



Reguleringsføresegner for Områdeplan for Lonena Gbnr 185/284 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunen sitt saksnummer: 2014/5177

Plan-ID: 1263-201610

Revideringar:

Dato: 08.05.19 rev. 15.10.2019 rev. 26.08.2020

Handsamingar:

Dato:

Saksnummer:

1. gongs handsaming plan- og miljøutvalet:

29.05.2019

054/19

2. gongs handsaming plan- og miljøutvalet:

18.09.2019

081/19

Godkjent plan i kommunestyret:

26.09.2019

056/19

Godkjent administrativ endring

xx.xx.xxx



Planføresegn

(pbl § 12-7)

1. Siktemålet med planen

Denne planen legg til rette for utvikling av Lonena som bustadområde med konsentrert og variert bustadbygging, hovudsakleg med konsentrert småhus/tomannsbustader men også med innslag av leilegheitsbygg. Planområdet kan ha innslag av barnehage, kontor, og offentleg- og /eller privat tenesteyting. Planen skal ta vare på og utvikle dei grønne kvalitetane rundt Lona og område som natur- og friluftsområde, og samtidig utvikle miljøvennlege og berekraftige nabolag. Det skal utviklast og etablerast gode gang- og sykkelsamband innanfor området og dei ulike nabolaga, samt mot offentlege tilbod i nærleiken som til dømes Knarvik sentrum og andre kollektivtilbod.

Denne områdereguleringa er ei overordna og grovmaska plan med plankrav til alle delområda.

Denne områdeplanen definerer byggjeformål, dei viktigaste grønne strukturane, overordna vegnett, samt retningslinjer for utbyggingsrekkefølge og kva rammer som skal klargjerast i ytterlegare detaljregulering.

For utfyllande opplysningar, sjå planskilddinga, datert 08.05.19.

Omsyn som er sikra i anna lovverk er ikkje gjentatt i desse føresegn.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

- 2.1.1.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, samanheng i nabolaga, gangareal, leikeområde og inngangsparti.
- 2.1.1.2 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, må trinnfri løysing etterstrebast.
- 2.1.1.3 Minimum 50% av bustadane skal vere universelt utforma.

2.1.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bygg og område skal ha god materialbruk og utforming med god arkitektonisk kvalitet. Kvalitetsprogrammet er rettleiande for vidare bygging og detaljplanlegging, og vil definere nærare kvalitet i bustadmiljø, busetnad og uteareal.

2.1.2.1 Fasadar skal utførast med fleire fargar/nyansar og/eller ulike materialstrukturar som bryt opp og dempar voluma. Det skal vere skilje i fasadeuttrykk gjennom fysiske brot/avtrappingar i fasaden for å ytterlegare minske voluminntrykket. Reflekterande flater skal ikkje brukast.

2.1.2.2 Bygningsmasse skal variere i utforming og storleik for variasjon og mangfald. Plassering og orientering av bustader skal sikre gode lysforhold for både bustader og uterom.

2.1.2.3 Konsentrerte småhus skal i hovudsak vere rekkehus, tomannsbustader eller firemannsbustader. Husrekker skal ikkje verte for lange og dei skal ha naturlege brot med verdifulle mellomrom. Bygningsmasse skal tilpassast terrenget.

2.1.2.4 Leilegheitsbygg kan supplere heilskapen i dei einskilde felta og gi ytterlegare mangfald til bustad-typologi.

For å unngå blokk-preg skal leilegheitsbygg særskilt vurderast ut frå variasjon i utforming og fasadeuttrykk, skala, og korleis dei møter bakke-/gatenivå med kvalitetar for uteområda.

2.1.2.5 Uteareal i dei ulike delfelta skal innfri dei einskilde krav til fellesareal, men og vere målepunkt i det samanhengande nettverket av stiar og grønne areal. Målpunkta skal utfylle kvarandre og bidra til, og mogleggjere, ei spennande vandring mellom utbygde og kultiverte areal, og dei naturlege kvalitetane i området.

Utforming av uteareal må også bidra til å styrke samspelet til Lona og tilhøyrande naturområde.

2.1.2.6 Landskapsanalyse skal ligge til grunn for fastsetting av byggehøgde. Ein slik analyse skal spesielt fokusere på fjernverknad frå friområde GF1-4 og frå fjorden.

2.1.3 Terrenghandsaming

Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Areal skal ikkje flateplanerast der terrenget eller fjernverknad vert skjemma vesentleg. Bygningar og infrastruktur må tilpassast terrenget. Skjeringar og fyllingar skal i størst mogleg grad unngåast. Skjeringar/fyllingar skal opparbeidast på ein særskilt estetisk eller naturleg måte mot eksisterande terreng og såast til/plantast, høvesvis med stadbunden vegetasjon.

- 2.1.3.1 Dersom det er særleg naudsynt med støttemurar skal desse planleggjast saman med bustader/vegar. Støttemurar bør unngåast, men dersom dei er naudsynte må dei utformast på særleg estetisk vis, og ein tilrår at dei ikkje er høgare enn 2m utan avtrapping og har variasjon i utforming. Det skal sikrast gode overgangar mellom uteopphaldsareal på dekke og mur /skjering.
- 2.1.3.2 Val av utforming og plassering av bygg og mellomromskvalitetar i uteromma skal medføre minimalt med tilpassing av eksisterande terreng. Uteromma skal utformast med modellering av naturleg landskap, bruk av vegetasjon osv. for å skape mangfaldige, brukarvennlege og samanhengande offentleg rom.
- 2.1.3.3 Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grønne strukturane og stiane i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapleg grøntstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande.
- 2.1.3.4 Alle kantsonar og overgangar mellom føremål skal handsamast på ein god måte, og fortrinnsvis skal desse vere grønne med vegetasjon.
- 2.1.3.5 Dersom funn, gjenstandar, konstruksjonar eller kulturminne vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeid stansast og rette kulturminnemynde skal underrettast.

2.1.4 Samfunnstryggleik - overvasshandsaming

Overvatn skal handsamast lokalt slik at vassføringa i Lona ikkje aukar utover dagens nivå, målt i høve til maksimal vassføring ved ein 200-årsflaum. Tiltak for infiltrasjon og fordrøying på eigen grunn for drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flatar skal planleggjast i detaljplan jfr §3.1, og gjennomførast i samband med bygde tiltak i bustadområda jfr §3.2.

- 2.1.4.1 Overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune. VA-rammeplan for området skal vere retningsleiande for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming innanfor planområdet.
- 2.1.4.2 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. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande.
- 2.1.4.3 Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.

2.1.4.4 Område nedstraums (nedforbi) planområdet må sikrast mot skadar ved auka avrenning.

2.1.5 Barnehage- og skuledekning

Ved søknad om løyve til tiltak skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.

2.1.6 Avfallsløysing

Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden. Nye byggjeområde bør i hovudsak utviklast med nedgravd avfallsløysing.

Renovasjon skal etablerast som fellesanlegg innanfor kvart delfelt.

Det skal utarbeidast ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) som skal godkjennast av NGIR ved detaljregulering. Planen må oppdaterast og endeleg godkjennast ved søknad om rammeløyve.

2.2 Energi (§ 12-7 nr. 2)

Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for planlagt energibruk og bruk av alternative, fornybare energikjelder og kva verknaden desse tiltaka vil ha.

2.3 Miljøkvalitet - Støy (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Alle bueiningar skal ha minst 1 soverom med opningsvindaug mot stille side der lydnivå ikkje overstig nedre grense for gul sone.

2.3.2 Lydnivå på uteopphaldsareal skal ikkje overstige grenseverdiane i T-1442, tabell 3.

3 Krav til detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering – Plankrav (felt BAA, BKS, BKB)

Alle delfelt må detaljregulerast. Dei einskilde felta kan ikkje delast ytterlegare opp, men kan regulerast i fleirtal:

- BAA
- BKB 1-4
- BKS
- Tilhøyrande infrastruktur og uteareal

- a) Ved detaljregulering skal det dokumenterast korleis føresegn §2 er oppfylt.
- b) Generelle føringar for utarbeiding av reguleringsplan er gjeldande, med denne områdereguleringsplanen med tilhøyrande Kvalitetsprogram datert 08.05.19 som førande for intensjon for heilskapen for utviklinga av området.
- c) Ved detaljregulering av einskilde felt må desse sjåast i samanheng med full utbygging innanfor områdeplanen.
- d) Detaljreguleringa skal klargjere detaljar 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.
 - Parkering
 - Tilkomst
 - Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokiosk-/energistasjon
 - Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming.
 - Implementere/legge til rette for samanhengande grønstruktur.
 - Fjernverknad
- e) Oppdatert trafikkanalyse. Ein må ha særskilt fokus på innslagspunkt for tiltak/endra/tilpassa tiltak ved Fv57 og E39.
- f) Oppdatert VA-rammeplan
- g) Renovasjonsteknisk plan
- h) Terrenghandsamingsplan:
1. Det skal utførast grunnundersøkingar (bonitering osv.) og etablerast ein terrenghandsamingsplan ved detaljregulering for å sikre eigna terrengtilpassing. Denne skal og gjere greie for massebalanse ved gjennomføring av tiltak. God massebalanse innanfor planområdet skal vektleggjast. Overskotsmassar skal primært gjenbrukast lokalt innanfor utbyggingsområdet.
- i) Anbefalte tiltak i KU naturmangfald datert 06.05.19 og KU friluftsliv datert 06.09.19 skal vurderast i kvar detaljreguleringsplan.
- j) Støyrapport.
- k) Soldiagram som viser korleis føresegn 4.1.1.5 blir fulgt opp.

3.2 Før rammeløype

3.2.1 Utomhusplan

Ved rammesøknad skal det liggje føre ein detaljert utomhusplan for mellomromsstruktur / felles uteopphaldsareal. Utomhusplanen skal vise utforming og detaljar for vegetasjon og utføring, utforming og overgangar mot private inngangsparti opp mot gate/uterom, samt spesifisere markering for køyrbare redningsvegar osv. med planlagde tiltak i ein heilskap. Det skal skriftleg gjerast greie for korleis føresegna og kvalitetsprogram datert 08.05.19 er oppfylt. Utomhusplanar skal vere i målestokk 1:500 eller 1:200 og skal fastlegge følgjande:

- Kva område innanfor planområdet/feltet som skal ha universell utforming
- Gangvegar/snarvegar/trapper/murer
- Støyskjerming (dersom det er naudsynt)
- Miljøstasjon /avfallshandsaming
- Opparbeiding av uteområde og gate med definering av materialitet i fast dekke og vegetasjon
- Plassering av leikeapparater

- Vise opparbeiding av fellesareal og overgang mot private areal/inngangsparti på bakkeplan
- Synleggjere køyrebane for utrykkingskøyretøy ved utforming av gatetun, uteopphaldsareal og gangvegar
- Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming
- Grøne punkt/målpunkt, til dømes leikaplassar og andre møtepunkt.
- Tilkomst
- Plass for varelevering

3.2.2 VA – teknisk plan

Ved søknad om rammeløyve skal detaljert løysing liggje føre basert på prinsipp lagt til grunn i VA- rammeplan for delfeltet/ delfelta.

3.2.3 Støyrapport

Ved søknad om rammeløyve skal dokumentasjon for gjennomføring av tiltak i tilaksplanen frå støyrapporten til detaljreguleringa ligga ved.

3.2.4 Veg - tekniske planar

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planer for nye og endra offentlege veganlegg. Byggeplanar for tiltak i tilknytning til riks- og fylkesvegen skal vere godkjend av aktuell vegmynde før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet. Ved arbeid på offentlig veg må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar og tiltakshavar.

3.2.6 Avfallshandsaming

Det skal utarbeidast ein avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt overskotsmasse. Masser/avfall som ikkje vert nytta innanfor planområdet må transporterast bort og deponerast på ein forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter.

Det oppfordrast til gjenbruk av materiale og minimering av avfall.

4. Føresegner for arealformål

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

4.1.1 Fellesføresegn for bygningar og anlegg - bustadbygging (felt BKB, BKS og BAA)

4.1.1.1 Byggjegrænse (§ 12-7 nr. 2)

Byggjegrænse er vist i plankartet og sikrar overordna grep og avstand til omliggjande eigedomar. Byggjegransar skal setjast i detaljreguleringa av delfelt.

4.1.1.2 Utnyttingsgrad (§ 12-7 nr. 1)

Utnyttingsgrad er vist i plankartet for alle byggeføremål.

- a) Minimum 50% av bueiningane innanfor kvart delfelt skal vere 120m² eller større
- b) Maksimum 10% av bueiningane innanfor kvart delfelt kan vere mindre enn 50m².

4.1.1.3 Byggjehøgder

- a) Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal, der naudsynt terrengetilpassing skal vere førande for endeleg utforming. Parkeringskjellar reknast ikkje med der denne i heilskap er bygd inn i terreng.
- b) Maks mønehøgde skal setjast i detaljreguleringa av kvart delfelt.

4.1.1.4 Parkering (§ 11-9 nr.5 og § 28-7)

- a) Bilparkering: Det leggjast til grunn 1 bilparkeringsplass pr buening.
- b) Bilparkering skal fortrinnsvis leggjast i felles anlegg under bakken/i bygg. Dersom det ikkje er mogleg å leggje parkering under bakken, bør det løysast i felles anlegg i bygg.
- c) Sykkelparkering:
 - Det skal etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA bustad i leilegheitsbygg.
 - Det skal etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar pr. buening i konsentrert småhus.
- d) Felles parkeringsanlegg for sykkel skal liggje sentralt til tilkomstsituasjon med sykkel der denne vert nytta som hovudtransportmiddel. Fellesanlegg må dertil delast opp tilsvarande og etablerast fleire stader. Fellesanlegg skal leggjast til rette for deleordning av el-syklar og transportsyklar, med tilhøyrande moglegheiter for lading og parkering under tak. Fellesanlegg kan leggjast til rette for utviding med felles reiskaps-/verkstadsbod på bebuarar sitt initiativ.
- e) Minst 5% av felles parkeringsplassar (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for folk med nedsett funksjonsevne.
- f) Gjesteparkering skal sikrast i kvart delfelt

4.1.1.5 Uteopphaldsareal

- a) Felles:

Uteopphaldsareal og leikeplassar: Det skal setjast av 25 m² med felles uteopphaldsareal pr. buening.

Fellesareala skal ha følgjande kvalitetar:

- Gode uteromskvalitetar for vaksne og barn i alle aldra, som både inviterer til samhandling og gir rom for å skilje mellom ulike typar aktivitetar og aldersgrupper.
- Gode lokalklimatiske tilhøve, inkludert sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 vårjamdøgn
- 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.
- **Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innan kvart delfelt. Resterande areal skal reknast i nærliggjande, samanhengande nettverk av uteopphaldsareal, innanfor byggjeføremåla.**
- Restareal etter plassering av bygg og infrastruktur reknast ikkje som uteopphaldsareal.

- b) Privat:

- Det skal etablerast minimum 50 m2 privat uteopphaldsareal per bueining i konsentrerte småhus (rekkehus, tomannsbustader og firemannsbustader).
- Det skal etablerast minimum 10 m2 privat uteopphaldsareal per bueining i leilegheitsbygg.
- Det skal vere sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 vårjamdøgn

4.1.2 Bustadføremål – Konsentrert småhus (felt BKS1)

4.1.2.1 *BKS1* skal utviklast med rekkehus.

4.1.3 Bustadføremål – Kombinert konsentrert småhus og blokk (felt BKB1-4)

4.1.3.1 *BKB1-4* skal utviklast med kombinasjon av konsentrerte småhus/rekkehus og leilegheitsbygg.

4.1.3.2 *Utforming* skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grønstruktur og stiar. Avdempande tiltak i utforming og tilpassing til landskap og terreng skal gjerast greie for.

4.1.4 Kombinert bygg – Bustad/offentleg-/privat tenesteyting/kontor (felt BAA)

4.1.4.1 *Felt BAA* kan ha kombinerte føremål av konsentrerte bustader/blokk (1113), offentleg-/privat tenesteyting (1360) og kontor (1310).

4.1.4.2 *Bustad* - minimum 50% av bygningsmassen skal innehalde bustader.

4.1.4.3 *Offentleg-/privat tenesteyting* skal særleg ta omsyn til kvalitetar som bidreg positivt i nabolag og strøksoppbygging.

4.1.4.4 *Kontor* er avgrensa til mindre verksemder av lokal karakter, og ikkje større skala.

4.1.5 Uteareal

Uteareal skal sjåast i samanheng med føremål grønstruktur / friområde GF1-4– jfr §4.3 og krav til uteopphaldsareal jfr §4.1.1.5. Uteareal skal planleggjast etter prinsippa satt i Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 og i §2. Uteareal skal illustrerast i detaljplanlegginga ref §3.1.

Grøntområde i areal avsett til bustadføremål skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området. Der dette ikkje er mogleg/hensiktsmessig, skal det skildrast korleis slike stiar/tråkk/samlingspunkt vert erstatta. Grøntområde skal vera gjennomgåande i tilliggjande bustadområde.

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

4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (SV, SKV, SF, SVG, SVT SGS og SPA)

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

4.2.1.1 *Samferdselsanlegg* skal opparbeidast som skildra under. Mindre tilpassingar innbyrdes mellom dei ulike samferdselsføremåla er tillat.

Feltnamn	Namn	Normalprofil	Særskilte krav	Eigarform
f_SKV1 f_SF1 f_SVT1	«Øvre Langheiane»	- Overordna bustadgate. -Køyreveg: 5,5 m. -Fortau: 2,0 m. - Grøfteareal: 2,0 m	Under anleggsperioden skal eksisterande bustader som brukar Langheiane alltid sikrast tilkomst.	Felles for: BKB1 og BKB2
f_SKV2 f_SF2	«Nedre Langheiane»	- Overordna bustadgate. -Køyreveg: 5,5 m. -Fortau: 2,0 m.	Under anleggsperioden skal eksisterande bustader som brukar Langheiane alltid sikrast tilkomst.	Felles for: BKB1 og BKS1
f_SV1	Eksisterande veg – innkøyring parkeringskjellar	- Eksisterande veg til øvre bustadgate.	Eksisterande veg for innkøyring til parkeringskjellar jfr. illustrasjonsplan. For å møte eksisterande vegstubb. Ikkje for generell veg inn i området.	Felles for: BKB1
o_SKV4	Lonsvegen	-Separert gang-/sykkelveg: 2,5 m + 3 m skilje -Køyreveg: 6,0 m. -Fortau sør: 2,5 m.	Etablert veg.	Offentleg veg
o_SKV5 o_SF4	«Lonena vegen»	-Overordna bustadgate -Køyreveg: 6,0 m. -Fortau: 2,5 m.	Under anleggsperioden skal eksisterande bustader som brukar Lonsvegen alltid sikrast tilkomst. Høgspen- og lågspenleiding skal leggjast i grunnen i samband med bygging av vegen, og langs Brekkeløypa innan friområdet o_GF1-o_GF4.	Offentleg veg
f_SKV3 f_SF3	«Orrevegen»	-Køyreveg: 5,5 m. -Fortau: 2,5 m.	Lonsveg er regulert i Reguleringsplan for gnr. 185 bnr. 1 m.fl, Juvikstølen. Denne planen fører med seg nokre endringer av vegen grunna overdimensjonering.	Felles for: BKS3
Andre SV og SKV			Eksisterande vegar og avkøyringar.	

4.2.2 Tilkomst

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

4.2.2.1 Tilkomst til parkeringskjellar er vist med pilar på plankartet og er retningsleiande for vidare detaljregulering, klargjering av endeleg løysing og køyremønster. Justeringar kan tillatast gjennom detaljregulering.

4.2.3 Parkeringsareal

Parkeringsareal o_SPA er areal for etablering av offentleg parkering for turgåarar osv. til friområdet felt GF1-4. Området kan og supplere nærliggjande idrettsføremål sitt parkeringsbehov.

Deler av parkeringsarealet kan ved behov nyttast saman med manøvreringsareal for transformatorstasjon.

Minst 25% av parkeringsplassane skal avsetjast til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde(GF1-4)

Friområda skal oppretthaldast som hovudsakleg urørt naturområde. Tiltak for å fremje friluftsliv kan gjevast løyve til. Det kan etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere enkel ballplass med grus, sand eller naturgras, universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Lista er ikkje uttømmande. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ferdsel for ålmenta. Type tiltak og plassering må avklarast med kommunen.

*4.3.1.1 Brekkeløypa/ opparbeida turveg*ar skal oppretthaldast.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringszone, frisikt H140

I frisiktsonene skal det til ein kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan.

5.1.2 Bandleggingssone for høgspent (H740)

Bandleggingssona utgår ved omlegging av høgspent til grunnen.

6. Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkjefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, offentlig veg, og offentlege byrom i planområdet. Rekkjefølgjekrav knytt til tiltak som alternativt kan vera "sikra opparbeidd" reknar ein for oppfylt for byggeområdet det gjeld, dersom tiltakshavar / grunneigar har inngått utbyggingsavtale med kommunen eller andre offentlege aktørar, og oppfylt sine pliktar til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen.

6.2 Lyskryss

Før nokon reguleringsplanar innanfor områdeplanen kan vedtakast må FV57 Lindåsvegen - Juvikstølen vere ferdig regulert.

6.3 Før rammeløyve

- 6.3.1 Før det kan gjevast rammeløyve, skal det liggje føre utomhusplan, jf. føresegn 3.2.1.
- 6.3.2 Før det kan gjevast rammeløyve, skal det det liggje føre løysing for VA, jf. føresegn 3.2.2.
- 6.3.3 Før det kan gjevast rammeløyve, skal det liggje føre løysing for støytiltak, jf. føresegn 3.2.3.
- 6.3.4 Før det kan gjevast rammeløyve, skal det liggje føre veg-tekniske planar for nye og endra offentlege veganlegg, jf. føresegn 3.2.4.
- 6.3.5 Før det kan gjevast rammeløyve, skal det liggje føre løysing for avfallshandsaming, jf. føresegn 3.2.6.

6.4 Før igangsettingsløyve

- 6.4.1 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustader innanfor områdeplanen, må lyskrysset FV57 Lindåsvegen - Juvikstølen vere ferdig opparbeida.
- 6.4.2 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for meir enn 100 bustadar innanfor områdeplanen og for alle byggeområder langs Lonsvegen, må venstresvingefelt E39- Lonsvegen vere ferdig opparbeida.
- 6.4.3 Byggeområdene i områdeplanen og alle byggeområder langs Lonsvegen kan ikkje utbygast med meir enn 500 bustadar.
- 6.4.4 Dersom oppdatert trafikkanalyse viser at det er forsvarleg, kan ein vurdere regulering og bygging av fleire enn 500 bustadar. Naudsynte tiltak for trafikktryggleik og framkome skal vere ferdigstilt før igangsettingsløyve.

6.5 Før bygningar kan takast i bruk

- 6.5.1 Det skal i reguleringsplan stillast krav om følgjande tiltak før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigstest for tiltak iht. pbl. § 20-1 innan føremåla:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere opparbeida/ferdigstilt
BAA	o_SKV5, o_SF4, o_SVG8, felles parkering, uteopphaldsareal, godkjent avfallsløysing

BKS	f_SKV2, f_SF2, felles parkering, uteopphaldsareal, godkjent avfallsløysing
BKB1	f_SKV1, f_SF1, felles parkering, uteopphaldsareal, godkjent avfallsløysing
BKB2	f_SKV1, f_SF1, uteopphaldsareal, godkjent avfallsløysing
BKB3	o_SKV5, o_SF4, felles parkering, uteopphaldsareal, godkjent avfallsløysing
BKB4	f_SKV3, f_SF3, felles parkering, uteopphaldsareal, godkjent avfallsløysing

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

- 6.5.2 Areal avsett til samlingsplassar/leikeplassar skal vera ferdigstilt før mellombels bruksattest/ ferdigattest vert gjeve i kvart delfelt.
- 6.5.3 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigattest, skal teknisk plan for VA vere endeleg godkjend.
- 6.5.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigattest, skal renovasjonsteknisk plan vere endeleg godkjend.

Verknadar av planen

Planen erstattar delar av *Langheiane B3, B4 og B5- planid 1263-201005, Områdeplan for Lonelva – Juvikvarden – planid 200904 og Juvikstølen- planid 07022002*

Andre vedlegg

Dokument som er rettleiande.

1. *Kvalitetsprogram datert 08.05.19*
2. *Overordna VA – rammeplan datert 13.05.2019*