



ALVER
KOMMUNE

Områdeplan

Dalstø - Mjåtveitstø
(gnr. 319, 322 bnr. 5, 59, 255 mfl.)

Føresegner
(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

PlanID 1256 2017 0002

ArkivID 20/300

Ordfører

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
APM					
APM					
Kommunestyre					

Revisjonsdato: 01.08.2023

1. Siktemålet med planen

1.1 Føremålet med områdeplanen

Det skal leggjast til rette for variert bustadtilbod med møtestadar, barnehage og framtidig skule. Planen legg vekt på blågrøne verdiar og kvalitetar som ein ressurs for området. Reguleringa legg føringar for framtidige løysingar, rammer for utbygging, og rekkjefølgjekrav. Kulturminne og landskap skal særskilt takast omsyn til og grønne areal skal takast vare på innanfor dei ulike delfelta. Det skal sikrast turstiar, fortau og gang-sykkelvegar som skal nyttast til framtidig skule og barnehage og til naturområda.

1.2 Areala innan for planområdet skal nyttast til følgjande arealbruksføremål:

- a) Bygningar og anlegg (jf. § 12-5, nr.1)
 - o Bygningar og anlegg (BA)
 - o Bustader (B)
 - o Bustader (frittliggjande) (BF)
 - o Bustader (konsentrert) (BK)
 - o Bustader (blokker) (BB)
 - o Fritidsbustader (FB)
 - o Barnehage (BH)
 - o Undervisning (UN)
 - o Andre idrettsanlegg (AI)
 - o Andre kommunaltekniske anlegg (ØK)
 - o Uteoppfallsareal (UTE)
 - o Leikeplass (LEK)
 - o Bustad / Forretning / Kontor (B/F/K)
 - o Angitte byggje- og anleggsformål (BAA)
kombinert med andre
angitte hovudformål

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. § 12-5, nr 2)
 - o Veg (V)
 - o Køyreveg (KV)
 - o Fortau (FO)
 - o Gang- og sykkelveg (GS)
 - o Gangveg/gangareal/gågate (GG)
 - o Anna veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
 - o Anna veggrunn – grøntareal (AVG)
 - o Leskur (LPL)
 - o Parkeringsplass (PP)
 - o Kombinert føremål (SK)

- c) Grønstruktur (jf. § 12-5, nr 3)
 - o Naturområde (GN)
 - o Turdrag (TD)
 - o Turveg (TV)
 - o Friområde (FRI)

- d) Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (jf. § 12-5, nr 5)
 - o Landbruks (L)
 - o Natur (N)

- e) Omsynssone (jf. § 12-6)
 - o Frisiktsone (Veg) (H140)
 - o Anna sikringssone (H190)
 - o Omsyn friluftsliv (H530)
 - o Bevaring naturmiljø (H560)
 - o Bevaring kulturmiljø (H570)

- f) Føresegnsområde (jf. § 12-7)
 - o Mellombels byggje- og anleggsområde
 - o Vilkår for bruk av areala, bygningar og anlegg

- o Krav om særskilt rekkjefølgje for gjennomføring av tiltak

1.3 Innhald i planen

Planen omfattar planskildring (01.08.2023) med eigen konsekvensutgreiing (2021) som vedlegg, støysonekart i utarbeida støyrapport (20.01.2022), plankart (05.07.2023) og føresegnar (01.08.2023). Planområdet si avgrensing er på plankart i målestokk 1:2000 i arkformat A0.

Til planen er det utarbeida desse utfyllande vedlegga:

- o VAO-rammeplan 04.07.2023
- o Støyrapport 20.01.2022
- o Trafikkanalyse 2019
- o Massehandteringsplan 31.03.2023
- o Konsekvensutgreiing 2021
- o Naturmangfoldsrapport 25.04.2022
- o Skisse fartsdempende tiltak 16.12.2020

1.4 Juridiske dokument

- Plankart 05.07.2023
- Føresegn 01.08.2023

2. Fellesføresegner for heile planområdet

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

2.1.1 Universell utforming (UU)

- a) Prinsipp for universell utforming leggjast til grunn for utforming av busetnaden og uteareal jf. pbl. §29-3.
- b) Areal skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av flest mogleg, og det leggjast til rette for ein oversikteleg, trafikksikker og enkel framkomst for gåande og syklende.
- c) Der gangsamband ikkje kan opparbeidast iht. til prinsippa for universell utforming skal det prioriterast å leggje til rette for snarveggar og samanheng mellom desse i detaljregulering og prosjektering av delområda. Snarvegane skal sikra attraktive gangsamband til viktige målpunkt, gjennom og mellom byggjeområda og grønstruktur.
- d) **Minimum 50 % av bustadene innan kvart felt skal vere utforma som tilgjengeleg bueining og med trinnfri atkomst.**

2.1.2 Estetisk utforming

- a) Bygg og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging som fremjar gode uteareal og kontakt med omgjevnadane.
- b) Ved utarbeiding av tiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i materialval, vegetasjon, belysning og vurderer miljøverknadar frå bygg og anlegg.
- c) Fargebruk på bygningar skal tilpassast jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- d) Nyskapande arkitektur som tek vare på omsynet til klima- og miljøutfordringar og omgjevnadens karakter skal vektleggjast.

2.1.3 Landskap

- a) Tiltak skal tilpassast landskapet. Utomhusplan, eller illustrasjonsplan samt snitt skal syne korleis tiltak held seg til horisontliner og andre markerte landskapstrekk
- b) Høgdedrag skal takast vare på utan unødvendige terrenginngrep
- c) Gode overgangssonar mellom offentleg, felles og private uteopphaldsareal
- d) Det skal sikrast pollineringsvenleg og stadeigen vegetasjon i størst mogleg omfang.

2.1.4 Terrenghandsaming

- a) Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. For dei områda som ikkje vert bygd ut skal det sikrast ei tiltalende form og handsaming. Fyllingar skal rundast av og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til der dette er hensiktsmessig. Eksisterande tre og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- b) Sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng på skrånande tomter. Sokkeletasjen kan komme i tillegg til maksimal byggjehøgde, unntatt for blokk.
- c) Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Støttemurer skal etablerast med natursteinsmur. Murer i forbindelse med konstruksjonar kan utførast i anna materiale. Det skal ikkje setjast opp høgare murer enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1 meter. Kvar avsats skal plantast for å dempe fjernverknaden med muren.
- d) Det tillatast naudsynte terrengtilpassingar i overgangssona mellom naturområde og bustad for følgjande felt:
 - i. Mellom BF10 og GN07
 - ii. Mellom BF09 og GN07
 - iii. Mellom B07 og GN07
- e) Murer skal planleggast i samband med byggesøknad/rammesøknad for kvart felt.

2.1.5 Massehandtering

Det er utarbeida massehandteringsplan som er gjeldande for området.

- Massehandteringa skal vera i tråd med avfallspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.
- Massehandteringsplanen syner ei fordeling av overskot og underskot fordelt på typar, mengder og plassering, og denne skal følgast for å oppnå ei best mogleg kortreist plassering.
- Viktig for gjennomføring er intern massebalanse. Massehandteringsplanen syner den stegvise rekkjefølgja for utbygging av dei ulike delområda og handtering av masser.
- Avsett areal MBA (mellombels rigg- og anlegg) #3 skal nyttast til mellomlagring og sortering av masser.

2.1.6 Mellombels rigg- og anlegg (MBA)

- Byggje- og samferdselsføremål i heile planområdet som ikkje er synt som eigne føresegnsområde kan nyttast som mellombels tilkomst og som rigg- og anleggsareal.
- Desse areala skal i anleggsperioden til ei kvar tid vere forsvarleg sikra, og ikkje føre til fare for dei som ferdist i nærområda.
- Desse areala skal etter avslutta anleggsperiode, og seinast eitt år etter at tiltaket er ferdigstilt, gjevast arealbruk i samsvar med arealføremål i plankart og føresegn. Områda skal setjast i stand i samsvar med arealføresmålet, eventuelt tilbakeførast til slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar, avhengig av kva funksjon areala skal ha.

2.1.7 Permanent lagring av massar

- 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 liggjande ubygde lenger enn 3 år skal det leggjast massar på toppen av opparbeidd tomteareal med ei naturleg arrondering.

2.2 Eigartilhøve

Tab.1 Offentlege areal

Køyreveg	• o_KV01-02, o_KV04-06, o_KV10, o_KV14-17,
Fortau	• o_FO01-o_FO04, o_FO06-07, o_FO10-12, o_FO17-18, o_FO22-23, o_FO25-31
Gang-/sykkelveg	• o_GS01-06
Gangveg	• o_GG06
Annan veggrunn, teknisk	• o_AVT01-04, o_AVT24-o_28
Annan veggrunn, grønt	• o_AVG01-04, o_AVG06-17, o_AVG21-26, o_AVG34-36, o_AVG39-40, o_AVG43, o_AVG45, o_AVG47-49, o_AVG53, o_AVG56-58, o_AVG61-68
Leskur	• o_LPL01-02
Kombinert føremål	• o_SK
Naturområde	• o_GN04

Tab.2 Felles areal

Uteopphaldsareal	• f_UTE01-f_UTE02 er felles for heile planområdet
Andre idrettsanlegg	• f_AI er felles for heile planområdet
Leikeplass	• f_LEK01 er felles for B07, B08, B09, BF06-BF08 • f_LEK02 • f_LEK03 • f_LEK04

Veg	<ul style="list-style-type: none"> • f_V03 og f_V04 er felles for B04 og B05 • f_V05 og f_V06 er felles for B02 • f_V07 er felles for BF04, BF05 • f_V08 • f_V09 er felles for B08 og B09 • f_V10 er felles for B06, B07 og BF09 • f_V11 er felles for BF10 og B06 • f_V13 er felles for f_PP04 • f_V14 er felles for BK05, BF17-BF19 • f_V15 • f_V16 • f_V17
Køyreveg	<ul style="list-style-type: none"> • f_KV03 er felles for BK05, BF17-19 • f_KV07-09 • f_KV11-13 • f_KV18-19
Fortau	<ul style="list-style-type: none"> • f_FO05 er felles for BK05, BF17-BF19 • f_FO08-09 • f_FO13-16 • f_FO16 er felles for BF06, BF07, BF08, B08, B09 og B01 • f_FO19-21 • f_FO24 • f_FO32-33
Gangveg	<ul style="list-style-type: none"> • f_GG05 er felles for B06, B07, BF06, BF10 • f_GG07 er felles for heile planområdet • f_GG08 er felles for B06, B07, BF06, BF10 • f_GG09 er felles for heile planområdet • f_GG10 • f_GG11
Annan veggrunn, teknisk	<ul style="list-style-type: none"> • f_AVT05-23 er felles for tilknytt vegareal
Annan veggrunn, grønt	<ul style="list-style-type: none"> • f_AVG05, f_AVG18-19, f_AVG27-33, f_AVG37-38, f_AVG41-42, f_AVG44, f_AVG46, f_AVG50-52, f_AVG54-55, f_AVG69-77 er felles for tilknytt vegareal
Parkeringsplassar	<ul style="list-style-type: none"> • f_PP03 er felles for B06 og B07 • f_PP04 er felles for bebuar i Mjåtveitmarka • Bildeling/lading innan felt f_PP04, f_PP03, BAA, er felles for heile planområdet
Andre kommunaltekniske anlegg	<ul style="list-style-type: none"> • f_ØK02

Tab.3 Annan eigarform

Busetnad og anlegg	<ul style="list-style-type: none"> • BA01-BA02, BA03-BA04, BA05, B01-B10, BF01-BF21, BK01-BK07, BB01-BB02, BB01-BB02, FB, B/F/K, ØK01, BAA
Offentleg	<ul style="list-style-type: none"> • UN
Privat	<ul style="list-style-type: none"> • BH
Samferdsle	<ul style="list-style-type: none"> • V01-02, V12, GG01-04, PP01-02, AVG20, AVG59-60,
Grønstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • GN01-03, GN05-10, TD01-04, TV, FRI01-06
LNF	<ul style="list-style-type: none"> • L01-L04, N01-02,
Parkering	<ul style="list-style-type: none"> • PP01-02

3. Krav om detaljregulering

3.1 Detaljregulering innan for planområdet

- a) For delfelt **B10, B01, B02, BA01, BA02, BA03, BA04, BA05, BK07, B/F/K** og Undervisning (**UN**) skal det liggje føre detaljreguleringsplan jf. pbl § 12-3 før det kan setjast i gong tiltak som nemnd i kap. 4 (her) og pbl § 20-1. Det skal utarbeidast VAO-rammeplan ved utarbeiding av detaljreguleringsplan.
- b) Detaljplanane skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytane areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling. For område som ikkje er omfatta av detaljplankrav kan det byggjast ut i samsvar med plankart og føresegn.
- c) Før delfelta **BA01, BA02, BA03, BA04 og BA05** kan detaljregulerast skal det føreligge ein moglegheitsstudie for naturmangfald/friluftsområde og fastsette kva grøntområde som skal bevarast i detaljreguleringa.
- d) Kravet om detaljregulering for delfelt Undervisning (**UN**) gjeld i 10 år frå vedtak av områdeplanen. Realiserast ikkje undervisningsføremålet eller at arealet vert innløyst innan 10 år frå vedtak av områdeplanen kan området førast tilbake til bustadføremål. Området må i den samanheng òg detaljregulerast.
- e) Detaljreguleringsplanar skal dokumentera korleis fellesføresegner for heile planområdet vert teken i vare.
- f) Byggjegranser og byggjehøgder fastsettast i detaljplan.

3.1.1 Delområde som kan gjennomførast utan detaljregulering

- a) Delfelta **B03-B09, BF06 - BF10, BK01, BB01, BH** kan gjennomførast utan detaljregulering viss tiltaka ligg innanfor rammene av høgder og utnyttingsgrad som kjem frem på plankartet, og planføresegner. VAO-rammeplan må følgjast. Krava om rekkjefølgje må uansett takast i vare (Kap.10).

3.1.2 Delområde som går inn i /del av annan detaljreguleringsplan

- a) Følgjande delar av områdeplanen inngår i Detaljplan Mjåtveitmarka, PlanID 125620060002:

Bustad og anlegg	BF01, BF17, BF18, BF19, BF20, BK05, BK06, BK07, BK07, FB, ØK01
Samferdsle	V08, V13, V14, KV01, KV02, KV03, KV04, KV05, KV06, KV07, GS01, GS02, GS04, GS05, GS06, GG11, PP04, FO02, FO03, FO04, FO05, FO06, FO07, FO08, FO10, FO11, FO12, FO30, AVG04, AVG05, AVG06, AVG07, AVG08, AVG09, AVG10, AVG12, AVG14, AVG17, AVG18, AVG22, AVG23, AVG24, AVG35, AVG36, AVG68, AVG69, AVG72, SK, AVT03, AVT04, AVT28
Grønstruktur	FRI01, FRI02, FRI03, FRI04, FRI06
LNF	L01, L02

- b) Delfelt **B02** og **BF03** (Detaljplan Tonesmarka, PlanID 125620180005, er under arbeid).

- c) Følgjande delar av områdeplanen inngår i Detaljplan for Mjåtveitstø, PlanID 125620150005:

Bustad og anlegg	BF13, BF14, BF15, BF16, BK02, BK03, BK04, BB02, ØK02, f_LEK02, f_LEK03, f_LEK04 (Delar av BK07)
Samferdsle	V05, V06, KV02, KV05, KV08, FO10, FO11, FO12, FO14, FO15, FO30, GG10, GS04, AVG22, AVG23, AVG24, AVG25, AVG26, AVG27, AVG28, AVG29, AVG35, AVG68, AVG70, AVG71
Grønstruktur	FRI04

- d) Følgjande delar av områdeplanen inngår i Detaljregulering for Mjåtveit næringsområde, planID 125620120001: **H190_1, H190_2, L03.**

3.2 Krav om utfyllande dokumentasjon

3.2.1 Detaljert VAO-rammeplan

VAO-rammeplan, datert 17.03.2023, er styrande for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

3.2.2 Detaljert VAO-rammeplan skal særskilt omhandla følgjande:

- a) Overvatn skal vurderast særskilt. Tiltak for infiltrasjon og fordrøyning for drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater skal vera på eigen grunn . Avlaupssystem og evt. naturlege dreneringssystem som vert oppretthaldne, skal kunne takla ekstremnedbør. Synlege blågrøne løysingar som mellom anna bruk av fordrøyningsbasseng og vasspegel skal vurderast. Detaljprosjektert VAO-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 detaljreguleringsplanane vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt.
- d) Lokal overvasshandsaming skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.
- e) **Det skal leverast eigen plan for drenering av overvatn frå offentleg veg med oversikt over slukar, kor vatnet kjem frå og kor det vert ført til terreng/vassdrag/sjø.**

3.2.3 Støy

- a) I samband med detaljreguleringsplanane må det gjennomførast detaljert støyvurdering i samsvar med gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging for omsynssone/støysone. Støyvurdering skal inkludera fasadar ved alle nye bygg, samt private og felles uteopphaldsareal.
- b) Faste og mellombelse støy- og støvkjelder i planområdet som kan påverke naturmangfaldsverdiane må ha støy- og støvskjerming. Plan eller skildring av korleis dette vert teke i vare skal følgje søknad om rammeløyve.

3.2.4 Naturmangfald

- a) I samband med detaljreguleringsplanane for delfelt BA01-BA05 skal det gjennomførast ei detaljert kartlegging og tiltaksplan for framande skadelege artar.
- b) Tiltaksplan skal utarbeidast for alle delfelta. Tiltaksplan bør inkludera fjerning av framande treslag, t.d. kjempetuja og sitkagran, innanfor naturområde som skal takast vare på. For å unngå spreiding av uønskte framande artar, må det takast særleg omsyn ved flytting av anleggsgjord og ved flytting av anleggsmaskinar.

4. Busetnad og anlegg (§ 12-5, nr.1)

4.1 Busetnad og anlegg

4.1.1 Delområde for bustadføremaal med krav om detaljplan (B01, B02, B10, BA01-BA05, B/F/K, UN, BK07)

- Grad av utnytting vert sett gjennom arbeid med detaljreguleringsplan.
- Byggjehøgde, byggjegrænse, bustadtype og tilhøyrande uteareal, internveggar og annan infrastruktur skal avklarast i detaljreguleringsplan.
- Det skal sikrast tilkomst frå o_KV05 gjennom delområde B10 til BA01.

4.1.2 Grad av utnytting (delfelt B03-B09, BF06 – BF10, BK01, BB01)

- Områda som detaljerast i områdeplan kan maksimalt tillatast utbygd med den grad av utnytting (%-BYA) og maksimal byggehøgde (BH) som er sett i plankartet.
- Tabell 4.1 og 4.2 syner grad av utnytting for kvart felt, samt maksimal byggehøgde.

Tab.4.1. Grad av utnytting

Felt	Grad av utnytting (%-BYA)	Max byggehøgde
B03	30 %-BYA	+ 48 og + 53
B04	30 %-BYA	+ 46 og + 50
B05	35 %-BYA	+ 50
B06	30 %-BYA	+ 61 og + 64
B07	30 %-BYA	+ 60
B08	30 %-BYA	+ 63
B09	30 %-BYA	+ 60

Tab.4.2. Grad av utnytting

Felt	Grad av utnytting (%-BYA)	Max byggehøgde
BF06	30 %-BYA	+ 63,0
BF07	30 %-BYA	+ 62,0
BF08	30 %-BYA	+ 61,0
BF09	30 %-BYA	+ 58,0
BF10	30 %-BYA	+ 58,0
BK01	45 %-BYA	+ 55,0 og +64,0
BB01	35 %-BYA	+ 80, + 74, + 84, + 90

4.1.3 Private uteopphaldsareal

- Krav til uteopphaldsareal går føre tillat utnyttingsgrad. Utforming av uteopphaldsareal synleggjerast i utomhusplan, og ved byggjesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp om tilgjenge for alle.

Tab. 4.3. Uteopphaldsareal

Type bustad	Minimum privat uteareal pr/ eining	Minimum felles uteareal pr/eining
Einebustad	200 m ²	
Tomannsbustad	100 m ²	50 m ²
Rekkjehus m/sokkelleilegheit	50 m ²	50 m ²
Firemannsbustad	50 m ²	50 m ²
Sokkelleilegheit	25 m ²	25 m ²
Blokk (pr. eining)	10 m ²	25 m ²

4.1.4 Leikeareal (For alle delfelt)

a) Alle Leikeareal skal:

- o Inngå i felles uteopphaldsareal MUA.
- o Ha min. 50% sol ved jamn døgn.
- o Vurderast i høve til vind. Det skal gjerast ei vurdering av planlagde bygg si påverknad på vindtilhøva og trong for eventuelle skjermingstiltak.
- o Koplast til nærnatur så langt det lar seg gjere.
- o Leikeareal skal ha universell tilkomst frå nærliggjande bustader med gode tilhøve for sol. Områda skal utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året med ulik karakter og element, og kan nyttast av ulike brukarar i alle aldersgrupper.
- o Ha fysisk skille mot areal til bilkøyring, parkering og renovasjonsareal.

b) Sandleikeplassane skal:

- o Ha ein storleik på min. 150 m².
- o Opparbeidast for fem ulike leikeaktivitetar, samt bord og benk. Opparbeidast med god og varig kvalitet.
- o Leggjast til rette for kreativ småbarnsleik som gjev barn ein motorisk utfordring.
- o Ha minst ein leikeaktivitet som kan nyttast av alle utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.
- o Så langt det er mogleg ta i vare naturleg terreng med eksisterande vegetasjon.
- o Eventuelt opparbeidast slik at terrenget har nytt vegetasjonsdekke eller ved tilbakeføring av eksisterande stadeigen vegetasjon.
- o Vere inngjerda og ha port.

c) Nærleikeplassane skal:

- o Ha ein storleik på min. 500 m².
- o Opparbeidast for minimum fem ulike aktivitetar, samt bord og benk. Opparbeidast med god og varig kvalitet.
- o Leggjast til rette for til dømes balleik, sykling, aking og vassaktivitet m.m.
- o Leggjast til rette for kreativ leik som gjev barn motorisk utfordring.
- o Ha minst ein leikeaktivitet som kan nyttast av alle utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.
- o Leggjast til rette slik at mest mogleg av eksisterande natur og store trær ivaretakast, slik at stadeigen natur blir ein plass for leik og aktivitet.

4.1.5 Uteopphald og leikeplassar - Delområde B03 – B05

- Innanfor B05 skal det etablerast felles uteareal for B03 - B05, på min. 1200 m².
- Innanfor felles uteopphaldsareal skal det opparbeidast nærleikeplass på min. 500 m².
- Det skal opparbeidast felles leikeplass innanfor føremål B03 for B03 - B05, på min. 300 m².

4.1.6 Uteopphald og leikeplassar – Delfelt B06, B07, BF09 og BF10

- Det skal for kvart delområde opparbeidast sandleikeplass innanfor B06, B07 og BF10 på min. 150 m² kvar.
- Det skal opparbeidast felles uteopphaldsareal innanfor delområde B06 for B06, B07, BF09 og BF10, på min. 1500 m².
- Innanfor felles uteopphaldsareal skal det opparbeidast nærleikeplass på min. 500m².
- Det skal i tillegg opparbeidast felles leikeplass innanfor føremål B07 for B06, B07, BF09 og BF10, på min. 250 m².

Tab. 4.4. Uteopphaldsareal (oversikt)

Felt	Samlet minimum storleik – leikeareal	Nærleikeplass (minimum)	Felles leikeplass (minimum)
B03, B04, B05	1200 m ² (innan B05)	500 m ² (Innan B05)	300 m ² (innan B03)
B06, B07, BF09, BF10	1500 m ² (innan B06)	500 m ² (innan B06)	250 m ² (innan B07)
BK01	1 500 m ² (innan BK01)	500 m ² (innan BK01)	250 m ² (innan BK01)

BF06, BF07, BF08, B08, B09	900 m ² (innan LEK01)	500 m ² (innan LEK01)	300 m ² (innan LEK01)
BB01	3500 m ² (innan BB01)	500 m ² (innan BB01)	250 m ² (innan BB01)

4.2 Byggjeregninger

Ny busetnad og tilhøyrande anlegg skal plasserast innanfor byggjeregnera som vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) og b) som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar kan plasserast utanfor byggjeregnera. Dette gjeld ikkje byggjeregnera mot offentleg veg. Der byggjeregnera ikkje visast i plankartet eller gjeve i føresegna er byggjeregnera samanfallande med føremålsregnera.

- a) Delområde med krav om detaljplan
 - i. Byggjeregnera for delområde i **BA01, BA02, BA03, BA04** og **BA05, B10, B02** og **B01** samt Undervisning (**UN**) skal setjast i framtidig detaljreguleringsplan
- b) Delområde som kan byggjast utan detaljplan
 - i. Byggjeregnera for delfelt **B03 – B09, BF06 – BF10, BK01, BB01, BH** som detaljregulast i områdeplanen visast på plankartet.
- c) Delområde i gjeldande detaljplan

For delfelt BK07, BF13, BF14, BF15, BF16, BK02, BK03, BK04 og BB02, BK06 og BF17, BF18, BF19, BK05 gjelder byggjeregnera i gjeldande plan:

 - i. BB02, BK02, BK03, BK04, BF13, BF14, BF15, BF16 (PlanID 125620150005, Mjåtveitmarka)
 - ii. FB, BF01, BF17, BF18, BF19, BF20, BK05, BK06, BK07 (PlanID 125620060002, Mjåtveitstø)

4.3 Byggjehøgde

- a) Byggjehøgde for delfelt **B03 – B09, BF06 – BF10, BK01, BB01, BH** som detaljregulast i områdeplanen, vises på plankartet som maksimal byggjehøgde i kote over gjennomsnittleg planert terreng eller som maksimal byggjehøgde i meter. Se tabell under § 4.1.2.
- b) Byggjehøgde for felt i Bygningar og anlegg (BA01, BA02, BA03, BA04 og BA05) og i Bustader B10, B02 og B01 samt Undervisning UN skal lagast i ein framtidig detaljreguleringsplan.
- c) For delfelt BK07, BF13, BF14, BF15, BF16, BK02, BK03, BK04 og BB02, BK06 og BF17, BF18, BF19, BK05 gjelder byggjehøgde i gjeldande plan:
 - i. BB02, BK02, BK03, BK04, BF13, BF14, BF15, BF16 (PlanID 125620150005, Mjåtveitmarka)
 - ii. FB, BF01, BF17, BF18, BF19, BF20, BK05, BK06, BK07 (PlanID 125620060002, Mjåtveitstø)
- d) Byggjehøgde for delfelt **BF01 – BF05, BF11** og **BF12** vises i plankart som maksimal byggjehøgde i meter, samt i tabell 4.5 under.

Tab.4.5. Byggjehøgde

Felt	Utnyttingsgrad	Max byggehøgde
BF01, 04	35 % BYA	BH 9 m
BF02, 03, 11, 12	30 % BYA	BH 9 m
BF05	25 % BYA	BH 9 m

- e) Tekniske installasjonar skal integrerast i bygningskropp og det er ikkje tillat med takoppbygg over maksimal byggjehøgde med unntak av takvifter, takluker, piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 2 m over maksimal tillat byggjehøgde.

4.4 Bustadtype

Tabell under syner bustadtypologi og tall bustader for delfelta B03-B09, BF04, BF06-BF10, BK01 og BB01. For delfelt B03, B05, BF04, BF06 og BF07 tillatast det etablering av sokkelleilighet.

Tab.4.6. Bustadtype og tal på einingar

Felt	Bustadtype	Tall einingar
B03	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	12 einingar
B04	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	8 einingar
B05	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	12 einingar
B06	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	11 einingar
B07	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	8 einingar
B09	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	9 einingar
B08	Tomannsbustad, rekkjehus og/eller seksmannsbustad	8 einingar
BF04	Eine- og/eller tomannsbustad	5 einingar
BF06	Eine- og/eller tomannsbustad	5 einingar
BF07	Eine- og/eller tomannsbustad	5 einingar
BF08	Eine- og/eller tomannsbustad	2 einingar
BF09	Eine- og/eller tomannsbustad	2 einingar
BF10	Eine- og/eller tomannsbustad	6 einingar
BK01	Rekkjehus (kan tillatast med sokkelleilighet)	28 einingar
BB01	Blokker	134 leiligheter
Totalt (bustad)		255 einingar

4.5 Parkering

4.5.1 For parkering av sykkel og bil

- Sykkelparkering skal prioritertast før bilparkering og vere plassert ved inngangar.
- Sykkelparkering skal gje høve til å låse sykklar til ein fast installasjon og i størst mogleg grad vere i le for nedbør og vind.
- I felles parkeringsanlegg (fellesgarasje eller utvendig parkeringsplassar) for bil skal min. 5 % av plassane vere utforma og reservert menneske med nedsett funksjonsevne.
- Parkeringsanlegg skal ha ladestasjon for el-bil og el-sykkel.
- Ved detaljreguleringsplan kan føresegna om parkering fråvikast når det føreligg ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyningar.
- Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.**

Tab.4.7. Parkeringsdekning

Type bustad	Parkeringsdekning (pr. bueining)	Gjesteparkering (pr. bueining)	Sykkelparkering (pr. bueining)
Einebustad	1	1	Minimum 2
Tomannsbustad	1	1	Minimum 2
Rekkjehus	1	0,3	Minimum 2
Sokkelleilighet	1		Minimum 2
Seksmannsbustad	1	0,3	Minimum 2
Blokker	1	0,4 pr. 100m ² BRA*	Minimum 2
Totalt (bustad)	255		490
Barnehage	0,2 pr. barn		Minimum 0,5 pr. tilsett
Kontor/forretning	Føring frå gjeldande KPA		Føring frå gjeldande KPA

* BRA= bruksareal bustad (ikkje garasje og fellesareal)

4.5.2 Frittliggjande eine- og tomannsbustadar

- Sykkelparkering skal prioriterast før bilparkering og vere plassert ved inngangar.
- Sykkelparkeringsplassar skal gje høve til å låse sykklar til ein fast installasjon og i størst mogeleg grad vere i le for nedbør og vind.
- I felles parkeringsanlegg skal min. 5 % av plassane vere utforma og reservert rørslehemma.
- Felles parkeringsanlegg skal ha ladestasjon for el-bil/sykkel.

4.5.3 Konsentrert bustad – Småhus i kjeder med inntil 3 etasjar

- Felles parkeringsanlegg skal det leggjast til rette for høve til lading av el-bil og el-sykkel.
- Alle parkeringsplassane skal vere utforma og tilrettelagt for **meneske med nedsett funksjonsevne**.
- Parkeringsplassane kan samlast i fellesanlegg.
- Parkeringsanlegget skal skjulast i terreng i størst mogeleg grad.
- Inntil 8 parkeringsplassar/garasjar for B04 kan etablerast innanfor B05 med avkøyrse til f_V04.

4.6 Barnehage (BH)

- Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og byggjehøgde (kote/moh) er vist i plankart og i tabellen under.

Tab. 4.8. Barnehage

Felt	Utnyttingsgrad	Byggjehøgde	Storleik m ²	Storleik daa
BH	35 % BYA	+ 31 og + 34	4944 m ²	4,944 daa

- Eksisterande kistegrøft og steingard innanfor H570_7 skal ivaretakast så langt det lar seg gjere. Tiltak krev godkjenning frå ansvarleg kulturminnemynde.
- Det skal leggjast til rette for dyrking på barnehagens uteareal.
- Det tillatast trinnvis utbygging av barnehagen.

4.7 Undervisning (UN)

- Det kan byggast barneskule i føremålet.
- Det skal etablerast "kiss`n`ride" innan føremålet.
- Det tillatast trinnvis utbygging av barneskulen.
- Endeleg utforming avklarast i eigen detaljreguleringsplan.

4.8 Andre idrettsanlegg (AI)

- I område f_AI skal det leggjast til rette for BMX-løype. Eksisterande steingard skal bevarast.

4.9 Kommunaltekniske anlegg (ØK)

- Areal avsett til ØK skal nyttast til avfallshandtering for ulike avfallstypar og trafo mm. Det kan også etablerast returpunkt innanfor føremålet.

4.10 Felles uteopphaldsareal (UTE)

- I område f_UTE1 og f_UTE2 skal det leggjast til rette for ein sosial møteplass med benk, bord og utegrill.

Tab.4.9. Felles uteopphaldsareal

Felt	Storleik i m ²	Storleik i daa
UTE1	200 m ²	0,200 daa
UTE2	1070 m ²	1,070 daa

4.11 Felles leikeområde (LEK)

- a) I felles leikeområde f_LEK01 skal det opparbeidast både sand- og nærleikeplass.
- b) Torvhuset innanfor føremålet f_LEK1 skal settast i stand og sikrast, og nyttast som ein del av nærleikeplassen.

4.12 Bustad / Forretning / Kontor (B/F/K)

- a) Det skal leggjast til rette med bustad, forretning og kontor i føremålet B/F/K.
- b) Byggjehøgde, byggjegrænse, bustadtype og tilhøyrande uteareal, vegar og annan infrastruktur skal avklarast i detaljreguleringsplan.
- c) Det skal leggjast til rette for at det kan etablerast dagligvarehandel innanfor delfeltet.
- d) Det skal etablerast midlertidig snuhammer innan feltet, frem til f_KV19 skal opparbeidast i tilknytning til detaljregulering av felt BA02.

4.13 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)

- a) Innan felt BAA skal det leggjast til rette for kommunalteknisk anlegg som renovasjon, trafo osv. Det leggjast til rette for parkeringsplassar for bildeling innan føremålet.
- b) Det skal etablerast ladepunkt for el-bil/sykkel på parkeringsplassar for bildeling.

4.14 Nettstasjon

- a) Energibehov og eventuelt areal til nettstasjon skal avklarast og dokumenterast i detaljreguleringsplan eller i søknad om rammeløyve der det ikkje er plankrav. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.
- b) Plassering:
 - o Skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
 - o Må ha omsynssone på minimum. 5 m radius frå bygg med brennbare overflater.
 - o Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrænse.
 - o Lastebil må kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
 - o Størrelsen kan vere inntil 15 m²
 - o Kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon mm.
 - o Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsføremål, og utanfor regulerte byggjegrænser og kjem i tillegg til tillat utnyttingsgrad.
 - o Alle elektriske kablar skal leggst i grunnen.
 - o Det kan etablerast nettstasjon innanfor føremål GN01 (langs f_KV07), f_PP02, f_PP03 og ØK for de delfelt som detaljregulerast i områdeplanen.

4.15 Andre kommunaltekniske anlegg

- a) Plassering og utforming av renovasjonsløyving skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande reglar frå renovasjonsselskap.
- b) Fortrinnsvis skal nedgravne løyvingar etablerast for dei ulike delfelt.
- c) Ved detaljreguleringsplan og ved søknad om rammeløyve skal det dokumenterast korleis tiltak skal inngå i gjennomføringa av ein samla løyving for delfelta.
- d) Renovasjonsanlegg for B03 – B05 skal etablerast i B03 langs f_KV07.
- e) Renovasjonsanlegg for B06, B07, BF09 og BF10 skal etablerast innanfor f_PP03.
- f) Renovasjonsanlegg for B08, B09, BF06, BF07 og BF08 skal etablerast i BAA.

4.16 Energi og klimautslepp

- a) Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for energiløyvingar og byggjemateriale. Nullutsleppsløyvinga og bruk av alternative, fornybare energikjelder skal vurderast og tiltak for redusert klimagassutslepp og energibruk skal dokumenterast.

4.17 Trafikksikringstiltak

- a) Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for bygging av køyreveg o_KV05 med tilhøyrande fortau fram til avkøyrsl B10 skal det gjennomførast trafikksikringstiltak på o_KV02 fram til avkøyrsl o_KV05. Sjå elles tabell 10.1 og 10.2.
- b) Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for bygging av f_KV07 med tilhøyrande fortau skal det gjennomførast trafikksikringstiltak på o_KV02 mellom avkøyrsl o_KV05 og avkøyrsl f_KV07. Sjå elles tabell 10.1 og 10.2.

4.18 Anleggstrafikk

- a) Gjennomføring av grunnarbeid er i stor grad basert på intern massebalanse. For å redusere inn/ut trafikk til et minimum skal anleggstrafikk følgje rammene i plan for massehandtering.
- b) Anleggstrafikk skal følgje massehandsamingsplanen. Unntak frå massehandteringsplanen er bygging av køyreveg o_KV05, f_KV03 tilhøyrande samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur som vist på plankart, og gang- og sykkelveg o_GS01, o_GS02 og o_GS07 fram til avkøyrsl til B10.

4.19 Fritidsbustader (FB)

- a) Felt FB er eksisterande fritidsbustader som skal vidareførast **utan nye tiltak**.

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

5.1 Veg (V)

- a) Vegar (V) skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke **som f.eks. asfalt**. Regulerte veghøgder kan tilpassast eksisterande avkøyrslar og andre forhold der det er hensiktsmessig. Tabell under syner regulerte breidde og eigarform for kvar enkelt veg.
- b) **Vegar (V) skal vere dimensjonert for renovasjonsbil dersom vegen skal nyttast som tilkomstveg for renovasjonsbilen.**

Tab.5.1. Vegbreidde

Felt	Breidde	Eigarform
V01	6,0 m	Privat
V02	3,5 m	Privat
V03, V05	5,0 m	Felles
V04	4,0 og 5,0 m	Felles
V06	5,4 m	Felles
V07, V09, V11, V13	4,0 m	Felles
V08	4,0 m	Felles
V10	5,0 m, 4,5 m og 4,0 m	Felles
V12	3,2 m – 3,4 m	Privat
V14	4,5 m	Felles

5.2 Køyreveg (KV)

- a) Køyreveg (KV) skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke **som f.eks. asfalt**.
- b) Køyreveg (KV) skal vere dimensjonert for renovasjonsbil.
- c) Gatestruktur og eventuelle andre tiltak i vegareal skal sikre låg fart.
- d) Fartsreducerande tiltak skal vurderast for skuleveg (o_KV02 og o_KV05)
- e) Tillkomst til BK01 tillatast via o_KV05 og f_KV11. Det tillatast kun ein avkøyrsl frå o_KV05.
- f) Tillkomst til BB01 tillatast via o_KV05, o_KV10 og f_KV12 og f_KV13. Det tillatast kun ein avkøyrsl frå o_KV05.
- g) **Tillkomst til BF06, BF07, BF08, B08 og B09 tillatast via f_KV09.**
- h) **Tillkomst til BF09 og B07 tillatast via f_V10.**

- i) Tilkomst til B06 tillatast via f_V10 og f_V11.
- j) Tilkomst til BF10 tillatast via f_V11.
- k) Køyreveg f_KV18 med tilhørende fortau f_FO32 og anna veggrunn – grøntareal f_AVG73-74 skal opparbeidast ved detaljregulering av felt BA05.
- l) Køyreveg f_KV19 med tilhørende fortau f_FO33 og anna veggrunn – grøntareal f_AVG75-76 skal opparbeidast ved detaljregulering av felt BA02.

Tab.5.2. Vegbreidde

Felt	Bredde	Eigarform
KV01	6,7 og 6,8 m	Offentleg
KV02	5,75 m	Offentleg
KV03	4,5 m	Felles
KV04	5,7 m	Offentleg
KV05, 10	6,0 m	Offentleg
KV06	5,0 m	Offentleg
KV08	4 – 5 m	Felles
KV07, 09, 11, 12, 13, 18, 19	5,0 m	Felles
KV14	5,5 m	Offentleg
KV15	8,6 m	Offentleg
KV16, 17	8,0 m	Offentleg

5.3 Fortau (FO)

- a) Fortau (FO) skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke.

Tab.5.3. Breidde fortau

Felt	Bredde	Eigarform
FO01, 03, 11, 12, 17, 18, 22, 23, 25, 27, 31	3,0 m	Offentleg
FO02	3,3 m	Offentleg
FO04, 28, 29	3,5 m	Offentleg
FO05, 08, 09, 19, 20, 21, 24, 32, 33	3,0 m	Felles
FO06, 07, 10	2,75 m	Offentleg
FO26, 30	2,5 m	Offentleg
FO13, 14, 15	2,5 m	Felles
FO16	2,0 m	Felles

5.4 Gang- og sykkelveg (GS)

- a) GS skal opparbeidast som vist på plankart og skal ha fast dekke.
- b) o_GS01 er køyrbar tilkomst for eksisterande bustad i delfelt BK05, BF17, BF18 og BF19.
- c) o_GS02 skal nyttas som køyrbar tilkomst til eksisterande bustad i delfelt BK07, fram til etablering av nye bustader og ny veg frå o_KV05 over o_FO11.

Tab.5.4. Breidde GS-veg

Felt	Bredde	Eigarform
GS01, 02, 03, 06	4,5 m	Offentleg
GS04, 05	4,0 m	Offentleg

5.5 Gangveg / Gangareal / Gågate (GG)

- a) Gangveg/gangareal/gågate skal opparbeidast og kan ha fast dekke.
- b) GG04 kan opparbeidast med trappetrinn.
- c) Områda GG01-GG04 skal vere allmenn tilgjengeleg.

Tab.5.5. Breidde GG

Felt	Bredde	Eigarform
GG01, 02, 03, 04	3,0 m	Privat
GG05, 08	2,5 m	Felles
GG06	2,0 m	Offentleg
GG07	3,5 m	Felles
GG09, GG10	2,0 m	Felles
GG11	2,6 m	Felles

5.6 Anna veggrunn (AVT)

- a) AVT kan nyttast til grøft, skjering, fylling, murar og anna teknisk infrastruktur som er naturleg del av veganlegg.

5.7 Anna veggrunn – Grøntareal (AVG)

- a) AVG kan nyttast til grøft, skjering, fylling, murar og anna teknisk infrastruktur som er naturleg del av veganlegg, og skal i størst mogleg grad plantast til med stadeigen vegetasjon og opplevast som eit grønt areal.
- b) Innan f_AVG77 tillatast det etablering av snuhammar ved behov.

5.8 Leskur (LPL)

- a) Innan felt LPL skal det etablerast leskur ved busstoppa langs fylkesvegen.

5.9 Parkering (PP)

- a) PP01 skal nyttast som parkeringsplass for levering i barnehage.
- b) PP02 skal nyttast som parkeringsplass for barnehage og til turgåarar utanfor barnehagens opningstid.
- c) I PP02 skal 10 parkeringsplassar ha ein breidde på minst 3 meter og plasserast nærast inngangspartiet til barnehagen.
- d) f_PP03 skal nyttast som felles parkeringsplass for B06 og B07. Det kan etablerast renovasjonsanlegg, trafo og carport i føremålet.
- e) f_PP04 er felles gjesteparkering for Mjåtveitmarka.

Tab.5.6. Parkeringsplass

Felt	Eigarform	Storleik m ²	Storleik daa	Tal plassar
PP01	Privat	63 m ²	0,063 daa	3
PP02	Privat	893 m ²	0,893 daa	40
PP03	Felles	796 m ²	0,796 daa	28
PP04	Felles	232 m ²	0,232 daa	8

5.10 Kombinert føremål for samferdselsanlegg (SK)

- a) o_SK er nedsenka areal for gangkryssing og er kombinert føremål gang- og sykkelveg og veg.

5.11 Avkøyrsløpil

- a) **Plassering av avkøyrsløpil i plankartet er juridisk bindande. Avkøyrsløpil tillatast justert med eit slingringsspenn på 5 meter i begge retningar frå avkøyrsløpila ved opparbeiding.** Avkøyrsla skal tilfredsstillast krav gjevne av vegmynde.

6 Grønstruktur (§ 12-5, nr. 3)

6.1 Grønstruktur

6.1.1 Naturområde (GN)

- Områda (GN01 – GN010) er open for allmenn rekreasjon.
- Det tillatast enkle tiltak som benk, gapahuk osv. innanfor føresegningsområde #4 som vidareførar eksisterande **kyststi** innan GN08.
- Innan GN08 ligg det ein eksisterande uteskule (føresegningsområde #7) som skal vidareførast.
- Innan føremål GN07 tillatast det etablering av benk, gapahuk osv.
- Etablering av mindre areal til tiltak som fremmer friluftsliv er tillat, til dømes trehytter/gapahuk, leirplass, klopper/bru, stiar/gangvegar, benkar og bord.
- Store eksisterande tre skal takast vare på. Flatehogst er ikkje tillate og ikkje å rekne som skjøtsel.
- Eksisterande steingardar skal ivaretaast. Steinar som takast ut for å gje tilkomst til framtidig veg skal nyttast til vedlikehald av andre kulturminne i stein.

Tab.6.1. Naturområde

Feltnamn	Storleik i m ²	Storleik i daa
GN01	524 m ²	0,524 daa
GN02	280 m ²	0,280 daa
GN03	1218 m ²	1,218 daa
GN04	166 m ²	0,166 daa
GN05	2131 m ²	2,131 daa
GN06	19883 m ²	19,883 daa
GN07	27859 m ²	27,859 daa
GN08	104936 m ²	104,936 daa
GN09	24540 m ²	24,540 daa
GN10	7834 m ²	7,834 daa

6.1.2 Turdrag (TD)

- Områda (TD01 – TD04) skal vere open for allmenn rekreasjon.
- Areala skal bevarast og skjermast mest mogleg for terrengingrep.
- Tabell under syner storleik for kvart turdrag innan planområdet.

Tab.6.2. Turdrag

Feltnamn	Storleik i m ²	Storleik i daa
TD01	2289 m ²	2,289 daa
TD02	1427 m ²	1,427 daa
TD03	715 m ²	0,715 daa
TD04	2461 m ²	2,461 daa

6.1.3 Turveg (TV)

- Turveg (TV) skal opparbeidast i samsvar med plankart, med ein breidde på inntil 3 m. Det er tillat med naudsynte tilpassingar. Turvegen skal opparbeidast i naturmateriale som grus, tre og bark.
- Grunna eksisterande terrengformar og for å unngå unødvendig terrengingrep vil turvegen vere fristilt kravet om universell utforming.

6.1.4 Friområde (FRI)

- Områda (FRI01 – FRI06) er open for allmenn rekreasjon.
- Opparbeiding av stiar/gangvegar og etablering av mindre areal til tiltak som fremmer friluftsliv er tillat, til dømes trehytter/gapahuk, leirplass, klopper/bru, benkar og bord.**
- FRI02 skal opparbeidast med ballbinge og nærleikeplass for Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planID125620060002.

Tab. 6.3. Friområde

Feltnamn	Storleik i m ²	Storleik i daa
FRI01	1535 m ²	1,535 daa
FRI02	5572 m ²	5,572 daa
FRI03	1751 m ²	1,751 daa
FRI04	534 m ²	0,534 daa
FRI05	309 m ²	0,309 daa
FRI06	872 m ²	0,872 daa

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

7.1 Landbruksføremål (L)

- Eksisterande jordbruksareal (L01 – 04) skal bevarast.
- Innanfor delfelt L02 kan eksisterande sti oppgraderast og haldast i stand.
- Innanfor delfelt L03 kan det etablerast ny sti innan felt #2.
- Overskotsmassar knytt til etablering av nye stiar skal nyttast til oppgradering av grøntareal og jordbruksareal.

Tab. 7.1 Landbruksføremål

Feltnamn	Storleik i m ²	Storleik i daa
L01	6947 m ²	6,947 daa
L02	22981 m ²	22,981 daa
L03	7896 m ²	7,896 daa
L04	14417 m ²	14,417 daa

7.2 Naturføremål (N)

- Delfelt/område (N01 – N02) skal i størst mogleg grad haldast urørt.
- Naudsynte tilpassingar i terreng mot bygd areal er tillate.
- Etablering av mindre areal til tiltak som fremmer friluftsliv er tillat, til dømes trehytter/gapahuk, leirplass eller klopper/bru.

Tab. 7.2 Naturføremål

Feltnamn	Storleik i m ²	Storleik i daa
N01	4602 m ²	4,602 daa
N02	143 m ²	0,413 daa

8 Omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Frisiktsone H140

- a) Innanfor sone for frisikt skal det ikkje vere sikthindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan.

8.2 Anna sikringssone H190

- a) Anna sikringssone er eksisterande sikringssone i detaljregulering for Mjåtveit næringsområde, planID 125620120001, som skal vidareførast.

8.3 Særlege omsyn til friluftsliv H530

- a) Innanfor sonen ligg det steingjerde som skal bevarast, men det kan restaurerast og vedlikehaldas.
- b) Det er ikkje tillat med tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme friluftsliv, eller framkalle fare for at det skal skje.
- c) Kystfurskog skal bevarast.

8.4 Særlege omsyn til bevaring naturmiljø H560

- a) Det er ikkje tillat med tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme naturmiljø, eller framkalle fare for at det skal skje. Tiltak skal godkjennast av rette mynde.
- b) Det stillast krav til tiltak innan området, jf. § 10.9.

8.5 Særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø H570

- a) Det er ikkje tillat å setje i gong tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturmiljøet, eller framkalle fare for at det skal skje. **Der det skal lagast hol i steingarden skal endene vera beint oppmurte.**
- b) Eksisterande steingardar innan felt H570_1 – H570_5 skal ivaretakast og setjast i stand. Det er ikkje tillat med tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det skal skje.
- c) Steinar som takast ut for å gje tilkomst til framtidig veg takast vare på og nyttast til vedlikehald av steingardar og opprusting av andre kulturminne. Tiltak skal godkjennast av rette kulturminnemynde.
- d) H570_6 er eksisterande omsynssone for kulturmiljø som ligg i gjeldande plan for Mjåtveitstø. Det ligg ein eksisterande steingard innan omsynssona.
- e) Eksisterande kistegrøft innan H570_7 skal ivaretakast så langt det lar seg gjere. Ved tiltak innanfor området skal funksjonen til grøfta sikrast. Der det er mogeleg skal kistegrøfta vera synleg og vera ein kvalitet i området. Tiltak innan omsynssona skal godkjennast av rette kulturminnemynde.
- f) Innan H570_8 ligg eksisterande torvhus. Torvhuset ligg innanfor føremålet f_LEK01, det skal settast i stand og sikrast, og nyttast som ein del av nærleikeklassen.

9 Føresegnsområde

9.1 Føresegnsområde #1 - #8

- a) Innan føresegnsområde #1 gjeld plankart og føresegn for gjeldande detaljregulering for Mjåtveitmarka (PlanID 125620150005).
- b) Innan føresegnsområde #2 **tillatast det etablering** av sti mot fylkesveg. **Ved detaljregulering av felt B10 skal stiens plassering fastsetjast og opparbeidast.**
- c) Innan føresegnsområde #3 **skal** det etablerast sti. Det er tenkt at stien skal koplust saman med sti innan føresegnsområde #2 via felt UN. Ved detaljregulering av felt BA02 og BA04 skal stien opparbeidast.
- d) Innan føresegnsområde #4 ligg eksisterande **kyststi** innan felt **GN08** som skal vidareførast.
- e) I føresegnsområde #5, del av o_KV05 ved B10 skal det takast særskilt omsyn til elvemuslingar jf. § 10.9.
- f) Innan føresegnsområde #6 gjeld plankart + føresegn for gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka (PlanID 125620060002). Følgjande felt er unntatt eksisterande plankart og føresegn: f_V05, f_GG10 og f_LEK03.
- g) Innan føresegnsområde #7 ligg eksisterande uteskule som skal vidareførast.
- h) Innan føresegnsområde #8 gjeld plankart og føresegn for gjeldande detaljregulering for Mjåtveit næringsområde (PlanID 125620120001).

9.2 Mellombelse byggje- og anleggsområde #1 - #4 (MBA)

- a) Innanfor mellombels byggje- og anleggsområde (MBA#1 og MBA#2) kan naudsynte anleggsveggar etablerast og nyttast til utkøyning av massar frå byggjeområda.
- b) Områda skal tilbakeførast til sitt opphavlege arealføremål og setjast i stand slik dei var før inngrepet, så langt det lar seg gjere eller i samsvar med områdeplan.
- c) Innanfor mellombels byggje- og anleggsområde MBA#3 skal området nyttast til massedeponi og massehandtering.
- d) Innanfor mellombels byggje- og anleggsområde (MBA#4) kan det leggjast til rette for midlertidig parkering og brakkerigg for felta BF04, BF05, BF06, BF07, BF08, BF12, B08, B09 og BAA. Området skal tilbakeføres til føremål UN, undervisning, **ved søknad om ferdigattest for siste delfelt som er knytt opp mot MBA#4.** Arbeidsaktivitet kan gå føre frå 07.00 til 19.00 på kvardagar.

10 Krav om rekkjefølgje

10.1 Utbyggingsavtale

- a) Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krava om opparbeiding eller sikra opparbeiding av teknisk infrastruktur, vegar, fortau, **renovasjonsløyving**, uteoppfallsareal mm. innanfor planområdet.
- b) Krav om rekkjefølgje knytt til tiltak som alternativt kan vere «sikra opparbeida» reknast som oppfylt for gjeldande byggjeområde dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføringa av tiltaket i medhald av avtalen.

10.2 Utfyllande planar / dokumentasjon – Før/Til rammeløyve for tiltak

- a) Ved innsending av søknad om rammeløyve i delfelt skal det ligge føre dokumentasjon for anleggsperioden der det gjerast greie for:
 - i. Plan for trafikktryggleik for anleggsperiode
 - ii. Med utgangspunkt i godkjent VAO-rammeplan levere naudsynt prosjektert anlegg for veg, vatn, avlaup, overvatn mm.
 - iii. Plan og tiltak for å hindre forureining til vatn og vassdrag
 - iv. Forureina grunn
 - v. Handtering av støy
 - vi. Naudsynt kapasitet på skule/barnehage skal dokumenterast
 - vii. Handtering av overskotsmassar og massehandtering for dei felt som byggast ut.
 - viii. **Eventuelle ustabile grunnforhold med naudsynte sikringstiltak for område som ligg i marin grense.**
 - ix. **Gjerast greie for energiløysingar og byggjemateriale jf. § 4.16.**

10.3 Før igangsetjingsløyve for tiltak

- a) Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak i eitt delfelt skal følgjande vera dokumentert:
 - i. For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
 - ii. Detaljerte tekniske planar for offentleg vegareal skal vere godkjent av Vestland fylkeskommune og Alver kommune før anleggstart.
 - iii. Plan for opparbeiding av veg – og fortau, **renovasjonsløyving**, gang-sykkelveg og tilhøyrande infrastruktur inklusiv riggplassar skal leggast ved søknad om igangsetting.
 - iv. Gjennomførte tiltak som hindrar forureining til vatn og vassdrag og avtale om tilsyn og vedlikehald av slike tiltak er avklart. Utomhusplan i høve til krav i plankart og føresegn elles.
 - v. **Fortau/bilfri gang- og sykkelveg til nærmaste skule skal vere opparbeida. Dette er sikra gjennom spleiselag for ny veg Frekhaug Senter – Sagstad Skule.**
- b) Trafikksikkerheit og støyskjerming i Mjåtveitmarka må utgreiast og opparbeidast. Det føreligg skisse om fartsreducerande tiltak datert 16.12.2020 som er retningsgjevande for dette arbeidet.

10.4 Før bruksløyve til busetnad og anlegg

- a) Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar i eitt delfelt skal følgjande vera opparbeidd og godkjent:
 - i. Vegareal, inkludert fortau og anna veggrunn skal vere godkjent fram til avkøyrsla til delfeltet
 - ii. Godkjent **renovasjonsteknisk plan (RTP)**
 - iii. Parkeringsplassar for talet bustadar det er søkt bruksløyve for
 - iv. VAO-anlegg skal byggast ut i samsvar med godkjent VAO-rammeplan og prosjektert/teknisk plan
 - v. VAO-anlegg skal vera testa og sluttdokumentasjon i henhold til krav i VA-norm skal vera godkjend.

- vi. Opparbeidd og ferdigstille leikeplassar og felles uteopphaldsareal i delfelt kor det vert søkt bruksløyve for bustader.
- vii. Sluttdokumentasjon for offentlig veganlegg skal i samsvar med krav til tekniske veg-/veglysnormalar og gjennomføringsavtale, vera godkjent.
- viii. Innan kvart felt skal stiar skiltast og synleggjerast.

10.5 Offentleg infrastruktur – Før igangsetting

- a) Infrastruktur innanfor planområdet som skal vere offentlig (i tråd med tabell 10.1) og overtakast av Alver kommune må vere opparbeidd eller vere sikra opparbeidd før det kan gjevast **igangsettingstillating** for tiltak jf. §10.1 Utbyggingsavtalar innanfor planområdet.
- b) Gjennomføringsavtale skal vere signert for offentlig vegareal og veglysanlegg som skal overtakast av Alver kommune for drift og vedlikehald.
- c) Krav om opparbeiding av veger gjelder og for tilhøyrande fortau, gang- og sykkel felt, grøntareal, teknisk infrastruktur og eventuelle vassiltak.
- d) Følgjande offentlig infrastruktur må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd før det kan gjevast tillating for **igangsetting** av tiltak i planområdet eller aktuelle delfelt/tiltak:

Tab.10.1. Offentleg infrastruktur (igangsetting)

Delfelt	Opparbeidd eller sikra opparbeidd
Bustad - B03, B04 og B05	Offentleg køyreveg o_KV02 frå vegkryss o_KV05 fram til og med kryss f_KV07 med tilhøyrande samferdselsanlegg, fortau og teknisk infrastruktur som vist på plankart. *
Bustad – B02	
Detaljplan Tonesmarka (PlanID 125620180005)	

* Omfattar etablering av snuhammar (til og med kryss)

10.6 Offentleg infrastruktur – Før bruksløyve

- a) Infrastruktur innanfor planområdet som skal vere offentlig (i tråd med tabell 10.2) og overtakast av Alver kommune må vere opparbeidd og godkjent eller vere sikra opparbeidd før det kan gjevast **bruksløyve** for tiltak jf. §10.1 Utbyggingsavtalar innanfor planområdet.
- b) Krav om opparbeiding av veger gjelder og for tilhøyrande fortau, gang- og sykkel felt, grøntareal, teknisk infrastruktur og eventuelle vassiltak i tråd med VAO-rammeplan
- c) Før da kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i felt/delfelt skal følgjande vere opparbeidd og godkjent av Alver kommune avdeling for samferdsel, veg, vatn og avlaup:
 - a. Det skal føreligge godkjent sluttdokumentasjon
 - b. Hovudanlegg for vatn, avlaup og overvatn skal etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar overtakast av Alver kommune til eige, drift og vedlikehald.
 - c. Offentleg veg- og veglysanlegg skal etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar overtakast av Alver kommune eller Vestland fylkeskommune til eige, drift og vedlikehald.
- d) Følgjande offentlig infrastruktur må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd før det kan gjevast (mellombels) **bruksløyve** / (ferdigattest) for aktuelle delfelt/tiltak:

Tab.10.2. Offentleg infrastruktur (Hovedtilkomst) (bruksløyve)

Delfelt	Opparbeidd eller sikra opparbeidd
Bustad - B03, B04 og B05	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg vegkryss frå fylkesveg til Mjåtveitsmarka med tilhøyrande samferdselsanlegg (fortau, gang- og sykkelveg, leskur) og teknisk infrastruktur som vist på plankart. (o_KV1)
Bustad - B06, B07, BF09 og BF10	
Bustad - BK01 og BB01	
Bustad – B08, B09 og B01	

Bustad - B10 og B02 Undervisning (UN) Barnehage (BH) Detaljplan Tonesmarka (PlanID 125620180005)	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg køyreveg o_KV02 (eksisterande veg) frå vegkryss o_KV01 fram til og med kryss o_KV05 med tilhøyrande fortau og infrastruktur. *
Bustad - B03 – B05	<ul style="list-style-type: none"> • Gangveg GG01 og GG02 med tilhøyrande infrastruktur (anna veggrunn – grøntareal).
Detaljplan Mjåtveitmarka, PlanID 125620060002	<ul style="list-style-type: none"> • FRI2 skal vere ferdig opparbeida med ballbinge og nærleikeplass.
BA02, BA03, BA04 og BA05	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg køyreveg o_KV10 med tilhøyrande samferdselsanlegg, fortau og teknisk infrastruktur som vist på plankart frå fylkesveg til Dalstøvegen fram til og med kryss o_KV05 *

* Omfattar etablering av snuhammar (til og med kryss)

Tab.10.3. Anna infrastruktur (bruksløyve)

Delfelt	Opparbeidd eller sikra opparbeidd
B06, B07, BF09 og BF10 BK01 og BB01 B08, B09 Undervisning (UN)	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg gang-/sykkelveg o_GS01-o_GS03 med tilhøyrande infrastruktur • Gangveg GG04 med tilhøyrande infrastruktur.
B10	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss f_KV09 *
B01, B08, B09 og BF06	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss f_KV09 *
Undervisning UN	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til og med kryss o_KV10 • Offentleg køyreveg o_KV10 fram til og med kryss f_KV13 *
B06, B07, BF09, BF10	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss ved f_V11 *
BK01	<ul style="list-style-type: none"> • Felles køyreveg f_KV11 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV05 fram til og med kryss f_KV12. • Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til bustadføre mål BK01
BB01	<ul style="list-style-type: none"> • Offentleg køyreveg o_KV10 fram til og med kryss o_KV13 * • Felles køyreveg f_KV11 og f_KV12 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV05. • Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til bustadføre mål BK01.
Barnehage BH	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeringsplass PP02 med tilhøyrande infrastruktur • Gangveg GG02 med tilhøyrande infrastruktur • Gangveg GG03 med tilhøyrande infrastruktur • Offentleg køyreveg o_KV05 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV02 fram til avkøyrse til og med kryss f_KV08 * • Felles køyreveg f_KV08 med tilhøyrande infrastruktur frå kryss o_KV05 fram til avkøyrse til PP02. • Felles køyreveg f_KV08 med tilhøyrande fortau og teknisk infrastruktur som vist på plankart.

	<ul style="list-style-type: none"> • Løysing for varelevering
B03, B04 og B05	<ul style="list-style-type: none"> • Felles køyreveg f_KV07 med tilhøyrande infrastruktur frå o_KV02

* Omfattar etablering av snuhammar (til og med kryss)

10.7 Felles infrastruktur

Krav om opparbeiding av veger gjelder og for tilhøyrande fortau, gang- og sykkelfelt, grøntareal, teknisk infrastruktur og eventuelle vasstiltak.

- a) Følgjande felles infrastruktur må vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for **B06, B07, BF09 og BF10:**
- Felles veg f_V10 med tilhøyrande infrastruktur må vere opparbeidd **og ferdigstilt med fast dekke som f.eks. asfalt.**
 - Felles veg f_V11 med tilhøyrande infrastruktur må vere opparbeidd **og ferdigstilt med fast dekke som f.eks. asfalt.**
 - Felles parkeringsplassar f_PP03 med tilhøyrande infrastruktur må vere opparbeidd **og ferdigstilt med fast dekke som f.eks. asfalt.**
 - f_UTE02 og f_UTE01.
 - Felles gangveg f_GG05 og f_GG08 med tilhøyrande infrastruktur.
- b) Følgjande felles infrastruktur må vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for **B08, B09, B01, BF06:**
- Felles veg f_KV09 med tilhøyrande infrastruktur må vere opparbeidd **og ferdigstilt med fast dekke som f.eks. asfalt.**
 - Felles gangveg f_GG07 og f_GG09 med tilhøyrande anna veggrunn – grøntareal.
 - f_LEK01 **med eksisterande torvhus.**
- c) Følgjande felles infrastruktur må vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for **B04 og B05:**
- For B04 – f_V04 bygget frå f_KV07 må vere opparbeidd **og ferdigstilt med fast dekke som f.eks. asfalt.**
 - For B05 – f_V03 bygget frå f_KV07 må vere opparbeidd **og ferdigstilt med fast dekke som f.eks. asfalt.**

10.8 Anna krav til rekkjefølgje knytt til turveg og BMX-løype

- a) Turveg TV og **BMX-løype i f_AI skal vere ferdig opparbeidd før BK01 og BB01 får bruksløyve.**

10.9 Anna krav til rekkjefølgje knytt til Mjåtveitelva og elvemusling

- Det er ikkje tillat å skade, øydelegge eller ta ut elvemuslingar frå Mjåtveitvassdraget (H560_1, H560_2 og #5).
- Det må sikrast naudsynt vasskvalitet i anleggsfasen.
- Føresegningsområde #5 syner omsynsområde.
- Nye varige tiltak må utførast slik at det sikrar god vasskvalitet.
- Eksisterande fangdammar i felt 1 i naturmangfaldsrapport datert 25.04.2022, gjeld ikkje for denne planen. Desse fangdammene går oppstrøms.
- Tiltak skal godkjennast/koordinerast av rette mynde.

10.9.1 Før igangsetting / anleggsfase tek til

- Eksisterande fangdammar som er relevant for dei ulike tiltaka må kontrollerast og eventuelt utbetrast slik at funksjon sikrast før igangsetting av tiltak. Etablering av nye fangdammar tillatast ved behov. Det må etablerast løysingar slik at ein avgrensar skadeomfanget dersom det skjer akutt forureining.
- Det må utførast nødvendig vedlikehald på fangdammar slik at dei fungerer på best måte. Filtrering av utløpsvatn frå fangdammene. Filtrering kan gjerast ved bruk av

filterduk. eller sandfilter/skjelsandfilter/lecasandfilter. Filteret må reinsast jamleg for å ha effekt.

- c) Det er i VAO-rammeplanen lagt føringar for overvasshandsaming slik at vassdrag ikkje forureinast.

10.9.2 Følgjande tiltak under anleggsfase (før bruksløyve)

- a) Det må ikkje utførast anleggsarbeid i dei områda som har avrenning mot sidebekk til Mjåtveitelva i periodar der det er fare for avrenning.
- b) Ved etablering av rundkøyring og tilgrensande infrastruktur skal det utarbeidast plan som sikrar vasskvaliteten i Mjåtveitelva.
- c) Området skal tilbakeførast og revegeterast så fort som råd for å binde jorda.
- d) Entreprenør må ha rutine for å forhindre og rydde opp akutt forureining, olje, diesel, sprengstoff o.l. I anleggsfasen må det jamleg tas prøver av vass i sidebekkene.
- e) Tiltak for å unngå avrenning i anleggsfasen ved bygging av veg o_KV05 og tilhøyrande fortau:
 - i. Etablere pumpekum innan #5 slik at alt vatn blir pumpa mot sjø i anleggsfasen.
 - ii. Området skal tilbakeførast og revegeterast så fort som råd for å binde jorda.
- f) Tiltak for å unngå avrenning i anleggsfasen ved bygging av rundkøyring og tilhøyrande infrastruktur:
 - i. Det skal byggjast voll mot fangdammen i sør (fangdam 4) ved etablering av rundkøyring og det skal gjerast tiltak for å redusera svevestøv. Området skal tilbakeførast og revegeterast så fort som råd for å binde jorda.

10.9.3 Etter anleggsfase og bruksløyve er gjeve

- a) Veggrøft og sideareal skal utformast slik at ein unngår forureining ved framtidig vedlikehald som f.eks. ved brøyting og strøing.
- b) For å sikre vasskvalitet bør bruk av vegsalt på vegar og parkeringsplassar minimerast.
- c) Snø bør ikkje brøytast inn i vassdrag.