

R planID 1256-20170004

arkivID xx/xxx

Ordfører



Reguleringsplan (område)

*Områderegulering
Langelandskogen*

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 09.01.2023

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
APM					
APM					
Kommunestyre					

1 Siktemålet med planen

Områdeplanen skal leggja til rette for utvikling av Langelandskogen med service- og tenesteytande funksjonar, bustader og grønstruktur. Langelandskogen, Frekhaug sentrum, Fossesjøen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen koplast saman og styrka området sin tettstadsidentitet.

Utfyllande opplysingar går fram av planrapporten datert 23.09.2021.

I samsvar med pbl § 12-5 er området regulert til følgjande arealføremål:

Bygningar og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)

- Bustader (B)
- Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
- Nærmiljøanlegg (BNA)

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

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gangveg/gågate (SGG)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Sykkelanlegg (SS)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kombinerte føremål for samferdsleanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséar (SKF)

Grønstruktur (pbl §12.5 nr. 3)

- Blågrønnstruktur (GBG)
- Turdrag (GTD)
- Vegetasjonskjerm (GV)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §12-5 nr. 5)

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Omsynssoner (pbl §12.6)

- Frisiktsone (H140)
- Støysone (raud H210, etter rundskriv T-1442)
- Støysone (gul H220 etter rundskriv T-1442)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablær) (H370)
- Omsynssone Friluftsliv (H530)
- Krav om felles planlegging (H810)

Føresegsområde (§ 12-7)

- Vilkår for bruk av areala, bygningar og anlegg (#1)
- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#2)
- Mellombels byggje- og anleggsområde (#3 - #9)

2 Fellesføresegner for heile planområdet (§12-7)

2.1 Tettstadstruktur (§12-7 nr.1-4)

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

Formgivingsprinsipp gitt i planrapport kap.6.2 og 6.6 skal vera retningsgivande for utforming i detaljreguleringsplanar.

2.2 Formgiving og kvalitet (§12-7 nr.1-4)

- a. Infrastruktur, bygningar, konstruksjonar og uterom skal ha ein god arkitektonisk heilskap i høve til omgjevnader og med tydeleg utforming og funksjon. Bygningsstruktur og grøntområda skal ha gode visuelle og terrengmessige samanhengar, slik at dei styrkar dei eksisterande landskapsdraga.
- b. Uterom samt overgangar mellom uterom og bygningar (inkludert 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. Det skal vera gode overgangssoner mellom offentleg, felles og private uteopphaldsareal.
- d. Ved plassering og utforming av bilparkeringar skal omsyn til å skapa best mogeleg gatemiljø, beste vilkår for gåande og syklande, samt trygge leikeareal for barn prioriterast.
- e. Bygningar skal ha aktive, opne fasadar i gateplan ut mot offentlege, offentlege tilgjengelege eller felles uteopphaldsareal, gangveg/gågate, gang- og sykkelvegar, stiar (omsynssoner H530) og gater/vegar. Der bygget sin funksjon er av allmenn interesse, skal bygga venda 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 motverka monotoni og for å skapa variasjon.
- g. Ved planlegging, prosjektering og utføring av byggjetiltak, skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege byggjeprosessar og gjenbruk. Miljøvenlege eigenskapar skal leggast vekt på i val av material, vegetasjon, energiløysing og belysning.
- h. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- i. Det skal i hovudsak nyttast naturstein i terrengmurar.
- j. Ved planlegging, prosjektering og utføring av byggjetiltak skal tiltaket sin samheng med eller omsyn til kringliggande bygg vurderast.
- k. Bygg, fasadar og fasadehjørne mot offentlege og offentleg tilgjengelege rom skal bidra til å forsterka romma sine kvalitetar.
- l. Kvart felt for utbygging skal ha eit grønt (vegetasjon) og blått (vatn) preg. Dette skal dokumenterast i detaljreguleringsplan.
- m. Det kan settast opp kunst i offentlege rom.
- n. Det skal vurderast grøne fasadar på fasadar som har lokal- eller fjernverknad.
- o. Stadeigne planter skal veljast i så stor grad som råd ved val av vegetasjon.
- p. Planert terreng skal samordnast med områda rundt.
- q. Fyllingar og skjeringar skal utformast bevisst og med kvalitetar. Vegetasjon, som til dømes klatreplantar og buskar, og murer skal nyttast for å redusera uheldig lokal- og fjernverknad av terrenginnrep.

- r. Alle turvegar og stiar skal skiltast etter nasjonal standard. Skilting skal begynne i Frekhaug sentrum, og det skal skiltast ut i planområdet fram til friluftsområdet kring Storeknappen.
- s. Eksisterande tilkomst og stiar til Storeknappen må takast vare på eller erstattast likeverdige.
- t. Landskapselement som steingardar, tufter og murar skal i størst mogleg grad ivaretakast. I anleggsfasen må kulturminne som skal takast vare på sikrast.
- u. Konsekvensutgreiing KU samlerapport datert 23.09.2021, tema stadutvikling, arkitektur og estetikk frå er rettleiande for detaljregulering.

2.3 Minste uteopphaldsareal (§12-7 nr.1-4)

- a. Minste uteopphaldsareal skal oppfylle følgjande kvalitetskrav:
 - Alle bustader skal ha maksimalt 50 m trygg gangavstand til nærmaste del av uteopphaldsareal på bakkeplan.
 - Restareal, støyutsette areal, samt areal utan praktisk brukskvalitet vert ikkje rekna med i arealkravet. Areal som er brattare enn 1:3 vil ikkje kunne verta rekna med dersom ikkje arealet har spesielle bruksverdiar (t.d. akebakke).
 - Uteopphaldsareal skal i størst mogeleg grad skjermast mot vind frå dominerande vindretning. Minimum 50 % av medrekna uteareal på bakkeplan skal ha sol i 4 timar ved vårjamndøgn. I tilknytning til uteopphaldsareal bør det også vera soner som skjermar mot nedbør. Der det er mogeleg og nyttig skal det nyttast vegetasjon i form av buskfelt og treklynger som skjerm mot vind.
 - Minimum 50 % av uteopphaldsareala skal liggja samla og sentralt i bustadområdet. Uteopphaldsareal til større område skal opparbeidast i samanheng for å gje tilstrekkeleg kvalitet og område med fleire funksjonar.
 - Privat uteopphaldsareal for ei buening skal liggja direkte tilknytt bustaden.
- b. Krav til storleik på uteopphaldsareal er gjeve i tabellen under:

Felt	Minimum totalt uteopphaldsareal MUA	Minimum privat uteopphaldsareal MUA	Minimum felles uteopphaldsareal MUA
B1-B13	<u>Leilegheitsbygg</u> : 35 m ² per buening. <u>Konsentrerte småhus</u> *: 75 m ² per buening	<u>Leilegheitsbygg</u> : 10 m ² privat MUA per buening <u>Konsentrerte småhus</u> *: 50 m ² privat MUA per buening	25 m ² MUA per buening.
BOP1 og BOP2	<u>Skule og barnehage</u> : Til ein kvar tid gjeldande arealnorm. <u>Omsorgsbustader</u> skal følgje krava for B1-B13		

* konsentrerte småhus = rekkehus, kjedehus, tomanns- og firemannsbustader

2.4 Leikeplassar (§12-7 nr.4)

- a. Leikeplassane skal ha variasjon i utforminga. Alle leikeplassar skal ha sitjegrupper.
- b. I alle byggeområde skal det etablerast leikeplassar. Leikeplassane skal ha eit aktivitetstilbod tilpassa leik og aktivitet for barn og unge i alle aldersgrupper. Sandleikeplassar skal ha ein storleik på minimum 150m² og liggja maks 50 meter frå tilhøyrande bustadeiningar. Leikeplassane skal ha augekontakt med bueingane, vera skjerma frå køyreveg, ha minst 50% sol ved jamdøgn kl. 15 og minst 50% av arealet skal vera flatt.

- c. Nærleikeplass skal etablerast innanfor f_BNA og B12-B13 og ha eit aktivitetstilbod tilpassa balleik, sykling, aking og byggeleik. Nærleikeplassar skal ha ein storleik på minimum 500m². Leikeplassane skal ha trafikktrygg tilkomst, vera skjerma mot sterke elektromagnetiske felt, trafikk og bustad, ha minst 50% sol ved jamdøgn kl. 15 og minst 50% av arealet skal vera flatt. Delar av aktivitetstilbodet kan byggjast inn i gangveg/gågate o_SGG1 og o_SGG2 så sant det ikkje hindrar ferdsel.

2.5 Tilgjenge (§12-7 nr.4)

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

- a. Felles uteopphaldsareal skal vera universelt utforma og ha universelt utforma tilkomst. Universelt utforma tilkomst skal gjelda heilt fram til universelt tilgjengelege bustader.
- b. Det skal så langt det lar seg gjera takast omsyn til astmatikarar og allergikarar ved val av vegetasjon.
- c. Gang- og sykkelveggar og fortau skal ha fast dekke slik at rullestolbrukarar skal kunne ta seg fram. For at svaksynte skal kunne ta seg fram, skal gang- og sykkelveggar og fortau ha leiefelt. Gangveg/gågate skal ha fast dekke og utformast med ulike dekketypar for å skapa gode synskontrastar.
- d. På vegareal for gåande og syklende må trinnfri løysing etterstevast, dersom universell utforming ikkje let seg løysa med omsyn til terreng og landskap.
- e. Alle bygg skal ha universelt utforma inngang for alle, med prioritering av mjuke trafikantar.
- f. 50 % av bueiningane i kvart delfelt skal vera universelt tilgjengelege.

2.6 Utnytting, byggjehøgder og byggjegranser (§12-7 nr.1)

2.6.1 Utnytting og byggjehøgder

Felt	Maksimum % BYA/BRA	Maksimum byggjehøgde* målt frå gjennomsnittleg planert terreng
B1-B13	35 % BYA	16 meter, maks 4 etasjer over planert terreng
BOP1	35 % BYA	13 meter
BOP2	35 % BYA	13 meter

*Inklusiv eventuelle installasjonar og rekkverk på tak, eksklusiv kjellar og innandørs parkering.

Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Om kvar tomt innan eit felt vert bygd ut separat, gjeld grad av utnytting for den einskilde tomte. Om heile feltet vert detaljert/bygd ut samla, reknast grad av utnytting for heile området.

2.6.2 Byggjegranser

Byggjegranser er synt i plankartet, og ligg i føremålsgransene, med unntak av byggjegransene langs veg. Byggjegransene kan justerast og fastsettast nøyaktig i detaljreguleringsplan, med unntak av byggjegransa langs fv. 564 og fv. 5308.

2.7 Parkering (§12-7 nr.7)

2.7.1 Generelt

- Parkeringsplassar skal ikkje plasserast slik at dei skaper hindringar for mjuke trafikantar sine logiske gangmønster.
- Sykkelparkering skal prioriterast foran bilparkering.
- Om kvar tomt innan eit felt vert bygd ut separat, gjeld krav til parkering for den einskilde tomte. Om heile feltet vert detaljert/bygd ut samla, gjeld krav til parkering for heile området.
- Krav til tal parkeringsplasser følgjer av tabell under.

Formål	Sykkelparkering	Bilparkering
B1-B13	<u>Leilegheitsbygg</u> : Minimum 2 per. 100 m ² BRA bustad i. <u>Konsentrert småhus</u> *: Minimum 2 per bueining	Minimum- og maksimumskrav: 1 plass per bustadeining
BOP1 og BOP2	<u>Barnehage og skule</u> : 0,2 per tilsett + 0 per barn under 8 år + 0,6 per barn over 8 år <u>Omsorgsbustad</u> : same krav som B1-B13 <u>Forsamlingslokale</u> **: 2 per 100m ² <u>Fleirbrukshall</u> : 60 per hall	<u>Barnehage og skule</u> : 0,6 per tilsett + 0,2 per barn under 8 år + 0 per barn over 8 år <u>Omsorgsbustad</u> : same krav som B1-B13 <u>Forsamlingslokale</u> **: minimum 3 maksimum 5 per 100m ² <u>Fleirbrukshall</u> : minimum 60 maksimum 80 per hall

* konsentrerte småhus = rekkehus, kjedehus, tomanns- og firemannsbustader

**Forsamlingslokale = kyrkje, samfunnshus ol

2.7.2 Sykkelparkering

- Sykkelparkering skal plasserast nærast mogeleg inngangar.
- Bustader med 4 bueiningar eller meir skal ha minimum 1 innandørs sykkelparkering bak låsbar dør per bueining. For større bustadkompleks gjeld dette også for gjesteparkering. Eventuelt sykkelparkeringsareal i bod må komma i tillegg til anna bodareal (med minst 1,5 m² pr. plass).
- Sykkelparkeringsplassar skal ha mogelegheit for å kunne låse sykklar til ein fast installasjon og i størst mogeleg grad ha le for nedbør og vind.
- For bustader med 4 bueiningar eller meir, skal det leggjast til rette for felles innandørs sykkelverkstad med sluk i golv.

2.7.3 Bilparkering

- Parkering skal skje i felles anlegg. Parkeringsanlegg skal være under eller delvis under bakken, eller integrerast som ein del av bygningane. Parkeringsanlegg skal ikkje ha opne fasadar.
- Ved mangel på tilstrekkeleg uteareal skal uteopphaldsareal prioriterast før utandørsparkering.
- 50 % av bilparkeringsplassane i kjellar, parkeringshus eller større innandørs anlegg skal utformast med tilrettelegging for elbillading.
- Gjesteparkering er inkludert i tal for parkeringsplassar i §2.7.1.c).

- e. Minimum 5 % av parkeringsplassane i BOP1-2 og bustadområde med meir enn 8 bustader skal vera utforma og reservert for rørslehemma (UU). Plassane skal ha eit minimums areal på 27 m², vera tydeleg skilta og ha gode lystilhøve. Plassane skal plasserast lett tilgjengeleg og plasserast maks 30 meter frå hovudinngangen, og køyreveg skal ikkje måtte kryssast. Behovet for enkel av- og påstigning nær hovudinngang skal ivaretakast. Parkering for rørslehemma kan etablerast på bakkeplan.
- f. Universelt tilgjengeleg bueining skal ha universelt utforma gangtilkomst frå bueining til parkeringsplass, også der denne er lagt til fellesanlegg.
- g. Bilar skal kunne snu innanfor eige arealføremålsfelt utan å bruka regulerte samferdsleareal.

2.8 Energi (§12-7 nr.1)

Det vert tillate å plassera nettstasjon innanfor bygge- og samferdsleområde.

2.9 Mellombels rigg- og anlegg (§12-7 nr.2)

- a. Bygge- samferdsleføremål i heile planområdet som ikkje er synt som eigne føresegnområde kan nyttast som mellombels tilkomst og som rigg- og anleggsareal.
- b. Desse areala skal i anleggsperioden til ei kvar tid vera forsvarleg sikra, og ikkje føra til fare for dei som ferdast i nærområda.
- c. Desse areala skal etter avslutta anleggsperiode, og seinast eitt år etter at tiltaket er ferdigstilt, gjevast arealbruk i samsvar med arealføremål i plankartet og føresegner. Områda skal setjast i stand i samsvar med arealføremålet, eventuelt tilbakeførast til slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar, avhengig av kva funksjon areala skal ha.

2.10 Permanent lagring av massar (§12-7 nr.2)

- a. Innanfor byggjeføremål vert det tillate å nytta overskotsmassar til tomteopparbeiding for framtidige bygg, eller som vegterreng. Det er berre tillate å deponera steinrik masse utan organisk materiale. Dersom tomtene vert liggande ubygde lenger enn 3 år skal det leggjast massar på toppen av opparbeidd tomteareal med ei naturleg arrondering.

2.11 Skredsikring (§12-7 nr.2 og 4)

- a. Grunnarbeid må utførast skånsamt.
- b. Ved etablering av tilkomstveggar og byggjegroper skal nærliggande skråningar verta gjennomgått med tanke på behov for reinsk eller sikring. Dette kan gjerast samstundes med grunnarbeida. Geolog skal vurdera stabilitet i utsprengte skjeringar.

2.12 Renovasjon (§12-7 nr.4)

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for avfall og sortering av avfall. Stasjonane skal skjermast/overbyggast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining. Løysing for nedgravd renovasjon skal vurderast i detaljreguleringsplanane.

2.13 Mellombels turveg (§12-7 nr.4)

Det vert tillate å etablere ein midlertidig grusveg gjennom planområdet mellom Frekhaug og Fosse fram til ein etablerer varige tiltak for gåande og syklande. Turvegen skal i all hovudsak følgja regulerte samferdsleareal eller eksisterande traktorveg.

2.14 Kulturminne.

Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne id. 242206 som er markerte som føresegnsområde nr. 2. i plankartet. Tiltakshavaren

skal ta kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

Tiltakshavar skal dekke kostnadene for granskinga, dersom det ikkje er grunnlag for heil eller delvis statleg dekning, jf. kulturminnelova § 10.

2.15 Eigartilhøve

Planen tek stilling til følgjande eigartilhøve:

Offentleg areal:

- Veg (o_SV2)
- Køyreveg (o_SKV1, o_SKV3)
- Fortau (o_SF1 - o_SF3, o_SF4)
- Gangveg/gågate (o_SGG1, o_SGG2)
- Gang/sykkelveg (o_SGS1, o_SGS2, o_SGS4)
- Sykkelanlegg (o_SS1- o_SS3)
- Annan veggrunn (o_SVG)
- Kombinerte føremål for samferdsleanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (o_SKF1- o_SKF16)
- Turdrag (o_GTD1- o_GTD6)
- LNFR-areal (o_L3)

Felles areal:

Feltnamn	Felles for felt
Nærmiljøanlegg f_BNA	Alle bustadområde
Vegetasjonsskjerm (f_GV1 - f_GV6)	Alle byggeområde
Veg f_SKV2	B1-B11, BOP2, f_BNA
Gang/sykkelveg (f_SGS3)	B1-B11, BOP2, f_BNA

Anna eigarform:

- B1-B13
- BOP1, BOP2 (føremålet er offentlig/privat tenesteyting, og kan vera offentlig eller privat eigd).
- SV1
- L1, L2, L4, L5

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

3.1 Generelle krav (§12-7 nr.11)

- a. I byggeområda og tilhøyrande stiar og gangveg/gågate, med omsynssone H530_1-6, kan ikkje arbeid og tiltak som er nemnt i pbl § 20-1, samt deling av eigedom til slike føremål, finna stad før feltet/felta inngår i ein detaljreguleringsplan. Kva for sti eller gangveg/gågate som tilhøyrar kvart enkelt delfelt går fram av føresegn 7.2.a.

- b. Fleire felt kan inngå i same detaljreguleringsplan. Kvart felt må regulerast i sin heilskap med unntak av felt BOP1-2.
- c. Detaljreguleringsplanane skal dokumentera korleis føresegnene i denne planen vert ivareteke.
- d. Formgivingsprinsipp gitt i planrapport kap. 6.2 og 6.6 skal vera retningsgivande for utforming i detaljreguleringsplanar.
- e. Detaljreguleringsplanane skal syna plassering og utforming av, samt oppfyljing av krava til:
 - Bygg
 - Byggjegrænse i detaljplankart
 - Felles uteopphaldsareal
 - Leikeareal
 - Parkering for sykklar og bilar jf. § 2.7.
 - Tilkømt
 - Moglegheit for etappevis utbygging av parkeringsanlegg og korleis tilkømt skal løysast ved etappevis utbygging
 - Vegar for gåande, syklande og køyrande
 - Avkøyrslar
 - Trapper, gjerder, murar, skjeringar/fyllingar
 - VA-anlegg og overvasshandtering
 - Nettstasjon, avfallstasjon/renovasjonsløyising
 - Skjermingstiltak for støy, vind og nedbør
 - Universell utforming
 - For felles uteopphaldsareal og leikeareal skal detaljreguleringsplanane, i tillegg til krav i punkt 2.4, også fastsette krav til dekke, gjerde, port og utstyr.
 - Landskapsanalyse skal ligge til grunn for terrengbearbeiding og tomtearrondering, samt endelege kotehøgder på bygningane. Byggehøgden skal vere innanfor maksimalkrava i områdereguleringplanen.
- f. Det skal utarbeidast soldigram som syner sollystilhøve i uterom og for bygningsvolum ved vår-/haustjamndøgn kl.15:00 og 18:00 og korleis krava til sollys er oppfylt. **Soldigram også skal vise soltilhøva for nabotomter.**
- g. Vindforholda på tomten skal kartleggast og vurderast. Det skal og gjerast ei vurdering av planlagde bygg sin påverknad på vindforholda og eventuelle skjermingstiltak utredast.
- h. Detaljreguleringsplan med bustader må sikra bustadeiningar i ulike storleikar.
- i. Det skal utarbeidast ein massehandteringsplan ved behov for massehandtering.
 - Massane som vert fjerna under etablering av tomter og veggrunn bør i størst mogleg utstrekning nyttast lokalt til etablering av nytt- og erstatning av eksisterande terreng. Jordlag med lokale frø og røter av stadeigne urter skal i størst mogleg grad ivaretakast og gjenetablerast.
 - Lagring av massar skal avgrensast til så konsentrerte område som mogeleg, og ikkje vera dominerande i landskapet.
- j. Føresegn 3.2.3 stiller særlege krav om grunnundersøkingar.
- k. Der det er matjord skal detaljreguleringsplanane innehalda ein plan for handtering og ivaretaking av matjord. Matjorda skal takast av og lagrast på ein slik måte at jorda seinare kan nyttast som vekstmedium.
- l. Det skal utarbeidast ein plantningsplan. Plantinga skal bidra til å forsterka romma sine kvalitetar der det ligg til rette for det.

- m. Dersom det er behov for varemottak, skal plassering avklarast i detaljplan.
- n. Illustrasjonsplan skal i tillegg til detaljert utforming av innhaldet i punkt e også syne:
 - Utforming av eksisterande og framtidig landskap/terreng og vegetasjon, samt korleis eksisterande terreng best mogeleg vert ivareteke ved skilnader i høgdenivå
 - God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering av uteopphaldsareal
 - Volumetri av maksimal tomteutnytting, byggjegranser og maksimale byggjehøgder for alle byggjefelt innanfor detaljreguleringsplanen
 - Konsekvensar som disponering av uterom og bygningar får for tilgrensande område, grannebygningar, gatemiljø, offentlege rom, samt fjernverknad i landskapet
 - Stiar (omsynssoner H530) som det er stilt rekkefølgekrav til for felta i detaljreguleringa må visast i illustrasjonsplanen
- o. Identifisere og vurdere om landskapselement som steingardar, tufter og murar skal ivaretakast.
- p. Det kan utarbeidast ei heilskapleg vurdering av kunst i det offentlege rom der folk ferdast.
- q. Sjå føresegn i kap. 2.2; «Formgiving og kvalitet (§12-7 nr.1-4)».

3.2 Krav om utfyllande dokumentasjon (§12-7 nr.12)

3.2.1 Detaljert VA-rammeplan

Rammeplan for vatn og avlaup skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering av VA-anlegg i samband med utarbeiding av detaljreguleringsplanar innanfor planområdet. Rammeplan for vatn og avlaup skal oppdaterast i detaljreguleringsplanen.

Detaljert VA-rammeplan skal særskilt omhandla følgjande:

- a. Overvatn skal vurderast særskilt. Tiltak for infiltrasjon og fordrøying skal vera på eigen grunn for drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater. Avlaupssystem og evt. naturlege dreneringssystem som vert oppretthaldne, skal kunne takla ekstremnedbør. Synlege blå-grøne løysingar som mellom anna bruk av fordrøyingssystem og vasspegel skal vurderast. Detaljprosjektert VA-løysing skal vurdere god kapasitet på grøfter og stikkrenner, evt. bruk av regnbed og opne bekkeløp. Tiltaka skal utformast etter heilskapleg planlegging, med omsyn på nedstraums vassveg.
- b. Opne vassvegar skal oppretthaldast i så stor grad som råd.
- c. Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Det skal i detaljreguleringsplanen vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt.
- d. VA-rammeplanen skal vurdere faren for avrenning mot Mjåtveitvassdraget og overvasstiltaka skal sikre at det ikkje vert avrenning mot Mjåtveitvassdraget.

3.2.2 Støy

- a. I samband med detaljreguleringsplan må det gjennomførast detaljert støyvurdering i samsvar med gjeldande retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging for omsynssone/støysone synt i plankartet. Støyvurderinga skal inkludera fasadar ved alle nye bygg samt private og felles uteopphaldsareal.
- b. Faste og mellombelse støykjelder i planområdet som kan påverka naturmangfaldsverdiane må ha støyskjerming.

3.2.3 Grunntilhøve

- a) For felt BOP1, BOP2, B3, B4, B8, B13 skal det krevjast undersøking om ureina grunn. Ved funn av ureina grunn skal det utarbeidast ein tiltaksplan og massane skal handsamast forsvarleg.
- b) For felt BOP1, BOP2, B3 og B4 skal det krevjast detaljerte grunnundersøkingar.
- c) I dei andre byggefelta som ikkje er nemnd i bokstav a og b, skal det vurderast behov for grunnundersøkingar og undersøkingar om ureina grunn.

3.2.4 Naturmangfald

- a. I samband med detaljreguleringsplan skal det gjennomførast ei detaljert kartlegging og tiltaksplan for framande skadelege artar. Tiltaksplanen bør inkludera fjerning av framande treslag, t.d. kjempetuja og sitkagran, innanfor naturområde som skal takast vare på. For å unngå spreieing av uønskte framande artar, må det takast særlege omsyn ved flytting av anleggsgjord og ved flytting av anleggsmaskinar.
- b. Ein må sikra at naturmangfaldsverdiane i området vert ivareteke. Skadereduserande tiltak synt i KU-samlerapport, kapittel naturmangfald, datert 23.09.2021, skal følgjast opp i detaljreguleringsplanane.

3.2.5 Klimagassrekneskap

Det skal lagast klimarekneskap ved detaljregulering, i samsvar med statlege planretningsliner for klima-og energiplanlegging og klimatilpassing. Overordna mål er å prioritere arbeidet med å redusere klimagassutslepp.

4 Føresegner til arealføremål (§ 12-5)

4.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

4.1.1 Bustader (B)

- a. Innanfor føremålet vert det tillate alle typar konsentrerte og samanbygde småhus (til dømes rekkehus, kjedehus, to- og firmannsbustader), låge blokker og blokker. Det er ikkje tillate med einebustader. Utforming av bygningar i felta skal gi ein områdetilpassa og variert bygningsmasse med variasjon i fordeling av bustadtypologiar, byggjehøgder og byggjelinjer.
- b. Innanfor felt B3, B4, B9, B12 og B13 føremålet vert det også tillate utbygging av omsorgsbustader.
- c. Innanfor felt B13 og B12 skal overvatn løysast som open vassveg.
- d. Store furutre og klynger med eik og hassel som står i bustadfelta skal søkast å takast vare på.

4.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

- a. Innanfor området vert det tillate utbygging av barnehage, skule, fleirbrukshall, forsamlingslokale (t.d. kyrkje, kulturhus), omsorgsbustader.
- b. I BOP1 vert det tillate at bygg og uteområde kan supplera og til dels inngå i gangveg/gågate o_SGG2.
- c. I detaljregleringsprosessen for BOP1 skal det vurderast å innlemma og sikra myr, bekk, kantvegetasjon og fuktig lauvskog dominert av selje i søre del av føremålet som del av uteareala. Ein bør unngå å etablere parkliknande grøntareal på myra, men søkja å ta i vare eksisterande myrvegetasjon.
- d. I detaljregleringsprosessen for BOP1 skal det vurderast å støyskjerme for trafikkstøy frå Rosslandsvegen for å oppnå betre og større areal for støyfølsame bygningar og uteareal.

- e. Del av sti 1 (H530_1) som går langs grensa til BOP2 skal inngå i detaljreguleringsplanen for BOP2. Stien skal detaljprosjekterast og detaljreguleringsprosessen skal vurdere omlegging i del av BOP2 dersom det gjev den beste løysinga for terrengtilpassing og naturmangfald langs dammen. Det kan settast opp gjerde mellom BOP2 og stien.

4.1.3 Nærmiljøanlegg (BNA)

- a. Arealet skal opparbeidast som offentleg tilgjengeleg møteplass i og vera felles for alle bustadføre mål.
- b. Arealet skal opparbeidast med varierte og aktivitetsfremmande tiltak for barn og unge i alle aldersgrupper. Dette kan mellom anna inkludera sitteplassar, opparbeida bålpass, småbarnsleikeplass, aktivitetspark (inkludert balleik, sykling, aking og byggeleik), treningsapparat med meir.
- c. Det skal vera godt tilgjenge til tilgrensande ganglinjer, stiar (omsynssoner H530), tilstøytande byggjeområde og vegar. Overgangane skal formgjevast og tilpassast omgjevningane.
- d. Det kan etablerast 1 handicap-parkering innanfor føremålet for brukarar av nærmiljøanlegget og turområdet.

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

4.2.1 Fellesføresegner for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Opparbeiding av felles og offentlege gater og vegar skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar, godkjent av kommunal og regional vegmynde. For offentlege vegar kan det utarbeidast ein gjennomføringsavtale med Alver kommune for å sikra offentleg drift og vedlikehald.
- b. Gater, vegar, gangareal og sykkelområde skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samhengande byrom. Vegar og gater skal opparbeidast med murar der dette er synt i plankartet.
- c. Avkøyrsløyper er retningsgjevande. Avkøyring i sving bør unngåast dersom det er mogeleg.
- d. Mindre tilpassingar på opptil 1 meter innbyrdes mellom dei ulike samferdsføresegner er tillate så lenge fyllingar, skjeringar med meir kan etablerast innanfor føremåla utan konsekvens for andre føremål i planen.
- e. Samferdsleanlegg skal opparbeidast som synt i plankartet og som skildra i tabellen under.

Køyreveg (SKV)	Normalprofil	Særlege krav/merknadar
o_SKV1 Del av veg 10 000	Overordna bustadveg/gate med fortau Vegbreidde 5,5 m (0,25 skulder/kantsteinsklaring og 2,5 m køyrefelt). Dimensjonerande køyretøy: Lastebil, L Dimensjonerande fart: 40 km/t	o_SKV1 med tilhøyrande anlegg skal ikkje byggast ut i hekketida for viper.
f_SKV2 Veg 20 000	Overordna bustadveg/gate med fortau Vegbreidde 5,5 m (0,25 skulder/kantsteinsklaring og 2,5 m køyrefelt).	Del av f_SKV2 skal byggast med mur i tråd med plankartet. Mindre endringar kan gjerast dersom det gjev betre arrondering.
o_SKV3 Del av veg 10 000	Overordna bustadveg/gate med fortau Vegbreidde 5,5 m (0,25 skulder/kantsteinsklaring og 2,5 m køyrefelt). Dimensjonerande køyretøy: Lastebil, L	Del av f_SKV2 skal byggast med mur i tråd med plankartet. Mindre endringar kan gjerast dersom det gjev betre arrondering.

	Dimensjonerende fart: 40 km/t	
Veg (SV)	Normalprofil	Særlege krav/merknadar
SV1 Avkjørsel til 324/1 Veg 62 000	Øvrige bustadveg/gate Vegbreidde 3,5 m. Dimensjonerende køyretøy: Liten Lastebil, LL Dimensjonerende fart: 30 km/t	Avkøyninga skal ha nedsenka fortau.
o_SV2 Eksisterande veg ved Fosse gjennom Øvrebøen	Eksisterande veg	
Fortau (SF)	Normalprofil	Særlege krav/merknadar
o_SF1 del av veg 10 000	Fortau 2 meter	o_SF1 med tilhøyrande anlegg skal ein ikkje byggja ut i hekketida for vipen.
o_SF2	Som i plan for fv. 564 Frekhaugkrysset og utbetring av fv. 244 (PlanID 1256 2017 00003)	Ved overgangsfeltet kan utstrekning av fortauet tilpassast plassering og breidde på overgangsfeltet innanfor arealformålet. Overgangsfelt og avslutning av o_SF2 og o_SS3 mot overgangsfeltet, skal utformast på ein trafikksikker måte.
o_SF3	Fortau 2 meter	
o_SF4	Fortau 2,5 meter	
Gang- og sykkelveg (SGS)	Normalprofil	Særlege krav/merknadar
o_SGS1	Som i plan for fv. 564 Frekhaugkrysset og utbetring av fv. 244 (PlanID 1256 2017 00003)	o_SGS1 med tilhøyrande anlegg skal ein ikkje byggja ut i hekketida for vipen.
o_SGS2	Som i plan for fv. 564 Frekhaugkrysset og utbetring av fv. 244 (PlanID 1256 2017 00003)	SGS2 med tilhøyrande anlegg skal ein ikkje byggja ut i hekketida for vipen.
f_SGS_3	Gang- og sykkelveg Breidde: 2,5 meter	
o_SGS4	Gang- og sykkelveg Breidde: 3,5 meter	
o_SGS4 Veg 70 000	Gang- og sykkelveg Breidde: 3,5 m	o_SGS4 utanfor byggeområde bør utformast slik at barriereeffekt for vilt, jf. KU naturmangfaldsvurderinga, vert reduert.
Sykkelveg/ -felt (SS)	Normalprofil	Særlege krav/merknadar
o_SS1	Sykkelveg 2,5 meter	o_SS1 med tilhøyrande anlegg skal ein ikkje byggja ut i hekketida for vipen.

o_SS2	Sykkelveg 2,5 meter	
o_SS3	Som i plan for fv. 564 Frekhaugkrysset og utbetring av fv. 244 (PlanID 1256 2017 00003)	Ved overgangsfeltet kan utstrekning av sykkelveg/-felt tilpassast plassering og breidde på overgangsfeltet innanfor arealformålet. Overgangsfelt og avslutning av o_SF2 og o_SS3 mot overgangsfeltet, skal utformast på ein trafikksikker måte.
Sti (illustrert) -med tilhøyrande omsynssone friluftsliv (H530)	Normalprofil	Særlege krav/merknadar
Sti 1 – H530_1	Minimum 2 meter breidde	Opparbeiding med duk og grusa dekke, og med vekt på god tilpassing til terrenget. Sti 1 gjennom L2 skal plasserast skånsamt i terrenget og med tilstrekkeleg avstand til dammen til at biologisk mangfald på vassbreidda vert teken i vare. Stien kan justerast utanfor omsynssona, i L2 eller BOP2, dersom det gjev den beste løysinga.
Sti 2 – H530_2	3,5 meter	Opparbeiding med duk og grusa dekke, og med vekt på god tilpassing til terrenget. Sti 2 skal vera køyrbar for driftskøyretøy til nødvendig vedlikehald av stien. Stien gjennom o_GTD5 skal byggjast med breidde 3,5 meter og stigning 1:12, eller slakare. Ein skal i så stor grad som mogeleg byggja stien med stigning 1:20 så sant dette ikkje fører til for store terrenginngrep. Stien må kunne koplast på o_SGS3 ved snusløyfe. Gjennom felta o_L3, o_GTD2 og forbi felta B5, B6 og til f_BNA skal stien byggjast med breidde 3,5 meter og stigning 1:20 eller slakare. Innanfor felta B5 og B6 skal fyllingshøgde ikkje overstige høgde til o_SGS3.
Sti 3 – H530_3	Minimum 3,5 meter breidde	Stien kan delvis eller i sin heilhet utformast som trapp. Trapper skal lagast med naturstein.

		Trapper skal tilpassast gangtilkomst til bustadfelta.
Sti 4- Sti6 – H530_4- H530_6	Minimum 1,20 meter breidde	Stien kan delvis eller i sin heilskap utformast som trapp. Trapper skal lagast med naturstein. Trapper skal tilpassast gangtilkomst til bustadfelta.
Sti 7 – H530_7	Minimum 3,5 meter breidde	Stien kan delvis eller i sin heilskap utformast som trapp. Trapper skal lagast med naturstein. Sti 7 og H530_7 sin trasé kan justerast, men det må sikrast god kopling til stisystemet rundt Storeknappen og til o_SGS4.

4.2.2 Gangveg / Gågate (SGG)

- a. Gangveg/gågata skal ha ei utforming som gjev offentleg tilgjenge. Areala kan utformast slik at dei gjev ein naturleg overgang til private byggjeområde. Areal som leikeplassar, møtestader og benkar kan vendast mot bustadområda, og kan inngå som del av felles uteopphaldsareal. Det vert ikkje tillate oppsetting av gjerde, eller anna skjerming som hindrar offentleg tilgjenge. Det kan settast ut benkar der tilhøva ligg til rette for det utan større terrenginngrep.
- b. o_SGG2 skal ha kopling mellom o_SGG1 o_SF1, o_SF3 , o_SS1, o_SS2, o_SKF5 - o_SKF7 og o_SGS2. Ved prosjektering av o_SGG2 skal det sikrast sykkelsamband mellom o_SGS2 og BOP1, og om mogleg leggjast til rette for sykkelfelt mellom o_SS2 og o_SGS2. Handtering av overvatn skal vurderast særskilt. Gangveg/gågata skal vera universelt tilgjengeleg.
- c. o_SGG1 kan utformast som trapp. Det vert tillate gjennomkøyring til felt B8.

4.2.3 Annan veggrunn - grøntareal (SVG)

- a. Annan veggrunn kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, skilt, murar, belysning, grøfter, dreneringsløyser, kabel- og røyrtaséar for teknisk infrastruktur og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. Det kan plantast tre innanfor føremålet.
- b. Områda skal plantast ut etter ein plantningsplan som tek omsyn til drift. Plantinga skal bidra til å forsterka romma sine kvalitetar der det ligg til rette for det.
- c. Tekniske bygg og installasjonar kan plasserast i områda der dei ikkje er til hinder for vegføremåla.
- d. o_SVG1 er annan veggrunn grøntareal tilknytt plan for fv. 564 Frekhaugkrysset og utbetring av fv. 244 (PlanID 1256 2017 00003). Det vert tillate etablering av mur i samband med bygging av Sti3 (H530_3) innanfor føremålet. Det vert også tillate etablering av andre vegføremål innanfor føremålet.

4.2.4 Kombinerte føremål for samferdsleanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséar (SKF)

- a. Innanfor føremålet kan det etablerast gangkryssingar. Desse kan vera utforma med fartsreducerande tiltak. Utforminga skal gjera kryssinga meir attraktiv for gåande. Det må sikrast gode overgangar mot tilgrensande ganglinjer, sykkellinjer, stiar (omsynssoner H530), tilstøytande byggjeområde, grøntområde og vegar.
- b. Føremålet er kombinert med andre føremål etter følgjande tabell:

Felt	Kombinerte føremål
SKF1	Gang- og sykkelveg og veg
SKF2	Gangveg/gågate og veg
SKF3	Gangveg/gågate og gang- og sykkelveg
SKF4	Gangveg/gågate og gang- og sykkelveg
SKF5	Gangveg/gågate og annan veggrunn - grøntareal
SKF6	Gangveg/gågate og veg
SKF7	Gangveg/gågate, sykkelveg og fortau
SKF8	Turdrag og veg
SKF9	Turdrag og gang- og sykkelveg
SKF10	Turdrag og gang- og sykkelveg
SKF11	Turdrag og veg
SKF12	Turdrag og gang- og sykkelveg
SKF13	Turdrag og annan veggrunn -grøntareal
SKF14	Turdrag og veg
SKF15	Turdrag og annan veggrunn -grøntareal
SKF16	Turdrag og veg

4.3 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blågrønstruktur (GBG)

Områda kan opparbeidast til uteopphaldsareal og inngå i minste uteopphaldsareal (MUA) for B12 og B13.

4.3.2 Turdrag (GTD)

- Områda kan opparbeidast med stiar (omsynssoner H530), gangvegar og leike- og opphaldsareal. Det vert tillate at stiar kan leggast om som del av regulerings- eller anleggsprosessen, så lenge stiane sin funksjon som snarveg mellom dei same delområda og vegane vert oppretthalde.
- Det skal vera godt tilgjenge til tilgrensande ganglinjer, stiar (omsynssoner H530), tilstøytande byggeområde og vegar. Overgangane skal formgjevast og tilpassast omgjevnadene.
- Områda skal ha eit grønt preg.
- Innanfor felt o_GTD2 og o_GTD5 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Området kan forvaltast slik at vegetasjonen ikkje er til hinder for god framføring av tursti Sti2 (H530_2), og gir gode lystilhøve. Det kan settast ut benkar der tilhøva ligg til rette for det utan større terrenginngrep.
- Alle permanente installasjonar, som eventuell kunst og leikeapparat, må sikrast mot erosjon og flaum.

4.3.3 Vegetasjonsskjerm (GV)

- I områda GV skal terrenget og vegetasjon oppretthaldast for å sikra ei visuell skjerming mot fv. 564 og for bustader i aust, samt avgrense fjernverknad av utbygginga. Framandartar skal fjernast og handsamast forsvarleg.
- Det vert tillate å etablera ein midlertidig grusveg gjennom GV6 mellom Frekhaug og Fosse fram til ein etablerer varige tiltak for gåande og syklande.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindriftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 LNFR-areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

- I område for landbruk-, reindrift og gardsbruk tilknytt næringsverksemd skal føresegner til kommuneplanen sin arealdel gjelda der ikkje anna er gitt. Lovleg bruk av areala skal vidareførast.
- L1 har hovudvekt på landbruk. L2, o_L3, L4 og L5 har hovudvekt på friluftsliv. L2, o_L3; L4 og L5 skal ha eit naturlikt preg og ikkje leggast til rette som park.
- For felt o_L3 skal eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Området kan forvaltast slik at vegetasjonen ikkje er til hinder for god framføring av tursti Sti2 (H530_2), og gir gode lystilhøve. Det kan settast ut benkar der tilhøva ligg til rette for det utan større terrenginngrep.
- Det vert tillate å etablera ein mellombels grusveg gjennom L4-5 mellom Frekhaug og Fosse fram til ein etablerer varige tiltak for gåande og syklande.

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

4.5.1 Naturområde i sjø (o_VNV)

Området er eit eksisterande oppdemma vatn. Vatnet skal i størst mogleg grad takast vare på. Naudsynt vedlikehald på demninga kan gjerast.

5 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

5.1 Frisikt (sone H140) (§ 11-8 a)

Innanfor sone for frisikt skal det vera fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan.

5.2 Støysone (sone H210 og H220) (§ 11-8 a)

Til ei kvar tid skal gjeldande retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging nyttast. Dette gjeld også for anleggsfasen.

Ved ny støyutredning i detaljregulering, skal støysoner i detaljreguleringa gjelde avgrensinga i områdeplanen.

5.2.1 Raud støysone (H210)

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

5.2.2 Gul støysone (H220)

Dersom krav til støynivå ikkje vert oppfylt, må det synleggjerast og dokumenterast tiltak for å oppfylla krava i planretningslinje T-1442.

- Alle bustadeiningar må ha ei stille side der lydnivå ikkje overskrid grenseverdi for gul støysone, L_{den} 55 dB.
- Minimum 50 % av støyfølsame opphaldsrom i bustader (soverom og stove) skal ha opningsbart vindauge mot stille side.
- Utandørs opphaldsareal for skule, barnehage og bustader må ha lydnivå som ikkje overskrid grenseverdiane L_{den} 55 dB (bustader) og L_{den} 55 dB (skule og barnehage). For skular og barnehage bør dette gjelda det aller meste av opparbeidd areal for opphald. For bustader vil storleik på arealet som skal vera støyskjerma kunne variera for ulike typar bustader. For bygg med leilegheiter tilrår rettleiar M-2061 eit areal på minimum 35 m² per bustadeining, der minimum 10 m² skal vera privat areal. For andre bustader som einebustadar, tomannsbustadar, rekkehus og liknande er tilrådinga på minimum 75 m² per bustadeining, der minimum 50 m² skal vera privat.

- Leikeareal skal ikkje ha støynivå over grenseverdiane i T-1442.

5.3 Faresone, høgspenningsanlegg (H370) (§ 11-8 a)

- a. Høgspenningsanlegg gjeld 22 kV luftlinje som kryssar delar av planområdet. Tiltak innanfor sona skal godkjennast av linjeeigar.
- b. Det kan ikkje etablerast bygg for varig opphald innanfor sona for høgspent luftlinje. Samferdselsføremål kan etablerast innanfor sona.

5.4 Omsyn friluftsliv (H530)

- a. Innanfor sonene kan det etablerast stiar. Krav og merknader for desse er gitt i tabell i føresegn 4.2.1 e.

5.5 Krav om felles planlegging (Sone H810) (§ 11-8 e)

Gjeld for felta B12 og B13.

6 Føresegner til føresegnområde (§ 12-7)

6.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3 - #9) (§12-7 nr.1)

6.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde tilknytt Fv. 245 Fosse – Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset #9

- a. I samband med arbeid tilknytt Fv. 245 Fosse–Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset, kan områda avsett til midlertidig bygge- og anleggsområde synt i plankart med symbol #9 nyttast til anleggsområde så lenge anleggsarbeida er i gang. Områda kan nyttast til riggplass, anleggsvegar, omkøyringsvegar og lagerplass for bygningsmateriell og maskinar. Arbeid og arrondering må ta omsyn til, og ikkje hindre gjennomføring av, planlagt gang- og sykkelveg, samt mellombels turveg.
- b. Etter avslutta anleggsperiode, og innan 3 månader, skal areal med tilgrensande og erverva annan veggrunn målast inn. Deretter skal plangrensa justerast i samsvar med nye eigedomsgrenser, og føresegnområde for midlertidig bygge- og anleggsområde fjernast frå plankartet.
- c. Områda som er nytta til anleggs- og riggområde skal settast i stand etter nærare avtale med grunneigarar. Etter anleggsfasen skal det på offentlege sideområde leggjast til rette for naturleg revegetering.

6.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3 - #8)

- a. I samband med opparbeiding av ny rundkøyring mellom fv. 564 og fv. 244, utbetring av fv. 244 med gang- og sykkelveg, kan områda nyttast som anleggs- og riggområde så lenge anleggsarbeida er i gang. Områda kan nyttast til anleggsområde så lenge anleggsarbeid i planområdet er i gang. Områda kan nyttast til riggplass, anleggsvegar, omkøyringsvegar og lagerplass for bygningsmateriell og maskinar.
- b. I anleggsperioden skal områda til ei kvar tid vera forsvarleg sikra, og ikkje føra til fare for dei som ferdast i nærområda.
- c. I anleggsfasen skal alle eksisterande turstiar ivaretakast utan store omvegar. Støynivå på sprengingsarbeid og terrenghandsaming bør vurderast for ikkje å føra til unødige forstyrringar av friluftaktivitetane i området.
- d. Etter avslutta anleggsperiode, og seinast eitt år etter at veganlegget er opna, skal områda gjevast arealbruk i samsvar med arealføremål i plankartet og føresegner. Områda skal setjast i stand i samsvar med arealføremålet, eventuelt tilbakeførast til slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar, avhengig av kva funksjon areala skal ha.

- e. Føresegnområde #3-#8 er gyldig i ein tidsavgrensa periode i inntil 10 år etter vedteken reguleringsplan. Etter denne perioden, eller etter at anleggsperioden er over, kan områda fjernast frå plankartet administrativt av planmynde.
- f. Føresegnområde #3-#5 gjeld arbeid tilknytt rundkøyring mellom fv. 564 og fv. 244, utbetring av fv. 244 med gang- og sykkelveg (jf. reguleringsplan med PlanID 1256 20170003)
- g. Føresegnområde #6-#8 gjeld arbeid tilknytt interne vegar i planområdet.

6.2 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (§12-7 nr.2)

- a. Innanfor føresegnområde #1 er det tillate å nytta overskotsmassar i planområdet til fylling. Det skal utarbeidast ein plan for massehandtering som sikrar opparbeiding av stiar (omsynssoer H530) innanfor føresegnområdet. Gjennom felta B5, B6, o_L3, o_GTD2 og f_BNA må fyllingshøgde ta i vare stigningstilhøve på Sti2 (H530_2).

6.3 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (§12-7 nr.10)

- a. Automatisk freda kulturminne (Askeladden ID 242206-0 , dyrkingsporslokalitet) med særskilt rekkefølgekrav for gjennomføring er synt som føresegnområde #2. Kulturminnet må frigjevast av kulturminnemynde før arbeid med o_SKV1, o_SF1 og o_SS1 med tilhøyrande sideareal kan starte?.

7 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr.10)

For å oppfylla rekkefølgekrav kan ein inngå utbyggingsavtale med Alver kommune (§17).

7.1 Før igangsetjingsløyve for utbygging

- a. Følgjande tiltak må settast i verk før igangsetjingsløyve kan gjevast:

Område	Tiltak
B1-13, BOP1, BOP2	Høgspent luftleidning som går gjennom planområdet må vera flytta/teken bort slik at den ikkje er i konflikt med byggeføremål synt i plankartet.
B1-13, BOP1, BOP2	Trafikksikkert kryssområde og tilbod til mjuke trafikantar innanfor plangrensa, samt til Sagstad skule, skal vere ferdigstilt
B1-13, BOP1, BOP2 samt alle Samferdselsføremål	Det skal dokumenterast at tilkomst til Storeknappen friluftsområde skal vera teke i vare gjennom heile anleggsperioden. Dette kan løysast ved omlegging av stiar, skilting av alternative traséar med meir.
Alle Samferdselsføremål bortsett frå o_SGS1- o_SGS2, o_SS3, o_SF2, alle med tilhøyrande SVG.	<ul style="list-style-type: none">• Vurdering av behov for grunnundersøkingar og undersøkingar om ureina grunn.• Ved behov for massehandtering skal det utarbeidast ein massehandteringsplan.• Der det er matjord skal det lagast plan for handtering og ivaretaking av matjord.• Det skal gjennomførast ei detaljert kartlegging og tiltaksplan for framande skadelege artar.
Alle byggeområde	Detaljert geoteknisk undersøking og geoteknisk prosjektering av nye tiltak.

Alle byggjeområde	Det må dokumenterast tilstrekkeleg dekning for barnehage og grunnskule.
Alle byggjeområde	Kulturminne som kan verta råka ved utbygging må vera dokumentert sikra, slik at det ikkje blir øydelagd. Eventuelt skal det frigjevast av kulturminnemynde. Kulturminne som skal takast vare på må sikrast i anleggsfasen.
Alle byggjeområde	Detaljprosjektert VA-løysing skal godkjennast av kommunen.
B1, B2, B5, B6, B7 B9, B10, B11	Byggjeområda B4, B3 og B8 må vera utbygd med 80 % av totalt tal på bueiningar.
B7	Ferdigstilt f_SKV2
B1-13, BOP1 og BOP2	<ul style="list-style-type: none"> • Oppdimensjonert hovudleidningsnett for vatn som sikrar brannvasskapasitet, jf. VA-rammeplan, må vera sikra gjennomført. • Vurdering av kapasitet for Varnappen reinseanlegg må vera gjennomført. • Vurdering av føringsveg for avlaupsvatn frå Frekhaugkrysset til Varnappen reinseanlegg må vera gjennomført. • Oppdimensjonering av stikkrenne under fv. 564 ved HP5 m1086, nedstraums felt 3, jf. overvassutrekningar i VA-rammeplan må vera sikra gjennomført. • Vurdering av om det er behov for oppdimensjonering av bekeinntak ved Lonereken, nedstraums felt 3, jf. VA-rammeplan.
BOP2	<p>Bruk av eksisterande oppdemt magasin (o_VNV) som fordrøyingsbasseng skal vera avklart.</p> <p>Sikring av framtidige bygningar sitt uteareal mot oppdemt magasin skal vera dokumentert og sikra gjennomføring.</p>
o_SKV1, f_SKV2, o_SKV3 og o_SGS4	<p>Nye vass- og spillvassleidningar langs føremåla og tilknytt føremåla skal vera sikra gjennomført.</p> <p>Infiltrasjonsgrøfter for reinsing, infiltrasjon, fordrøying og sikre flaumvegar (tiltak 5 på teikning GH101) skal vera sikra gjennomført</p>

7.2 Før det vert gitt bruksløyve

- a. Følgjande tiltak skal vera gjennomført/opparbeidd før bruksløyve eller mellombels bruksløyve vert gjeve:

Område	Tiltak
Alle føremål for bustader (B1-13)	Felles og privat minste uteopphaldsareal og bil- og sykkelparkeringsplass i samsvar med krav.
B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Godkjend renovasjonsløysing ▪ o_SGS1 og o_SGS2 (gang og sykkelvegane lang Sagstadvegen)

B9, B10, B11, B12, B13, BOP1, BOP2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ o_SS3, o_SF2 (sykkelfelt og fortau øst for fv 564) ▪ Del av o_SGS1 i plan for Frekhaugkrysset (PlanID 1256_20170003) som ligg utanfor planområdet ▪ Del av o_SKV 1, del av o_SF1, del av o_SF4, del av o_SS1, alle fram til f_SKV2 (første del av tilkomstvegen inklusiv tilbod til mjuke trafikantar) ▪ SV1 (avkjørsle til gnr 324, bnr 1) ▪ o_SGG1 med tilhøyrande sti 3 (H530_3) og o_STTG2 med tilhøyrande sti 3 (H530_3) (turalmenning/gågate frå fv 564 gjennom planområdet til nærmiljøanlegg og Storeknappen) ▪ o_SKF1, o_SKF2, o_SKF3, o_SKF4, o_SKF5, o_SKF6, o_SKF7 (turalmenningen sine kryssingspunkt av bilvegen)
B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13	<ul style="list-style-type: none"> ▪ f_BNA (felles nærmiljøanlegg)
B1, B2, B3, B4, B8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Del av f_SKV2 og f_SGS3 fram til og langs føremålsgrense til B7 (del av tilkomstveg til bustadområda inklusiv tilbod til mjuke trafikantar) ▪ Mellombels snumoglegheit for lastebil på B7 dersom den regulerte snusløyfa på f_SKV2 ikkje er bygd ▪ o_SKF8, o_SKF9
B5, B6, B7, B9, B10, B11	<ul style="list-style-type: none"> ▪ f_SKV2 og f_SGS3 ▪ o_SKF10, o_SKF11, o_SKF12
B1, B2, BOP2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sti 1 (H530_1)
B5, B6, B11, B12, B13	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turdrag GTD2 og GTD5 med tilhøyrande sti 2 (H530_2)
B7, B8, B9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turdrag GTD1 med tilhøyrande sti 4 (H530_4) ▪ Sti 4 (H530_4)
B5 og B6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turdrag GTD3 med tilhøyrande del av sti 5 (H530_5)
B9 og B10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turdrag GTD4 med tilhøyrande del av sti 5 (H530_5)
B10, B11, B12, B13	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turdrag GTD6 med tilhøyrande sti 6 (H530_6)
B12, B13, BOP1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ o_SKV 1, o_SF1, o_SF3, o_SF4, o_SS1 ▪ o_SKV3, o_SS2 ▪ o_SKF13, o_SKF14, o_SKF15, , o_SKF16
BOP1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ o_SGS4 ▪ Snuhammar på o_SV2

7.3 Andre rekkefølgekrav

- a. Det skal vera opparbeidd veg/avkjørsel til eigedomen der eksisterande tilkomst er regulert stengt, før eksisterande tilkomst vert stengd.
- b. Det skal takast kontakt med kulturminnevernmynde i god tid før tiltaket med bygging av tilkomstveg til planområdet o_SKV1, o_SS1 og o_SF1 vert sett i gang slik at omfanget av eventuell gransking kan fastsetjast og kulturminnet i føresegnområde #2 kan frigjevast, jf pkt. 6.3.

Føresegnområdet opphører og kan fjernast frå plankartet når kulturminnet er frigjeve og kulturminnemynde har gjeve løyve til tiltak.

- c. Før det kan gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve for bueiningar i felt/delfelt skal VA- anlegg vere opparbeidd og godkjent.
- d. Det skal ligge føre sluttokumentasjon som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune VA forvaltning.
- e. VA-anlegget skal etter godkjent sluttokumentasjon og synfaring utan manglar, overtakast av Alver kommune til drift og vedlikehald.

8 Dokument som får verknad gjennom tilvising i føresegnene

8.1 Rettleiande verknad

- a. Tekniske planar (C-, D-, F- teikningar).
- b. VA-rammeplan, datert 23.09.2021.
- c. Kapittel 6.4 i Planrapport, datert 09.01.2023.
- d. KU-samlerapport, datert 23.09.2021

8.2 Juridisk verknad

- a. Plankart, datert 11.01.2023.

9. Verknadar av planen

Planen endrar og erstattar delar av følgande planar:

- *Detaljregulering for fv. 5310 Fosse – Moldekleiv og Fossekrysset, PlanID 125620160012*
- *Detaljregulering fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244 PlanID 125620170003*