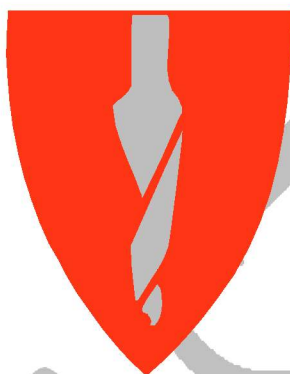


planID 1256 20160004

Saksnr. 16/2244

Ordfører



**Meland kommune**

**Områdereguleringsplan**

**For Rylandshøgda**

*Gnr. 43*

**Reguleringsføresegner**

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

| Utval | Utarbeid | Sak | Godkjent | Endringsvedtak | ArkivID |
|-------|----------|-----|----------|----------------|---------|
|       |          |     |          |                |         |
|       |          |     |          |                |         |
|       |          |     |          |                |         |
|       |          |     |          |                |         |

## 1. Siktemålet med planen

---

Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Vikebø. Innanfor planområdet skal det regulast 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 mm. og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav, samt rammer for framtidige detaljreguleringar i området.

## 2. Generelt

---

2.1. Det regulerede området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A1), datert 29.04.2019.

2.2. **Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:**

- a) Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - Bustader – frittliggjande (BFS)
  - Bustader – konsentrerte (BKS)
  - Fritidsbustader – frittliggjande (BFF)
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
  - Uteopphaldsareal (BUT)
  - Leikeplass (BLK)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - Veg (SV)
  - Køyreveg (SKV)
  - Fortau (SF)
  - Gangveg/gangareal (SGG)
  - Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
  - Anna veggrunn – grøntareal (SVG)
  - Kombinert føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)
- c) Landbruk -, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-5, nr 5)
  - Naturføremål av LNFR (LNA)
- d) Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - Frisiktsone veg (H140)
  - Ras- og skredfare (H310)
  - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar (H370)
  - Bevaring naturmiljø (H560)
  - Bevaring kulturmiljø (H570)

## 3. Fellesføresegner for heile planområdet

---

3.1. **Landskap og terreng**

- a) Tiltak skal underordnast landskapet. Utomhusplan, eller detaljregulering, og snitteikningar skal syne korleis tiltak høver seg til horisontlinjer og andre markerte landskapstrekk.
- b) Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillete med flatsprengde tomter eller skjemmande terrassering av landskapet.
- c) Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. På skrånande tomter skal sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng.

- d) Murar høgare enn to meter skal terrasserast og tilplantast.
- e) Det skal sikrast at naturleg vegetasjon i størst mogleg omfang får feste i fjellskjeringar. Vegfyllingar skal utformast slik at naturleg vegetasjonsetablering er mogleg.

### 3.2. Grøne område/friområde

- a) Kobling mellom grønne område skal vera uten hinder.
- b) Veganlegg som kryssar grønne område skal tilpassast eksisterande terreng slik at det er enkelt for menneskje og dyr å kryssa vegen.
- c) Det er lov å opparbeide turstiar og anlegg knytt til friluftsliv og leik i friområde.

### 3.3. Arkitektur, estetikk og kvalitet

- a) Nye bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og ha ein heilskapleg form, volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.
- b) Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning. I samband med rammeløyve skal det gjerest ein livsløpsvurdering der ein vurderer potensielle miljøverknader frå bygg og anlegg.
- 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

- a) Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.
- b) Det skal leggjast til rette slik at minst 50 % av husværa oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- c) 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. Byggjegranser

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegransa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29-4b, som frittliggjande garasje, uthus, og liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar kan plasserast innanfor bustadføre mål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggjegranser.
- b) Der byggjegranse ikkje viser i plankartet gjeld PBL. § 29-4.

### 3.6. Parkering

- a) For bustadar – frittliggjande (BFS)  
Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.
- b) For bustadar - konsentrerte (BKS)  
Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.

### 3.4. Overvatn

- a) Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveg.
- b) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett. Avrenning mot Rylandsvassdraget skal med naudsynte tiltak sikrast mot ureining

### 3.5. Høgspen

Det skal 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.

### 3.6. Nettstasjonar

- a) Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsformål, også utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillete utnyttingsgrad.
- b) Skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
- c) Må stå minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Lastebil må kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- e) Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrense.
- f) Størrelsen kan vere inntil 15 m<sup>2</sup>.
- g) Kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon m.m.

### 3.7. Leikeareal og felles møteplassar

- a) Felles leikeområde skal opparbeidast som nærleikeplass, sandleikeplass og som sosial møteplass i tråd med krav i gjeldande arealdel til kommuneplanen (KPA)
- b) Områda skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulik uorganisert aktivitet.
- c) Leikeplass skal minimum utstyrast med sandkasse, to leikeapperat og benkar og bord.
- d) Trafikktryggleik skal ivaretakast med inngjerding av området. Ved inngjerding skal det leggjast til rette med portar for gjennomgang der det er naturleg.

### 3.8. Utomhusplan

For nye bustadsområde er det krav om utomhusplan. Utomhusplanen skal vera i målestokk 1:200 og skal mellom anna vise:

- a) Reguleringsgrenser
- b) Eksisterande og planlagt terreng
- c) Felles hentestad for renovasjon
- d) Stiar/gangvegar mellom felta
- e) Fellesareal og leikeområde
- f) Støttemurar på fellesareal
- g) Framføring av vatn og avlaup til tomtene
- h) Avkøyring, snumoglegheiter og parkering
- i) Plassering av gatelys

### 2.10. Snarvegar/turstiar

- a) Er vist som illustrasjonslinje i plankart
- b) Skal ha minimumsbredde 2 meter og fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk).
- c) Skal tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.

## 4. Krav om detaljregulering

For felta BKS7a-d er det krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

- a) Ved detaljregulering skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

- b) Det skal utarbeidast renovasjonstekniske plan, RTP i samband med detaljregulering.
- c) Det skal leggjast til rette for samanhengande grønstruktur mellom dei ulike felta.
- d) Det skal leggjast til rette for samanhengande turstiar gjennom områda
- e) Det skal leggjast til rette for snarveg gjennom BKS7b til Rosslandsvegen
- f) Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad
- g) BKS7a, BKS7b, BKS7c og BKS7d: Det kan ikkje gjevast rammeløyve eller løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale.
- h) Detaljregulering av BKS7d skal sikra vegtilkomst til eigendomane i felt BFS8

## 5. Føresegner for arealformål

### 5.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesføresegner for eksisterande og nye bygningar og anlegg

- a) Innanfor felta kan det førast opp frittliggande einebustader eller tomannsbustader
- b) I felta BFS2f, BFS3c, BFS3f, BFS3d, BFS4 og BKS5 er det opna for å føre opp rekkjehus og om naudsynt slå saman tomter.
- c) Maksimal mønehøgde er 9 meter over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) For eine- og tomannsbustad skal bygd areal (BYA) ikkje overstige 30%. Naudsynt parkeringsareal inngår i BYA.
- e) For rekkjehus skal bruksareal (BYA) ikkje overstige 60%. Naudsynt parkeringsareal inngår i BYA.
- f) Bygningar skal oppførast med saltak og møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- g) Minstekrav for tomteareal er 650 m<sup>2</sup> for einebustad og 1000m<sup>2</sup> (500m<sup>2</sup> per bueining) for tomannsbustad.
- h) Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 200m<sup>2</sup> pr. bueining over 70 m<sup>2</sup>. For kvar bueining under 70 m<sup>2</sup> er kravet min. 50 m<sup>2</sup>
- i) Rekkjehus skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 75m<sup>2</sup> per bueining.
- j) Bustader kan ha sekundærhusvære maksimalt 70m<sup>2</sup> BRA (bruksareal). Sekundærhusværet skal ha minimum 50m<sup>2</sup> MUA og 1 parkeringsplass.
- k) Seinast samstundes med søknad om deling av tomtar skal det søkjast om løyve til opparbeiding av private avkøyrslar, vegar og leikeplassar, samt framføring av vatn og avlaup til tomtane. Tiltaka skal vere ferdig opparbeida seinast samstundes med søknad om bruksløyve for bustadane.
- l) Eksisterande fritidsbustader som ligg i nye område for bustader kan søka om bruksendring til heilårsbustad i samsvar med områdeplanens føresegnar og rekkjefølgjekrav

### 5.1. Frittliggjande småhusbusetnad, BFS2a, BFS2b, BFS2c, BFS2d, BFS2e og BFS2f

- a) Felles leikeområde f\_BLK2 skal opparbeidast med sandleikeplass og som sosial møteplass. Kolle skal bevarast som landskapselement for aking, leik og rekreasjon.

- b) Det skal opparbeidast sti eller gangveg til, og gjennom, friområde o\_F3 vist som illustrasjonslinje i plankart. Denne skal knytta saman passasje mellom Rylandshøgda nr 23 og 25, snuhammar i B2, og kunne forlengast til B3.
- c) Tilkomst til BFS2b kan etablerast gjennom friområdet o\_F1 til felles veg f\_SGT1. Vegløysninga skal godkjennast av kommunen.

## 5.2. Frittliggende småhusbusetnad, BFS3a, BFS3b, BFS3c, BFS3d, BFS3e og BFS3f

- a) Felles leikeområde f\_BLK3 skal opparbeidast med sandleikeplass og som sosial møteplass.
- b) Det skal opparbeidast sti eller gangveg til, og gjennom friområda o\_F3, o\_F4a-b vist som illustrasjonslinje i plankart. Denne skal knytta bustadområdet til nye og eksisterande omkringliggende bustadfelt, til eksisterande leikeplass f\_BLK1a, og til turvegen Møllevegen, o\_SGS1. Det er ikkje krav om opparbeiding av turstien o\_SGS1 Møllevegen, vist som gangveg i plankartet.

## 5.3. Frittliggende småhusbusetnad, felt BFS4

- a) Eksisterande bakkemurar skal takast vare på og visast på situasjonskart ved søknad om byggjetiltak
- b) Det skal opparbeidast sti eller gangveg gjennom friområdet o\_F5a, vist som illustrasjonslinje i plankart. Denne skal knytta bustadområdet til eksisterande leikeplass f\_BLK1a og til turvegen Møllevegen, o\_SGS1

## 5.4. Frittliggende småhusbusetnad, felt BFS6a, BFS6b, BFS6c, BFS6d og BFS6e

- a) Ved søknad om fradeling av tomter eller søknad om bruksendring må nytt kryss mot Eikelsandsvegen, tilkomstveg f\_SF3 og fortau f\_SF4 opparbeidast.
- b) Eksisterande kryss mot Rosslandsvegen skal stengast for motorisert ferdsle mellom f\_SKV4 og f\_SGS10 etter at ny tilkomst f\_SF3 er opparbeida. f\_SGS10 skal tilretteleggjast for mjuke trafikkantar.
- c) Det skal opparbeidast stiar eller gangveg som vist som illustrasjonslinje i plankart. Sti/gangveg skal ha minimumsbredde 2 meter, fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk). Stien må tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.
- d) Fellesområde f\_BLK6 skal opparbeidast med 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 utstyrt med sandkasse, minimum to leikeapparat og minimum 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 naturlige tilkomstvegar til eller gjennom området.
- e) Det kan ikkje gjerast tiltak på ubebygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eikelsandsvegen gjennom planområdet og omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale

## 5.5. Område for eksisterande fritidsbustader, LNF1-2

Eksisterande fritidsbustader mellom fylkesveg 564 Rosslandsvegen og Rylandsvassdraget vert oppretthalde. På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- a) Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- b) Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- c) Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 a)
- d) Det er krav om minimum 1 parkeringsplass per fritidsbustad
- e) Det skal ikkje førast opp gjerde eller utførast andre tiltak som er til hinder for fri ferdsle. Landbruksgrjerde skal ha gjerdklyv, grind/port eller anna tilrettelegging som mogleggjer fri ferdsle langs stransona.
- f) For følgjande tiltak på bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegranser mot sjø, vatn og vassdrag:
  - Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30 m<sup>2</sup> til eksisterande fritidsbustad
  - Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m<sup>2</sup>
  - Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
  - Tiltak innomhus som ikkje fører 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)
- g) Det er ikkje høve til å søkje om bruksending til heilårsbustad for eksisterande fritidseigendomar som ligg i omsynssona for Rylandsvassdraget.

## 5.6. Område for eksisterande fritidsbustader, BFS8

Eksisterande fritidsbustader kan søka om bruksendring til heilårsbustad når felt BKS7d er detaljregulert og vegtilkomst via fletet er sikra.

## 5.7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x etc.)

- a) Områda skal nyttast til, og opparbeidast med den inndelinga i formål og vegbreidder som er vist på plankartet. I samband med utarbeiding av byggjeplan kan det gjerast mindre justeringar av veglinene. Vegskjeringar og -fyllingar, murar og andre element skal sikrast i naudsynt grad med gjerder i anleggsperioden og når områda blir tekne i bruk.
- b) Parkeringsplass skal vere universelt utforma i samsvar med dei reglar som gjeld for dette når anlegget vert bygd.

## 5.8. Veg

Veg skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.

## 5.9. Køyreveg

- a) Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i planen.
- b) Køyreveg merka o\_SKV skal vere offentlege.
- c) Køyreveg merka f\_SKV skal vere felles køyreveg for dei eigedomane som er knytt til vegen.

#### **5.10. Gatetun o\_SGT1-6**

- a) Inn- og utkøyring skal skje over kantstein eller liknande tiltak i vegbana, og skal markerast med skilt.
- b) Parkering er kun tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen
- c) Det er høve til å fremma utomhusplan for gatetun. Planen kan opne for tilplanting og tilrettelegging av areal for leik, opphald og oppmerka parkering og skal godkjennast av kommunen

#### **5.11. Gang og sykkelveg og fortau**

- a) Gang og sykkelveg er offentleg
- b) f\_SF4, f\_SF5, f\_SF6, f\_SF7, f\_SF8, f\_SF9 og f\_SGS10 er felles for områda B6a-e og B7a-d, og er tilgjengeleg for ålmenta

#### **5.12. Annan veggrunn – grøntareal**

- a) Går fram av plankartet og gjeld 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.

#### **5.13. Parkering**

Gjeld offentleg parkeringsplass til Friområdet Rylandsneset (o\_SPP)

- a) Parkering skal vera offentleg

#### **5.14. Leikeareal**

Leikeplass f\_BLK1b, 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, opparbeiding av stiar og byggeleik er tillate.

#### **5.15. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Fellesføresegner for grønstruktur (felt x, x, x, x etc.)

- a) Områda er open for allmen rekreasjon
- b) Opparbeiding av stiar/gangveg 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) Store tre skal takast vare på. Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.

#### **5.16. Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindriftsmål (§ 12-5 nr. 5)**

Landbruksområde LNA1. Delar av Ryland gard ligg innanfor planområdet.

- a) Drift og skjøtsel av landbruksareal er tillate

#### **5.16. LNF-område med spreidd næring, LNFR1**

- a) Småbruk med eksisterande bygningar og kulturlandskap skal takast vare på. Bygningar, våningshus og løe, kan rehabiliterast og ein kan søke om bruksendring til bustadsformål, forsamlingshus/grendahus eller til landbruksbasert næringsutvikling. Tillate tomteutnytting ved rehabilitering / nybygg 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 harmonerer med kulturlandskapet rundt tunet.
- b) Bakkemurar/tørrmura steinmurar i landskapet skal ivaretakast og må ikkje rivast.
- c) Det er ikkje opning for deling av arealet.
- d) Ved søknad om bruksendring må det opparbeidast vegtilkomst til eigendomen via f\_SGT6

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

Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag

- a) Areal mellom Rylandsvassdraget og Rosslandsvegen skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget.
- b) Tiltak som fremjer friluftsliv og ålmenn bruk av strandsone og vassdrag er tillate.
- c) 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, avløp, strøym- og telenett mv.) eller etablering av enkeltstående båtfortøyingar/anker

## **6. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **6.1. Frisiktsone**

- Frisiktsone går fram av plankartet
- I frisiktsone er det forbode med fyllingar, byggmessige konstruksjonar og planting m.m. som er til hinder for frisikt 0,5 meter over vegplanet

### **6.2. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

- a) Sikringssone H190\_1 Rylandsvassdraget – her gjeld verneplan for Rylandsvassdraget
- b) Sikringssone o\_F1. Eksisterande høgspennings luftledning i planområdet har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter

### **6.3. Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H510\_2)**

- a) Omsyn landbruk H510\_2 Ryland

Sona omfattar område med særskilde landbruksinteresser i pressområde. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor området.

- b) Omsyn kulturmiljø H\_570\_1

Sona omfattar deler av den historiske Møllevegen mellom Ryland gard og det tidlegare møllebruket i Rylandsvågen. Veggen kan vedlikehaldast som turveg til friområdet Rylandsneset.

### 5.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

- a) Statens vegvesen arbeider med reguleringsplan for Fv 564 Fløksand – Vikebø. Fram til denne reguleringsplanen er godkjent er det ikkje lov med tiltak nærare enn 100 meter frå senterlinje på dagens Fv 564
- b) Kravet over gjeld ikkje for trafikksikringstiltak på Fv 248 Eikelandsvegen

## 7. Rekkjefølgjeføresegner

---

Rekkjefølgjeføresegner som gjeld for planområdet (§ 12-7 nr. 10).

### 7.1 Før oppretting av eigedommar

BFS2a, BFS2c, BFS2d, BFS2e, BFS2f, BFS3a, BFS3b, BFS3c, BFS3d, BFS4 og BKS5:

- a) Det må ligge føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan). før det kan søkjast om løyve til deling av tomter.
- b) Seinast samstundes med søknad om deling av tomter skal det søkjast om løyve til opparbeiding av private vegar, stiar og leikeplassar, samt framføring av vatn og avlaup til tomtane i tråd med VA-rammeplan til tomtane.
- c) Gatetun skal opparbeidast i tråd med §5.9.a)

### 7.2 Før rammeløyve eller løyve i eit trinn (byggjeløyve)

- a) BFS2a, BFS2b, BFS2c, BFS2d, BFS2e, BFS2f, BFS3a, BFS3b, BFS3c, BFS3d, BFS4 og BKS5: Før det kan søkjast om byggjeløyve på tomtane må felles veganlegg, vatn og avlaup til tomtane vere ferdig opparbeida.
- b) BKS7a, BKS7b, BKS7c og BKS7c: Det kan ikkje gjevast rammeløyve eller løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale.
- c) BFS6a, BFS6b, BFS6c, BFS6d og BFS6e, BKS7a, BKS7b, BKS7c og BKS7c og BFS8: Det kan ikkje gjevast rammeløyve eller løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen gjennom planområdet er gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale

### 7.3 Før igangsetjingsløyve, felt BFS2a-f, BFS3a-d, BFS4, BKS5, BFS6a, BFS6b og BFS6c

- Før det kan søkjast om byggjeløyve på tomtane må felles veganlegg, vatn og avlaup til tomtane vere ferdig opparbeida.

### 7.4 Før bygning vert teken i bruk, bruksløyve

Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

BFS2a, BFS2b, BFS2c, BFS2d, BFS2e, BFS2f, BFS3a, BFS3b, BFS3c, BFS3d, BFS4 og BKS5:

- Tiltak i godkjent utomhusplan (der det er krav om slik) skal vera ferdig opparbeida.
- Felles hentestad for renovasjon, f\_BRE, vera opparbeida
- Leike- og uteoppholdsareal skal vera opparbeida og ferdigstilt for det omsøkte byggjetrinn.

- Vass- og avløpsnett skal vera bygd i samsvar med godkjent rammeplan for VA og eventuell utomhusplan for det omsøkte byggjetrinn.
- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er dokumentert
- Naturleikeplass f\_BLK1b skal vera tilrettelagt for leik og opphald

Felt BFS2a-f, BFS3a-d, BFS4, og BKS5

- Krysspunkt mellom o\_SGT3 og o\_SKV1 skal vera ferdigstillt

Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BFS2a-f skal følgjande vera opparbeida:

- Leikeplass f\_BLK2 i samsvar med §4.2.2
- Sti eller gangveg gjennom friområdet o\_F3, vist som illustrasjonslinje i plankart og i samsvar med §4.4.3

Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BFS3a-d skal følgjande vera opparbeida:

- Leikeplass f\_BLK3
- Sti eller gangveg gjennom friområda o\_F3 og o\_F4a-b, vist som illustrasjonslinje i plankart
- Gatetun O\_SGT4 og o\_SGT5

Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i felt BFS6a-e, BKS7a-d og BFS8 skal følgjande vera opparbeida:

- Nytt krysspunkt mellom o\_SKV1 og f\_SKV3 er ferdigstillt  
Ny tilkomst er opparbeid og ferdigstilt gjennom nytt kryss mot 248 Eikelandsvegen, . Veg skal utformast som atkomstveg A1 iht. HB 100 med bredde på 3,5m. Fortau skal utformast i tråd med plankart.
- Eksisterande kryss mot 564 Rosslandsvegen skal stengast for motorisert trafikk og tilrettelagt for gåande og syklande.
- BFS6a-e: Fellesområde f\_BLK6 må vera opparbeida
- BKS7b: Det skal tilretteleggast for sti/snarveg gjennom feltet slik at det er mogeleg å gå frå Rylandsvegen i nord til felt BKS7c og BKS7d, begge sør for BKS7b. Deler av stien kan plasserast i grønstruktur.

## Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

*Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene, til dømes illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, skal listast opp her med namn, dato og eventuelt rapportnummer.*

- Utomhusplan for det einskilde utbyggingsområde
- VA-rammeplan, dat. 18.01.19 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.