

Områdereguleringsplan for Rylandshøgda

Reguleringsføresegner områderegulering

PlanID 16/2244 Nasjonal arealplan ID 125620160004

1. Siktemålet med planen

Målet for reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenteret Rossland. Innanfor planområdet skal det regulerast for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde. I områdereguleringa vil det vera særleg fokus på løysningar for infrastruktur, felles friareal, rammer for utbygging og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav, samt rammer for framtidige detaljereguleringar i området.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1. Landskap og terreng

- 2.1.1. Tiltak skal underordnast landskapet. Situasjonsplan eller detaljregulering skal syne korleis tiltak høver seg til horisontlinjer og andre markerte landskapstrekk.
- 2.1.2. Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillete med flatsprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet.
- 2.1.3. Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. På skrånande tomter bør sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng.
- 2.1.4. Murar høgare enn to meter skal i hovudsak terrasserast og tilplantast.
- 2.1.5. Det skal sikrast at naturleg vegetasjon i størst mogleg omfang får feste i fjellskjeringar. Vegfyllingar skal utformast slik at naturleg vegetasjonsetablering er mogleg.

2.2. Grøne område/friområde

- 2.2.1. Kobling mellom grønne område skal vera uten hinder.
- 2.2.2. Veganlegg som kryssar grønne område skal tilpassast eksisterande terreng slik at det er enkelt for menneskje og dyr å kryssa vegen.
- 2.2.3. Det er lov å opparbeide turstiar og anlegg knytt til friluftsliv og leik i friområde.

2.3. Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.3.1. Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning. I samband med rammeløyve skal det gjerest ein livsløpsvurdering der ein vurderer potensielle miljøverknader frå bygg og anlegg.

2.3.2. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.4. Universell utforming/tilgjenge

2.4.1. Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

2.4.2. Gangveggar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.

2.4.3. Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg

2.5. Støy

Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Utomhusareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB.

2.6. Byggjegranser

Mindre tiltak jf. PBL § 29-4, bokstav b, støttemurar, garasjer og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjegransene. Tiltak må ikkje vera til hinder for frisikt mot veg og avkøyrslar.

2.7. Overvatn

2.7.1. Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveg. I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett.

2.7.2. Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje- tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad

2.8. Høgspenning

2.8.1. Det skal ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overdekning av kablar eller oppfylling av terreng som fører til reduksjon i høgda opp til luftledningsanlegg.

2.8.2. Eksisterande høgspennings luftledning i planområdet har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter

2.9. Energianlegg

Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsformål, også utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillete utnyttingsgrad. Rundt nettstasjonar er det ei generell byggegrense på 5 m, og dei kan oppførast inntil 1 m frå eigendomsgrenser.

3. Krav om detaljregulering

For felta B7 og B9 er det krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

- 3.1. Ved detaljregulering skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.
- 3.2. Det skal utarbeidast renovasjonstekniske plan, RTP i samband med detaljregulering.
- 3.3. Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal for barn.
- 3.4. Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
- 3.5. Det skal leggjast til rette for samanhengande grønstruktur mellom dei ulike felta.
- 3.6. Det skal leggjast til rette for samanhengande turstiar gjennom områda
- 3.7. Det skal leggjast til rette for snarveg til Rosslandsvegen

4. Føresegner for arealformål

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

Fellesføresegner for bygningar og anlegg, felt B1 – B6 og B8

- 4.1.1. Innanfor felta kan det førast opp frittliggande einebustader eller tomannsbustader
- 4.1.2. Maksimal mønehøgde er 9 meter over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 4.1.3. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30%. Naudsynt parkeringsareal inngår i BYA
- 4.1.4. Minstekrav til parkering er 2 parkeringsplassar pr. bueining.
- 4.1.5. Bygningar skal oppførast med saltak og møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.
- 4.1.6. Minstekrav for tomteareal er 450 m² for einebustad og 1000m² (500m² per bueining) for tomannsbustad (kommuneplan).
- 4.1.7. Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal MUA = min. 200m² pr. bueining over 70 m². For kvar bueining under 70 m² er kravet min. 50 m²
- 4.1.8. Bustader kan ha sekundærhusvære maksimalt 70m² BRA (bruksareal). Sekundærhusværet skal ha minimum 50m² MUA og 1 parkeringsplass.
- 4.1.9. Seinast samstundes med søknad om deling av tomtar skal det søkjast om løyve til opparbeiding av private vegar og leikeplassar, samt framføring av vatn og avlaup til tomtane. Tiltaka skal vere ferdig opparbeida seinast samstundes med søknad om bruksløyve for bustadane.
- 4.1.10. Sti/gangveg vist som illustrasjonlinje i plankart skal ha minimumsbredde 2 meter og fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk, skal tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.
- 4.1.11. Det kan ikkje gjerast for tiltak på ubebygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eiklandsvegen gjennom planområdet og omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale.

4.2. Frittliggjande småhusbusetnad, felt B2

- 4.2.1. Felles leikeområde skal opparbeidast med sandleikeplass og som sosial møteplass. Området skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for lek, spel, oppleving og ulik uorganisert aktivitet. Leikeplass skal utstyrast med sandkasse, minimum to leikeapperat og benkar og bord. Inngjerding bør vurderast. Ved inngjerding skal det vera tilkomst frå både nord og sør for mogeleg gjennomgang. Kolle skal bevarast som landskapselement for lek og rekreasjon.
- 4.2.2. Det skal opparbeidast sti eller gangveg til, og gjennom, friområde vist som illustrasjonslinje i plankart. Denne skal knytta saman passasje mellom Rylandshøgda nr 23 og 25, snuhammar i B1, og kunne forlengast til B2. Sti/gangveg skal ha minimumsbredde 2 meter og fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk). Stien må tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.

4.3. Frittliggjande småhusbusetnad, felt B3

- 4.3.1. Eksisterande bakkemurar skal takast i vare og visat på situasjonskart ved søknad om byggjetiltak.
- 4.3.2. Det skal opparbeidast sti eller gangveg vist som illustrasjonslinje i plankart. Denne skal knytta bustadområdet til eksisterande leikeplass og til turvegen Møllevegen. Sti/gangveg skal ha minimumsbredde 2 meter og fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk). Stien må tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.

4.4. Frittliggjande småhusbusetnad, felt B5

- 4.4.1. Ved søknad om frådeling av tomter eller søknad om bruksendring må nytt kryss og tilkomstveg opparbeidast.
- 4.4.2. Ved opparbeiding av ny tilkomst veg bør ein vurdere stenging av vegen for gjennomkøyring til Rosslandsvegen

4.5. Frittliggjande småhusbusetnad, felt B6

- 4.4.1. Ved søknad om frådeling av tomter eller søknad om bruksendring må nytt kryss mot Eiklandsvegen samt tilkomstveg opparbeidast.
- 4.4.2. Eksisterande kryss mot Rosslandsvegen skal stengast for motorisert ferdsle etter at ny tilkomst er opparbeida.
- 4.4.3. Det skal opparbeidast stiar eller gangveg som vist som illustrasjonslinje i plankart. Sti/gangveg skal ha minimumsbredde 2 meter, fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk). Stien må tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.
- 4.4.4. Fellesområde F2 skal opparbeidast med nærleikeplass og som sosial møteplass. Området skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for lek, spel, oppleving og ulik uorganisert aktivitet. Leikeplass skal utstyrast med sandkasse, minimum to leikeapperat og minimum fire benkar og to bord. 50% av arealet skal ha fast dekke ((til dømes grus, asfalt, treverk). Vegetasjon og naturterreng kan bevarast

til rekreasjon, skjerming og til fri leik. Inngjerding og oppføring av leskur bør vurderast. Inngjerding må ikkje vere til hinder for naturlige tilkomstveggar til eller gjennom området.

4.6. Område for eksisterande fritidsbustader> (felt x, x etc.)

Eksisterande fritidsbustader mellom fylkesveg 564 Rosslandsvegen og Rylandsvassdraget vert oppretthalde.

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Det er krav om minimum 1 parkeringsplass per fritidsbustad. Parkering skal vera sikra enten via lovleg atkomst til veg som er open for allmen ferdsle eller ved tinglyst dokument eller på ein annan måte vera sikra vegforbinding som kommunen godtek som tilfredstillande. Avtale om parkering på annan manns grunn ved tinglyst avtale eller på ein annan måte kommunen godtek som tilfredstillande kan også godkjennast. Parkering og/eller atkomst må vera sikra før ein kan gje rammeløyve (Pbl. § 27-4).
- Det skal ikkje førast opp gjerde eller utførast andre tiltak som er til hinder for fri ferdsle. Landbruksgjerde skal ha gjerdklyv, grind/port eller anna tilrettelegging som mogleggjer fri ferdsle langs stransona.
- For følgjande tiltak på bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegransar mot sjø, vatn og vassdrag:
 - Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30 m² til eksisterande fritidsbustad
 - Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m²
 - Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
 - Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
 - Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)

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

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x etc.)

- Områda skal nyttast til, og opparbeidast med den inndelinga i formål og vegbreidder som er vist på plankartet. I samband med utarbeiding av byggeplan kan det gjerast mindre justeringar av veglinene. Vegskjeringar og -fyllingar, murar og andre element skal sikrast i naudsynt grad med gjerder i anleggsperioden og når områda blir tekne i bruk.
- Parkeringsplass skal vere universelt utforma i samsvar med dei reglar som gjeld for dette når anlegget vert bygd.

Veg

- Veg skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i plankart

Køyreveg

- Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist i planen.
- Køyreveg merka o_SKV skal vere offentlege.
- Køyreveg merka SKV? t.o.m. SKV? skal vere felles køyreveg for dei eigendomane som er knytt til vegen.
- Køyreveg merka SKV? t.o.m. SKV? skal vere privat køyreveg.

Gatetun

- Inn- og utkøyring skal skje over kantstein eller liknande tiltak i vegbana, og skal markerast med skilt.
- Parkering er kun tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen
- Det er høve til å fremma utomhusplan for gatetun. Planen kan opne for tilplanting og tilretteleggjing av areal for leik, opphald og oppmerka parkering og skal godkjennast av kommunen

Gang og sykkelveg og fortau

- Gang og sykkelveg er offentlege
- «Fortausnamn» er felles for områda B6 og B7 og tilgjengeleg for ålmenta

Annan veggrunn – grøntareal

- Går fram av plankartet og gjeld fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.
- Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentlig.

Parkering

Gjeld offentlig parkeringsplass til Friområdet Rylandsneset (o_SPP)

- Parkering skal vera offentlig
- Det kan søkast om å nytte arealet som riggområde i anleggsperioden for bustader og veg. Når anleggsperioden er ferdig skal området setjast i stand for bruk som parkering. Parkeringsplass skal da vera ferdigstillt seinast 1 år etter bustadar/veg er ferdigstillt

4.8. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesføresegner for grønstruktur (felt x, x, x, x etc.)

- Områda er open for allmen rekreasjon
- Opparbeiding av stiar/gangvegar er tillate

- Tiltak som er til hinder for områda si bruk som friluftsområde er ikkje tillate
- Store tre skal takast vare på. Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.

4.9. Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindriftsmål (§ 12-5 nr. 5)

LNF-område med spreidd næring

- Småbruk med eksisterande bygningar og kulturlandskap skal takast vare på. Bygningar, våningshus og løe, kan rehabiliterast og ein kan søke om bruksendring til bustadsmål, forsamlingshus/grendahu eller til landbruksbasert næringsutvikling. Tillate tomteutnytting ved rehabilitering / nybygg er lik bygningane som står i dag. Dette gjeld også tal på etasjar, mønehøgde og takvinkel. Material- og fargebruk på utvendige flater skal utformast slik at dei i størst mogeleg grad haromerer med kulturlandskapet rundt tunet.
- Ved søknad om riving skal det gjerast ei vurdering av byggas kulturminneverdi.
- Kulturlandskapet, som her har parklignande kvalitetar, skal ivaretakast gjennom skjøtsel. Bakkemurar/tørrmura steinmurar i landskapet skal ivaretakast og må ikkje rivast.
- Ved ynskje om større tiltak skal det utarbeidast reguleringsplan
- Det kan opparbeidast stiar eller gangveggar som vist som illustrasjonslinje i plankart

Landbruksområde

Delar av Ryland gard ligg innanfor planområdet.

- Drift og skjøtsel av landbruksareal er tillate

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

Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag

- Areal mellom Rylandsvassdraget og Rosslandsvegen skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget.
- Tiltak som fremjer friluftsliv og ålmenn bruk av strandsone og vassdrag er tillate.
- Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for legging og vedlikehald av infrastruktur som ikkje er til ulempe for formålet (sjøledning for vatn, avløyp, strøym- og telenett mv.) eller etablering av enkeltstående båtfortøyingar/anker

4.11. Kombinerte hovudformål (§ 12-5)

Fellesføresegner for kombinerte hovudformål (felt x, x, x etc.) og/eller føresegnar for <Arealformål> (felt x, x etc.)

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

Gje nødvendige føresegnar til omsynssonene i planen, slik at omsynssonene får rettsleg innhald.

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

- Krav eller forbod for å sikre tryggleik og avverje fare. **Må vurderast etter ROS-analyse**
- Sikringssone H190_1 Rylandsvassdraget – her gjeld verneplan for Rylandsvassdraget

5.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H510_2)

- Omsyn landbruk H510_2 Ryland
Sona omfattar område med særskilde landbruksinteresser i pressområde. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor området.

5.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

- *Statens vegvesen arbeider med reguleringsplan for Fv 564 Fløksand – Vikebø. Fram til denne reguleringsplanen er godkjent er det ikkje lov med tiltak nærare enn 100 meter frå senterlinje på dagens Fv 564*
- *Kravet over gjeld ikkje for trafikksikringstiltak på Fv 248 Eikelandsvegen*

5.4 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

6. Føresegner til føresegnsområde

Gje nødvendige føresegner til føresegnsområda i planen, slik at områda får rettsleg innhald.

6.1 Føresegner til føresegnsområde (område #x, #x)

- *Føresegner og eller retningslinjer særskilt knytte til et avgrensa område innanfor eitt eller på tvers av fleire arealformål (§ 12-7 nr. 1-14)*

7. Rekkjefølgjeføresegner

Alle rekkjefølgjeføresegner som gjeld for planområdet, skal samlast i dette kapittelet (§ 12-7 nr. 10).

7.1 Før oppretting av eigedommar (felt x, x, x)

- Seinast samstundes med søknad om deling av tomtar skal det søkjast om løyve til opparbeiding av private vegar og leikeplassar, samt framføring av vatn og avlaup til tomtane i tråd med VA-rammeplan til tomtane.

7.2 Før rammeløyve eller løyve i eit trinn (byggeløyve)

- Det kan ikkje gjevast rammeløyve eller løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen gjennom planområdet er gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale.
- Det kan ikkje gjevast rammeløyve eller løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale.

7.3 Før igangsetjingsløyve (felt x, x, x)

7.4 Før bygning blir teken i bruk (felt B2 til B7)

Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

- Det skal vera opparbeida private vegar, leikeplassar og fellesareal
- Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal avfallsanlegg, f BRE og nedkast for bossug, være ferdigstilt for det omsøkte byggetrinn.
- skal leike- og uteoppholdsareal vera opparbeida og ferdigstilt for det omsøkte byggjetrinn.
- Før ferdigattest til bustadar i felt B2 og B3 skal snarveg/stiforbinding vist som illustrasjonslinje i plankart vera ferdig opparbeida.
- Vass- og avløpysnett skal vera bygd i samsvar med godkjent rammeplan for VA for det omsøkte byggjetrinn.
- Leikeplassar er opparbeid og ferdigstilt

Felt B2, B3 og B4

- *Leikeplassar innanfor det einskilde felt skal vera opparbeida*
- *Stiar eller gangveg som vist som illustrasjonslinje i samsvar med punkt i plankart er opparbeida.*

Felt B4 – (+alt aust for Fv 248 -drivhustomta)

- Ny tilkomst er opparbeid og ferdigstilt gjennom nytt kryss mot 248 Eikelandsvegen.

Felt B5

- Nytt kryss mot Fv. 248 og ny veg og fortau i samsvar med plankart må vera ferdigstilt.

Felt B7

- Ny tilkomst er opparbeid og ferdigstilt gjennom nytt kryss mot 248 Eikelandsvegen. Veg skal utformast som atkomstveg A1 iht. HB 100 med bredde på 3,5m. Fortau skal utformast i tråd med plankart.
- Eksisterande kryss mot 564 Rosslandsvegen skal stengast for motorisert trafikk og tilrettelagt for gåande og syklande.
- *B7a: Det skal tilrettelegjast for sti/snarveg gjennom feltet slik at det er mogeleg å gå frå Rylandsvegen i nord til felt 6Bb og B6c sør for feltet. Deler av stien kan plasserast i grønstruktur*

7.5 Rekkjefølgje i tid (felt x, x x)

Det er ikkje definert noko spesifikk rekkjefølgje på utbygging, men rekkjefølgjekrav legg mange føringar

7.6 <Anna rekkjefølgjetema> (felt x, x, x)

- *Til dømes bruk av matrise for å fastsetje kva for rekkjefølgjeføresegner som gjeld for kva felt, for å gje god oversikt over rekkjefølgjeføresegnene i dei omfatta planane.*

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene, til dømes illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, skal listast opp her med namn, dato og eventuelt rapportnummer.

UTKAST