

REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljregulering for gbnr. 79/98 m.fl. Berglytunet

PlanID: 202201

Vedteken 17.10.2023

1. Reguleringsføremål

- 1.1. Det regulerte området er synt på plankart datert 03.08.2023.
- 1.2. Arealet er regulert til følgjande føremål, jf. plan- og bygningslova (pbl.):

Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- BFS Bustader-frittliggjande-småhus (1111)
- BKS Bustader- konsentrert-småhus (1112)
- BE Energianlegg (1510)
- BLK Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SF Fortau (2012)
- SGT Gatetun (2014)
- SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

Grøntstruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- GBG Blågrønstruktur (3002)
- GTD Turdrag (3030)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- H140 Frisikt
- H220 Gul sone etter rundskriv T-1442
- H370 Høgspenningsanlegg inkl. høgspenkablar

Føresegnområder (pbl. § 12-7)

- #2_1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (gangsti/snarveg)
- #2_2 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (gangsti/snarveg)
- #2_3 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (gangsti/snarveg)

2. Felles føresegner

2.1. Byggjegranser

Byggjegrenser er synt i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålsgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegrenser, medan garasjar og andre mindre bygg (maksimalt samla BRA/BYA 50 m²), støttemurar, parkeringsplassar, avkøyrslar, terrassar på bakken, nedgravne renovasjonsløyningar og leidningar kan plasserast utanfor byggjegrensene. Det er tillate med terrenginngrep i samband med etablering av tiltak utanfor byggegrensa.

Utanfor byggjegrensa mot o_SV1 skal det ikkje plasserast parkering, byggverk eller andre innretningar utan særskilt løyve i frå vegmynde.

Garasjar og andre mindre bygg kan ikkje plasserast nærare eigedomsgrenser enn 1 meter.

Areal utanfor byggjegrenser og anna uteareal som ikkje skal byggjast på, skal så langt mogleg bestå av vegetasjon eller plantast til mot. overvatn, avrenning, og naturmangfald.

2.2. Kulturminne

Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.3. Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av byggverk, uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift). Dette må sjåast opp mot terrenginngrep i det kuperte planområdet, jf. § 2.9. Grunna terrenget vil det t.d. ikkje vera mogeleg å få universell tilkomst på gangstiane i #2_1-3.

2.4. Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal leggjast til grunn for tiltak i planområdet. T-1442/2021 gir følgjande grenseverdier for vegstøy;

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{SAF} \leq 70$ dB

Mogelege støytiltak er stille side, fasadekrav og enkle lydvindauge for å stette krava.

2.5. Teknisk plan

I samband med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonsplan og teknisk plan for veg, vatn og avløp for aktuelt område. Planen skal godkjennast av kommunen i samband med byggjesøknaden. Den skal byggje på VA-rammeplan og overordna vegsystem synt i reguleringsplanen, og vera i tråd med den til ei kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift og byggje på Haugaland Brann og Redning IKS sine retningslinjer. Teknisk plan kan delast opp for dei ulike utbyggingsområda i ulike byggjetrinn, men det skal takast omsyn til heilskapen av utbygging i planområdet mot. dimensjonering av overvasshandtering.

Teknisk plan for veg skal vera i samsvar med kommunal vegnorm og Statens vegvesen sine handbøker, om ikkje anna er synt i reguleringsplanen. Planen skal mellom anna syne interne vegar, avkøyrslar, parkeringsplassar og frisktlinjer- og soner. Interne vegar som ikkje er synt i plankart skal ha tilfredsstillande køyretilkomst tilpassa byggverket sin funksjon. Teknisk plan skal, der det er relevant, syne løysing for nedgravne renovasjonsløyningar, mur, rekkverk, veglys og skiltplan. Teknisk plan skal syne løysingar med ev. mur, rekkverk, veglys og skiltplan i kryssområdet ved fv. 4794 og fortau o_SF1-2.

Teknisk plan for vatn, overvatn og avløp skal vera i samsvar med kommunal VA-norm, og skal dokumentere tilstrekkeleg sløkkjevatt. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering, og det

skal søkast å nytte naturlege og opne vassvegar for å handtere overvatn, der overvatn skal gå til terreng og i røyr som vert ført ut i sjø.

Overvatn skal nyttast som ein ressurs, t.d. som vassbed. Systemet for overvatn skal dimensjonerast etter tre-leddstrategien til Norsk Vann; overvatn skal handterast internt på eigedomane/delareala, overflatevatn skal forseinkast gjennom fordrøyning, og overvatn skal leiast trygt til resipient. Grøfter og naudsynte røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Teknisk plan skal syne profil for overvasshandtering i opne grøfter, samt metode for fordrøyning.

2.6. **Parkering**

Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering, samt utforming av desse, jf. krav sett i gjeldande byggtknisk forskrift. Ved søknad om løyve til nye bygningar skal det dokumenterast etablering av følgjande minimumskrav til parkering;

Føremål	Eining	Maks. krav til bilparkering	Min. krav til sykkelparkering
Bustader-frittliggjande-småhus	Bueining	2,0 pl.	2 pl.
Bustader-konsentrert-småhus	Bueining under 50 m ²	1,0 pl.	2 pl.
Bustader-konsentrert-småhus	Bueining over 50 m ²	1,5 pl.	1 pl.

Ved etablering av bildeleringar og liknande kan minimumskrav knytt til parkering fråvikast. Dersom ny kommuneplan reduserer minimumskrav til parkering, kan desse leggjast til grunn ved søknad om løyve.

Éin av parkeringsplassane kan plasserast i garasje/carport, med maksimal BRA 50 m². For BKS5 skal det vera felles parkering i SPP1. Her kan det òg etablerast carport, for å skjerme innsyn og støy i frå fylkesvegen.

Det skal i tillegg vera felles gjesteparkering, som skal gå fram av teknisk plan, jf. § 2.5, og situasjonsplan i samband med søknad om tiltak. Minimum 5% av gjesteparkeringsplassane og felles parkeringsplassar skal reserverast rørslehemma, som skal utformast og plasserast i tråd med gjeldande byggtknisk forskrift. Ein kan òg leggje til rette for lademoglegheit for ladbar motorvogn på parkeringsplassane.

2.7. **Renovasjon**

Det skal etablerast renovasjonsløysingar tilpassa einingane i områda, der søppelpunkt skal vera skjerma/innbygd. Oppstillingsplassar for avfallsdunkar på hentedagen skal ikkje vera til hinder for framkome på veg eller fortau, eller frisikt. I samanbygde bygg skal renovasjonsløysinga vera felles, med tilstrekkeleg rom for sortering av avfall. Ein skal vurdere framtidsretta og miljøvenlege løysingar som t.d. nedgravne einingar.

Løysing for renovasjon skal godkjennast av HIM og synast i samband med søknad om byggjeløyve. Denne skal òg ta omsyn til renovasjonsabonnementar utanfor planområdet. Dette gjeld særskilt nord for nord i planområdet, der eksisterande veg ikkje stettar HIM sitt krav om 5 meter vegbreidde til leveringspunkt utanfor planområdet.

2.8. **Energiløysing**

Energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve, og skal avklarast i samråd med kraftlaget.

2.9. **Terrenginngrep**

Inngrep i terrenget skal gjerast mest mogeleg skånsamt, og nytt terreng skal saman med tilgrensande terreng skape ein ny heilskap med ei tiltalende utforming. Skjeringar og skråningar skal avrundast og avtrappast. Støttemurar skal byggjast med naturstein, eller med armert betong av sikkerheitsomsyn.

2.10. **Vegetasjon og samanhengande grøntstruktur**

Eksisterande vegetasjon og store tre skal så langt det er mogleg takast vare på, som del av historia til området. Korleis dette vert løyst skal synast i samband med søknad om byggeløyve og synast i situasjonsplan/utomhusplan.

Fyllingar og andre terrenginngrep skal tilplantast/revegeterast med vegetasjon naturleg for området. Ved tilplanting/revegetering skal det ikkje nyttast giftige- eller allergiframkallande planter, eller framande artar kategorisert i dei to øvste risikokategoriene i norsk framandartslista. Tilførte massar må vere reine og fri for framande skadelege plantar.

Dersom det vert oppdaga framande artar som vurderast som høgrisikoartar etter anlegg er ferdig, må desse bekjempast/fjernast. Massar i frå planområdet som inneheld levande planterestar i frå framande artar bør fortrinnsvis brukast innanfor planområdet, som botnmassar under tette flater, og det skal leggjast duk over jordmassane for å avgrense spiringsevne.

2.11. **Berekraftig bruk av fulldyrka jord**

Fulldyrka jord skal, dersom praktisk mogeleg, flyttast og nyttast som ressurs i jordutbetringstiltak eller nydyrkingstiltak andre stader i kommunen eller i regionen. Dette føreset at det er andre som kan nytte jorda, og at det ikkje fører med seg ein uforholdsmessig høg kostnad. Det er matjordlaget og ev. mellomlaget som skal takast vare på og nyttast andre stader. Ved søknad om grunnarbeid skal det liggja føre matjordplan. Før flytting skal tiltakshavar undersøke om massane inneheld framande organismar som kan medføre risiko dersom dei vert spreidde, og ev. ta eigna tiltak for å forhindre dette, jf. § 2.10.

2.12. **Estetikk og utforming**

Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utførte i varige materiale og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg som er eksponerte i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast mest mogleg, men vert naudsynte somme stader grunna terrenget.

Bygningane skal utvendig ha dempa naturfargar, og ha ei ein samstemt fargebruk innanfor utbyggingsfeltet. Dersom nye bygningar på grunn av form, storleik, eller plassering ikkje let seg underordne landskapet, skal desse utformast slik at landskapet vert understreka.

Ubygd del av tomta skal gjevast ei taltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

Steingardar skal så langt det er mogleg takast vare på, som del av historia til området. Dersom det vert naudsynt å gjera inngrep i steingardane skal desse flyttast langs eigedomsgrensa eller anna naturleg skiljelinje i planområdet. Korleis dette vert løyst skal synast i samband med søknad om byggeløyve og synast i situasjonsplan/utomhusplan.

2.13. **Leike- og uteopphaldsareal**

For nye bustader skal minste uteopphaldsareal (MUA) vera 50 m² per bueining. Kvar bueining skal ha minimum 5 m² privat uteareal. I bustadområde med fleire enn tre bueiningar skal minimum 20 m² av MUA opparbeidast som leikeareal. Leikeareala skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Uterom/leikeareal skal vera store nok og eigna for leik og opphald, kunna nyttast av ulike aldersgrupper og sikra samhandling mellom barn, unge og vaksne. Leikeplassar skal vera sentralt plasserte i høve til flest mogleg bustader, vera mest mogeleg samanhengande - òg i høve til grøntområde i nærleiken.

Uterom/leikeareal skal ha trafiksikker tilkomst i frå bustadane, vera skjerma mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Det skal søkjast å nytte andre dekker enn gummidekker. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal avsett til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Areal skal òg vera tilfredsstillande belyst (minimum 50 % sol ved vårjamndøgn klokka 15).

3. Bygningar og anlegg

3.1. Felles for nye bustadområde (BFS og BKS)

- 3.1.1. Bueiningar skal ikkje ha einseitig orientering mot nord eller aust, om ikkje utsikt og solforhold tillét det.
- 3.1.2. Minst 30 % av nye bustader bør ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet slik at dei vert tilgjengelege bueiningar i samsvar med byggt teknisk forskrift. Hovudfunksjonar er definerte som stove, kjøken, soverom, bad og toalett. Unntak kan gjevast der topografien gjer det vanskeleg å oppfylle desse krava.
- 3.1.3. For bustader i skrått terreng (der terrenget fell minst 1,5 m i huset si breidde) bør bygningane ha underetasje eller avtrappast med fleire plan eller halvetasjar for å tilpassast terrenget.
- 3.1.4. Det er tillate med oppstillingsplassar for renovasjon, samt ev. nedgravne renovasjonsløyisingar, innanfor areala, jf. § 2.7.
- 3.1.5. Tilstreккеleg lokal stabilitet må takast i vare i samband med byggjesøknad for nye bueiningar.

3.2. Bustader-frittliggjande-småhus (BFS1-4)

- 3.2.1. BFS1 og 4 er bygde eigedomar som er vidareført i planframlegget. Det kan gjevast løyve til tilbygg, påbygg, ombyggingar og garasje. Maksimal utnytting er 35%-BYA. Ved oppføring av nye bygningar er maksimal gesimshøgde 8 meter og maksimal mønehøgde 9 meter, jf. pbl. § 29-4. Planeringskote skal vera same som for eksisterande bygning. Det er tillate med éi ny bueining kvar i BFS1 og BFS4.
- 3.2.2. BFS2 og 3 er nye bustadtomter, der det er tillate med 4 nye einebustader. Maksimal utnytting er hhv. 60 og 55%-BYA. Einebustadane kan ha maksimalt 2 etasjar, med tilkomst og garasje i nedste etasje og overetasjen som hovudetasje.

Maksimalt tillaten gesimshøgde 7 meter målt i frå ferdig innvendig golv ved flatt tak. Ved saltak skal det vera maksimalt 8 meter til møne. Maksimal byggjehøgde er sett til kote +54 for dei to nordlegaste einebustadane i BFS2, kote +52,5 for den sørlegaste, og kote +46 for BFS3. Det er tillate med meir moderne takformer, som t.d. flatt tak og pulttak.

På BFS2 skal det fyllast inntil støypt bygningskropp, tilpassa terrenget og naturlege landskapsstrukturar etter at fotavtrykk er sprengt/pikka ut på tomte og huskropp er plassert. På BFS3 skal ein i størst mogleg grad unngå høge murar i framkant av bustaden mot sørvest og søraust, og einebustaden skal leggjast inn mot berget.

3.3. Bustader- konsentrert-småhus (BKS1-5)

- 3.3.1. Innanfor områda kan det førast opp konsentrert småhusbusetnad, der det er tillate med min. 33 nye bueiningar, som fordelt i tabell i § 3.3.4.
- 3.3.2. I BKS1, BKS2 og i nordre del av BKS3 (bygningkroppar på kvar side av føresegningsområde #2_2) skal dei nye bygningane ha maksimalt 3 etasjar, med maksimalt tillaten gesimshøgde 9 meter målt i frå ferdig innvendig golv ved flatt tak. Ved saltak skal det vera maksimalt 12 meter til møne. Maksimal byggjehøgde og utnyttingsgrad går fram av tabell i § 3.3.4. Det er tillate med meir moderne takformer, som t.d. flatt tak og pulttak.
- 3.3.3. I sørleg del av BKS3, i BKS4 og i BKS5 skal dei nye bygningane ha maksimalt 2 etasjar, med maksimalt tillaten gesimshøgde 6,5 meter målt i frå ferdig innvendig golv. Takform skal vera flat for å tilpasse seg kringliggjande bygningar. Maksimal byggjehøgde og utnyttingsgrad går fram av tabell i § 3.3.4.
- 3.3.4. Ved oppføring av nye bygningar skal plassering og ferdig innvendig golv tilpassast eksisterande terreng og nye vegar. Dette gir ulike byggjehøgder, der maksimal byggjehøgde er gjeve i tabellen under:

Arealføremål	Utnyttingsgrad %-BYA	Maksimal byggehøgde*	Tal nye bueiningar
BKS1	55 %	Kote +35	Min. 3
BKS2	55 %	Kote +37	Min. 3
BKS3 nord for #2_2	55 %	Kote +36,5	Min. 11
BKS3 sør for #2_2		Kote +37,5	
BKS3 nord for #2_3		Kote +31,5	
BKS3 sørvest for #2_3		Kote +31	
BKS4 sør	55 %	Kote +30,5	Min. 6
BKS4 nord		Kote +31,5	
BKS5 aust	55 %	Kote +28,5	Min. 10
BKS5 vest		Kote +29	

* byggehøgder er sett ut i frå grunnkart nytta i plankartet, og kan ev. justerast ved nyare grunnkart

3.3.5. Ved etablering av bygg nærare enn 4 meter i frå eigedomsgrænse skal det gjennomførast branntekniske tiltak for å stette krav om brannsikring mot naboeigedom.

3.4. **Energianlegg (BE1)**

Innanfor arealføremålet er det tillate å etablere trafostasjon. Ei skal ta omsyn til tilkomst til sørlegaste bueining i BKS4.

3.5. **Leikeplass (BLK1-3)**

3.5.1. Leikeplassane skal vera til felles bruk for dei nye bueiningane i planområdet, og er elles open for ålmenta. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast ei utforming og innhald som sikrar at leikeplassen vil kunne nyttast av ulike aldersgrupper, og som sikrar samhandling mellom born, unge og vaksne.

3.5.2. Ved tilrettelegging av areala bør ein så langt som mogleg prøva å ta vare på variert terreng og naturleg trevegetasjon, og leggje til rette terreng og vegetasjon som del av leiken. Det skal leggjast til rette for opphald, leik og rekreasjon ved etablering av t.d. leikeapparat, bålplass, bord og benkar. Det skal søkjast å nytte andre dekker enn gummidekker. Deler av arealet skal like vel leggjast til rette for deltaking av personar med nedsett funksjonsevne og som nyttar rullestol, jf. TEK17 og forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr. Korleis dette vert løyst skal synast i utomhusplan/situasjonsplan i samband med søknad om tiltak.

3.5.3. Det er tillate med etablering av møte- og kvileplassar knytt til sti som skal etablerast gjennom BLK1 (#2_1).

3.5.4. Terreng i BLK1 gjer at deler av dette arealet skal nyttast som akebakke, og det er tillate med mindre inngrep som legg til rette for denne bruken, t.d. fjerning av tre og større steinar i løypa.

3.5.5. Det er tillate med oppstillingsplassar for renovasjon, samt ev. nedgravne renovasjonsløyser, innanfor areala, jf. § 2.7.

3.5.6. Areala er viktige for handtering av overvatn, som skal nyttast som ein ressurs, jf. § 2.5. Det er tillate med overvassiltak, som t.d. etablering av vassbed, innanfor arealføremåla.

3.5.7. I BLK2 skal det etablerast beplanting e.l. som gir eit tydeleg skilje mellom parkeringsareala SPP2-4 og leikeplassareal.

4. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

4.1. **Veg og køyreveg, o_SV1, o_SKV1 og SKV2-7**

Vegnett fastsett i plankartet skal opparbeidast i samsvar med plankartet og asfalterast. Asfaltert vegbreidde går fram av plankartet. Vegnettet vil byggjast ut trinnvis, og det er tillate trinnvise ferdigattestar.

o_SV1 er eksisterande fv. 4794. o_SKV1 er ny kommunal tilkomstveg. SKV2 og 3 ligg som private vegar i forlenginga av o_SKV1. SKV4 er avkøyrsløse til SPP1 og BKS5. SKV5 er avkøyrsløse til BFS1, som skal justerast noko ved etablering av SKV7. SKV6 er tilkomst til BFS3, og SKV7 er ny tilkomstveg til BFS1-3.

4.2. **Fortau, o_SF1-3**

Fortau fastsett i plankartet skal opparbeidast i samsvar med plankartet og asfalterast. Fortaua skal vera offentlege.

4.3. **Gatetun, SGT1**

SGG1 skal opparbeidast i samsvar med plankartet og asfalterast. Det er tillate med køyring til eigedomane i BKS3, der køyreretning er synt i plankartet. Det er tillate med avkøyrslar til bustadane.

4.4. **Anna veggrunn – grøntareal, o_SVG og SVG**

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar, skjeringar, grøfter og overvasshandtering.

Områda skal vere ordna/tilplanta for slik å kunne handtere avrenning i frå veg og overvatn frå planområdet. Arealet skal opparbeidast og haldast ved like for å sikre naudsynt kapasitet.

4.5. **Parkeringsplassar, SPP1-4**

Innanfor arealføremålet skal det opparbeidast parkeringsplassar som er til felles bruk for nye bueiningar i planområdet, inkl. gjesteparkeringsplassar. Asfaltert område går fram av plankartet. Det kan etablerast carportar på arealet.

5. **Grøntstruktur**

5.1. **Blågrønstruktur, GBG1-3**

5.1.1. Innanfor føremålet skal dagens vegetasjon bevarast. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar, og areala skal vera opne for ålmenta.

5.1.2. Det er ikkje tillate med lukking av kanal-/bekkeløpet i GBG2.

5.1.3. Areala er viktige for handtering av overvatn, som skal nyttast som ein ressurs, jf. § 2.5. Det er tillate med overvassiltak, som t.d. etablering av vassbed, innanfor arealføremålet.

5.2. **Turdrag, GTD1**

GTD1 skal opparbeidast som forlenging av eksisterande turdrag/sti like utanfor planområdet. Denne skal koplatt til ny gangsti/snarveg #2_1 til nedre del av planområdet. Vedlikehald og tilrettelegging av nytt turdrag er tillate, t.d. grusing og enkel lyssetting. Stien skal vera open for ålmenta.

6. **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone**

6.1. **Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-2**

VFV1-2 er bekk som går i dagen. Det er ikkje tillate med lukking av bekkeløpet. Det er tillate med tiltak i samband med etablering av vassbed i BLK1-2.

7. **Omsynssoner**

7.1. **Frisiktsoner, H140**

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstillt.

7.2. **Gul sone etter rundskriv T-1442, H220**

Innanfor omsynssona skal det gjennomførast støyreduserande tiltak for å stille støykrav etter gjeldande byggtknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Korleis dette skal

løysast må dokumenterast i søknad om tiltak ved etablering av ny busetnad med støyfølsamt bruksformål.

7.3. Høgspenningsanlegg inkl. høgspenkablar, H370

Innanfor omsynssoona ligg BE1, der det skal etablerast trafostasjon. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre innretningar innanfor sona utan nærare avtale med Haugaland kraft/Fagne.

8. Føresegnområder (pbl. § 12-7)

8.1. #2_1 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

Innanfor føresegneområdet skal det etablerast gangsti/snarveg mellom øvre og nedre del av planområdet, mellom SKV7/GTD1 og SKV2. Terrenget er bratt, men det skal tilstrebast universell utforming ved planlegging og etablering av stien. Stien vil vera del av alternativ skuleveg.

8.2. #2_2 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

Innanfor føresegneområdet skal det etablerast gangsti/snarveg mellom planområdet, SGG1, og Markavegen (eksisterande leikeplass). Terrenget er bratt, men det skal tilstrebast universell utforming ved planlegging og etablering av stien. Trapp er tillate grunna terrenget. Stien vil vera del av alternativ skuleveg.

8.3. #2_3 Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

Innanfor føresegneområdet skal det etablerast gangsti/snarveg mellom planområdet, SGG1, og Markavegen (eksisterande ballbane). Terrenget er bratt, men det skal tilstrebast universell utforming ved planlegging og etablering av stien. Trapp er tillate grunna terrenget. Stien vil vera del av alternativ skuleveg.

9. Rekkefølgekrev

9.1. Kryss mot o_SV1, inkludert skilting, belysning og fortau o_SF1 langs fv. 4794 skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan, som skal godkjennast av regionalt vegmynde. Veganlegg som ligg til fylkesvegen skal utformast i tråd med handbok N100. Kommunalt veganlegg skal utformast etter Retningslinjer for utforming av kommunale vegar, gater og gangvegar i Tysvær kommune.

9.2. For tiltak som rører ved veggrunnen langs fylkesvegnettet krev det gjennomføringsavtale med vegmynde. Avtale for gjennomføring skal vera inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart.

9.3. Før kommunen kan gi løyve til igangsetting til nye bygningar i nedre del av planområdet (BKS1-5), må tiltak nemnt i § 9.1 vere opparbeidd i tråd med godkjent teknisk plan.

9.4. Før kommunen kan gi løyve til igangsetting av nye bygningar i planområdet, skal det liggja føre godkjent plan for deponering av overskotsmasse i frå byggjeområda. Det skal òg liggja føre ein faseplan som syner korleis ein skal sikre framkome for trafikk og for mjuke trafikantar i anleggsperioden.

9.5. Før kommunen kan gi løyve til igangsetting av nye bygningar i nedre del av planområdet (BKS1-5) skal det òg liggja føre ein matjordplan. Matjord skal skiljast frå andre jordmassar, og nyttast som ressurs for vidare matproduksjon i jordbruksområde, jf. § 2.11.

9.6. Det er tillate med trinnvis utbygging. Før kommunen kan gi ferdigattest for nye bygningar, skal følgande vera ferdig utbygd med ferdigattest, knytt til aktuelt utbyggingsfelt: teknisk infrastruktur, inkludert tilstrekkeleg sløkkjevatt, overvasshandtering, trafikksikker tilkomst, veg, frisktsoner, fortau/gangveg, renovasjon og ev. gjesteparkering. Desse skal opparbeidast i tråd med godkjent teknisk plan.

- 9.7. Før ferdigattest for VA-anlegg kan gjevast, skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, godkjent av kommunen.
- 9.8. Før kommunen kan gi ferdigattest for nye bustader skal tilhøyrande leikeplassar og fellesareal vera ferdig opparbeidd. Desse skal opparbeidast samstundes med kringliggjande bustader. Det same skal gangsti/snarvegane, der sti i #2_1 skal etablerast samstundes med BKS2, og stiane i #2_2 og 2_3 samstundes med BKS3.
- 9.9. Før kommunen kan gi løyve til igangsetting for nye bueiningar med leike- og uteopphaldsareal innanfor gul støysone (H220) må det vera dokumentert at tiltaka vil få tilfredsstillande lydtilhøve, jf. § 7.2. Før det kan gjevast bruksløyve må ev. skjermingstiltak vera gjennomførte.