



Osterøy kommune

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

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

DETALJREGULERING FOR REGULERINGSENDRING RUNDHOVDE BUSTADOMRÅDE

Saksnr.: 15/1773

Nasjonal arealplan-ID: 12532015005

Vedtøken 01.11.2017

Sist revidert 19.06.2019

Reguleringsendringar (skal leggjast inn om naudsynt)

| Saksnr. | Endringsnr. | Vedtøken | Sist revidert |
|---------|-------------|----------|---------------|
| 18/2416 | | 19.06.19 | 19.06.2019 |
| | | | |
| | | | |

§ 1.

INTENSJONAR I PLANEN

Hovudintensjonen i planen er bustadfortetting og sikring av gode felles løysingar både for eksisterande og nye bebuarar i området. Planen erstattar og opphevar reguleringsplanen for Rundhovde boligområde, plannr. 1253 2008 600.

§ 2.

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan datert 25.05.2017 er retningsgjevande for disponering av planområdet.

2.2 Føremål i reguleringsplanen

2.2.1 Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg Bustader
PBL §12-5 pkt 1
- frittliggjande småhus
- konsentrert småhus
- blokker
Andre kommunal-
tekniske anlegg
Leikeplass

Samferdsel og
teknisk infrastruktur
PBL §12-5 pkt 2
Køyreveg
Fortau
Annan veggrunn
- teknisk anlegg
- grøntareal
Kollektivhaldeplass
Parkering
Kombinerte føremål for
samferdselsanlegg og/
eller teknisk
infrastrukturtrasear

Grønstruktur Turveg
PBL §12-5 pkt 3

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) LNFR areal
 Friluftsføremål
PBL §12-5 pkt 5

2.3 Terrenghandsaming

- 2.3.1 Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.
- 2.3.2 Ubygde areal, inkludert overgangar mellom bustadtomter og grøntområde, skal gjevast ei estetisk tiltalande form og handsaming. Alle terrenngrep skal utførast på ein varsam måte. Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 2.3.3 Vegskjeringar og fyllingar skal dekkast med jord som gjev gode vekstvilkår, og plantast til/såast til.
- 2.3.4 Svartelista vekstar kan ikkje plantast i området, og det må visast aktsemd ved handsaming av jord.
- 2.3.5 Terrenget skal så langt råd er tilbakefyllast og opparbeidast med infiltrerande overflatar.
- 2.3.6 Høgdeskilnad mellom felta, mellom tomtene, og mellom tomt og omkringliggjande terreng skal primært takast opp som terrenngrep.
- 2.3.7 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Slike tiltak skal ha god tilpassing til terreng, grønstruktur og bygde omgjevnader
- 2.3.8 Fyllingar/ skråningar skal ikkje ha brattare helling enn 40 gradar frå bakkenivå.
- 2.3.9 Det er ikkje tillat med større terrenngrep utover det planen opnar for.

2.4 Murar

- 2.4.1 Eksisterande steingardar skal takast vare på og reetablerast, jf. retningsgjevande vegetasjonsplan, §10 og §11. Der kor steingardane må brytast på grunn av nye vegar skal steingardane utformast med ein fin og presis avslutning.
- 2.4.2 Steingardar, terrenngrep i stein og bekkeløp skal sikrast i byggeperioden.
- 2.4.3 Murar skal vere utført som natursteinsmur, betongmur med forblending naturstein eller liknande.
- 2.4.4 Terrenngrep kan ha maksimal høgde på inntil 2 m. Dersom mur er høgare enn 2 meter skal den terrasserast. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering kan vera inntil 4m, med unntak av mur innan BB3 ut mot o_V2 og langs f_GT. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal plantast til.
- 2.4.5 Nivåskilnader på 2 meter eller meir skal sikrast med klatresikkert gjerde.

2.5 Fjernverknad

- 2.5.1 Det skal takast omsyn til fjernverknad ved utforming av bygg og anlegg, i høve til byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming mv.

2.6 Tilgjenge

- 2.6.1 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

2.7 Automatisk freda kulturminne

- 2.7.1 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemyndigheit underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.8 Handtering av overvatn

- 2.8.1 VA-rammeplan omhandlar handtering av vatn og avlaup. Løysingar skal følgje Osterøy kommune si til ei kvar tid gjeldande VA-norm.

§ 3.

UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

(pbl § 12-7 nr. 12)

3.1 Utomhusplan

- 3.1.1 Ved søknad om tiltak innfor planområdet er det krav til utomhusplan. Utomhusplanen skal visa korleis uteoppghaldsareala følgjer krav til storleik, kvalitet og prinsippa for universell tilgjenge.
- 3.1.2 Ved søknad om løyve til tiltak innfor felt BB2-BB3, BK1-BK7 og BF2-BF10 skal det sendast inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som syner:
- Plassering av bygg
 - Eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon
 - Høgde på terreng
 - Murar, trappar og gjerde
 - Utforming og plassering av tilhøyrande vegar, gangvegar/ stiar, avkøyringar
 - Renovasjonsløyving og evt miljøstasjon og nettstasjon
 - Utforming og opparbeiding av leikeareal knytt til felta
 - Parkering for bil og sykkel
 - Plassering av fellesstativ for postkasser
 - Eventuell frådeling/ tomtedeling

Tiltakshaver er Rønhovde Eiendom AS og plankonsulent er Asplan Viak. 3.1.3 Utomhusplanen skal godkjennast av Osterøy kommune før eller samstundes med at rammeløyve kan gjevast.

3.2 Energi

- 3.2.1 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for tiltakets energibruk. Det skal leggjast vekt på enøkbaserte tiltak.

3.3 VA-rammeplan

- 3.3.1 Utarbeidd VA rammeplan skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Seinast ved søknad om igangsettingsløyve skal det dokumenterast at utarbeidd VA- rammeplan er lagt til grunn for detaljprosjekteringa.

3.4 Massehandtering

- 3.4.1 Saman med søknad igangsettingsløyve skal det liggja føre plan for massehandtering og deponering av massar.

§ 4.

REKKEFØLGJEKRAV

(pbl § 12-7 nr. 10)

4.1 Tiltak utanfor planområdet

- 4.1.1 Før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 19 bueiningar innanfor BB1, BK2, BK3 og BK4 må Vågenessvingen vere utbetra i tråd med områdeplan for Valestrand sentrum (planID 12532011003) og vere godkjend for offentleg overtaking.
- 4.1.2 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye bueiningar i felt BK1, BK5, BK6, BK7, BF2, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BB2 og BB3 må Vågenessvingen vere utbetra i tråd med områdeplan for Valestrand sentrum (planID 12532011003) og vere godkjend for offentleg overtaking.

4.2 Tiltak innfor planområdet

- 4.2.1 Før det vert gjeve bruksløyve til bustader skal tilhøyrande VA-anlegg vere ferdig og opparbeidd og godkjent av Osterøy kommune.
- 4.2.2 Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor føremål omfatta av faresone H310 må reell ras- og skredfare kartleggast av firma med geoteknisk/ geologisk kompetanse. Ved behov må det gjennomførast avbøtande tiltak.
- 4.2.3 Det er ikkje tillate med tiltak i område omfatta av sone H320 flaumfare før det er gjennomført ei vurdering av konsekvens dersom ei flaumhending skulle inntreffe, og eventuelle naudsynte sikringstiltak er gjennomført.
- 4.2.4 Ved etablering av bustadar innanfor BK1, skal avkjørsla frå eksisterande hus på gnr. 135, bnr. 118 (BF4) til Hamrenesvegen stengast og tilkomst skal knytast til f_V5.

- 4.2.5 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BF2 skal avkøyrsløse frå f_V6 vere etablert
- 4.2.6 Før det kan gjevast bruksløyve for bustadeiningar innanfor delfelt nemnd nedanfor, skal tiltak lista opp i følgjande tabell vere ferdig opparbeida og godkjent. Leikeplassar skal vere ferdig opparbeidd med godkjent dekke, leikeapparat, benkar og inngjerding. Naturleikeplassar skal vere ferdig opparbeidd og godkjent med utstyr for leik som skal vere tilpassa naturleg terreng på staden.

| Delfelt | Opparbeida og godkjent |
|-----------------|--|
| BF5 og BF6 | F_Leik5 |
| BF7, BK5 og BB2 | o_V2, o_F3, o_F4, o_F5, o_F6, o_SKF, o_V10, f_V11, f_Leik 1 , f_Leik3, f_P2 og BKT4. Sti innanfor #2 og #3 skal vere opparbeida. Sti til Heia innanfor #5 skal vere opparbeida/ reetablert |
| BF8 | o_V2, o_F3, o_F4 o_F5, o_F6 o_SKF, f_V12, f_Leik6, BKT6 og f_GT. Sti innanfor #7 skal vere ferdig opparbeida. Sti til Heia innanfor #5 skal vere opparbeida/ reetablert |
| BF9 | o_V2, o_F3, o_F4 o_F5, o_F6, o_SKF, f_Leik9 og BKT7. Sti innanfor #4 skal vere opparbeida. Sti til Heia innanfor #5 skal vere opparbeida/ reetablert |
| BF10 og BK7 | o_V2, o_F3, o_F4 o_F5, o_F6, o_F7, f_F8, o_SKF, f_V13, f_Leik9 og BKT7. Sti innanfor #4 skal vere opparbeida. Sti til Heia innanfor #5 skal vere opparbeida/ reetablert |
| BK1 | o_V1, o_F2, f_G1, f_G2, o_G3, f_V5, f_V6, f_Leik7 og BKT1. |
| BK2 | o_V1, o_F2, f_V7, f_Leik4 og BKT3 |
| BK3 og BK4 | o_V1, o_F2, f_G2, o_G3, f_V6, BKT2 og f_Leik2 |
| BK6 | o_V2, o_F3, o_F4 o_F5, o_F6, o_SKF, f_V12, f_Leik6, BKT6 og f_GT. Sti til Heia innanfor #5 skal vere opparbeida/ reetablert |
| BB1 | o_V1, o_F2, f_P1, f_V7, f_Leik4 og BKT3 |
| BB3 | o_V2, o_F3, o_F4 o_F5, o_F6, o_SKF, f_Leik8 og BKT5. Sti til Heia innanfor #5 skal vere opparbeida/ reetablert |

4.2.7 Vurdering av grunnforhold

Før igangsettingsløyve kan gjevast skal det gjerast ei stabilitetsvurdering av terrenget. Vurderinga skal utførast av fagkyndig.

4.2.8 Renovasjon

Før det kan gjevast løyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane innan planområdet. Renovasjonsløysinga skal vere nedgravne. RTP skal godkjennast av BiR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Returpunkt, innsamling av farleg avfall/grovavfall i nærområdet for mulig etablering av fellesløysingar, skal vera vurdert i RTP.

4.2.9 Veg

Før det kan gjevast løyve til bygging av vegar innanfor planområdet skal tekniske planar vere godkjent av aktuell planmynde.

Før arbeid knytt til fylkesvegen kan setjast i gong, skal byggeplan vere godkjent av Statens vegvesen og det må vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar.

4.2.10 Steingardar

Før det kan gjevast løyve til tiltak som kan få konsekvensar for steingardar skal det dokumenterast korleis steingarden skal takast vare på.

§ 5.

EIGARFORM

(pbl § 12-7 nr. 14)

5.1 Offentlege arealføremål

- o_V1, o_V2, o_V3, o_V4 og o_V10

- o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5, o_F6, o_F7, o_G3
- o_K
- o_SKF

5.2 Felles arealføremål

- f_V5, f_V6, f_V7, f_V8, f_V9, f_V11, f_V12 og f_V13
- f_Leik 1, f_Leik2, f_Leik 3, f_Leik 4, f_Leik 5, f_Leik 6, f_Leik7, f_Leik 8, f_Leik 9
- f_Fri 2, f_Fri3, f_Fri4
- f_GT
- f_G1 og f_G2
- f_P1 og f_P2
- f_F8

5.2.1 Følgjande felles vegar og parkeringsplassar skal vere felles for felta/ eigedomar lista opp under:

| | |
|--------------|--|
| f_V5 og f_V6 | BK1, BK3, BK4, BF2 og BF4 |
| f_V7 | BB1 og BK2 |
| f_P1 | BB1 |
| f_V8 | BF5 og BF6, samt eksisterande bustadtomter som har dette som sin hovudtilkomst |
| f_V9 | BF6 |
| f_V11 | BF7, BB2 og BK5 |
| f_V12 | BK6 og BF8 |
| f_V13 | BK7 og BF10 |
| f_G2 | BK1, BK3, BK4 og BF4 |

5.2.2 Følgjande leikeareal skal vere felles for felta/ eigedomar lista opp under:

| | |
|--------------------|----------------------|
| f_Leik1 og f_Leik3 | BF7, BK5 og BB2 |
| f_Leik2 | BK3, BK4 og BF2 |
| f_Leik4 og f_Leik5 | BB1, BK2, BF5 og BF6 |
| f_Leik6 og f_Leik8 | BB3, BK6 og BF8 |
| f_Leik7 | BK1 og BF4 |
| f_Leik9 | BF9, BF10 og BK7 |

5.2.3 f_Fri2, f_Fri3 og f_Fri4 er felles for alle bustadfelta i planområdet

86

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

6.1 Byggegrenser

- 6.1.1 Tiltak jf pbl § 1-6 skal førast opp innanfor dei byggegrenser som er vist på plankartet. Mindre tiltak jf pbl § 20-4 kan oppførast minimum 1 meter frå føremålsgrænse, dette unntaket gjeld ikkje mot offentleg veg. Naudsynte gjerder i leikeområde kan settast i føremålsgrænse så lenge friskt er ivareteke.
- 6.1.2 For parkeringskjellar, bod og korridorareal under terreng for BB2 og BB3 kan ein ved prosjektering vurdere tilpassingar som kan føre til avvik frå byggegrense dersom avvika vert godkjent av vegmynde.
- 6.1.3 Kjeda garasjar og einbustader med felles garasje eller felles bodar kan plasserast inntil nabogrense men ikkje nærare enn 1 m frå føremålsgrænse og fellesveg . Dette gjeld ikkje mot offentleg veg.
- 6.1.4 Det kan tillatast etablert trapp mellom BK7 og snuhammar i enden av o_V2 utanfor vist byggegrense i felt BK7.
- 6.1.5 I BK7 kan det tillatast at avtrapping av mur ligg utanfor byggegrense.

6.2 Utnytting

- 6.2.1 Byggeområdet kan maksimalt tillatast utbygd med den grad av utnytting som er vist på plankartet innan kvart einskild felt. Krav til MUA for dei enkelte felta BK, BB og BF er sett i § § 6.9.2 og 6.9.3.

6.3 Byggjehøgder

- 6.3.1 Maksimal byggjehøgde (BH) er vist i plankartet for områda BB1-BB3, BK1-BK7, BF2, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9 og BF10. BH er oppgitt som kotehøgde.
- 6.3.2 Planeringshøgda som er gitt for kvart felt på plankart kan fråvikas med opptil 1 meter i kvar retning for best mogleg terrengtilpassing.
- 6.3.3 Mindre takoppstikk som piper, kanalsjakter / lufting, heisrom/trapperom og evt. oppbygg for ventilasjonsløyising samt rekkverk ved grønne tak og takterrassar kan tillatast ut over maksimal tillate byggjehøgde.
- 6.3.4 I skrått terreng skal bustadane ha underetasje for å ta opp høgdeskilnader i terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1:1,5m.
- 6.3.5 Talet på etasjar som kan tillatast for kvart felt er oppgitt i tabell under:

| Felt | Maks tal på etasjar som kan tillatast |
|------|---|
| BK1 | 3 etasjar |
| BK2 | 3 etasjar |
| BK3 | 2 etasjar. Det er tillate å etablere sokkeletasje. Dersom bygg har sokkeletasje er det totalt tillate med 3 etasjar. |
| BK4 | 2 etasjar |
| BK5 | 3 etasjar inkludert sokkeletasje. Bygga skal ha sokkeletasje/ underetasje for å ta opp terrengskilnader. |
| BK6 | 2 etasjar. Det er tillate å etablere sokkeletasje. Dersom bygga har sokkeletasje kan dei totalt ha 3 etasjar. |
| BK7 | 3 etasjar inkludert sokkeletasje/ underetasje. Bygga skal ha sokkeletasje/ underetasje for å ta opp terrengskilnader. |
| BB1 | 3 etasjar |
| BB2 | 4 etasjar inkludert parkeringskjellar. Det skal etablerast parkeringskjellar på nedste plan under bustadetasjane. |
| BB3 | 4 etasjar inkludert parkeringskjellar. Det skal etablerast parkeringskjellar på nedste plan under bustadetasjane. |
| BF2 | 2 etasjar |
| BF4 | 2 etasjar |
| BF5 | 2 etasjar. Ny einebustad langs o_V1 skal ha sokkeletasje. Dette bygget kan totalt ha 3 etasjar. |
| BF6 | 2 etasjar. Ny einebustad langs o_V4 skal ha sokkeletasje. Dette bygget kan totalt ha 3 etasjar. |
| BF7 | 2 etasjar. Einebustad på tomt lengst nord skal ha sokkeletasje. Denne bustaden kan totalt ha 3 etasjar. |
| BF8 | 3 etasjar inkludert sokkeletasje. Bygga skal ha sokkeletasje for å ta opp terrengskilnader. |
| BF9 | 2 etasjar inkludert sokkeletasje |
| BF10 | 3 etasjar inkludert sokkeletasje. Det skal etablerast sokkeletasje. |

6.4 Takform

- 6.4.1 Følgjande takform er tillate innanfor dei enkelte felta:

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| BF2, BF4, BF5, BF6 | Saltak |
| BB2, BB3, BK5 og BK6 | Flate tak/ pulttak |
| BF8;BF9;BF10, BK7 | Saltak/ pulttak |
| BB1 | Flate tak |
| BF7, BK1, BK2, BK3 og BK4 | Saltak, pulttak, flate tak |

- 6.4.2 Dersom bygg har saltak skal møneretninga innanfor feltet være einsretta. Hovudmøneretning skal følgje terrenget. Maksimal hellingsgrad ved saltak er 30 grader.
- 6.4.3 Dersom bygg har pulttak skal takfall følgje helling på terrenget. Maksimal hellingsgrad for pulttak er 20 grader.

6.5 Utforming

- 6.5.1 Bustader innanfor planområdet skal ha gode arkitektoniske kvalitetar, utført i varige materialer og med godt gjennomarbeidde detaljar
- 6.5.2 Fasadar skal ha vindaugsglas med låg utvendig refleksjon for å unngå fjernverknad.

- 6.5.3 Taktekking skal ha matt og ikkje lysreflekterande overflate.
- 6.5.4 Sterke eller uvanlege fargar skal ikkje nyttast som hovudfarge på bygg eller tak.

6.6 Frittliggjande småhusutbygging (BF)

- 6.6.1 I felta BF2, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9 og BF10 skal det oppførast einestader.
- 6.6.2 Det kan tillast takterrasse.
- 6.6.3 Nye bygg innanfor felt BF2, BF4, BF5 og BF6 skal ha ei utforming med tanke på farge og materialval som er tilpassa eksisterande SEFRAK bygg i felta.
- 6.6.4 I felt BF8 skal bygg ha ei heilskapleg utforming med tanke på farge og materialval. Det skal det veljast fargar frå den varmaste og mørkaste delen av fargeskalaen. Sterke eller uvanlege fargar skal ikkje nyttast som hovudfarge på bygg eller tak. Terrenget mellom bygg og skjering i bakkant skal fyllast tilbake slik at dei to nedste etasjane vert liggande inn mot terrenget.
- 6.6.5 I BF9 og BF10 skal det veljast fargar frå den varmaste og mørkaste delen av fargeskalaen.

6.7 Konsentrert småhusutbygging (BK)

- 6.7.2 I felta BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6 og BK7 skal det oppførast konsentrert småhusutbygging.
- 6.7.3 For BK-felta kan det etablerast maks tal på bustadeiningar som vist i tabell under:

| | |
|-----|--------------------|
| BK1 | Inntil 4 einingar |
| BK2 | Inntil 3 einingar |
| BK3 | Inntil 10 einingar |
| BK4 | Inntil 8 einingar |
| BK5 | Inntil 10 einingar |
| BK6 | Inntil 2 einingar |
| BK7 | Inntil 8 einingar |

- 6.7.3 Alle bustadeiningar skal ha minimum 10m² privat uteoppfallsareal anten på balkong, dekke, takterrasse eller bakkeplan.
- 6.7.4 Bygg i felt BK7 skal ha ei heilskapleg utforming med tanke på farge og materialval. Det skal veljast fargar frå den varmaste og mørkaste delen av fargeskalaen.
- 6.6.7 Innanfor felt BK7 skal det setjast av minimum 60m² til sandleikeplass. Sandleikeplassen skal ha ei sentral plassering med gode soltilhøve.
- 6.7.6 Fasadar skal ha vindaugsglas med låg utvendig refleksjon for å unngå fjernverknad.

6.8 Bustader - blokker (BB)

- 6.8.1 I felt BB1, BB2, BB3 skal det tillast oppført blokk med tilhøyrande anlegg.
- 6.8.2 Alle bustadeiningar skal ha privat uteoppfallsareal anten på balkong, dekke, takterrasse eller bakkeplan på min 7m².
- 6.8.3 Terrenget mellom bygg og skjering i bakkant skal fyllast tilbake slik at dei to nedste etasjane vert liggande inn mot terrenget.
- 6.8.4 Terrenget i bakkant av bygg i BB3 skal fyllast inntil f_V12
- 6.8.5 I BB2 og BB3 skal det veljast fargar frå den varmaste og mørkaste delen av fargeskalaen.

6.9 Leikeplass (LEIK)

- 6.9.1 Leikeplassane f_Leik 1- f_Leik 9 skal oppfylle krav til størrelse og kvalitet gitt i føresegnar til kommuneplanens arealdel.
- 6.9.2 For konsentrert småhusutbygging (BK) og blokk (BB) er det krav til 25m² leikeareal pr. bueining.
- 6.9.3 For frittliggjande småhusutbygging (BF) er det krav om 50m² leikeareal pr. bustad.
- 6.9.4 Alle leikeplassar i planområdet skal vere allment tilgjengelege.
- 6.9.5 f_Leik 2, f_Leik 3, f_Leik 6, f_Leik 7 og f_Leik 9 skal opparbeidast som nærleikeplassar for dei tilhøyrande bustadfelta. Dei skal leggjast til rette med tilbod tilpassa fleire aldersgrupper. Dei skal som minimum vere opparbeida med godkjent dekke, leikeapparat, benkar og inngjerding.
- 6.9.6 f_Leik 1 og f_Leik 8 skal opparbeidast som naturleikeplassar. Opphøveleg terrenget skal oppretthaldast, men mindre terrengetilpassingar og møblering med leikeapparat er tillatt. Leikeplassane skal ikkje vere gjerda inn.
- 6.9.7 f_Leik 5 skal opparbeidast som ballplass. F_Leik 5 skal som minimum vere opparbeida med godkjent dekke og inngjerding.
- 6.9.8 f_Leik 9 skal tilretteleggast i fleire slake nivå for å tilpasse seg det bratte terrenget. Nivåskilnaden kan takast opp med skråningar eller murar. Det skal etablerast/rampar som bind saman nivåa. Eventuelle murar eller skråningar brattare enn 40 grader mellom nivåa skal vere sikra med gjerde.

6.10 Kommunaltekniske anlegg – BKT

- 6.10.1 I felta BKT1, BKT2, BKT3, BKT4, BKT5, BKT6 og BKT7 skal det etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggast med omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.
- 6.10.2 Det kan tillatast etablert fellesstativ for postkassar innanfor føremålet der dette er føremålstenleg.

§ 7.

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

7.1 Avkøyring til eiga tomt

- 7.1.1 Avkøyringar er vist med pil i plankartet. Avkøyrsløyper er retningsgjevande. Der avkøyrsløyer er vist som piler skal eksakt plassering gå fram av utomhusplan som skal følgje søknad om byggjeløyve.

7.2 Offentlig veg

- 7.2.1 Offentleg veg o_V1, o_V2, o_V3, o_V4 og o_V10 skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm og Statens vegvesen sin vegnormal. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde.

7.3 Felles veg

- 7.3.1 Felles veg f_V5, f_V6, f_V7, f_V8, f_V9, f_V11, f_V12 og f_V13 skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm og Statens vegvesen sin vegnormal. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde.

7.4 Fortau

- 7.4.1 Det skal etablerast offentleg fortau (o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5, o_F6 og o_F7) langs o_V1, o_V2, o_V3 og o_V4. Det skal etablerast felles fortau f_F8 langs f_V13. Dei skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde.
- 7.4.2 Det skal etablerast offentleg gangveg o_G3 langs kollektivhaldeplass o_K. Den skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde

7.5 Annan veggrunn

- 7.5.1 Gjerder kan oppførast i nabogrense så lenge det ikkje kjem i konflikt med frisktone veg.
- 7.5.2 Annan veggrunn - teknisk anlegg er grøfte- og sideareal til veg- og gangveg.
- 7.5.3 Anna veggrunn – grøntareal er restareal langs veg og skal dekkast med jord som gjev gode vekstvilkår og plantast til/ såast til med eigna vegetasjon. Vegfyllingane skal såast til og utformast slik at ein oppnår best mogleg tilpassing til eksisterande terreng.

7.6 Parkering

- 7.6.1 For einbustadar skal det setjast av 2 parkeringsplassar pr. bueining. For denne type bustad skal all parkering løysast på eigen grunn.
- 7.6.2 For konsentrert småhus og blokker skal det settast av 1,5 plass parkeringsplass for bil per bustadeining.
- 7.6.3 For felt BK1 skal parkering løysast ved kvar bustad.
- 7.6.4 For BK2 skal parkering løysast ved kvar bustad.
- 7.6.5 For felt BK3, BK4 og BK7 skal parkering løysast på felles parkeringsplassar i feltet, jf. retningsgjevande illustrasjonsplan.
- 7.6.6 For BK5 skal parkering løysast ved kvar bustad og på felles parkeringsplass f_P2, jf retningsgjevande illustrasjonsplan.
- 7.6.7 For BK6 skal parkering løysast ved kvar bustad.
- 7.6.8 For BF7, BF8, BF9 og BF10 skal parkering løysast ved kvar bustad.
- 7.6.9 For BB1 skal parkering løysast på f_P1.
- 7.6.10 For BB2, BB3 skal parkering løysast i parkeringskjellar
- 7.6.11 Felles sykkelparkering skal vere plassert i parkeringskjellar eller under tak

§ 8.

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 8.1 **Turveg**
- 8.1.1 f_GT skal etablerast som snarveg/ turveg mellom f_V12 og o_V2. Det er tillate å etablere snarvegen ved hjelp av trapper.

§ 9.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

(pbl § 12-5 nr. 5)

- 9.1 **LNF(R)areal**
- 9.1.1 Bekken gjennom LNF-området skal bevarast og handterast jamfør VA-rammeplan. Det er ikkje tillate med tiltak, utfylling eller andre vesentlege inngrep som påverkar bekken gjennom området.
- 9.1.2 I område for LNF kan vanlig drift og skjøtsel tillastast.

- 9.2 **Friluftsføremål**
- 9.2.1 Dette er friluftsområde for rekreasjon for allmenta.
- 9.2.2 I den grad det er mogleg skal eksisterande vegetasjon og tre takast vare på, både under og etter anleggs-perioden, jf. Retningsgjevande vegetasjonsplan.
- 9.2.3 Eksisterande stiar innan føremålet skal anten takast vare på eller reetablerast. Det er høve til å prosjektere stiar/ snarvegar med naturleg permeabelt underlag
- 9.2.4 Det er ikkje tillate å sette opp gjerde eller stengsler i område for friluftsliv som hindrar fri ferdsel.

§ 10

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(pbl § 12-5, nr. 6)

- 10.1 Bekken gjennom LNF-området med føremål VSV skal takast vare og handterast, jf. VA-rammeplan datert 25.5.17. Det er ikkje tillate med tiltak, utfylling eller andre vesentlege inngrep som påverkar bekken gjennom området.

§ 11.

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 11.1 **Sikringssone frisikt H140** (pbl § 11-8 a)
- 11.1.1 I frisiktsonane skal det til ein kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

- 11.2 **Faresone- Ras og skredfare H310**
- 11.2.1 Gjeld LNF-område, o_K, delar av o_V3, o_G3 og BF4.

- 11.3 **Faresone – Flomfare H320**
- 11.3.1 Område H320 syner område utsett for 200 års flaum.

- 11.4 **Omsynssone bevaring kulturmiljø H570**
- Innanfor område merka med omsynssone H570 skal eksisterande steingardar takast vare på. Det kan etablerast enkle tretrapper over steingarder der ein treng samband til dømes til stiar, leikeplassar o.a.

§ 12. FØRESEGNSSOMRÅDER (pbl § 12-7)

12.1 Føresegnssområde #1, #2, #3, #4, #5 og #7

- 12.1.1 Innan føresegnssområde merka #1- #5 og #7 skal det etablerast/ reetablerast stiar/ snarveggar. Stiane skal i hovudsak vere enkle stiar som følgjer terrenget i størst mogleg grad og etablerast på naturgjevne premissar. Der det er naudsynt grunna bratt terreng er det lov å etablere snarveggar ved hjelp av trapper.
- 12.1.2 Stiane skal vere opne for allmenn ferdsel.
- 12.1.3 Stiane skal opparbeidast med ein breidde på minimum 1,0 m.
- 12.1.4 Tidlegare traktorveg gjennom f_LEIK4 og f_Fri3 skal oppretthaldast som turveg og sikrast i #3

12.2 Føresegnssområde #6

- 12.2.1 Innan føresegnssområde merka #6 ligg det ein eksisterande sti. Denne stien skal takast vare på både under og etter anleggsperioden.
- 12.2.2 Stien skal vere open for allmenn ferdsle.

12.3 Føresegnssområde #8 og #9

Innanfor føresegnssområde #8 og #9 skal steingardar reetablerast.

12.4 Føresegnssområde #10

Innanfor #10 skal mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon oppretthaldast

VEDLEGG

(Oversikt over illustrasjonar, rapportar o.l. som det refererast til i føresegna)

A. JURIDISK BINDANDE

- 1. Plankart datert 25.05.2017
- 2. VA-rammeplan datert 25.05.17

B. RETNINGSGJEVANDE

- 1. Illustrasjonsplan datert 25.05.17
- 2. Vegetasjonsplan datert 25.05.17