



**ALVER**  
KOMMUNE

## Reguleringsføresegner Områdereguleringsplan

Plan: <b>Ostereidet områdereguleringsplan, del av gnr. 233 og 234</b>	Planid: <b>1263-201802</b>	
Utarbeidd av: <b>Multiconsult Norge AS</b>	Oppdragsgjever: <b>Alver kommune</b>	Sign.:
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: <b>21.05.2019</b>	
	Siste revisjon: 08.07.21	
Avskrift Alver kommune	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

### 1 Siktemålet med planen

Områdeplanen skal legge til rette for utvikling av Ostereidet med sentrumsutvikling inkludert strukturering av sentrum, flytting av kollektivhaldeplass, meir næring, fleire bustadar, ny idrettshall og gang- og sykkelsamband mellom sentrum vest og skulane i aust. Ostereidet skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen styrke området sin tettstadsidentitet.

I samsvar med pbl § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

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

- Bustader (B)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (BBH)
- Undervisning (BU)

- Helse/omsorgsinstitusjon (BO)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)
- Idrettsanlegg(BIA)
- Andre kommunaltekniske anlegg (BIA)
- Leikeplass (BLK)
- Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angjeve hovudformål (BAA)

#### **Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)**

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Annan veggrunn –tekniske anlegg (SVT)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivhaldeplass (SKH)
- Parkeringsplassar (SPA)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)
- Kombinerte formål for samferdselanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear (SKF)

#### **Grønstruktur (pbl §12.5 nr.3)**

- Naturområde – grønstruktur(GN)
- Friområde (GF)

#### **Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl §12-5 nr.5)**

- LNFR areal for naudsynt tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)
- Spreidde bustader (LSB)

#### **Omsynssoner (pbl §12.6)**

- Frisiktsone (H140)
- Støysone (raud H210, gul H220 etter rundskriv T-1442)
- Ras- og skredfare (H310)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar) (H370)
- Omsynssone Friluftsliv (H530)
- Omsynssone - bevaring naturmiljø (H560)

#### **Føresegnsområde (§ 12-7)**

- Mellombels byggje- og anleggsområde (#1)
- Krav om nærmare undersøkingar, overvaking og klargjering av verknadar (#2)
- Krav om detaljregulering (#3)
- Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (# 4 og #5)

## 2 Fellesføresegner for heile planområdet (§12-7)

---

### 2.1 Tettstadstruktur (§12-7 nr.1-4)

Ostereidet skal utviklast til ein mest mogleg gangbasert tettstad. Ei variert, god og trygg oppleving frå gateplan skal være hovudpremiss for plassering, utforming og kvalitetsval av infrastruktur-, uterom (medrekna gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal), bygningar og vegetasjon.

### 2.2 Kvalitet og estetikk (§12-7 nr.1-4)

- a. Infrastruktur, bygningar og uterom skal ha ein god arkitektonisk heilskap i høve til omgjevnader og med tydeleg utforming og funksjon. Uterom skal ikkje vere restareal etter bygningar og infrastruktur.
- b. Uterom samt overgangar mellom uterom og bygningar (inklusiv veg- og gaterom, samt parkering) skal formgjevast og opparbeidast med omsyn til menneskeleg skala og gje menneska ei god oppleving når dei ferdast der.
- c. Uterom og bygningar skal plasserast og formgjevast slik at det blir gode sollystilhøve der menneske skal opphalde seg og slik at bygningar skjermar uteoppfallsareal mot vind og trafikkstøy. I tilknytning til uteoppfallsareal skal det vere soner som skjermar mot nedbør.
- d. Ved plassering og utforming av bilparkerings skal løysingar som skapar best mogleg gatemiljø, beste vilkår for gåande og syklende, samt trygge leikeareal for barn prioriterast.
- e. Bygningar skal ha aktive, opne fasadar i gateplan ut mot offentleg tilgjengelege gater, torg, tun, fortau og gangvegar. Der bygget sin funksjon er av allmenn interesse, skal bygga vende seg mot publikum og det offentlege rommet. Eventuell støyskjerming skal søkast integrert i bygg eller plasserast slik at intensjonane i dette punktet vert oppnådd.
- f. Bygningar med lange fasadar og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon.
- g. Ved planlegging, prosjektering og utføring av byggetiltak skal det leggest vekt på bruk av miljøvenlege byggeprosesser og gjenbruk. Miljøvenlege eigenskapar skal leggest vekt på i val av material, energiløysing, vegetasjon og belysning.
- h. Tiltakets samanheng eller omsyn til kringliggande bygg skal vurderast.
- i. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgjengsande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren. Murar og skjeringar langs vegar og langs idrettshall i o\_BU kan verte fritekne frå dette kravet, men må då dokumentere gode kvalitetar for å dempe høgdeverknaden.

### 2.3 Byggegrensar (§12-7 nr.2)

- a) Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene vist i plankartet. Byggegrensa er 15meter frå vegmidte langs o\_SKV2 og o\_SKV6.
- b) Frittliggande garasjar, uthus og liknande mindre tiltak samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene dersom siktilhøva i avkøyrslar blir ivareteke. Dette gjeld ikkje for E39 og fylkesvegen.
- c) I felt med krav om detaljplanlegging vert byggegrenser fastsett i detaljreguleringsplan.
- d) I BS2 skal bygg plasserast i byggegrensa mot o\_ST1.
- e) I BS3 skal bygg plasserast i byggegrensa mot o\_SGG4

## **2.4 Mellombels byggje- og anleggsområde (§12-7 nr.1)**

Bygge- og samferdselsformål i heile området kan i byggeperioden nyttast som tilkomst og rigg- og anleggsareal, i tillegg er areal langs offentlege vegar sett av i plankartet (#1). Areal skal nyttast i samsvar med punkt 6.1 a-e.

## **2.5 Anleggsstøy i byggjefase**

Retningsline for støy for anlegg gjeld for anleggsfasene i samsvar med kapittel 4 i gjeldande støyretningsline T-1442/2016.

## **2.6 Renovasjon (§12-7 nr.4)**

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Miljøstasjonar kan plasserast innanfor byggefomåla eller i BKT. Utforming skal følgje punkt 2.2.

## **2.7 Energi (§12-7 nr.1)**

Nettstasjon kan plasserast innanfor byggeformål eller L1, i samråd med BKK. Nettstasjon må plasserast minimum 3 meter frå vegkant og utanfor vegar si friskt-sone, og ei tryggleikssone på 5 meter til brennbart materiale. Nettstasjon skal ha tilkomst for bil.

Nettstasjon plasserast inne i eit av bygga i felta BS1-3 og BU i samråd med BKK.

## **2.8 Utbyggingsavtaler (§17)**

For å oppfylle rekkefølgjekrav kan ein inngå utbyggingsavtale med Alver kommune.

Rekkefølgjekrav som sikrar trygg skuleveg, som til dømes fortau, kan ikkje løysast med utbyggingsavtaler.

## **2.9 Matjord (§12-7 nr.12)**

Søknad om tiltak på områder med matjord skal i søknaden innehalde plan for handtering og ivaretaking av matjord. Matjorda skal takast av og lagrast på ein slik måte at jorda seinare kan nyttast i matproduksjon.

## **2.10 Tilgjenge (§12-7 nr.4)**

Prinsippet om universell utforming skal i størst mogleg grad ligge til grunn ved detaljplanlegging, prosjektering og utbygging av planområdet.

- a. Minimum 50% av kvart felles uteopphaldsareal i bustadområda skal vere universelt utforma og alle uteopphaldsareal skal ha universelt utforma tilkomst.
- b. o\_BLK1 og i f\_BLK2 skal kvar ha minimum 200 m<sup>2</sup> universelt utforma areal med universelt utforma tilkomst.
- c. Det skal takast omsyn til astmatikarar og allergikarar ved val av vegetasjon.
- d. Minimum 5% av p-plassane til arbeids- og publikumsbygg skal vere utforma og sett av til HC-parkering. Desse parkeringsplassane skal plasserast maksimum 20 meter frå hovudinngang.
- e. Gangvegar/fortau skal ha fast dekke og leidefelt. Torg skal utformast med ulike dekketypar for å skape gode synskontrastar.
- f. Alle bygg skal ha godt tilgjenge for alle, med prioritering av mjuke trafikantar.

## **2.11 Minste uteopphaldsareal MUA (§12-7 nr.1-4)**

- a. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A).

- b. Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med dersom det ikkje har særskilde kvalitetar (som til dømes akebakke).
- c. Arealkrav til minste uteopphaldsareal vert gitt etter følgjande tabell:

Felt	Minimum privat uteopphaldsareal	Minimum felles uteopphaldsareal	Særlege krav/ Merknadar
B1 Eksisterande bustadområde	50 m <sup>2</sup> per bueining	25 m <sup>2</sup> per bueining	Eksisterande bustadområde utan potensial for fortetting
B2 Eksisterande bustadområde	200 m <sup>2</sup> per bueining	25 m <sup>2</sup> per bueining ved bygging av fleire enn 2 nye einingar	Eksisterande bustadområde med noko potensial for fortetting
B3 Eksisterande bustadområde	200 m <sup>2</sup> per bueining	25 m <sup>2</sup> per bueining ved bygging av fleire enn 2 nye einingar	Eksisterande bustadområde med noko potensial for fortetting
B4, B5, B6 og B7	50 m <sup>2</sup> per bueining	f_BLK2 er felles for B4-B7	f_BLK2 stettar krava om felles uteopphaldsareal for B4, B5, B6.og B7.
B8	50 m <sup>2</sup> per bueining	25 m <sup>2</sup> per bueining. For kvar 10. bueining skal det i tillegg setjast av eit areal på 250 m <sup>2</sup> til områdeleikeplass	Plankrav
Bustader i BS1-BS2	10 m <sup>2</sup> per bueining	25 m <sup>2</sup> per bueining	Areal på takterrasse kan medreknast i 75% av kravet om felles uteopphaldsareal 25% av kravet til felles uteopphaldsareal kan dekkast i o_BLK1 og o_ST1, men skal opparbeidast på ein slik måte at dei ikkje vert privatisert.
Bustader i BS3	10 m <sup>2</sup> per bueining	25 m <sup>2</sup> per bueining	Areal på takterrasse kan medreknast i 50% av kravet om felles uteopphaldsareal 25% av kravet til felles uteopphaldsareal kan dekkast i o_BLK1 og o_ST1 men skal opparbeidast på ein slik måte at dei ikkje vert privatisert.
o_BO		25 m <sup>2</sup> per bebuar	
o_BBH		Til ein kvar tid gjeldande arealnorm	
o_BU		Til ein kvar tid gjeldande arealnorm	

## 2.12 Parkering (§12-7 nr.7)

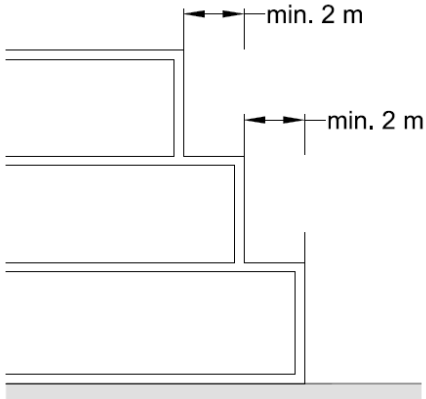
- Parkeringsplassar skal plasserast og utformast slik at ganglinjer vert ivareteke og tilrettelagt særleg med omsyn til trafikktryggleik og mjuke trafikantar sine logiske gangmønster.
- Sykkelparkering skal prioriterast framfor bilparkering.
- Krav til parkering følger av tabell under:

Formål	Sykkelparkering	Bilparkering
B1-B3 Eksisterande bustadområde	2 per bueining	1,5 per bueining
B4-B8	2 per bueining	1,5 per bueining
BS1-BS3 a) Bustad b) Kontor c) Forretning/service	a) 2 per bueining b) 2 per 100 m <sup>2</sup> c) 0,5 per 100 m <sup>2</sup>	a) 1,5 per bueining b) 2 per 100 m <sup>2</sup> BRA c) 1,5 - 2 per 100 m <sup>2</sup> BRA Bustadane i BS1, BS2 og BS3 skal nytte føresegnområde #4 til parkering. Før parkeringskjellar vert bygd, kan overflateparkering på BS3 nyttast som mellombels løysing. Kontor/forretning/service kan dekke 100% av kravet i o_SPA1 og o_SPA2 eller i føresegnområde #4 om det er krav om fleire.
o_BO a) Omsorgsbustad b) Sjukeheim	a) 0,3 per årsverk b) 0,3 per årsverk	a) 1 per bueining b) 1 per årsverk+0,3 per sengeplass.
o_BBH	0,3 per årsverk	0,5 - 1 per årsverk + 1 per 5 barn
o_BU a) Skule b) Idrett	a) 0,7 per elev + 0,3 per årsverk b) 60 per hall og 25 per fotballbane	Parkeringsplassane kan vere inntil 500m frå inngangsdøra. a) 0,5 - 1 per årsverk b) 60-80 per hall og 25 per bane
BAA		8 (inkludert 1 HC-parkering)
LSB	2 per bueining	1,5 per bueining

Minimum 5 % av parkeringsplassane på offentlege parkeringsplassar og på felles parkeringsplassar skal setjast av for HC-parkeringsplassar. Plassane skal utformast og plasserast slik at omsynet til personar med redusert funksjonsevne vert ivareteke. P-plassane skal plasserast lett tilgjengeleg og maks 20 meter frå hovudinngangen, og køyreveg skal ikkje måtte kryssast. Behovet for enkel av- og påstiging nær hovudinngang skal ivaretakast. HC-plassane skal vere tydeleg skilta og opplyst.

## 2.13 Utnytting og byggehøgder (§12-7 nr.1)

Maksimal %-BRA inklusiv parkering og maksimal byggehøgde/mønehøgde er gitt i meter over gjennomsnittleg planert terreng, der ikkje andre føringer er gitt, i følgjande tabell:

Formål	Maks % BRA	Maks byggehøgde
B1	45%	10 m mønehøgde
B2	45% pr tomt. Maks tal nye bueiningar utan plankrav: 2	7 m mønehøgde
B3	45% pr tomt. Maks tal nye bueiningar utan plankrav: 2	7 m mønehøgde
B4	45%	13 m mønehøgde
B5	60%	10 m mønehøgde
B6	60%	10 m mønehøgde
B7	60%	13 m mønehøgde
B8	60%	10 m mønehøgde
BS1	240%	16 m mønehøgde målt frå o_ST2
BS2	220%	11 m mønehøgde målt frå o_ST1 Inntrekte etasjar på minimum 2m per etasje mot o_ST1- 
BS3	150%	11 m mønehøgde målt frå o_SGG4 der den møter o_SGG5 Mot aust skal det vere inntrekte etasjar på minimum 2m per etasje (sjå figur over)
BO	75%	10 m mønehøgde
BBH	30%	10 m mønehøgde
BU	30%	13,5 m mønehøgde
LSB	45% pr tomt. Maks tal nye bueiningar:2	7 m mønehøgde

Mønehøgda vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen til byggets høgaste punkt.

Totalt handelsareal i BS1, BS2 og BS3 (eksisterande og nytt) skal ikkje overskride 2250 m<sup>2</sup> BRA.

Bruksareal for parkering og teknisk infrastruktur under terreng (vertikalnivå 1) skal ikkje reknast med i utrekning av grad av utnytting.

## 2.14 Eigartilhøve

Planen tek stilling til følgjande eigartilhøve:

<u>Offentleg areal</u>	<u>Felles areal</u>	<u>Anna eigarform</u>
<u>o BBH</u>	f <u>BKT2 felles for B4-B8</u>	<u>B1- B8</u>
<u>o BU</u>	f <u>BLK2 felles for B4-B7</u>	<u>BS1-BS3</u>
<u>o BO</u>	f <u>SV3 felles for B1</u>	<u>BV</u>
<u>o BIA</u>	f <u>SV4 felles for B2</u>	<u>GN</u>
<u>o BKT1</u>	f <u>SKV8 felles for B4-B8</u>	<u>L1-L3</u>
<u>o BLK1</u>	f <u>SF felles for B4-B8</u>	<u>LSB</u>
<u>o BAA</u>	f <u>SVG felles for B4-B8</u>	
<u>o SV1-o SV2 og o SV5 -o SV7</u>	f <u>GF1 felles for B1 og B4-B8</u>	
<u>o SKV1 -o SKV10</u>	f <u>SPH</u>	
<u>o SF</u>		
<u>o ST1 -o ST3</u>		
<u>o SGG1 -o SGG6</u>		
<u>o SVT</u>		
<u>o SVG</u>		
<u>o SKH1-o SKH5</u>		
<u>o SPA1-o SPA4</u>		
<u>o SKF1- o SKF2</u>		
<u>o GF2</u>		

## 3 Utfyllande planar og dokumentasjonskrav

### 3.1 Krav om detaljregulering (§12-7 nr.11-12)

- Arbeid og tiltak i bustadfelt B8 som er nemnt i pbl § 20-1 a), samt deling av eigedom til slike formål, kan ikkje finne stad før området inngår i ein samla detaljreguleringsplan.
- Ved søknad om fleire bueinigar enn 2 i kvar av B2 og B3 skal området inngår i ein samla detaljreguleringsplan.
- Detaljreguleringsplanen skal dokumentere korleis føresegnene i denne plan vert ivareteke.
- Detaljreguleringsplanen skal vise plassering utforming av bygg, felles uteoppholdsareal, leikeareal, parkering for sykklar og bilar, tilkomst, vegar for gåande, syklende og køyrande, avkøyrslar, universell utforming, trapper, murar, gjerde, skjeringar/fyllingar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, avfallstasjon og skjermingstiltak for støy, vind og nedbør.



- e. Detaljreguleringsplanen skal sikre bueiningar i ulike storleikar og vise korleis privat og felles uteopphaldsareal og tilkomst følgjer krav til storleik, utforming, kvalitet, soltilhøve, støyskjerming og universell utforming.
- f. Detaljreguleringsplanen skal sikre god samanheng mellom nye tiltak og kringliggande landskap, terreng, tettstadsstruktur og gangliner.
- g. I detaljreguleringsplanen skal det leggst ved illustrasjonsplan som viser:
  - Detaljer for utforming av uterom (medrekna gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal) og bygg (medrekna inngangar, balkongar/altanar/terrassar og takform).
  - Eksisterande og framtidig terreng, og eksisterande og framtidig vegetasjon, samt korleis eksisterande terreng best mogleg blir ivareteke ved skilnadar i høgdenivå.
  - Volumetri av maksimal tomteutnytting, byggegrenser og maksimale byggehøgder.
  - Sollystilhøve i uterom og for bygningsvolum ved vårjamdøgn kl. 15 og 18.
  - Konsekvensar som disponering av uterom og bygningar får for tilgrensande område, nabobygg, gatemiljø, offentlege rom, samt fjernverknad i landskapet.
- h. Detaljreguleringsplanen for B8 skal regulere ein områdeleikeplass innanfor området.
- i. Detaljregulering av B8 må ta omsyn til/legge om hovudvassleidning, overvassrør og spillvassrør som går gjennom feltet. Detaljreguleringsplanen må og ta omsyn til flomveg gjennom feltet, jf. VA-rammeplanen.
- j. Detaljregulering av B8 skal vurdere om heile eller delar av steinmurane i feltet kan takast vare på.

### 3.2 Krav ved søknad om tiltak (§12-7 nr.12)

- a. Søknad om arbeid og tiltak som er nemnt i pbl § 20-1 a), og som ikkje er detaljregulert, skal dokumentere korleis føresegnene i denne plan vert ivareteke.
- b. Illustrasjonane i områdeplanen skal vere retningsgivande for struktur og romdanning for arbeid og tiltak innanfor sentrumsområdet. Arbeid og tiltak skal utformast og gjerast slik at god stadstruktur, siktaksar mot sjøen, offentleg tilgjenge, samt gode støy- og soltilhøve på gangareal, torg og uteareal vert sikra.
- c. Søknad om nye bueiningar i BS1-3 eller tiltak i BU skal i tillegg til krava i plan- og bygningslova, innehalde ein utomhusplan. Utomhusplanen må omfatte dei arealbruksfelt som er naudsynt for å stette kvalitets- og kvantitetskrav til uteopphaldsareal. Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av bygg, felles uteopphaldsareal, leikeareal, parkering for sykklar og bilar, tilkomst, vegar for gåande, syklande og køyrande, avkøyrslar, universell utforming, trapper, murar, gjerde, skjeringar/fyllingar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, avfallstasjon og skjermingstiltak for støy, vind og nedbør. Utomhusplanen skal vise korleis privat og felles uteopphaldsareal og tilkomst følgjer krav til storleik, utforming, kvalitet, soltilhøve, støyskjerming og universell utforming. Utomhusplanen skal vise at arbeid og tiltak har god samanheng mellom nye tiltak og kringliggande landskap, terreng, tettstadsstruktur og gangliner.
- d. Ved søknad om nye bueiningar i BS1-3 eller tiltak i BU skal det og leggst ved illustrasjonar som viser:
  - Detaljar for utforming av uterom (medrekna gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal) og bygg (medrekna inngangar, balkongar/altanar/terrassar og takform).

- Eksisterande og framtidig terreng, og eksisterande og framtidig vegetasjon, samt korleis eksisterande terreng best mogleg blir ivareteke ved skilnadar i høgdenivå.
  - 3D teikning som visar volum og romlege tilhøve.
  - Sollystilhøve i uterom og for bygningsvolum ved vårjamdøgn kl. 15 og 18.
  - Konsekvensar som disponering av uterom og bygningar får for tilgrensande områder, nabobygg, gatemiljø, offentlege rom, samt fjernverknad i landskapet.
- e. Ved søknad om nye tiltak i BS3 skal det utarbeidast sol- og skuggeanalyser som viser konsekvensane av byggetiltaket for soltilhøva for eigedomane i B2 på ettermiddags- og kveldstid, minimum vårjamndøgn 21.03 klokka 17 og 18 og midtsommar 23.06 klokka 18, 19, 20 og 21.
- f. I B7 må søknad om arbeid og tiltak som er nemnt i pbl § 20-1 ta omsyn til kraftkabel som går gjennom feltet. Kraftkabelen må innmålst.
- g. Alle byggetiltak skal sikra at eksisterande teknisk infrastruktur ikkje vert skada i anleggsfasen. Det skal dokumenterast at utbygging ikkje fører til overbelastning på kritisk infrastruktur.
- h. Renovasjonsløyningar i BS1, BS2 og BS3 skal løysast i byggesaka og skal vere integrert i bygg eller vere nedgravne løyningar. Renovasjonsløyninga til BS1-3 skal løysast i en felles renovasjonsplan så langt som råd og vise trafikksikker løyning for henting av avfall.

### 3.3 VA-rammeplan og overvatn (§12-7 nr.12)

- a. Rammeplan for vatn og avløp skal leggjast til grunn for vidare detaljregulering og -prosjektering av byggetiltak og VA-anlegg i samband med utarbeiding av detaljreguleringsplan og byggjeplanar innanfor planområdet. Detaljprosjektert VA-løyning skal godkjennast av kommunen før det vert gitt igangsettingsløyve.
- b. Ved detaljregulering og bygging skal overvatn vurderast særskilt. Tiltak for infiltrasjon og fordrøying av drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flatar skal vere på eigen grunn. Flomvegar og fare for oppdemming av overvatn skal utgreiast. Avløpssystem og ev. naturlege dreneringssystem som vert oppretthaldne, skal kunne takle ekstremnedbør. VA-planane må vurdere god kapasitet på grøfter og stikkrenner, ev. bruk av regnbed og opne bekkeløp. Flomutsette områder er vist i reguleringsplanen som føresegnområde ( #2).
- c. Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt, skal unngåast. Det skal vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt i alle utomhustiltak.

### 3.4 Skredsikring (§12-7 nr.12)

I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak skal det gjennomførast ras- og skredvurdering innanfor dei omsynsoner for ras- og skredfare som ligg i eller nær tiltaket.

Ras- og skredfareområda er vist i plankartet, jf. § 10.3.

### 3.5 Støy (§12-7 nr.12)

I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak skal det gjennomførast støyvurdering som omfattar nye bygg, i samsvar med gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging for tiltak innanfor støysoner vist i plankartet, jf. § 10.2.

### 3.6 Høgspenningsanlegg (inkludiv kablar) (§12-7 nr.2 og 4)

Det må takast omsyn til høgspenningsanlegg, både luftleidning og kablar, innanfor planområdet. Det skal ikkje tillatast bygging over kablar eller så nær at tilkomst vert hindra.

Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvising og graveløyve før igangsetting.

### 3.7 Naturmangfald (§12-7 nr.12)

I samband med detaljreguleringsplan og ved søknad om tiltak om nye bueiningar i B2-B8 skal det for gjeldande felt gjennomførast ein naturkartlegging, samt ein tiltaksplan for framande arter.

## 4 Føresegner til arealformål (§ 12-5)

---

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

#### 4.1.1 Bustader (B)

- a. Innanfor bustadformålet B1 er det tillate med firemannsbustader/rekkehus/konsentrerte småhus med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.
- b. Innanfor bustadformålet B2 og B3 er det tillate med einebustader/tomannsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.
- c. Innanfor bustadformålet B4-B8 er det tillate med einebustader/tomannsbustader/firemannsbustader/rekkehus/konsentrerte småhus med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.
- d. Utforming av bygningar i felta skal gi en områdetilpassa og variert bygningsmasse med variasjon i fordeling av bustadstypologiar, tomteutnytingar, byggehøgder og byggegrenser/-liner.
- e. 50% av bustadane i kvart felt skal utformast som tilgjengelege bueiningar.
- f. I terreng som opphavleg er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.
- g. Bustadformåla B4-B5 kan byggast ut som einskilde tomtar eller tomtane kan slåast saman og byggast som felt.

#### 4.1.2 Sentrum (BS)

- a) Innanfor sentrumsformålet BS1-BS3 er det tillate med handels-, kontor-, service- og bustadbygg med tilhøyrande uteareal, tekniske anlegg og parkeringskjellar.
- b) Maksimalt areal handelsareal er 2250m<sup>2</sup>. Maksimumsarealet omfattar totalt areal innanfor planen, inkludiv eksisterande handelsareal. Handelsareal vert definert som areal til daglegvarer og utvalsvarer kode 47.1-47.7 i NACE-kodesystem, (unntatt kodane 47.642 Butikkhandel med fritidsbåtar og utstyr, 47.524 Butikkhandel med trelast og 47.529 Butikkhandel med byggjeverer ikkje nemnt annan stad).
- c) Ved detaljregulering/søknad om tiltak skal det gjerast greie for korleis utforming betrar opplevinga av og tilgang til, sentrum, gatemiljøet og bygda. Kvalitetar og tiltenkt bruk i uterom, bygningar samt andre sentrumstiltak er irekna dette.
- d) I 1. etasje kan det etablerast forretning, kontor og/eller service. 2. etasje kan nyttast til bustad, forretning, service og/eller kontor. Frå 3. etasje og oppover kan det etablerast bustad eller kontor. I 1. etasje skal golvhøgd liggje på same nivå som torg/gate/gangvegareal utanfor.
- e) Mot dei offentlege byromma skal det vere publikumsattraktive fasadar i første etasje.
- f) Det er ikkje tillate med lagerareal og lukka fasadar vendt mot o\_ST1, o\_ST2.
- g) Det er ikkje tillate med utomhuslagring.

- h) Område BS3 skal ikkje forverre solsituasjonen på terrassar/altanar/hagar i B2 med meir enn 1/3 i forhold til dagens situasjon på vårjamndøgn 21.03 kl 18 og midtsommar 23.06 kl 19 og kl 20.
- i) I område BS3 må det ved plassering av utkøyring frå parkeringskjellar sikrast god sikt.
- j) For bustadane må krava til leikeplassar og uteopphaldsareal i §2.9 og §2.10 stettast og dokumenterast.

#### 4.1.3 Barnehage (BBH)

Innanfor o\_BBH kan areal nyttast til barnehage med tilhøyrande uteareal, uthus, garasje/parkeringsanlegg og tekniske anlegg.

#### 4.1.4 Undervisning (BU)

- a. Innanfor o\_BU kan areal nyttast til skule med tilhøyrande uteareal, idrettsbygg, idrettsanlegg, uthus, veg, garasje/parkeringsanlegg og tekniske anlegg.
- b. Løysning for varelevering til ny idrettshall og eksisterande symjehall og skular må avklarast og dokumenterast i søknad om tiltak for ny idrettshall.
- c. Ved søknad om tiltak for ny idrettshall må veg, fortau og parkeringsplassar løysast og dokumenterast.

#### 4.1.5 Omsorg (BO)

Området kan nyttast til omsorgssenter, omsorgsbustader og heimesjukepleietenester med tilhøyrande uteareal, veg, garasje/parkeringsanlegg og tekniske anlegg.

#### 4.1.6 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Innanfor området kan det førast opp bensinpumpe eller ladepunkt for store køyretøy med tilhøyrande tekniske anlegg.

#### 4.1.7 Idrettsanlegg (BIA)

Innanfor Idrettsanlegg o\_BIA kan areal nyttast til idrettsanlegg som til dømes fotballbane med tilhøyrande tekniske anlegg, samt uteområde for offentleg opphald og samling.

#### 4.1.8 Leikeplass (BLK)

- a. Område o\_BLK1 skal opparbeidast med aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge, og vere ein sosial møteplass for alle. Område o\_BLK1 skal inngå som ein del av torget og utformast på ein slik måte at det har tilleggskvaliteter og tilleggsfunksjoner i forhold til torget, samt følge punkt 4.2.4. Møblering og konstruksjonar på leikeplassen o\_BLK1 må plasserast slik at torget o\_ST1 ikkje vert prega av aktivitetane i o\_BLK1 og slik at det vert fri utsikt frå o\_ST2 og minst 75% av o\_ST1. Område o\_BLK1 skal ha eit grønt preg og skal ikkje innehalde ballbanar.
- b. Illustrert sti i omsynssone 530 Friluftsliv gjennom leikeplassen o\_BLK1 skal vere allment tilgjengeleg. Stien skal opparbeidast i ein breidde på minimum 1,5m og ha fast dekke. Delar av stien kan vere trapp.
- c. Område f\_BLK2 skal opparbeidast med varierte og aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge i alle aldersgrupper, og vere ein sosial møteplass for alle. Området kan innehalde nærmiljøanlegg o.l. for uorganisert aktivitet og skal ikkje innehalde ballbanar. Området skal ha naturpreg, men maksimum 30% kan planerast og nyttast som opparbeidd leikeplass.
- d. Områda BLK1-BLK2 skal opparbeidast etter ein heilskapleg situasjonsplan. Ved detaljprosjektering av området skal omsynet til universell utforming vektleggast, m.a. i val av aktivitets- og leikeapparat.
- e. Sikring mot E39 skal vurderast for område f\_BLK2.

#### 4.1.9 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angjevne hovudformål (BAA)

Innanfor angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angjevne hovudformål kan det først oppdrivstoffpumper med tilhøyrande tekniske anlegg, samt parkering og køyreareal.

#### 4.1.10 Kommunalteknisk anlegg (BKT)

Innanfor andre kommunaltekniske anlegg o\_BKT1 – o\_BKT2 kan det først opp bygg for kommunaltekniske anlegg som til dømes pumpehus og renovasjonspunkt.

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

### 4.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Opparbeiding av offentlege gater og vegar skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar, godkjent av kommunal, fylkeskommunal eller statleg vegmynde.
- Byggeplanar skal vere godkjente av vegeigar og det skal inngåast gjennomføringsavtale med vegeigar ved bygging av samferdselsanlegg.
- Torg, vegar, fortau og gangareal skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samanhengande offentleg rom i tettstad.
- Avkøyrsløypar er retningsgjevande.
- I anleggsperioden skal områda til ei kvar tid vere forsvarleg sikra, og ikkje føre til fare for dei som ferdist i nærområda. I anleggsperioden skal det og sikrast gode tilhøve for mjuke trafikantar.
- Samferdselsanlegg skal opparbeidast som vist på plankartet og som skildra i tabellen under. Mindre tilpassingar på opptil 1 meter innbyrdes mellom dei ulike samferdselsformåla er tillate.

Samferdselsanlegg	Merknad
o_SKV1 E39 Osterfjordvegen	Eksisterande E39 er ikkje endra, dagens veg
o_SKV2 Eksisterande avkøyring frå E39 fram til Eidavegen	2 felt (6,5 m breidde) med einssidig og tosidig fortau, 3 m, på delar av strekninga 1,5 m trafikkøymidtrabatt delar av strekninga Breiddeutvidingar for vogntog
o_SKV3 Kulvert under E39, del av Stranda	Eksisterande veg
o_SKV4 Stranda	Eksisterande veg med noko breiddeutviding
o_SKV5 Veg inn til handelssentrum	Utvida til inntil 12,3 m breidde i svingen og med einssidig fortau på 3 m på delar av strekninga
o_SKV6 Eidavegen fv. 5456	<u>Over slyng:</u> 2 felt (6,5 m breidde) med tosidig fortau på deler av strekningen på 3 m <u>Nedanfor slyng:</u> 1 felt (4 m breidde) med møteplassar og einssidig 3 m fortau Det må sikrast gode tilhøve for kryssing av vegen for mjuke trafikantar der fortauet skiftar side i austre del av o_SKV6. Terrengmur skal nyttast mot bustadeigedomane 234/76 og 233/33.

o_SKV7 Ny veg til Ostertunet og bustader, nordleg del	Overordna bustadveg. 5.5 m breidde med 2,5 m fortau
f_SKV8 Ny veg til Ostertunet og bustader, sørvestleg del	Overordna bustadveg 5,5 m breidde med 2,5 m fortau
o_SKV9 Eidavegen, kommunal del	Eksisterande veg med fortau er ikkje endra
o_SKV10 Eidavegen, sør for skulane	Oppstramming av kommunal veg mellom haldeplassområdet o_SKH4 og o_SKH5 6,5 breidde, tilpassa eksisterande veg i aust
o_SV1 Køyreveg og manøvreringsareal til busshaldeplass og varelevering i handelssentrum	Dimensjonert for at større køyretøy som vogntog/semitrailer/tankbil kan snu på plassen nord for o_SKH1. Aust for o_SKH2 er vegen dimensjonert for buss
o_SV2 Tilkomst til Ostertunet	Eksisterande veg er ikkje endra, men er kopla på ny veg o_SKV7
f_SV3 Tilkomst til Kisthaugane	Eksisterande veg er ikkje endra
f_SV4 Tilkomst til Eidavegen 536-554	Eksisterande tilkomst er ikkje endra
oSV5 Ny veg til barnehage, kyrkje og bustader	Overordna bustadveg 5,5m breidde
o_SV6 Veg til barnehage, kyrkje og bustader	Eksisterande veg er ikkje endra
o_SV7 Kjørbar veg til skulane	Eksisterande veg er ikkje endra
o_SGG1 Gangveg mellom B1/f_SV3 og o_SKH og o_ST2	2,5 m breidde
o_SGG2 Gangveg/akse gjennom busshaldeplass	3 m breidde
o_SGG3 Gangveg/akse mellom o_SKH og BS4	3 m breidde
o_SGG4 Gangveg/akse mellom o_SPA1 og BS3	5 m breidde
o_SGG5 Gangveg/akse mellom o_SPA1 og BS2	3 m breidde
o_SGG6 Gangveg mellom o_SV5 og o_SKV10, mellom busshaldeplass og barnehagen	3 m breidde
o_SGG7 Gangveg/akse mellom BS2 og BS3	5 m breidde
o_SGG8 Gangveg/akse mellom BS2, BS3 og o_BLK1	3 m breidde

#### 4.2.2 Veg (SV)

Veg SV er køyreveggar utan fortau og skal for nye veggar opparbeidast i samsvar med vegtekniske teikningar (B-, C-, D-, F- teikningar). Arealet omfattar vegbana inkludert kantsteinsklarering eller skulder.

#### 4.2.3 Køyreveg (SKV)

Køyreveg SKV er køyreveggar som har fortau (SF) og skal for nye veggar opparbeidast i samsvar med vegtekniske teikningar (B-, C-, F-, U teikningar). Arealet omfattar vegbana inkludert kantsteinsklarering eller skulder.

#### 4.2.4 Torg (ST)

- Torga skal ha ei utforming som gir offentleg tilgjenge. Areala skal utformast slik at dei har ein tydeleg offentleg karakter og skal ikkje privatiserast av tilgrensande byggeområde.
- Torga skal utformast som møteplass med fast dekke.
- Torga skal ha ein naturleg overgang til o\_BLK1 slik at torga og leikearealet framstår som integrerte delar av same offentlege areal, men med ulike kvalitetar og for ulike målgrupper.
- Torga skal vere universelt utforma. Torga skal i størst mogleg grad ha trinnlaus overgang til o\_BLK1, med minimum ein universelt utforma tilkomst til o\_BLK1 frå torga.
- Opptil 25% av torgarealet i o\_ST1-ST2 kan nyttast til utandørservering i tilknytning til kafear/restaurantar i BS1 og BS2. Utandørserveringa må utformast slik at fri ferdsel ikkje vert hindra eller at anna bruk av torga vert vanskeleggjort.

#### 4.2.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

- Anna veggrunn – teknisk anlegg kan nyttast til midtrabatt

#### 4.2.6 Annan veggrunn - grøntareal (SVG)

- Anna veggrunn - grøntareal kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar, belysning, grøfter, dreneringsløysingar, kabel- og røyrtrasear for teknisk infrastruktur og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. Det kan plantast tre innanfor formålet der dei ikkje er til hinder for vegformåla eller sikt.
- Områda skal plantast ut etter ein plantningsplan som tar omsyn til drift. Plantinga skal bidra til å forsterke romma sine kvalitetar der det ligg til rette for det i handelssentrum. Andre stader skal dei opparbeidast med stadeigen vegetasjon og gjevast tiltalende utforming.
- Tekniske bygg og installasjonar kan plasserast i områda der dei ikkje er til hinder for vegformåla eller sikt.

#### 4.2.7 Kollektivhaldeplass (SKH)

- Innanfor o\_SKH kan det byggast kollektivhaldeplass.
- Byggeplan for arealet skal detaljere utforminga av kollektivhaldeplassane. Arealløysing og tiltak for mjuke trafikantar skal også vera del av byggeplanen for kollektivhaldeplassen. Det skal planleggjast for fleire bussar samtidig og med moglegheit for reguleringstid.
- Det kan innanfor arealet plasserast veglyks, nettstasjonar og anna infrastruktur som høyrer til veganlegget.
- Dekket på kollektivhaldeplassen o\_SKH4 og o\_SKH5 skal vere visuelt ulikt dekket i o\_SKV10 for å tydeleggjere køyremønsteret.

#### 4.2.8 Parkering, SPA1 – SPA4

Parkeringsplassane o\_SPA1 – o\_SPA4 skal opparbeidast med fast dekke og merkast med parkeringsplassar. Innanfor o\_SPA1 og o\_SPA2 skal det etablerast ladepunkt for el-bil ved minimum 10% av parkeringsplassane.

#### 4.2.9 Parkeringsanlegg SPH

- a. Parkeringsanlegget SPH er parkeringskjellar/anlegg under BS1-3, o\_ST1-2, o\_SPA1-2 og o\_SGG4-5 og 7 og del av o\_SGG3 og -\_SGG8.
- b. Parkeringsanlegget kan nyttast av BS1, BS2, BS3 og til innfartsparkering.
- c. Parkeringsanlegget kan byggast i den utstrekning som er naudsynt innanfor føresegnområdet.
- d. Fasaden ut mot o:SKV6 skal ha eit tiltalende arkitektonisk uttrykk og utformast slik at den menneskelege skala vert ivaretatt.
- e. Parkeringsanlegget skal ikkje ha fasade mot o\_BLK1 og eventuelle høgdeforskjellar skal integrerast i utforminga av leikeområdet.

#### 4.2.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (SKF)

- a. Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og drivstofflevering.
- b. Området SKF2 skal nyttast til kombinert køyreveg og kollektivhaldeplass

### 4.3 Grønstruktur

#### 4.3.1 Naturområde grønstruktur

Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

#### 4.3.2 Friområde

- a. Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- b. Områda kan opparbeidast med stiar, gangvegar og leike- og opphaldsareal.
- c. Bratte skrentar kan sikrast.

### 4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

#### 4.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert å ressursgrunnlaget på garden (L)

- a. I område for landbruk-, natur- og friluftformål og reindrift skal føresegner til kommuneplanens arealdel gjelde der ikkje anna er gitt. Områda skal sikre dagens bruk av areala.
- b. I området L1 er det tillate med anlegg som lettar ferdsel og opphald i området. Stiar kan opparbeidast i ein bruksbreidde på 0,5-1,5 meter. Stiar skal tilpassast naturleg terreng og sprenging skal unngåast. Stiar treng ikkje stetta krava til universell utforming.
- c. Nye bustader eller fritidsbustader er ikkje tillate.

#### 4.4.2 Spreidde bustader (LSB)

I område for landbruk-, natur- og friluftformål og reindrift der det er tillate med spreidde bustader kan det byggast eine- eller tomannsbustader. Bustadane skal følgje krav gitt i føresegnene i kapittel 2, 3 og 4.1.1.

Maks tal nye bueiningar er 2.

## 5 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

---

### 5.1 Frisikt (sone H140)

Innanfor sone for frisikt skal det vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan, jf. vegnormaler og veglova. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstillingsplass etc. som kjem i konflikt med frisikta. Rekkverk opptil 0,8 meter kan plasserast innanfor frisiktsona. \_\_\_\_\_



## 5.2 Støysone (sone H210 og H220)

Støygrensene i tabell 3 i noverande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, gjelder. Støy på uteopphaldsareal skal ikkje overstige Lden 55 dB.

### 5.2.1 Raud støysone (H210)

Det er ikkje tillate med etablering av bygg med støyfølsame funksjonar innanfor sona.

### 5.2.2 Gul støysone (H220)

Dersom støykrava ikkje kan oppfyllest for nye bustader må det synleggjerast og dokumenterast tiltak for å oppfylle krava for støyfølsamt formål som bustad så langt som mogleg i samsvar med gjeldande støyretningsline T 1442/2016.

For fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader vere opp til Lden = 65dB for støy frå vegtrafikk dersom følgjande føresetnader er oppfylt:

- Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter og ha ei stille side
- Minimum 50 % av rom til støyfølsame bruksformål i kvar buening skal ha vindauge mot stille side.
- Minst 1 soverom må plasserast på den stille sida
- Støy på uteopphaldsareal skal likevel ikkje overstige nedre støygrense for gul sone, Lden 55 dB.

## 5.3 Faresone, høgspenningsanlegg (sone H370)

- a. Høgspenningsanlegg gjeld høgspent luftlinje som tangerar deler av planområdet. Det er ei sikringssone på 16 m langs linja.
- b. Innanfor faresone H370 16 meter frå senter høgspentline kan det ikkje etablerast bygg for varig opphald. .
- c. Tiltak innanfor sona skal godkjennast av linjeeigar.

## 5.4 Faresone Ras- og skredfare (sone 310)

Innanfor omsynssona kan det ikkje gjennomførast tiltak før det eventuelt er gjennomført risikoreduserande tiltak. Desse tiltaka må sikre at tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med dei respektive sikkerheitsklassane i TEK17 er nådd.

- a. H310\_1 er fareområde i sikkerheitsklasse S2, sannsyn for skred  $\geq 1/1000$ .
- b. H310\_2 er fareområde i sikkerheitsklasse S3, sannsyn for skred  $\geq 1/5000$ .

## 5.5 Omsyn Bevaring friluftsliv

Omsynssona gjeld sti mellom o\_SV7 og o\_ST1, o\_ST2 eller o\_ST3, gjennom o\_BLK1. Krav til stien i punkt 4.1.8.d.

## 5.6 Omsyn Bevaring naturmiljø (Sone H560)

- a. Omsynssona gjeld bevaring av to holer eiker og eit vill-epletre.
- b. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme trea, eller framkalle fare for at det kan skje.

# 6 Føresegner til føresegnområde (§ 12-7)

---

## 6.1 Mellombels byggje- og anleggsområde (#1)

- a. Føresegnområde #1 kan nyttast som anlegg- og riggområde ved utbygging. Områda kan i anleggsfasen nyttast til midlertidig massehandtering, sikring, tilkomst, midlertidige brakkeriggar med tilhøyrande køyre- parkeringsareal mens arbeida pågår, tekniske anlegg,

omkøyringsvegar m.m. Område til brakkerigg med tilhøyranda midlertidige køyre- og parkeringsareal skal ikkje medføre unødige terrengingrep.

- b. Føresegnområde #1 skal i anleggsperioden til ei kvar tid vere forsvarleg sikra, og ikkje føre til fare for dei som ferdast i nærområda.
- c. Etter avslutta anleggsperiode, så raskt som mogleg og seinast eit år etter at byggetiltaket er ferdig, skal områda gjevast arealbruk i samsvar med arealformål i plankartet og føresegner. Føresegnområda #1 skal setjast i stand i samsvar med arealformålet, eventuelt tilbakeførast til slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar, avhengig av kva funksjon areala skal ha. Føresegnområde #1 skal ferdigstillast med god tilpassing til kringliggande terreng.
- d. Føresegnområde #1 er gyldig i ein tidsavgrensa periode i inntil 10 år etter vedteken reguleringsplan.

## 6.2 Krav om nærmare undersøkingar, overvaking og klargjering av verknadar (#2)

Føresegnområde #2 er flomutsette område. Innanfor sona kan det ikkje gjennomførast tiltak innanfor tryggleiksklassane S2 og S3 før det er gjort risikoreduserande tiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med TEK 17 er nådd. Det er tillate med tiltak som reduserer flomfaren.

## 6.3 Krav om detaljregulering (#3)

Føresegnområde #3 har krav om detaljregulering.

## 6.4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (#4)

Føresegnområde #4 er parkeringskjellar/anlegg under BS1-3, o\_ST1-2, o\_SPA1-2 og o\_SGG4-5 og 7 og del av o\_SGG3 og o\_SGG8. Parkeringskjellarar skal følgje krav i punkt 4.2.9.

## 6.5 Funksjons- og kvalitetskrav til bygningar, anlegg og uteareal (#5).

### Vegareal ved fotballbanen

Føresegnområde #5 kan nyttast til veg og sideareal til veg, samt til midlertidig rigg- og anleggsområde, men må ikkje føre til varig reduksjon av idrettsanlegga.

# 7 Rekkefølgjekrav (§ 12-7 nr.10)

## 7.1 Før igangsettingsløyve for utbygging

Følgjande tiltak/utgreiing må vere gjennomført før igangsettingsløyve kan gjevast:

Område	Tiltak
Alle formål	Fagkyndig geoteknisk vurdering og grunnundersøkingar i samsvar med krava i TEK 17 og plan- og bygningslova.
Alle formål	Vurdering av kapasitet på reinseanlegg og utsleppsløyve
Alle formål	Naturkartlegging av omsøkt areal Tiltaksplan for fjerning av framande arter
Alle formål med bustader (B1-B8, BS1-BS3 og LSB)	o_SKV6 med fortau der det er vist på plankartet. Vert utløyyst ved søknad om nye bueiningar

BU	o_SKV6 med fortau der det er vist på plankartet. Vert utløyst ved søknad om nye tiltak som gjev auka trafikk, unntak vil til dømes vera fasadeendring, mindre tilbygg mv. Ny idrettshall utløyser rekkefølgekravet.
Alle offentlege vegformål	Det skal føreliggja signert gjennomføringsavtale med rette vegeigar før bygging av samferdselsanlegg.
B4, B8 og f_BLK2	Detaljert støyvurdering med skildring av naudsynte tiltak.
B7	Påvising av strømkabel
B8	Påvise vassleidning og overvassrør og spillvassrør
BS2	Eksisterande ladepunkt for el. bil må flyttast til BAA eller SPA1-2

## 7.2 Før det vert gitt bruksløyve

Følgjande tiltak skal vere gjennomført/opparbeidd før bruksløyve vert gjeve:

Område	Tiltak
Alle formål for bustader (B1-B8, BS1-BS3 og LSB)	Felles og privat minste uteopphaldsareal, felles leikeplass og sykkel- og bilparkeringsplasser.
B1	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV7 og o_SV2, alle med fortau der det er vist på plankartet. Vert utløyst ved søknad om nye bueiningar.
B2	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4 og o_SKV5, alle med fortau der det er vist på plankartet. Vert utløyst ved søknad om nye bueiningar.
B3	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4 og o_SKV5, alle med fortau der det er vist på plankartet. Vert utløyst ved søknad om nye bueiningar.
B4	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV7, o_SV2 og f_SKV8, alle med fortau der det er vist på plankartet. Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming av bustader og uteareal i B4, samt leikeplass f_BLK2 f_BKT2. Utendørsstøy skal ikkje overstige 55dB.
B5	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV7, o_SV2, og f_SKV8 alle med fortau der det er vist på plankartet Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 Omlegging eller nedgraving av høgspent luftlinje f_BKT2
B6	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV7, o_SV2 og f_SKV8, alle med fortau der det er vist på plankartet Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 Omlegging eller nedgraving av høgspent luftlinje
B7	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV7, o_SV2 og f_SKV8, alle med fortau der det er vist på plankartet Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 f_BKT2
B8	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV7, o_SV2 og f_SKV8, alle med fortau der det er vist på plankartet Områdeleikeplass internt i B8 som skal regulerast i detaljregulering for feltet Naudsynt støyskjerming av bustader og uteareal i B8. Utendørsstøy skal ikkje overstige 55dB.

	f_BKT2
BS1	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4 og o_SKV5, alle med fortau der det er vist på plankartet. Vert utløyst ved søknad om nye tiltak som gjev auka trafikk. o_ST2, o_ST3, o_SGG3, o_SPA1, o_SPA2, o_SVG langs o_SPA2 o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3, o_SV1. Mellombels løysing for o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3, o_SV1 vert tillate. Mellombels løysing skal godkjennast av Fylkeskommunen/Skyss. Ved søknad om nye bueningar: o_ST1 og o_BLK1 inklusiv sti i H530 i samsvar med krava i § 4.1.8.d).
BS2	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5 og o_SKV7, alle med fortau der det er vist på plankartet o_ST1, o_SGG3, o_SGG4, o_SGG5, o_SGG7, o_SGG8 o_SPA1, o_SPA2, o_SVG langs o_SPA2 o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3, o_SV1. Ved søknad om nye bueningar: o_ST1 og o_BLK1 inklusiv sti i H530 i samsvar med krava i § 4.1.8.d).
BS3	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5 og o_SKV7, alle med fortau der det er vist på på plankartet o_ST1, o_BLK1, o_SGG3, o_SGG4, o_SGG5, o_SGG7, o_SGG8 o_SPA1, o_SPA2, o_SVG langs o_SPA2 Ved søknad om nye bueningar: o_ST1 og o_BLK1 inklusiv sti i H530 i samsvar med krava i § 4.1.8.d).
o_BU	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4 og o_SKV5, alle med fortau der det er vist på plankartet. Vert utløyst ved søknad om nye tiltak som gjev auka trafikk. Ny idrettshall i BU utløyser ikkje rekkefølgekrav knytt til kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4 og o_SKV5 Parkeringsplassar iht. krava i §2.11, fortau frå o_SKV9 til inngangsdør på ny idrettshall. Sikring av Ras- og skredfareområdet H310-1
o_SKH1	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5 med fortau, o_SGG1, o_SGG2 og o_SVG langs o_SPA2 og langs o_BAA
LSB	Kryssområdet o_SKV1 /o_SKV2, o_SKV2, o_SKV4, o_SKV5, alle med fortau der det er vist på plankartet.
o_SKH4 og o_SKH5	o_SKV10, o_SV5, o_SV7 og o_SGG6 alle med fortau der det er vist på plankartet. Fortau langs o_SKH4, fortau langs o_SKH5 og fortau langs o_SKV9 mellom o_SV5 og o_SKV10
o_SPA2	o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3, o_SV1

### 7.3 Andre rekkefølgekrav

Det skal vera opparbeidd tilfredsstillande vegar/avkøyrslar til eigedommar der eksisterande tilkomst er regulert stengde, før eksisterande tilkomst vert stengd.

## 8 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

---

### 8.1.1 Rettleiande

- Teknisk teikningar
  - B002, F- og U- teikningar, datert 10.06.2020
  - B001\_A, datert 22.12.2020
  - C001 og C002, datert 10.06.2020, revidert 22.12.2020
  - C003 E39 kryss og C004 datert 07.04.2021
- a. Illustrasjonsplan, datert 21.12.2020
- b. VA-rammeplan, revidert 18.12.2020
- c. Skred- og ras vurdering, revidert 18.12.2020
- d. Vurdering etter naturmangfaldslova, revidert 18.12.2020
- e. Støyvurdering, revidert 18.12.2020