 2.66 For o\_BIA03 er maksimum gesimshøgd kote +50 og maksimal mønehøgd kote +55.

### Leikeareal

- 2.67 Gangareal og tilkomst til leikearealar skal vere trafikk sikre og utforma etter prinsipp om universell tilgjenge. Avsett gangareal tilgrensande leikeareal i planen skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av leikeareal.

- 2.68** Alle leikeareal skal ha tilkomst for rørslehemma.
- 2.69** Leikeareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon og leik med nødvendig utstyr for leik og spel for barn og unge og med sittegrupper.
- 2.70** Leikeareal 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.
- 2.71** Storleik på leikeareal:

Grunnlag	BS	BBB	BKS	BFS	BFS
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

- 2.72** Det kan i o\_BLK02 leggst til rette med terrengarronding, tre og andre planter som er i tråd med føremålet. Området skal beplantast og opparbeidast med leikeareal og sitjeplassar med benkar og liknande. Det er tillate med trapper som kan ta opp terrengspranget frå flaumsikker høgd og ned til Lonevåg.
- 2.73** o\_BLK03 kan nyttast til leikeareal og/eller nærmiljøanlegg.
- 2.74** Etablering av o\_BLK02 skal skje i samsvar med intensjonen i landskapsplan Park \_Lonevåg 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.
- 2.75** I o\_BLK02 er det tillate at deler av området ligg under flaumsikker kote, som kan flaumast over jamleg. Dette området skal ha grøn struktur som kan infiltrere vatn.
- 2.76** Areal i o\_BLK02, som omfattar siste byggetrinn for opning av kanal, skal vere ferdig beplanta før ferdigattest for 2. byggetrinn vert gjeve.
- 2.77** Dersom det er konflikt mellom tillaten grad av utnytting og krav til leikeareal, skal krav til leikeareal gå føre tillaten utnytingsgrad.

### Andre typar bygningar og anlegg

- 2.78** Felt BUN01 - BUN06 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. Ved tiltak i BUN03 skal det takast omsyn til eksisterande kulturmiljø.
- 2.79** For felt BUN01 er det ikkje tillate å etablera tiltak innanfor føremåla som står fram som privatiserande og har ein avvisande effekt på ferdsel og opphald for ålmenta.
- 2.80** Det er tillate å opparbeide gangveg innanfor felt o\_BAS01. Gangveg o\_BAS01 kan opparbeidast med påler sett ned i vatnet eller annan oppbygging i Vågatjørn. Gangvegen skal ha minst 3 meters breidde og skal vere universelt utforma.
- 2.81** Det er tillate gangveg innanfor o\_BAS02. Gangvegen kan opparbeidast med påler sett ned i vatnet eller anna oppbygging i Husavatnet. Gangvegen skal ha minst 3 meters breidde.
- 2.82** Innanfor føremålet BBS01 kan det byggast veg, parkeringsplassar, båtslipp, avfallshandteringsanlegg, servicebygning med sanitæranlegg 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 500 m<sup>2</sup> bebygd areal.
- 2.83** Innanfor BBS01 og VS skal det gjennomførast naudsynte tiltak for å hindre ureining frå småbåthamna, jf forureiningslova § 7. Det skal etablerast eit område for oppsamling og handtering av avfall frå båtpuss og andre typar aktivitetar 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 kan sleppast 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.

- 2.84 Innanfor føremålet BBS02 er det tillate med infrastruktur knytt til småbåtanlegget som til dømes forankring av utliggarar.
- 2.85 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.
- 2.86 Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald. Eventuelle stengsler på utliggarane skal plasserast på flytebygga.
- 2.87 Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål BBS01 og BBS02. Utfylling må godkjennast av offentleg mynde.
- 2.88 På grunn av hekkande sjøfugl på friluftsområde på Storholmen (Omsynssone H560\_03) må det vurderast avbøtande tiltak med tanke på støy, lys og eventuell ferdsel til sjøs under anleggsperioden for BBS01 og BBS02.

### Bustad/tenesteyting

- 2.89 Gjeld område BBT01 og BBT02.
- 2.90 Områda skal nyttast til tenesteyting og/eller bustad.
- 2.91 For BBT01 er det tillate med drift av barnehage og/eller kulturskule.
- 2.92 BBT02 skal ha 3 etasjar.
- 2.93 Ved etablering av bustader innanfor feltet BBT02 skal minst 20% av desse vere under 45m<sup>2</sup>.
- 2.94 Mønehøgde, gesimshøgde og utnyttingsgrad er vist i tabellen under:

Område	Maksimum mønehøgde	Maksimum gesimshøgde	%BYA =
BBT01	Kote + 70	Kote + 67	90
BBT02	Kote + 50,5	Kote + 47,5	90

### Næring/tenesteyting

- 2.95 Området BNT skal nyttast til næring og/eller tenesteyting.
- 2.96 Utnytting er lik 90% BYA av føremålsflate.
- 2.97 For BNT skal maksimal mønehøgde vere 10 m over planert terreng / gatenivå og maksimal gesimshøgde vere 7 m over planert terreng / gatenivå.

### Kontor/lager

- 2.98 Område BKL kan nyttast til kontor og/eller lager.
- 2.99 Maksimal utnytting er lik 90 % BYA av føremålsflate.
- 2.100 Maksimal møne- og gesimshøgde er lik som eksisterande bygning.

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

#### Torg

- 3.1 Området o\_ST er offentlig. o\_ST 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 tiltalende utforming med høy materialkvalitet og beplantning. Prosjektering av o\_ST skal sikre gangforbindelsar vidare til o\_SGT02. Prosjektering og gjennomføring skal tydeleg skilje med faste installasjonar mellom areal som skal kunne køyrast på og areal til opphald og rekreasjon. Deler av torget skal vere bilfritt. Varelevering er tillate. Tilkomst til BS07 er tillate via o\_ST.

#### 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 BFS24. SGG09 er ein snarveg gjennom felt BFS13. Desse er unnatekne krav om universell utforming.
- 3.4 o\_SGG05 skal vere universelt utforma med fast dekke og skal koplast på gangsambandet o\_BAS01.

#### Køyreveg

- 3.5 o\_SKV01-07 er offentlig veg.
- 3.6 Det er tillate med kulvert for kanal under o\_SKV04.

#### Veg

- 3.7 o\_SV er offentlege vegar.
- 3.8 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 veg-norm og VA-norm for Osterøy kommune.
- 3.9 Avkøyrslar vist i planen med symbol for avkøyrsel er ikkje juridisk bindande for plasseringa av avkøyrsele.
- 3.10 Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål SV03. Utfylling må godkjennast av offentlig mynde.

#### Gang og sykkelveg

- 3.11 o\_SGS01, o\_SGS03 og o\_SGS04 er offentlig gang- og sykkelveg. Det er tillate med kulvert under o\_SGS04.
- 3.12 Det er tillate med utandørs servering på 25 % av gatebreidda i o\_SGS04. Det er ikkje tillate med tett skjerming mellom utandørserveringa og gata.

#### Fortau

- 3.13 o\_SF01-o\_SF20 og o\_SF er offentlig fortau. Naudsynt samband for kanal mellom o\_GKG01 og o\_GKG kan tillatast under o\_SF.
- 3.14 For o\_SF01-o\_SF12 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

- 3.15 Området skal vere etablert og tilplanta samstundes som vegareala er ferdigstilt.

#### Anna veggrunn – Teknisk anlegg

- 3.16 Området kan nyttast til grøfter, tekniske installasjonar med meir.

#### Parkering

- 3.17 o\_SPA er offentlig parkeringsplass.

## Hamn

- 3.17 o\_SHA 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\_SKV01-o\_SKV02 er maksimal høgd på varer og materiale kote +5.

## Gatetun

- 3.19 Området o\_SGT02 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 beplanting 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.
- 3.20 På o\_SGT01 er køyring ikkje tillate.
- 3.21 Det er tillate med utandørs servering på o\_SGT01 og o\_SGT03.

## Kollektivknutepunkt

- 3.22 o\_SKK er offentlig kollektivknutepunkt.

## Kollektivhaldeplass

- 3.23 o\_SKH er offentlege kollektivhaldeplassar.

## Leskur/Plattformtak

- 3.24 o\_SP er offentlege leskur.

## 4. GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5 nr 3)

### Frionråde

- 4.1 Område o\_GF er offentlig og skal nyttast til rekreasjon for ålmenta.

### Naturområde

- 4.2 I område GN01 skal vegetasjonen takast vare på. Det er tillate med opparbeiding og vedlikehald av sti med enkel standard.
- 4.3 På GN01 kan ein gi løyve til tiltak for å etablere o\_BAS01. Gangveg til nausttuftene skal vere universelt utforma.
- 4.4 I GN er det tillate med enkel tilrettelegging som til dømes informasjonsplakater.

### Turveg

- 4.5 GT og o\_GT er turvegar. 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.
- 4.6 Det er tillate med utfylling i sjø innanfor føremål GT01. Utfylling må godkjennast av offentlig mynde.

### Kombinerte grøntstrukturformål (GKG)

- 4.7 Område o\_GKG01 og o\_GKGA02 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 gangvegar og køyreveg kan etablerast over kanal. Tilkomst til BS03 kan etablerast i o\_GKG02 om naudsynt.

## 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.

### **Naturføremål**

**5.3** LNA er område med særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast.

### **Friluftsføremål**

**5.4** Desse områda har særskilde friluftskvalitetar som skal ivaretakast. Det er tillate med enkel tilrettelegging for friluftsføremål. Tilrettelegginga skal vere skånsom mot naturkvalitetar, vere reversible og ha godkjenning frå landbruksmynde før igangsetting. Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald.

### **Naturvern**

**5.5** LN er område med særskild vegetasjon som skal ivaretakast.

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

### **Småbåthamn**

- 6.1** 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 iverksettast må det, i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningslova, ligge føre eige løyve etter havne- og farvannslova. Søknad etter havne- og farvannslova skal sendast til lokal hamnemynde for handsaming.
- 6.2** Det er tillate med utfylling i sjø i samband med etablering av molo i føremålet VS. Utfylling må godkjennast av offentleg mynde.
- 6.3** Det skal tilretteleggjast for minimum 8 gjestebåtplassar innanfor VS.
- 6.4** Det er ikkje tillate med tiltak som hindrar, stenger eller verkar privatiserande for ferdsel eller opphald. Eventuelle stengsler på utliggarane skal plasserast på flytebrygga.
- 6.5** På grunn av hekkande sjøfugl på friluftsområde på Storholmen(omsynssone H560\_03) må det vurderast avbøtande tiltak med tanke på støy, lys og eventuell ferdsel til sjøs under anleggsperioden ved opparbeiding av småbåthamn og molo.

### **Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

**6.6** Det er tillate å føre opp felles bryggjer langs o\_ST og BS07. Desse skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

### **Naturområde i sjø og vassdrag**

**6.7** Desse områda har særskilde naturkvalitetar som skal ivaretakast. Det er tillate med skjøtsel av vegetasjon og enkel tilrettelegging for leik og ferdsel.

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

### **Faresone – høgspenningsanlegg (H370)**

**7.1** H370 er omsynssone for høgspenningsanlegg. Byggegrense mot høgspenningsanlegget følgjer omsynssona. Tiltak i dette området må vere i tråd med føremål i planen og det må ligge føre godkjenning frå linjeeigar.

### **Faresone – flaum (H320)**

- 7.2** Område H320\_1 viser område utsett for 200-års flaum jf § 1.32.
- 7.3** Område H320\_2 viser område utsett for stormflo og flaum jf § 1.32.
- 7.4** Område H320\_3 viser område utsett for flaum jf § 1.32.

### **Faresone – ras og skred (H310)**

- 7.5 Viser område der det er fare for ras og skredhendingar jf § 1.33.
- 7.6 H310\_1 ≥ skredfare sannsyn 1/100  
H310\_2 ≥ Skredfare sannsyn 1/1000  
H310\_3 ≥ Skredfare sannsyn 1/5000

### **Sikringssone - frisikt (H140)**

- 7.7 Gjeld område H140
- 7.8 I området med frisiktsone 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)**

- 7.9 Omsynssone H190 viser vassførande borehol.

### **Støysone**

- 7.10 H210\_1 er raud sone etter rundskriv T-1442
- 7.11 H220\_1 er gul sone etter rundskriv T-1442

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

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

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

- 7.15 Omsynssone H570\_01 Naustmiljø Berdalsvika.
- 7.16 Omsynssone H570\_02 Naustmurar i Kårvika. Det er tillate å bygge opp eitt naust på gamle murar etter gamal byggeskikk.
- 7.17 H570\_03 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.
- 7.18 H570\_04 er bygg ved Rambergsvegen (gbnr 14/106). Bygget skal bevarast. Ved nye tiltak skal det takast særleg omsyn til bygninga sin arkitektur og karakter. Riving er ikkje tillate.
- 7.19 H570\_05 er område rundt fornminne frå yngre jernalder i form av to nausttuffer og ein mannsgrav, lokalisert i Støvika i Vågatjørn, sjå § 7.22. Det er tillate med opparbeiding og vedlikehald av sti med enkel standard, og med enkel tilrettelegging som til dømes informasjonsplakater. Tiltak skal ikkje skade eller utilbørleg skjemme kulturminnet. Innanfor omsynssona skal opprinneleg landskapsrom mot Vågatjørn bevarast.

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

- 7.22 I omsynssonene H730 er det freda kulturminne. Fornminne frå yngre jernalder i form av to nausttuffer og ein mannsgrav er lokalisert i Støvika i Vågatjørn. Det er ikkje tillate å gjere inngrep eller tiltak som har, eller kan ha, ein negativ innverknad på kulturminna. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggast fram for Vestland fylkeskommune og avklarast i samsvar med kulturminnelova. Førre-vår prinsippet skal leggast til grunn.

### **Bandlegging etter anna lovverk (H740)**

- 7.23 H740\_1 er bandlagt etter lov om naturvern. 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>

- 7.24** H740\_2 Er bandlagt etter energilova. Omsynssone for høgspentanlegg. Byggegrense mot høgspentanlegget følgjer omsynssona. For alle tiltak i dette området må det ligge føre godkjenning frå linjeeigar.

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

- 7.25** Sone H810\_1 – Kårvika næringsområde (BN06), med tilkomstveg o\_SV15, er det krav om detaljregulering.
- 7.26** Sone H810\_2 – Lonaneset (B) er det krav om detaljregulering.

#### **Infrastruktursone – Krav som gjeld infrastruktur (H410)**

- 7.27** I område H410\_1 er det tillate med vassleidning.
- 7.28** I området H410\_2 er det tillate å gjennomføre naudsynte tiltak for å vidareføre kanal og blågrønstruktur frå o\_GKG02 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 tiltalende form og kunne nyttast av ålmenta som rekreasjonsområde.

#### **Føresegningsområde (rpbestemmelsesområde #)**

- 7.29** Mellombelse anleggs- 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 tiltalende utforming med god kvalitet som samsvarer med underliggende føremål innan eit år etter avslutta anleggsperiode eller før ferdigattest kan gjevast.