

**ALVER**

KOMMUNE

planID xxxx xx xxxx

arkivID xx/xxx

Ordfører**ALVER**

KOMMUNE

Reguleringsplan (detalj)

*Detaljregulering**«plannamn»*

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert xx.xx.xxxx (med revisjonsdatoar)

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID



§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert xx.xx.xxxx.
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
a)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
a)
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
a)
4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)
a)
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6)
a)
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
a)

§ 2 Siktemålet med planen

Kva som er hovudsiktemålet med planen, poengtert oppgjeve. Utfyllande opplysningar skal gå fram av planframstillinga. Siktemålet med planen bør formulerast slik at han er til støtte i vurderingar av søknader om dispensasjon eller forslag til endring av planen.

(Føresegnene under er ei eksempelsamling og skal brukast som ei plukklister. Fleire av føresegnene er overordna utforma og må spesifiserast nærare av forslagsstillar i kvar enkelt detaljplan. Ikkje alle punkter vil vere relevante eller naudsynte i alle planer. NB! Husk å følgje den kommunedelplanen som gjeld for di detaljregulering).



§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

§ 3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Det skal ved utføring av tiltak innafør planområdet, leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar.
- b) Inngrep i terreng skal minimaliserast og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter.
- 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 planområdet.
- e) Murar høgare enn to meter bør terrasserast og tilplantast.
- f) Ved fortetting innafør og/eller i nærleika av eksisterande bustad- og næringsområde, skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/mønehøgder.
- g) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet. *(Aktuell ved utbygging nært strandsona)*

§ 3.2 Uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)

- a) Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal ikkje reknast inn i uteopphaldsareal. *(Med mindre det ligg føre særleg grunngjeving basert på lokale kvalitetar t.d. akebakke.)*
- b) Areala skal ha trafikkisikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dBA), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare. Areala skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnytter sola og skjermast mot herskande vindretning.
- c) Restareal etter plassering av bygg og infrastruktur reknast ikkje som uteopphaldsareal. Minimum 50% av areala skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse t.d. gjerde.
- d) *(For ytterligere krav til uteopphaldsareal sjå: KPA_Lindås punkt 2.6.4, KPA_Radøy punkt 2.9, KPA_Meland punkt 1.6.13 og eventuelle kommunedelplaner.)*

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

- a) Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- b) Gang-/sykkelveggar 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.
- 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.

§ 3.4 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 samanfallede med formålsgrensa.



§ 3.5 Nettstasjonar (§ 12-7 nr. 1 og 2)

- a) Nettstasjonar kan oppførast i område avsett til busetnad og anlegg og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
- b) Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for frisikt til veg.
- c) Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Motorisert køyretøy opp til klasse C, 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, og kan etablerast i egne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 3.6 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdages i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

§ 3.7 Utfyllande planar/dokumentasjon

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

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert xx.xx.xxxx leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutføring 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) VA- og 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.
- h) Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn skal vera ein del av VA-rammeplanen.

§ 3.7.2 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 lokalt. 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 rekkefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 6.2 b)

§ 3.7.3 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: Reguleringsgrensar, eksisterande og planlagt terreng, felles eller privat hentestad for renovasjon, stiar/gangveggar mellom felta, fellesareal og leikeareal, inkl evt støttemurar, VA-anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyring med siktline, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støytiltak.

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå § 6.1 b) og 6.3 b)

§ 3.7.4 Støyvurdering (§ 12-7 nr. 4 og 12)

For område i plan avsett til bustad og uteopphald skal det liggje føre støyvurdering i samsvar med ein kvar tid gjeldande støvforskrift.

- a) Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30dBA.
- b) Støynivå for fasade på bustad er maks 55dBA.
- c) Støynivå for uteopphaldsareal for bustad og leikeplass er maks 55dBA.
- d) I område med støysone – Gul H220 skal avbøtande tiltak mot støy vera ein del av støyvurderinga, og i tråd med ein kvar tid gjeldande støvforskrift.
- e) I område med støysone – Raud H210 kan det ikkje etablerast nye bustader eller uteopphaldsareal.
- f) Plassering av eventuell støyskjerm skal visast i utomhusplan.

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding av støyvurdering, sjå § 6.1 c).

§ 4 Føresegn til arealformål

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

§ 4.1.1 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) Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal $MUA = \min. xxxm^2$ per bueining over xxm^2 . For kvar bueining under xxm^2 er kravet til $MUA = \min. xxm^2$.
- d) Største geminshøgde er x,x og største mønehøgde er x,x meter, begge 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.
- e) Minste tomteareal for einebustader er $xxxm^2$ og for tomannsbustader $xxxm^2$ ($xxxm^2$ per bueining).
- f) Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige $xxxm^2$. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst xxm^2 for bygging av frittstående garasje.
- g) I område for frittliggjande bustader (BFS), skal det opparbeidast x bilparkeringsplassar per eining.



- h) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- i) Bustader kan ha sekundærhusvære inntil xxm^2 . Sekundærhusværet skal ha privat uteopphaldsareal $MUA = \text{min. } xxm^2$, og x parkeringsplass.
- j) Bygningar skal oppførast med salttak, med ein takvinkel på mellom 25-45 grader. Møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- k) Bygningar skal oppførast med flatt tak og gesimshøgda skal leggjast til grunn for høgaste punkt på bygget.

§ 4.1.2 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 rekkehus/lavblokk.
- c) Rekkehus/lavblokk skal ha privat uteopphaldsareal $MUA = \text{min. } xxm^2$ per buening.
- d) Største mønehøgde er x,x 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.
- e) I område for konsentrerte bustader (BKS), skal det opparbeidast x bilparkeringsplassar per eining.
- f) I område for konsentrerte bustader (BKS) med fleire enn x einingar skal det tilretteleggast for felles overbygd parkeringsplass for sykkel med x,x sykkelparkeringsplass per buening.
- g) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- h) Bygningar skal oppførast med salttak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.

§ 4.1.3 Fritidsbustad (BFR) (§ 12-7 nr. 1 og 5)

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- b) Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikkje overstige $xxxm^2$. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngå i BYA. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av bruksareal og bygd areal.

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

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

§ 4.1.5 Leikeplass (BLK) (§ 12-7 nr. 4)

- a) For planer i tidligare Meland kommune sjå KPA punkt 1.6.12 (tab. 5) og 1.6.13.
- b) For planer i tidligare Lindås kommune sjå KPA punkt 2.6.4.
- c) For planer i tidligare Radøy kommune sjå KPA punkt 2.8 og 2.9.

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

§ 4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

Løysingar for veg- og gateutforming i den ein kvar tid gjeldande handbok N100 skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, fortau og



teknisk infrastruktur. Tekniske teikningar skal vera utarbeidd i tråd med ein kvar tid gjeldande handbok R700.

§ 4.2.2 Veg (SV) (§ 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.

§ 4.2.3 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 innafør planområdet.
- c) Parkering er kunn tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.
- d) Skal asfalterast.

§ 4.2.4 Gang-/sykkelveg og fortau (SGS, SF) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Gang-/sykkelveg og fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal asfalterast.

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

- a) For annan veggrunn – grøntareal 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.

§ 4.2.6 Avkøyrseplilar (§ 12-7 nr. 1)

Avkøyrseplilar gitt i plankartet er juridisk bindande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik kan tillast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

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

- a) Alle parkeringsplassar innanfor planområdet skal vera opparbeidd med ladestasjon for el-bilar.
- b) (For ytterligere krav til parkering sjå: KPA_Meland punkt 1.6.9 (tab. 4), KPA_Lindås punkt 2.6.5, KPA_Radøy punkt 2.10).

§ 4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Fellesføresegner for friområdene f_Fxa-b. (§ 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.



- e) Veganlegg som kryssar friområde skal tilpassast eksisterande terreng slik at det er enkelt for menneskje og dyr å kryssa vegen.
- f) Det er lov å opparbeide turstiar og benker knytt til friluftsliv og leik i område.
- g) Stiar skal vera min 1,5m bred, ha fast dekke med grus eller treverk, vera tilpassa terreng og ikkje til hinder for naturlege vassvegar.

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

§ 4.4.1 LNFR areal for spreidd bustad og fritidsbustad. (§ 12-7 nr. 1, 2, 6 og 9)

- a) Område for eksisterande fritidsbustader, LNFR~~x~~ og LNFR~~x~~

For eigedomane ~~xx/xx~~ og ~~xx/xx~~ gjeld ikkje ~~xx~~ meters byggegrense mot (vassdrag/sjø) for følgjande tiltak:

- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på intill ~~xx~~m² til eksisterande fritidsbustad.
 - Uthus med bruksareal (BRA) inntil ~~xx~~m².
 - 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 LNFR~~x~~
 - 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) LNFR~~x~~ skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot (vassdrag/sjø).

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

§ 4.5.1 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.). Eventuelle inngrep må utførast skånsamt og terrenget skal verta ført attende til det opphavlege.

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

(Kun via bruk av omsynssonar i reguleringsplan, kan det opnast for å ta inn føresegn etter sektorlovar. Sjå note 280 i rettsdata under plan og bygningslova § 12-7.)

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

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

- a) Frisiktsonene kjem frem 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.

§ 5.1.2 Støysone – Raud og gul sone - H210 – H220 (§ 11-8 a)



- a) Støysonene kjem frem av plankartet.
- b) Tiltaksplanane i ein kvar tid gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging skal følgjast.

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

- a) Faresone – Høgspenningsanlegg kjem frem 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 byggeforbodssona 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.

*(Større høgspentliner med tilhøyrande transformatorstasjonar som krevjar konsesjon etter energilova, skal settast av som omsynssone PBL § 11-8 d) i plankartet. Bandlagde område skal ha svart ruteskravering (vertikal/horisontal). Denne type høgspentliner med tilhøyrande transformatorstasjonar er unnateke PBL, det føra til at ein reguleringsplan ikkje kan nytta areal under/langs linen. Det kan til dømes **ikkje** opnast for utbygging der lina går, og/eller settast krav i planen om at lina skal flyttast. Er gjennomføring av planen avhengig av at linen flyttast, må netteigar (til dømes BKK) søke om konsesjon, og NVE må handsame søknaden etter energilova. Planen kan ikkje pålegge netteigar å søke om, og gjennomføre slik flytting. Den kan heller ikkje styre NVE si handsaming av ein eventuell søknad. Dersom planen kviler på at lina vert flytta, så kan ein utarbeide eit rekkefølgjeføresegn der det står at: «nærare definerte byggeområde (til dømes BFS1) ikkje kan byggast ut før lina er flytta/teken bort.». Ei eventuell flytting må skje gjennom frivillig dialog med netteigar, og ikkje styrt gjennom planen. Tiltakshavar/forslagsstillar bør kontakte netteigar så tidleg som mogleg i planprosessen (til dømes i samband med oppstartsmøte) for å få kartlagt moglegheita til å få flytta/ fjerna eller gravd ned høgspentlina.)*

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

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

Omsynssona kjem frem av plankartet, og omfattar *(før inn tekst)*

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

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

Bandleggingssona omfattar del av *(fylkesveg/europaveg)* 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 *(fylkesveg/europaveg)* med tilhøyrande gang- og sykkelveg gjennom planområdet vert bandleggingssona oppheva. Det kan ikkje gis løyve til tiltak innanfor bandleggingssona.

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

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) For delfelta *xxx*, kan det ikkje gjevast rammeløyve for tiltak på ubygde tomter før omlegging og utbetring av *(fylkesveg/europaveg)* ved *(stednamn for del av veg)* inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg er ferdigstilt, og dagens vegtrase ved *(stednamn for del av veg)* vert avlasta for biltrafikk.



- b) 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.
- c) I samband med søknad om rammeløyve til opparbeiding av bustad og uteopphaldsareal skal det liggje ved ein støyvurdering i tråd med angitte krav jf. § 3.7.4.

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

- a) Før det kan gjevast løyve for igangsetting av byggearbeid for bustader innanfor planområdet skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- c) 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
(Til dømes: BFS1)	(Til dømes: f_SV1)
(Til dømes: BFS2)	(Til dømes: f_SV2)

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

- d) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.

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

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.
- c) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- d) Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustader innanfor planområdet før fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd og ferdigstilt.

§ 6.4 Rekkefølgjekrav i tid (ved behov) (pbl § 12-7 nr.10)

Det skal i naudsynt omfang fastsetjast rekkefølgjekrav i tid for utbygging av infrastruktur og bustader.

§ 7 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)

Prefiks o_: offentlig formål. Prefiks f_: felles formål

Formål:	Felles for:
<i>(Til dømes: f_SV1)</i>	<i>(Til dømes: BFS1)</i>
<i>(Til dømes: f_SV2)</i>	<i>(Til dømes: BFS2)</i>