

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i målestokk 1:1000 (ved arkformat A1), datert 29.04.2019.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. **Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1) (1000)**
 - a) Bustader – frittliggjande (BFS) (1111)
 - b) Bustader – konsentrerte (BKS) (1112)
 - c) Energianlegg (BE) (1510)
 - d) Renovasjonsanlegg (f_BRE) (1550)
 - e) Leikeplass (f_BLK) (1610)
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2) (2000)**
 - a) Veg (o_SV og f_SV) (2010)
 - b) Køyreveg (o_SKV og f_SKV) (2011)
 - c) Fortau (f_SF) (2012)
 - d) Gatetun (o_SGT) (2014)
 - e) Gang/-sykkelveg (o_SGS) (2015)
 - f) Anna veggrunn – grøntareal (o_SVG og f_SVG) (2019)
 - g) Parkering (o_SPA) (2080)
3. **Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3) (3000)**
 - a) Friområde (F) (3040)
4. **Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5) (5000)**
 - a) Naturføremål (LNA) (5120)
 - b) Spredt fritidsbebyggelse (LNFR) (5220)
5. **Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6) (6000)**
 - a) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)
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)

§ 2 Siktemål med planen

Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Vikebø. Innanfor planområdet skal det regulerast 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.

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

§ 3.1 Landskap og terreng

- a) Tiltak skal underordnast landskapet. Utomhusplan, detaljregulering, og/eller 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 terrassering som skjemmar landskapet.
- c) Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. På skrånande tomter skal sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng.
- d) Mur høgare enn to meter skal terrasseast og tilplantast.

§ 3.2 Friområde

- 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 anlegg knytt til friluftsliv og leik i område.

§ 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 og volumoppbygging, samt fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.
- b) Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning. I samband med rammeløyve skal det gjerast 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) Prinsippet om universell utforming gjeld for heile planområdet.
- b) Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, samanheng i nabolaga, gangareal, leikeområde og inngangsparti.
- c) Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyllar 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 Byggjegrenser

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa som vist i plankartet.
- b) Der byggjegrensa ikkje viser i plankartet gjeld pbl § 29-4.

§ 3.6 Parkering

- 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) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

§ 3.7 Nettstasjonar

- a) Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsformål, også utanfor regulerte byggrenser og kjem i tillegg til tillete 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 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 vere utstyrt med sandkasse, to leikeapperat, benkar og bord.
- d) Trafikktryggleik skal ivaretakast med inngjerding av området, og leggjast til rette med portar for gjennomgang der det er naturleg.

§ 3.9 Snarvegar/turstiar

Er vist med stipla illustrasjonslinje tursti i plankartet.

- a) Skal ha minimumsbredde på 2 meter og fast dekke, til dømes grus og treverk.
- b) Skal tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.

§ 3.10 Kulturminne

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, 2. ledd.

§ 3.11 VA og overvasshandsaming

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

- a) I anleggsfasen skal overvatn rensast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett.
- b) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Meland kommune.
- c) Før delingsløype/rammeløype/byggeløype skal det vere inngått ein eigen avtale med Meland kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.
- d) Overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Meland kommune.
- e) 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.
- f) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.

§ 3.12 Høgspen

- a) 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.
- b) 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. Faresone – Høgspenningsanlegg kjem fram av plankartet.

§ 3.13 Grenseverdier for støy

- a) Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016», eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast. Støysonane kjem fram av plankartet.
- b) Det skal utarbeidast nye støyanalyser for BKS5, BKS7a-b, BKS11, BFS6a og BFS6g på grunnlag av prosjektert plassering av bygg. Planen skal liggje ved søknad om rammeløype til tiltak i område.
- c) Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30dBA.
- d) Støynivå for fasade på bustad er maks 55dBA.
- e) Støynivå for uteopphaldsareal for bustad og leikeplass er maks 55dBA.

- f) I område med støysone – Gul H220 skal det vurderast etablering av støyskjerm mot nye bustader.
- g) I område med støysone – Raud H210 kan det ikkje etablerast nye bustader.

§ 3.14 Plan for massehandtering

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar innanfor det aktuelle areal som skal utbyggast.

- a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak. Planen skal liggje ved søknad om rammeløyve til tiltak i område.
- 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.

§ 3.15 Utomhusplan

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/gangveggar mellom felta
- Fellesareal og leikeareal
- Støttemurar på fellesareal
- Veganlegg
- Vass- og avlaupsleidningar knytt til tomtene i tråd med godkjent VA-rammeplan
- Overvatnhandsaming
- Avkøyring med siktline
- Snumoglegheiter
- Parkering
- Plassering av gatelys
- Eventuelle støytaktak

Planen skal liggje ved søknad om rammeløyve til tiltak i område.

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

§ 4.1 Krav om detaljregulering – Plankrav

Før det kan gjevast løyve til tiltak skal det føreligge godkjent detaljreguleringsplan i områda:

- BKS7a
 - BKS7b
 - BKS7c
 - BKS7d
 - BKS11
- a) Ved detaljregulering skal det dokumenterast korleis føreseigna §§ 3-1 til 3-15 er oppfylt.
- b) Generelle føringar for utarbeiding av reguleringsplan er gjeldande, i tillegg med denne områdereguleringsplanen.
- c) Ved detaljregulering av einskilde felt må desse sjåast i samanheng med full utbygging innanfor områdeplanen.
- d) Detaljreguleringa skal klargjere detaljer om:
- Fordeling av type bygg og anlegg (typologi)
 - Organisering av bygg, uterom og intern infrastruktur
 - Antal bustader
 - Byggjegrensar
 - Byggjehøgder
 - Planeringshøgder/kotehøgder der det er naturleg
 - Endeleg utnytting
 - Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokios-/energistasjon
 - Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, der avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad
 - Implementere/legge til rette for samanhengande grøntstruktur og turstier gjennom og mellom områda.
 - Fjernverknad
- e) Oppdatert trafikkanalyse. Ein må ha særskilt fokus på innslagspunkt for tiltak/endra/tilpassa tiltak ved Fv. 564 og Fv. 248.
- g) Oppdatert VA-rammeplan. Geoteknisk vurdering skal liggje ved søknad om løyve til tiltak i område, der naudsynte tiltak sikrast mot ureining knyt til avrenning mot Rylandsvassdraget.
- f) Renovasjonsteknisk plan skal godkjennast av NGIR. Planen må oppdaterast og endeleg godkjennast ved søknad om rammeløyve. Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden, som bør i hovudsak utviklast med nedgravd avfallsløysing.
- g) Det skal leggjast til rette for snarveg gjennom BKS7b til Rosslandsvegen
- h) Detaljregulering av BKS7c skal sikra vegtilkomst til eigendomane i felt BKS7d og BFS8.

§ 4.2 Før rammeløyve

§ 4.2.1 Ytre miljøplan (Ym-plan)

Ved søknad om rammeløyve skal det liggje føre ein Ytre miljøplan (YM-plan). Ym-planen skal ha særleg fokus på forureining, og plan for avbøtande tiltak mot avrenning til Rylandsvassdraget.

§ 4.2.2 Sikkerheit, helse og arbeidsmiljøplan (SHA)

Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre ein SHA-plan. Utbyggjar har ansvar for at det vert utarbeida SHA-plan. Tiltak mot arbeidsulukker med mjuke trafikantar i samband med anleggsarbeid, skal sikrast gjennom denne. Som ein del av SHA-plan skal det utarbeidast eigen plan for midlertidig løysing for skulebarn i anleggsfasen. Under anleggsperioden skal det til ei kvar tid vere sikra trygg skuleveg for barn og unge.

§ 4.2.3 Byggeplan

Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre ein byggeplan. Omsynet til landskapet skal sikrast gjennom utarbeiding av byggeplanar og gjennom vidare arbeid i anleggsfasen. Prinsipp for terreng- og landskapstilpassing samt krav til utforming av tekniske anlegg og revegetering, skal gå fram av planane. Alle inngrep som blir gjort i samband med veganlegget skal utførast med naudsynt varsemd og med omtanke for terreng og utsjånad. Terrenghandsaming skal vere ferdigstilt samtidig med resten av veganlegget. Byggeplanar for tiltak i tilknytning til fylkesvegane skal vere godkjend av aktuell vegmynde før det kan gjevast løyve for tiltak innanfor planområdet. Ved arbeid på offentlig veg må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar og tiltakshavar.

§ 5 Føresegn til arealformål

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

§ 5.1.1 Bustader – frittliggjande (BFS)

- 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. Bygg skal vere maksimalt 2 etasjer buareal, der 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 einestader 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 frittståande garasje.
- f) Bygningar skal oppførast med salttak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- g) På delfelta BFS2f og BFS3a-d kan det også etablerast rekkehus, og om naudsynt slå saman tomter.
- h) På delfelt BFS8 må vegtilkomst via detaljreguleringa til delfelta BKS7c-d vere sikra i plan før ein kan godkjenna eventuelle søknadar frå fritidsbustad til heilårsbustad.
- i) Tilkomst til BFS2b kan etablerast gjennom friområdet f_F1a-b til felles veg f_SGT1. Vegløysninga skal godkjennast av kommunen.
- j) Det skal opparbeidast sti eller gangveg/gatetun til, og gjennom friområde f_F3 vist med stipla illustrasjonslinje tursti i plankart.
- k) Sti eller gangveg til, og gjennom friområda f_F3 og f_F4a-b vist med stipla illustrasjonslinje tursti i plankartet skal opparbeidast. Denne skal knytta bustadområde til nye- og eksisterande omkringliggande bustadfelt, samt til eksisterande leikeplass f_BLK1a, og til

Møllevegen o_SGS1. Det er ikkje krav om opparbeiding av Møllevegen, vist som gangveg i plankartet.

§ 5.1.2 Bustader – konsentrerte (BKS)

- 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. Bygg skal vere maksimalt 2 etasjer buareal, der 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 frittståande garasje.
- f) Bygningar skal oppførast med salttak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- g) På delfelta BKS11 kan det i hovudsak etablerast eine- og tomannsbustader. Det kan opnast opp for å etablera rekkehus, og om naudsynt slå saman tomter, under føresetnad at o_SGT2 og o_SGT3 utvidast og oppgraderast til overordna boliggater/boligveger i tråd med Statens vegvesens gjeldande håndbok N100.
- h) På delfelta BKS7a-d kan det i hovudsak etablerast eine- og tomannsbustader. Det kan opnast opp for å etablera rekkehus, under føresetnad at f_SKV3, f_SKV4 og f_SKV5 utvidast og oppgraderast til overordna boliggater/boligveger i tråd med Statens vegvesens gjeldande håndbok N100.

§ 5.1.3 Uteopphaldsareal (MUA)

- 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.
 - Kommuneplanens arealdel (KPA) gjer òg ytterligare krav til felles leike- og opphaldsareal ute som skal leggest til grunn.

§ 5.1.4 Sekundærhusvære

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

§ 5.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering og postkassestativ.
- b) Renovasjonsanlegget f_BRE4 skal, planeres, asfalteres, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy får snumoglegheiter og lett tilkomst til avfallsbeholdare.
- c) Eventuell oppføring av bosshus og postkassestativ ved f_BRE4 må plasserast langs austlege grensa mot f_BLK2.

§ 5.1.6 Leikeplass (f_BLK)

- a) Det skal leggst til rette for ein god tilkomst til areala for gåande.
- b) Felles leikeområde f_BLK2 skal opparbeidast som sandleikeplass og som sosial møteplass. Kolle skal bevarast som landskapselement for aking, leik og rekreasjon.
- c) Felles leikeplass f_BLK3 skal opparbeidast som sandleikeplass og som sosial møteplass.
- d) Felles 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, samt opparbeiding av stiar og byggjeleik er tillate.
- e) Fellesområde f_BLK6 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 ferdslårar til eller gjennom området.
- f) Kommuneplanens arealdel (KPA) i tab.5 gjer òg ytterligare krav til felles leike- og opphaldsareal ute som skal leggst til grunn.

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

§ 5.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (SV, SKV, SGT, SGS, SF, SVG, SPA)

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

§ 5.2.2 Veg (SV- tilkomstvegar)

- a) Veg (tilkomstvegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Skal asfalterast.

§ 5.2.3 Køyreveg (SKV)

- a) Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- 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.

- d) Skal asfalterast.

§ 5.2.4 Gatetun (o_SGT og f_SGT)

- a) Inn- og utkøyring skal skje over nedsenka kanstein eller liknande tiltak i vegbana, og skal markerast med skilt.
- b) Parkering er kun tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.
- c) Skal asfalterast.

§ 5.2.5 Gang-/sykkelveg og fortau (o_SGS og f_SF)

- a) Fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal asfalterast.

§ 5.2.6 Annan veggrunn – grøntareal (o_SVG og f_SVG)

- 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.

§ 5.2.7 Parkering (o_SPA)

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

§ 5.2.8 Avkøyrseispilar

Avkøyrseispilar gitt i plankartet er retningsleiande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik kan tillatast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

§ 5.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

Fellesføresegner for friområdene f_F1-9 og f_F11-12.

- a) Områda er opne for allmen rekreasjon.
- b) Opparbeiding av stiar/gangveggar 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.

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

§ 5.4.1 Jordbruk (LNA)

Delar av Ryland gard ligg innanfor planområdet. Drift og skjøtsel av landbruksareal er tillate.

§ 5.4.2 LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar.

Område for eksisterande fritidsbustader, LNF1 og LNF2

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 100m² etter pbl § 20-1 a)
- d) Det skal ikkje førast opp gjerde eller utførast andre tiltak som er til hinder for fri ferdsle. Landbruksgjerde skal ha gjerdklyv, grind/port eller anna tilrettelegging som mogleggjer fri ferdsel langs strandsona.
- e) For følgjande tiltak på bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegranser mot sjø, vatn og vassdrag:
 - Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 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 aukta tal på einingar.
 - Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv).
- f) Det er ikkje høve til å søkje om bruksendring til heilårsbustad for eksisterande fritidseigedomar som ligg i omsynssona for Rylandsvassdraget.

Område for eksisterande fritidsbustader LNFR1

- a) Småbruk med eksisterande bygningar og kulturlandskap skal takast vare på. Bygningar, våningshus og løe kan rehabiliterast og ein kan søkje om bruksendring til bustadsformål.
- b) Tillate bustadutnytting ved rehabilitering er lik bygningane som står i dag. Dette gjeld også tal på etasjar, mønehøgde og takvinkel.
- c) Material- og fargebruk på utvendige flater skal utformast slik at dei i størst mogeleg grad harmonerar med kulturlandskapet i nærliggande område.
- d) Bakkemurar/tørrmura og steinmurar i landskapet skal ivaretakast og må ikkje rivast. Desse skal visast på situasjonskart ved søkand om byggjetiltak.

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

Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag.

- a) Friområde o_F10 skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget.
- b) Skjøtsel som fremjer frilutsliv og allmenn bruk av strandsona og vassdrag er tillate.
- c) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, frilutsliv, 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

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. Frisiktsonane kjem frem av plankartet.

§ 6.1.2 Støysone – Raud og gul sone etter rundskriv T-1442 – H210 – H220

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

§ 6.1.3 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) – H370

- a) Eksisterande høgspenningsanlegg innanfor planavgrensinga har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter.
- b) 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. Faresone – Høgspenningsanlegg kjem frem av plankartet.

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

§ 6.2.1 Bevaring kulturmiljø - H570_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. Skjøtsel og reparasjon av Møllevegen for tilbakeføring til opprinnelig stand er tillete.

§ 6.2.2 Bevaring kulturmiljø – H570_2

Sona omfattar småbruket Elvarhøi med omkringliggende tun, vurdert som eit lokalt viktig nyare tids kulturminne. Reguleringsføresegnane for sona kjem fram av § 5.4.2.

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

§ 7.1 Før delingsløyve/rammeløyve/byggeløyve

- a) For delfelta BFS6a-g, BKS7a-d, BFS8 og BKS11 kan det ikkje gjevast løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er ferdigstilt, og dagens vegtrase ved Fløksand/Leiro vert avlasta for biltrafikk.
- b) For delfelta BFS6a-g, BKS7a-d, BFS8 og BKS11 kan det ikkje gjevast løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen gjennom planområdet, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg er opparbeidd/ferdigstilt.
- c) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein plan for massehandtering før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring.
- d) 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.
- e) For alle nye bustader innanfor planområdet må utomhusplanen vere opparbeidd før det kan søkjast om byggjeløyve til bustadoppføring.

- f) For delfelta BKS7a-d og BKS11 må Ym-plan, SHA-plan og byggeplan liggja føre før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring.

§ 7.4 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG)

- a) Før det kan gjevast løyve for igangsetting av byggearbeid for bustader innanfor planområdet skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.
- b) Før det kan gjevast løyve for igangsetting av bustadoppføring innanfor planområdet må følgjande tiltak vere opparbeidd/ferdigstilt:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere opparbeidd/ferdigstilt
BFS2a og BFS2d-f	F_BLK2, f_BRE4, f_SGT1, o_SGT7, o_SGT2, o_SGT3, f_SV1, f_SV2, sti/gangveg gjennom f_F3 som koblar f_SGT1 og f_SGT5.
BFS3a-d	F_BLK1b, f_BLK3, f_BRE2, o_SPA1, f_SGT5, o_SGT4, o_SGT3, o_SGT2, sti/gangveg gjennom f_F3 til f_BLK1b og o_F4a-b.
BKS11	Felles: F_BRE3, o_SGS2, o_SGS3, f_SV3, o_SGT2, o_SGT3.
BFS6a-g	F_BLK6, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5, f_SV7, f_SV9, f_SV10, f_SV11, f_SV13, f_SV14.
BKS7a-d	F_SKV3, f_SKV4, f_SKV5, f_SV5, f_SV7, f_SV8, f_SV10, f_SV11, f_SV14, f_SGS10 skal stengast for motorisert trafikk etter at f_SKV3 er ferdigstilt og istedt vere tilrettelagt for gåande og syklende. Det skal tilretteleggjast for sti/snarveg gjennom feltet slik at det er mogeleg å gå frå Rylandsvegen i nord til BKS7c-d i sør-austleg retning.

Krav om utføring og ferdigstilling av veger og gatetun gjelder også tilhøyrande gang-og sykkelveg, fortau, sykkelfelt, og anna teknisk infrastruktur.

§ 7.5 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest)

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bustader innanfor planområdet må bruksløyver for VVA-anlegg som kommunen skal overta vere gitt. KPA § 1.5 gjev ytterligare krav til bustader før bruksløyve/ferdigattest kan gjevast.

§ 8 Juridisk bindande og retningsgjevande dokument

Bindande

1. VA-rammeplan, datert 18.01.2019 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.