

Planbestemmelser

DETALJREGULERINGSPLAN FOR

SKEISEID B18-7

Plan Id : 201608

Vedtatt: 12.12.2017 sak:83/17

Revidert plan vedtatt 28.03.2023 sak: 17/23

Forslag til endring: 19.08.25

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

I. Bebyggelse og anlegg

- a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- b. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- c. Barnehage
- d. Energianlegg - trafo
- e. Lekeplass

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Veg
- b. Kjøreveg
- c. Fortau
- d. Gang-/sykkelveg
- e. Annen veggrunn – tekniske anlegg
- f. Annen veggrunn - grøntareal

III. Grønnstruktur

- a. Friområde
- b. Turveg / tursti

IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- a. Naturvern

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- a. Naturområde i vassdrag

VI. a.1) Hensynssoner

- a. Frisikt

VII. a.3) Faresoner

- a. Flomfare
- b. Høyspenningsanlegg

VIII Andre juridiske flater, linjer og punkter i reguleringsplan

- a. Bestemmelsesområde #1-#3
- b. Midlertidig bygge- og anleggsområder #4-#10

IX. Fellesbestemmelser

X. Rekkefølgekrav

I. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF12 – BF14

§ 1. I området tillates det oppført eneboliger, to-mannsboliger eller kjedehus med inntil 3 enheter med tilhørende anlegg. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved tegninger som viser at bestemmelsene §43- §45 er ivaretatt.

§ 2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting.

§ 3. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyder på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims på inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3. etasje med gesims 11 meter i tilknytning takterrasse til loftstue, innvendig trapp o.l. Sum BRA oppvarmet loftstue/trapp & utvendig takoverbygg inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.

For bebyggelse med asymetrisk saltak tillattes hovedgesims inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesims takopplett, der takopplett er mindre enn en tredjedel av fasaden, tillates 9,5meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4. Bygninger tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes og byggegrense vist i plankart overholdes.

- § 5. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1,0 meter dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m.

Utenfor byggegrense tillates oppført nødvendige murer, frittstående boder, takoverbygg for sykkelparkering, felles avfallsplass og garasje/carport mv.

Innenfor byggegrenser langs o_KV3- o_KV8 skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående element som gatelys, tekniske skap o.l. tillates.

Alle tiltak utenfor byggegrense skal ha god estetisk tilpasning til bebyggelsen forøvrigt.

- § 6. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Minst 1 av parkeringsplassene kan være i garasje/carport.
- Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet. Oppstillingsplass for sykkel kan være i sportsbod.

- § 7. Frittliggende garasjer / carport tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje / carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

- § 8. Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

- § 9. Boligbebyggelse som har sin tilkomst via o_KV3 - o_KV8 tillates etablert uten snuplass på egen eiendom. Boligene innenfor BF12-BF14 skal ha sin adkomst fra inntilliggende kjøreveg, og avkjørselen skal ikke krysse fortau.

b. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK6

- § 10. I området tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Dette kan være leilighetsbygg, rekkehusbebyggelse eller kjedehus.

- § 11. Ved søknad om byggetillatelse skal det innenfor det enkelte delfeltet foreligge en situasjonsplan som skal vise:
- bygningers (inkl. garasjer/carporter/oder) plassering og utforming
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
 - evt. felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
 - høydeplan som viser at bestemmelsene §43 og §45 er ivarettatt.

- § 12. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting.

- § 13. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyder på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3. etasje med gesims 11 meter i tilknytning til takterrasse til loftstue, innvendig trapp ol. Sum BRA oppvarmet loftstue/trapp & utvendig takoverbygg inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.

For bebyggelse med asymetrisk saltak tillates hovedgesims på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesims takoppsett, der takoppsett er mindre enn en tredjedel av fasaden, tillates 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

- § 14. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1 meter dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m.

Utenfor byggegrense tillates oppført nødvendige murer, frittstående boder, takoverbygg for sykkelparkering, felles avfalls plass og garasje/carport mv.

- § 15. For bygninger med leiligheter skal det opparbeides minimum 1,0 og maks. 1,25 parkeringsplasser pr. leilighet inklusive gjesteparkeringer.

For områder med rekkehus skal det opparbeides minimum 1,0 og maks. 1,5 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. felles gjesteparkering.

For områder med kjedehus skal det opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. bolig.

Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler per boenhet. Sykkelparkeringsplass kan være i sportsbod.

- § 16. Avkjørsel er vist med pil i plankartet. Pil viser fra hvilken veg formålsområdet skal ha sin adkomst. Nøyaktig plassering av avkjørsel vises i byggesak.

- § 17. Felles uteoppholdsareal tillates som del av nærliggende lekeplass eller annet grøntareal. Areal for felles uteoppholdsareal skal vises i søknad om tillatelse til tiltak. Tysvær kommunes retningslinjer for uterom og lekeplasser legges til grunn for arealer for minste uteoppholdsareal.

c. Barnehage

- § 18. Bestemmelsene i Plan200612 "Privat barnehage på Frakkagjerd del av gnr. 70 bnr. 4" legges til grunn for arealer satt av til barnehage.

d. Energianlegg

- § 19. Området skal nyttes til oppføring av transformatorstasjon. Videre kan det innenfor området etableres oppstillingsplass for driftskjøretøy.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting.

e. Lekeplass

- § 20. Ved opparbeiding av lekeplassene legges lekplassnorm i Tysvær kommune (datert 23.01.18) til grunn. Mindre ballfelt kan inngå i kvartalslekeplassen.

Ved utarbeidelse av teknisk plan for o_LEK1 og o_LEK3 skal det sikres at lekeplassen har funksjon som nærlekeplass og kvartalslekeplass. Eksisterende terreng tillates tatt i bruk som en del av lekeplassen. Innhold og antall apparater kan vurderes samlet for alle lekeområdene der enkelte områder har større innslag av naturlig terreng.

- § 21. Utforming av lekeplassene skal fremgå av teknisk plan og skal godkjennes av kommunen. Lekeplasser kan ikke kreves opparbeidet større enn det som retningslinjene i lekplassnormen angir selv om det er avsatt større areal på plankartet.

- § 22. Minimum 50% av lekeareal skal være soleksponert 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.00.

- § 23. Områder for lek tillates bearbeidet / høydejustert for å redusere høydeforskjeller mellom tilgrensende byggeområder for boliger. Nødvendige støttemurer og fyllingsskråninger for tilgrensende boligtomter kan etableres innenfor området etter søknad til kommunen.

- § 24. Lekeplass skal sikres med gjerde mot vegbane, fjellskrent, vassdrag og andre potensielle farer, før de tas i bruk. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

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

a. Veg

- § 25. Området skal nyttes til kjørevege med tilhørende anlegg. Området skal inngå som del av detaljreguleringsplan for område S1 i Områdeplan for Skeiseid og opparbeides som rundkjøring i kryss Høievegen / Frakkagjerdvegen.

b. Kjørevege

- § 26. Området skal nyttes til kjørevege med tilhørende anlegg.
- § 27. Kommunale veger skal opparbeides som vist i planen, og ellers etter kommunens retningslinjer / krav. Kommunale veger skal godkjennes av vegmyndigheten/drifts- og eiendomsavdeling i Tysvær kommune. Planen skal vise inndeling av trafikkarealer, høyder, fartsdempende tiltak, trygge krysningspunkt, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Sammen med teknisk plan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av Tysvær kommune.
- § 28. Høievegen, Fv. 4794 skal planlegges som Sa2-veg eller tilsvarende i samsvar med håndbok N100, og etter byggeplan godkjent av Rogaland fylkeskommune. Dette gjelder også kryss og avkjørsler mot fylkesvegen. Det skal utarbeides tekniske planer for utforming av fylkesveganlegg i samsvar medgjeldende håndbøker. Før byggetiltak på eller ved Fv. 4794 kan igangsettes skal teknisk plan være godkjent, og gjennomføringsavtale være inngått med Rogaland fylkeskommune.

c. Fortau

- § 29. Området skal nyttes til fortau. Fortau skal ha fast dekke. Tilrettelagte krysningspunkt for gående skal ha nedsenket kantstein.

e. Gang/sykkelvege

- § 30. Området skal nyttes til gang- og sykkelvege og skal ha fast dekke.

Gang- og sykkelvege langs Høievegen skal opparbeides etter norm i Statens vegvesens sykkelhåndbok – V122 som sykkelvege med fortau

f. Annen veggrunn – tekniske anlegg

- § 31. Innenfor annen veggrunn – tekniske anlegg mot Høievegen tillates etablert støytiltak. Høyder og løsning for støytiltaket skal fremgå av tekniske planer. Støyvoll skal foretrekkes, og evt avvik begrunnes i teknisk plan. Eventuelle støystiltak innenfor frisktområdet skal fortrinnsvis unngås, men alternativt må friskt dokumenteres. Detaljplan for støytiltak langs Fv. 4794 skal godkjennes av Rogaland

fylkeskommune og Tysvær kommune.

- § 32. Innenfor annet trafikkareal langs boliggger tillates etablert belysning, og tilsvarende tekniske installasjoner. Arealene skal opparbeides med grusdekke.

f. Annen veggrunn – grøntareal

- § 33. Innenfor annen veggrunn – grøntareal kan det etableres grøfter, samt tekniske installasjoner slik som f.eks belysning. Arealene jordkles og tilsås.

III. Grønnstruktur (§12-5 nr.3)

a. Friområde

- § 34. Området skal nyttes til offentlig grønnstruktur og skal i størst mulig grad bevares som naturterreng. Tiltak for å øke brukervennligheten tillates (som f.eks benker og grillhytter). Tiltak i grøntområder skal opparbeides etter teknisk plan, eventuelt supplert av skjøtelsesplan, godkjent av kommunen.
- § 35. Området tillates bearbeidet / høydejustert for å redusere høydeforskjeller mellom tilgrensende byggeområder for boliger. Nødvendige støttemurer og fyllingsskråninger for tilgrensende boligtomter kan etableres innenfor området etter søknad til kommunen.
- § 36. I grøntstrukturen kan det tilrettelegges for fordrøyning av overvann. O_FRI1 tillates benyttet som offentlig åpent fordrøyningsanlegg.

Videre kan det plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel energistasjoner, pumpestasjoner, kabelgrøfter samt grøfter for kommunalt og privat / felles vann- og avløpsanlegg innenfor områdene.

Stedlige jordmasser skal benyttes ved tildekking av fyllinger / skjæringer eller gjenfylling av grøfter innenfor områder regulert til friområde.

b. Turveg / tursti

- § 37. o_TV2, o_TV3, o_TV7, o_TV8 og o_TV9 kan ryddes i en bredde på min. 2 meter. Stiene kan tilrettelegges med kavler, klopper eller andre trekonstruksjoner over vått terreng.

Turveg o_TV1, o_TV4, o_TV5, o_TV6 og o_TV10 skal utføres med bredde på 3 meter, 0-8 gruset overflate og med universell utforming i fht stigningsforhold.

- § 38. Plassering av turvegene/stiene kan justeres for å gi bedre tilpasning i terrenget. Sammenkobling av o_TV2 mot o_TV1 sees i sammenheng med plassering av bro og kan gå gjennom o_LEK1. Endelig plassering avklares i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer. Vegene skal sikres mot motorisert ferdsel.

IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5 nr.5)

a. Naturvern

§ 39.

Områdene o_NV1, o_NV2, o_NV3 og o_NV4 skal inngå i utarbeidelse av forvaltningsplan for hele området vist som naturvern i områdeplanen. Jfr. §7.1.2 i Skeiseid områdeplan vedtatt 04.04.17 (planid 201520).

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

a. Naturområde i vassdrag

§ 40. Tjernene o_VN1 og o_VN2 tillates tatt i bruk som en del av tilgrensende grøntområder, og tiltak i form av enkel tilrettelegging kan tillates. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

VI. a.1) Sikringssoner (§11-8a)

a. Sikringssone – frisikt

§ 41. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

VII. a.3) Faresoner (§11-8a)

a. Faresoner – høyspenningsanlegg – H370

§ 42. Eventuelle tiltak innenfor området må være i samsvar med «Forskrift om elektriske forsyningsanlegg 2006». Begrensningen faller bort dersom linjen legges i kabel.

b. Flomsoner for overvann – H320

§ 43. Flomsone H320_1 omfatter 200-års flomnivå for Svarteløkjen o_VN1 med utbygging i tråd med planforslaget. Boliger, garasjer, trafo o.l langs flomsonen innenfor byggeområdene BF3, BF4, BK2 og BK3 skal ha topp laveste gulv på minimum kt 31. Dersom det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen må det leveres flomberegninger som viser sikkerhet mot 200-års flom eller tiltaket må være av en slik art at det ikke er krav om flomsikring.

§ 44. Flomsone H320_2 omfatter 200-års flomnivå knyttet til tjørn o_VN2 og overflatefordrøyning i #3, med utbygging i tråd med planforslaget. Boliger, garasjer, trafo o.l langs flomsonen innenfor BF5, BF6, BF10 og BF11 skal ha topp laveste gulv på minimum kt 29,5. Dersom det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen må det leveres flomberegninger som viser sikkerhet mot 200-års flom eller tiltaket må være av en slik art at det ikke er krav om flomsikring.

§ 45. Flomsone H320_3 omfatter 200-års flomnivå for overflatefordrøyning i H320_3, med utbygging i tråd med planforslaget. Boliger, garasjer, trafo o.l langs flomsonen innenfor ~~BF1~~, BF2, og BK1, skal ha topp laveste gulv på minimum kt 30,5. Dersom det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen må det leveres flomberegninger

som viser sikkerhet mot 200-års flom eller tiltaket må være av en slik art at det ikke er krav om flomsikring.

VI. Andre juridiske flater, linjer og punkter i reguleringsplan **(§ 12-7 nr 1-14)**

a. Bestemmelsesområde #1-#3

- § 46. Innenfor området #1 skal det etableres ny rundkjøring i krysset Høievegen / Frakkagjerdvegen. I samsvar med Områdeplan for Skeiseid, plan nr, 1146-2015-20 med tilhørende bestemmelser, skal dette området inngå i detaljplan for områdeplanens delfelt S-1, jfr Områdeplanens rekkefølgekrav pkt. 11.4.7. Sidearealer innenfor bestemmelsesområdet som er nødvendige for å etablere gang- og sykkelveg på vestsiden av Frakkagjerdvegen samt for kryssing av denne over Høievegen nord for fremtidig rundkjøring, skal masseutskiftes til bæredyktige masser.

Frem til bygging innenfor område S-1 i områdeplanen skal T-kryss mellom Høievegen og Frakkagjerdvegen opprettholdes, og sykkelveg og fortau på vestsiden av fylkesveg etableres langs dagens veg. Det kan ikke masseutskiftes for fremtidig trasé ved bygging av sykkelveg og fortau langs dagens fylkesveg.

- § 47. Innenfor område #2 skal det etableres tilkomst for gående mellom o_LEK1 og o_KV3. Det kan også etableres terskel mht fordrøyning av overvann innenfor H320_3. Terskel kan kombineres med tilkomst for gående. Fordrøyningsløsning skal etableres slik at flomnivå ligger under kt 30,5.

- § 48. Område #3 tillates benyttet som åpent offentlig fordrøyningsanlegg. Fordrøyningsløsning skal etableres slik at flomnivå ligger under kt 29. Det kan etableres terskel for å kontrollere vannmengden og flomnivået.

b. Midlertidig bygge- og anleggsområder #4-#10

- § 49. Områdene for midlertidig bygge- og anleggsområder vist med skravur på plankartet, kan i anleggsperioden for planområdet benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av tilliggende tiltak.

Ved sprengning innenfor #5 lavere enn kt 30,5 skal det vurderes behov for tetting mht myr og overvannshåndtering. Behov for og valg av løsning beskrives i teknisk plan.

Stedlige næringsfattige jordmasser skal benyttes ved tildekking av fyllinger / skjæringer innenfor områder regulert til friområde. Ved graving innenfor #4, #5 og #7 skal lokale myrmasser-legges tilbake på skråningene.

V. Fellesbestemmelser

- § 50. Teknisk plan skal vise flomveger for planområdet. Grønnstruktur, deler av lekeplasser, turveger og kjøreveger kan benyttes til flomveger. Innenfor angitte flomveger er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med flomvegens funksjon.

- § 51. Tysvær kommunes retningslinjer for uterom og lekeplasser (datert 23.01.18) legges til grunn for arealer for minste uteoppholdsareal for bebyggelsen. Maks 20 % av felles uteoppholdsareal kan inngå i leke- og grøntareal. For lekeplassområdene er det egne bestemmelser.
- § 52. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende for planområdet. Dette gjelder også støy i bygge- og anleggsperioden.
- § 53. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomst-forhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger. Krav i gjeldende teknisk forskrift legges til grunn for universell utforming innenfor planområdet.
- § 54. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Tysvær kommune og være basert på kommunens overordnede tekniske plan for vann- og avløpsanlegg. Som en del av den tekniske planen skal det fremgå løsninger for lokal overvannshåndtering og flomveger. Det tillates etablert åpne offentlige fordøyningsanlegg
- § 55. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til vegeier. Etappevis godkjenning av teknisk plan og overlevering av tiltak tillates.
- § 56. I tillegg til vist trafokiosker/nettstasjoner tillates slike etablert innenfor alle formål i planområdet, med unntak av lekeplasser, naturvernformål og samferdselsformål.
- § 57. Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- § 58. Det skal anlegges søppelhåndteringsanlegg iht. renovasjonsnorm for HIM-kommunene. Samleplasser for avfall tillates etablert innenfor alle byggeformål i planområdet, med unntak av samferdselsformål.
- § 59. For å begrense trafikken til og fra området i byggeperioden skal det i størst mulig grad legges opp til gjenbruk av masser og lokal håndtering på Skeiseid. Eventuell matjord fra byggeområdene skal skilles fra andre masser og benyttes som ressurs for videre matproduksjon i jordbruksområder. Landbruksarealer på mer enn 3 daa skal erstattes av areal med tilsvarende størrelse og kvalitet på egnet bruk.
- Myrmasse og vrakmasse som en ikke finner lokal håndtering for, skal fortrinnsvis kjøres til permanent lokalt massedeponi.
- § 60. Før anleggstart skal det foretas kartlegging av svartelistede karplanter. Avbøtende tiltak for å hindre utilsiktet spredning må vurderes utfra de arter som eventuelt

påvises.

- § 61. Dersom det i forbindelse med gjennomføring av tiltaket treffes på marin leire må geotekniker tilkalles, og arbeid i det relevant området stoppes til det er avklart eventuelle tiltak for å sikre stabilitet.

VI. Rekkefølgekrav (§12-7 nr.10)

- § 62. Det skal ikke gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- § 63. Det skal ikke gis brukstillatelse for nye boliger innenfor et delområde i planen før nærlekeplass som hører til det aktuelle delområdet er opparbeidet.

Nærlek	Tilhørende boligområde
O_LEK1	BF1 , BF2, BF3, BF4, BK1, BK2 og BK3
O_LEK2	BF5, BF6, BF7, BK4, BK5
O_LEK3	BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14 og BK6

Før det gis brukstillatelse for bolig nr. 25 skal den kvartalslekeplassen boligen er knyttet til være ferdig opparbeidet.

- § 64. Følgende turveger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med:

Turveg/tursti	Rekkefølgekrav
o_TV1	o_KV3
o_TV2	tilliggende boligområde (BF3, BK2, BK3).
o_TV4 og o_TV5	o_LEK2
Oo_TV6	o_KV5
o_TV8	o_KV6
o_TV9	o_LEK3.
o_TV10	o_LEK3.

Resterende turveger har ingen rekkefølgekrav.

- § 65. Kryss mellom o_KV2 og Høievegen skal opparbeides i tråd med plankartet. Planer for T-krysset skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før opparbeidelse, og T-krysset skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser for nye boliger innenfor planområdet.
- § 66. Fortau opparbeides samtidig som veganlegget for øvrig.
- § 67. Det kan utføres sprengning/graving innenfor o_KV9, o_FO15 og o_FO16 i forbindelse med etablering av boliger på BF13 og BF14. Kantstein, slitelag og belysning etableres først når samlevegen skal bygges videre vestover langs B18-3b og B183d.
- § 68. Planområdet kan bygges ut med inntil 100 boliger uten tiltak på Frakkagjerdvegen og uten ny dokumentasjon av kapasitet for av- og påkjøring til E134.
- § 69. Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal o_GS1 og o_GS3 være ferdig opparbeidet-som sykkelvei med fortau fra krysningspunkt nord for Frakkagjerdvegen til o_KV2.
Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BF5 og BK4 skal o_GS2 være ferdig opparbeidet som sykkelvei med fortau.
- § 70. o_GS6 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelser på BK4 eller BK5.
- § 71. Det skal planlegges tekniske tiltak for å hindre forurensningstilførsel til resipienter, også for anleggsperioden. Gravearbeider må ikke igangsettes før planer for dette er godkjent av Tysvær kommune.
- § 72. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides plan for deponering av overskuddsmasser fra byggeområdene. Det skal også legges ved godkjenning av deponeringen etter annet lovverk, for eksempel jordlova, forurensningsloven mv.
- § 73. Før det blir utført eventuelle tiltak i sjø/vann i planområdet, må dette vises som del av søknad om tillatelse til tiltak. Søknaden må sendes til Stavanger Maritime Museum for uttale før det blir fattet et endelig vedtak.
Søknader etter andre aktuelle lovverk må også sendes Stavanger Maritime Museum for uttale.
- § 74. Løsninger for overvann innenfor planområdet skal være i samsvar med overordnet teknisk plan som skal utarbeides av Tysvær kommune. Overvannsløsningen skal være i tråd med bestemmelser for overvann i kommuneplanen.
Avvik fra overordnet teknisk plan skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle. Løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av detaljert teknisk plan for utbyggingsområdet og løsningene skal godkjennes av Tysvær kommune.

- § 75. Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor ~~BF1~~, BK1, BK4 og BF5 skal støytiltak innenfor AVT1 og AVT6 være ferdig opparbeidet i tilstrekkelig lengde til å skjerme bebyggelsen. Ved bygging av kortere støytiltak enn vist i plankartet må det sendes inn støyberegninger som viser at krav i T1442/2021 er ivaretatt.