

planID 1256 2016 0004
arkivID 16/928 20/168

Ordfører



ALVER

KOMMUNE

Områdereguleringsplan for Rylandshøgda

Gnr. 343

Reguleringsføresegner, 31.01.2020

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Sak	Dato	Type	ArkivID
Formannskapet	41/2016	20.04.2016	Oppstart av planarbeid	16/928
UDU	42/2019	07.05.2019	Offentleg ettersyn	16/928
UDU	80/2019	03.09.2019	Offentleg ettersyn	16/928
Kommunestyret			Godkjent plan	20/168

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 31.01.2020.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. **Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**
 - a) Bustader – frittliggjande (BFS)
 - b) Bustader – konsentrerte (BKS)
 - c) Energianlegg (BE)
 - d) Renovasjonsanlegg (f_BRE)
 - e) Leikeplass (f_BLK)

2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)**
 - a) Veg (o_SV og f_SV)
 - b) Køyreveg (o_SKV og f_SKV)
 - c) Fortau (f_SF)
 - d) Gang/-sykkelveg (o_SGS)
 - e) Anna veggrunn – grøntareal
 - f) Parkering (o_SPA)

3. **Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)**
 - a) Friområde (o_F, f_F)

4. **Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)**
 - a) Naturformål (LNFR)
 - b) Spredt fritidsbebyggelse (LNFR)

5. **Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6)**
 - a) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

6. **Omsynssoner (pbl § 12-6)**
 - a) Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
 - b) Sikringssone - Frisikt (H140)
 - c) Støysone – Raud sone (H210) etter rundskriv T-1442
 - d) Støysone – Gul sone (H220) etter rundskriv T-1442
 - e) Angittomsynssone – Bevaring kulturmiljø (H570)
 - f) Gjennomføringssone – Felles planlegging (H810)
 - g) Bandlegging etter andre lover (H710)

§ 2 Siktemål med planen

Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Vikebø. Innanfor planområdet skal det reguleraast for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde. Områdereguleringa legg føringar for framtidige løysningar for infrastruktur, felles friareal, rammer for utbygging og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav, samt rammer for framtidig detaljregulering i området.

§ 3 Fellesføresegn for heile planområdet (pbl § 12-7)

§ 3.1 Landskap og terreng (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Tiltak skal underordnast landskapet. Utomhusplan, detaljregulering, og/eller snitteikningar skal syne korleis tiltak høver seg til horisontliner og andre markerte landskapstrekk.
- b) Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller terrassering som skjemmer landskapet.
- c) Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. På skrånande tomter skal sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng.
- d) Ein skal legge til rette for samanhengande grøntstruktur og turstier gjennom områda.
- e) Mur høgare enn to meter skal terrasserast og tilplantast.

§ 3.2 Friområde (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Veganlegg som kryssar friområde skal tilpassast eksisterande terreng slik at det er enkelt for menneskje og dyr å kryssa vegen.
- b) Det er lov å opparbeide turstiar og benker knytt til friluftsliv og leik i område.

§ 3.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Nye bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter, og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging, samt fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.
- b) Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
- c) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

§ 3.4 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4 og 5)

- a) Prinsippa om universell utforming gjeld for heile planområdet.
- b) Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn for alle utemiljø, samheng i nabolaga, gangareal, leikeområde og inngangsparti.
- c) Det skal leggast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- d) Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast.
- e) Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet.
- b) Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.

§ 3.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

- a) For bustadar – frittliggjande (BFS), skal det tilretteleggast for 2 bilparkeringsplassar per eining.
- b) For bustadar – konsentrerte (BKS), skal det tilretteleggast for 2 bilparkeringsplassar per eining.
- c) For bustader – konsentrerte (BKS) med fleire enn 5 einingar skal det tilretteleggast for felles overbygd parkeringsplass for sykkel med 0,5 sykkelparkeringsplass per bueining.
- d) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

§ 3.7 Nettstasjonar (12-7 nr. 1 og 2)

- a) Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsformål, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
- b) Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for friskt til veg.
- c) Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Lastebil må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- e) Nettstasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.
- f) Nettstasjonar kan ha ein størrelse opptil 15m².
- g) Nettstasjonar kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 3.8 Kulturminne (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i samband med tiltak i planområdet dukkar opp funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast og fylkeskonservatoren skal få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd.

§ 3.9 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.9.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 18.01.2019 leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomvegar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leidningsnett.
- b) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin.
- c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- d) Før byggeløyve til bustadbygging vart gitt, skal det vere inngått ein eigen avtale med Alver kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.
- e) Overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.
- f) Overvasshandsaming skal vurderast brukt som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape eit best mogleg bumiljø. Estetisk gode løysingar med akseptabel vasskvalitet som også er driftsmessig forsvarlege er ei føresetnad i denne vurderinga.
- g) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.

§ 3.9.2 Plan for massehandtering (§12-7 nr. 4 og 12)

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar.

- a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 7.2 b)

§ 3.9.3 Utomhusplan (§12-7 nr. 4 og 12)

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein utomhusplan , i målestokk 1.200 og skal minimum vise:

- Reguleringsgrenser
- Eksisterande og planlagt terreng
- Felles hentestad for renovasjon
- Stiar/gangvegar mellom felta
 - Skal ha minimumsbreidde på 2 meter og fast dekke, til dømes grus og treverk.
 - Skal tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.
- Fellesareal og leikeareal
- Støttemurar på fellesareal
- Veganlegg
- Vass- og avlaupsleidningar
- Overvasshandsaming
- Avkøyring med siktline
- Snumoglegheiter
- Parkering
- Plassering av gatelys
- Eventuelle støytiltak

Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå § 7.1 c) og 7.3 b)

§ 3.9.4 Støvvurdering (§12-7 nr. 4 og 12)

For delfelta BFS6a, BFS6b og BKS7 skal det ved søknad om rammeløyve, liggje føre støvvurdering i samsvar med gjeldande støyforskrift.

- Støysoner kjem fram av plankartet.
- Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016», eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast.
- Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30dBA.
- Støynivå for fasade på bustad er maks 55dBA.
- Støynivå for uteopphaldsareal for bustad og leikeplass er maks 55dBA.
- I område med støysone – Gul H220 skal det vurderast etablering av støyskjerm mot nye bustader.
- I område med støysone – Raud H210 kan det ikkje etablerast nye bustader.
- Plassering av eventuell støyskjerm skal visast i utomhusplan.

§ 4 Krav til detaljregulering (pbl § 12-7 nr.11)

§ 4.1 Krav om detaljregulering – Plankrav

Før det kan gjevast løyve i eit trinn til tiltak i det aktuelle område, skal det føreliggje godkjent detaljreguleringsplan for felta:

- BKS7
- BKS11
- a) Ved detaljregulering skal det dokumenterast korleis føresegna §§ 3-1 til 3-9 vert oppfylt.
- b) Generelle føringar for utarbeiding av reguleringsplan er gjeldande, i tillegg med denne områdereguleringsplanen.
- c) Oppdatert VA-rammeplan: Hydrologisk vurdering skal liggje ved søknad om løyve til tiltak i område, der naudsynte tiltak sikrast mot ureining knyt til avrenning mot Rylandsvassdraget.
- d) Detaljregulering av BKS7 skal sikra vegtilkomst til eigendomane i felt BFS8.
- e) Detaljregulering av BKS7 skal sikra ny vegtilkomst til BFS9a. Dagens avkøyrse f_SV12 frå fv. 564 til BFS9a skal stengast for motoriserte køyretøy ved ferdigstilling av lokalt vegnett innanfor BKS7.

§ 5 Føresegn til arealformål

§ 5.1 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

§ 5.1.1 Bustader – frittliggjande (BFS) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- b) På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustader.
- c) Største mønehøgde er 8,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming. Parkeringskjellar reknast ikkje med der denne i heilskap er bygd inn i terreng.
- d) Minste tomteareal for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000m² (500m² per bueining).
- e) Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36m² for bygging av frittstående garasje.
- f) Bygningar skal oppførast med salttak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- g) På delfelta BFS2f og BFS3b-d kan det etablerast rekkehus, og om naudsynt slå saman tomter.
- h) På delfelt BFS8 må vegtilkomst via detaljreguleringa til felt BKS7 vere sikra i plan før ein kan godkjenna eventuelle søknadar om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.
- i) Tilkomst til BFS2b kan etablerast gjennom friområdet o_F1a-b til felles veg f_SKV6. Vegløysninga skal godkjennast av kommunen.
- j) Det kan opparbeidast sti/gangveg/gatetun gjennom friområde o_F3 mellom snuhammar ved f_SKV6 og f_SKV11

§ 5.1.2 Bustader – konsentrerte (BKS) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- b) På areala kan det i hovudsak etablerast eine- og tomannsbustader.
- c) Største mønehøgde er 8,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming. Parkeringskjellar reknast ikkje med der denne i heilskap er bygd inn i terreng.
- d) Minste tomteareal for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000m² (500m² per bueining).
- e) Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36m² for bygging av frittstående garasje.
- f) Bygningar skal oppførast med salttak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.

§ 5.1.3 Uteopphaldsareal (MUA) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Privat:
 - Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 200m² per bueining over 70m². For kvar bueining under 70m² er kravet til MUA=min. 50m².
 - Rekkehus skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 75m² per bueining.
- b) Felles: (fellesareala skal ha min. følgjande kvalitetar)
 - Gode uteromskvalitetar for vaksne og barn i alle aldra, som både inviterer til samhandling og gir rom for å skilje mellom ulike aktivitetar og aldersgrupper.
 - Areal brattare enn 1:3 skal i utgangspunktet ikkje reknast inn i uteopphaldsareal med mindre det ligg føre særleg argumentasjon og grunngjeving basert på lokale kvalitetar.
 - Restareal etter plassering av bygg og infrastruktur reknast ikkje som uteopphaldsareal.
 - KPA gjev ytterligere krav til felles uteopphaldsareal som skal følgjast.

§ 5.1.4 Sekundærhusvære (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

Bustader kan ha sekundærhusvære inntil 70m². Sekundærhusværet skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 50m², og 1 parkeringsplass.

§ 5.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE) (§ 12-7 nr. 4 og 7)

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering og postkassestativ.
- b) Renovasjonsanlegget f_BRE1, f_BRE2 og f_BRE3 skal planeras, asfalteras, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy har lett tilkomst og snumogleigheit til område.
- c) Faste konstruksjoner til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktlinane eller langs veg.

§ 5.1.6 Leikeplass (f_BLK) (§ 12-7 nr. 4)

- a) Felles leikeområde skal opparbeidast som nærleikeplass, sandleikeplass og som sosial møteplass i tråd med krav til ein kvar tid gjeldande kommuneplan (KPA).
- b) Områda skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulik uorganisert aktivitet.
- c) Det skal leggest til rette for ein god tilkomst til areala for gåande.
- d) Felles leikeplass f_BLK2, skal i hovudsak tilgjengeleggjerast som naturleikeplass. Vegetasjon skal ryddast for å gje rom til leik og opphald. Store og eldre tre skal takast vare på, flatehogst er ikkje tillate. Terrengtilpassing for plassering av leikeapparat, benkar og bord, samt opparbeiding av stiar og byggjeleik er tillate.
- e) Felles leikeplass f_BLK3 skal opparbeidast som sandleikeplass og som sosial møteplass.
- f) Felles leikeområde f_BLK4 skal opparbeidast som sandleikeplass og som sosial møteplass. Kolle skal bevarast som landskapselement for aking, leik og rekreasjon.
- g) Fellesområde f_BLK5 skal opparbeidast som nærleikeplass og som sosial møteplass. Området skal ha eit gjennomgåande grønt preg, og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulik uorganisert aktivitet. Leikeplass skal vere utstyrt med sandkasse, min. to leikeapparat og min. fire benkar og to bord. 50% av arealet skal ha fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk). Vegetasjon og naturterreng kan bevarast til rekreasjon, skjerming og til fri leik. Inngjerding og oppføring av leskur bør vurderast. Inngjerding må ikkje vere til hinder for naturlege ferdsselsårar til eller gjennom området.

§ 5.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)

§ 5.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (SV, SKV, SGS, SF, SPA) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

Prinsippa for gateutforming til den til ein kvar tid gjeldande vegnorm skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, sykkelfelt, fortau og teknisk infrastruktur. Gater, gangareal og sykkelområde skal utformast som funksjonelt og eit visuelt samanhengande burom.

§ 5.2.2 Veg (o_SV og f_SV- tilkomstvegar) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Veg (tilkomstvegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Fartsputar som eit fartsdempande tiltak skal opparbeidast kvar 100 meter ved kommunale- og fellesvegar.
- c) Skal asfalterast.

§ 5.2.3 Køyreveg (SKV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Fartsputar som eit fartsdempande tiltak skal opparbeidast kvar 100 meter ved kommunale- og fellesvegar.
- c) Parkering er kunn tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.
- d) Skal asfalterast.

§ 5.2.4 Gang-/sykkelveg og fortau (o_SGS, f_SGS, o_SF og f_SF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Gang-/sykkelveg og fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Ved opparbeiding av f_SKV3 skal f_SGS10 stengast for motoriserte køyretøy.
- c) Skal asfalterast.

§ 5.2.5 Annan veggrunn – grøntareal (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Inngår fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.
- c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- d) Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- e) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentleg.

§ 5.2.6 Parkering (o_SPA) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Gjeld offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Innanfor parkeringsplassen skal min. 10% av plassane vere utforma og reservert for rørslehemma.
- b) Skal asfalterast.

§ 5.2.7 Avkørselspilar (§ 12-7 nr. 1)

Avkørselspilar gitt i plankartet er retningsleiande for avkørslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik kan tillast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

§ 5.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

Fellesføresegner for friområdene o_F1a-b, o_F2, o_F3, o_F4a, o_F4b, o_F5, o_F7, o_F8, f_F10, o_F11. (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Områda er opne for almen rekreasjon.
- b) Opparbeiding av stiar/gangvegar og etableringa av mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.
- c) Tiltak som er til hinder for områda si bruk som friluftsområde er ikkje tillate.
- d) Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.

§ 5.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)

§ 5.4.1 LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar. (§ 12-7 nr. 1, 2 og 9)

- a) Område for eksisterande fritidsbustader, LNFR7 og LNFR8
For eigedomane 343/52,54 og 343/65 gjeld ikkje 50 meters byggegrense mot Rylandsvassdraget for følgjande tiltak:
 - Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på intill 30m² til eksisterande fritidsbustad.
 - Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m².
 - Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving.
 - Tiltak innomhus som ikkje førar med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar.
 - Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv).
- b) Område for eksisterande fritidsbustader LNFR1
 - Småbruk med eksisterande bygningar og kulturlandskap skal takast vare på. Bygningar, våningshus og løe kan rehabiliterast.
 - Tillate bustadutnytting ved rehabilitering er lik bygningane som står i dag. Dette gjeld også tal på etasjar, mønehøgde og takvinkel.
 - Material- og fargebruk på utvendige flater skal utformast slik at dei i størst mogeleg grad harmonera med kulturlandskapet i nærliggande område.

- Bakkemurar/tørrmura og steinmurar i landskapet skal ivaretakast og må ikkje rivast.
- c) LNFR6 skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget.

§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5 nr.6)

Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag. (§ 12-7 nr. 1, 2 og 9)

- a) Skjøtsel som fremjar friluftsliv og allmenn bruk av strandsone og vassdrag er tillate.
- b) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for legging og vedlikehald av infrastruktur som ikkje er til ulempe for formålet (sjøledning for vatn, avløyp, strøm- og telenett mv.).

§ 6 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)

§ 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210, H370)

§ 6.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)

- a) Frisiktsonene kjem fram av plankartet.
- b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

§ 6.1.2 Støysone – Raud og gul sone etter rundskriv T-1442 – H210 – H220 (§ 11-8 a)

- a) Støysonene kjem fram av plankartet.
- b) Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016», eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast.

§ 6.1.3 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) – H370 (§ 11-8 a)

- a) Faresone – Høgspenningsanlegg kjem fram av plankartet.
- b) Eksisterande høgspenningsanlegg innanfor planavgrensinga har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter.
- c) Det skal hovudsak ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overdekning av kablar eller oppfylling av terreng som fører til reduksjon i høgda opp til luftledningsanlegg.
- d) Alt som skal etablerast innafor byggjeforbodssona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar. Det vere seg vegar, forandring av terrengformasjonar m.m. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskinar skal stillast opp eller nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

§ 6.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

§ 6.2.1 Bevaring kulturmiljø - H570_1 (§ 11-8 c)

- a) Omsynssona kjem fram av plankartet, og omfattar deler av den historiske Møllevegen mellom Ryland gard og det tidlegare møllebruket i Rylandsvågen.
- b) Vegen kan vedlikehaldas som turveg til friområdet Rylandsneset. Skjøtsel og reparasjon av Møllevegen for tilbakeføring til opprinneleg stand er tillate.

§ 6.2.2 Bevaring kulturmiljø – H570_2 (§ 11-8 c)

Omsynssona kjem fram av plankartet, og omfattar småbruket Elvarhøi med omkring liggande tun, vurdert som eit lokalt viktig nyare tids kulturminne. Tilknytt føresegn kjem fram av § 5.4.1 b).

§ 6.3 Bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningslova (H710) (§ 11-8 d)

§ 6.3.1 Bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningslova(H710) (§ 11-8 d)

Bandleggingssona omfattar del av fv. 564 Rosslandsvegen og arealet inntil 50 meter frå vegmidte, der det er pågåande planarbeid. Bandleggingssona skal sikre areal til framtidig vegutviding, gang- og sykkelveg og tilhøyrande tiltak. Når det føreligg godkjent reguleringsplan for utbetring av fv. 564 og etablering av gang- og

sykkelveg gjennom planområdet vert bandleggingssona oppheva. Det kan ikkje gis løyve til tiltak innanfor bandleggingssona.

§ 6.4 Krav om felles detaljregulering (H810) (§ 11-8 e)

§ 6.4.1 Gjennomføringssone – H810 (§ 11-8 e)

Omsynssona omfattar krav om felles planlegging for eigedommar innanfor delfelt BKS7.

§ 7 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 7.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- For delfelta BFS6a-g, BKS7, BFS8 og BKS11 kan det ikkje gjevast rammeløyve for tiltak på ubygde tomter før omlegging og utbetring av fv. 564 ved Leiro/Fløksand er ferdigstilt, og dagens vegtrase ved Leiro/Fløksand vert avlasta for biltrafikk.
- For delfelta BFS6a-g, BKS7, BFS8 og BKS11 kan det ikkje gjevast rammeløyve for tiltak på ubygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eiklandsvegen gjennom planområdet, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg er ferdigstilt.
- For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring.

§ 7.2 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG) (§ 12-7 nr.10)

- Før det kan gjevast løyve for igangsetting av byggearbeid for bustader innanfor planområdet skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.
- For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- Før det kan gjevast løyve for igangsetting av bustadoppføring for dei ulike delfelta innanfor planområdet, må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
BFS2a, BFS2d-f og BFS3a-d	F_BLK2-4, f_BRE1-3, f_SKV6, o_SKV7, o_SKV8, o_SKV9, o_SKV10, f_SKV11, f_SV1, f_SV2, f_SV3, o_SV4, o_SGS2, o_SGS3 og o_SPA1.
LNFR1	F_SV17.
BKS11	O_SKV1, o_SKV2, f_SV5, f_SV6, f_SV17, f_SV18, o_SGS3, o_SGS5, o_SGS6, o_SGS7, o_SGS8, o_SGS9, o_SF1 og o_SF2.
BFS6a-g	O_SKV1, o_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5, f_SV5, f_SV6, f_SV7, f_SV8, f_SV9, f_SV10, f_SV11, f_SV13, f_SV14, f_SV15, f_SV16, o_SGS4, o_SGS5, o_SGS6, o_SGS7, o_SGS8, o_SGS9, o_SF1, o_SF2, f_SF3, f_SF4, f_SF5, f_SF6a, f_SF6b, f_SF8, f_SF9, f_SF11 og f_BLK5.
BKS7	O_SKV1, o_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5, f_SV5, f_SV6, f_SV7, f_SV8, f_SV9, f_SV10, f_SV11, f_SV13, f_SV14, f_SV15, f_SV16, o_SGS4, o_SGS5, o_SGS6, o_SGS7, o_SGS8, o_SGS9, o_SF1, o_SF2, f_SF3, f_SF4, f_SF5, f_SF6a, f_SF6b, f_SF8, f_SF9, f_SF11, f_BLK5 og f_BLK6.
BFS8	O_SKV1, o_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5, f_SV5, f_SV6, f_SV7, f_SV8, f_SV9, f_SV10, f_SV11, f_SV13, f_SV14, f_SV15, f_SV16, o_SGS4, o_SGS5, o_SGS6, o_SGS7, o_SGS8, o_SGS9, o_SF1, o_SF2, f_SF3, f_SF4, f_SF5, f_SF6a, f_SF6b, f_SF8, f_SF9, f_SF11 og f_BLK5.

Krav om utføring og ferdigstilling av veger gjeld óg tilhøyrande gang-og sykkelveg, fortau, sykkelfelt, og anna teknisk infrastruktur.

§ 7.3 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (§ 12-7 nr.10)

- Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bustader innanfor planområdet må bruksløyver for VVA-anlegg som kommunen skal overta vere gitt.
- For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.

§ 8 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)

Prefiks o_: offentlig formål

Prefiks f_: felles formål

Formål:	Felles for:
F_SV1	BFS1f
F_SV2	Eigedom 343/92
F_SV3	BFS2b
F_SKV6	BFS2b og BFS2e-f
F_SKV11	BFS3a-d
F_SV17	LNFR1 og BKS11
F_SV18	BKS11
F_SKV3, med tilhøyrande fortau	BFS6a-g, BKS7 og BFS8
F_SKV4, f_SF9, f_SF11	BFS6d, BFS6g og BKS7
F_SKV5, f_SF5 og f_SF6	BFS6c, BFS6e, BFS6f og BKS7
F_SV5	BFS6h
F_SV6	BFS1g
F_SV7	BFS6a
F_SV8	BFS6d og BKS7
F_SV9 og F_SV10	BFS6c
F_SV11	BFS6e
F_SV13	BFS6b
F_SV14	BFS6g
F_SV15	Eigedom 343/90
F_SV16	Eigedom 343/93
F_BRE1	Dagens bruk
F_BRE2	BFS3a-d
F_BRE3	BFS2a-b og BFS2d-f
F_BLK1	Dagens bruk
F_BLK2	Kan nyttast av alle busette innanfor planområde
F_BLK3	BFS3a-d
F_BLK4	BFS2a-b og BFS2d-f
F_BLK5	BFS6a-h