



# Flora Kommune

## Føresegner

Plan:	Planid: 20130101		
Områdereguleringsplan - Knapstadmarka, GBnr.27/19 m.fl, Barnehage/skule og bustad.	Arkiv nr.:		
Utarbeidet av:	Dato:		
Flora kommune / Nordplan AS	07.11.2014		
Revisjon i prosess: Rev. A Endring etter 1. gongs offentlig høyring 27.04.2015 AT/CS Rev. C Vedtak av kryssutforming 05.07.2017, rev 09.08.2017			
Vedtak/stadfesting: 18.5.2015			
Avskrift:	Sign.kontroll:		
Endringar:	Saknr.	Dato:	Sign:

Plankart «Knapstadmarka, GBnr.27/19 m.fl, Barnehage/skule og bustad» datert 07.11.2014. Rev. A, 16.03.2015.

Illustrasjonsplan «Illustrasjonsplan Knapstadmarka skule/barnehage/bustad» datert 07.11.2014.

## 1. GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner. Illustrasjonsplan «Illustrasjonsplan Knapstadmarka skule/barnehage/bustad» er retningsgivande for gjennomføring av tiltak.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av bystyret i Flora kommune.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

## 2. REGULERINGSFØREMÅL

Planen har følgande arealføremål med tilhøyrande underføremål. Feltnamn står i parantes. Føremål med offentleg eigarform er markert i plankartet med o\_ og felles eigarform med f\_ framfor.

### **Bygningar og anlegg (pbl § 12.5 nr.1 )**

- Bustader- frittliggjande-småhus, (BFS1-BFS10)
- Bustader – konsentrert – småhus, (BKS1-BKS6)
- Bustader – blokker, (BBB1)
- Undervisning, (BU1-BU2)
- Barnehage, (BBH1)
- Bustad/forretning/kontor, (BKB1-BKB2)
- Næringsbygg, (BN1)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 nr.2)**

- Køyreveg, (SKV1-SKV7)
- Fortau, (SF1-SF8)
- Gang- og sykkelveg (SGS1)
- Annan veggrunn tekniske anlegg, (SVT)
- Parkeringsplass, (SPA1-SPA3)
- Tekniske bygningar/konstruksjonar, (STB1-STB2)

### **Grøntstruktur (pbl §12.5 nr.3)**

- Naturområde, (GN1-GN9)
- Turveg, (GTD1-GTD3)

Det er lagt inn følgande omsynssoner i planen:

### **Omsynssoner (pbl §12.6)**

- Faresone, H310
- Sikringssone, H140

Støysone, H210 H220

Gjennomføringssone, H810

Særlege omsyn, H560

### **Område føresegner (pbl §12.7)**

Føresegner #

## **3. FELLES FØRESEGNER**

### **3.1. Krav til byggesøknad**

Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerdar, interne gangvegar, møblering av leike- og opphaldsareal, renovasjonsanlegg og vegetasjon som skal bevarast.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomte vinkelrett på inngangsparti.

Utforming og oppsetjing av reklameskilt skal dokumenterast i byggesøknad.

### **3.2. Plassering og definisjonar**

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

Gesims- og kotehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift, ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

### **3.3. Bygnings form, plassering, materialbruk og farge**

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate, og FUP kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval. Ein skal i så stor grad som mogleg nytte materiale i tre.

Bustadområdet skal utviklast med eit tidsriktig formspråk og moderne utrykk.

Garasjar og carportar skal vere inkludert i byggesøknad saman med bustadane, sjølv om desse blir oppført seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

### 3.4. Terrenngtilpassing, utomhusplan

Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalende måte. Fyllingar og støttemurar skal så vidt mulig unngås, og det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følgje av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Der det er behov for støttemurar mot nabetomt eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på støttemuren blir redusert.

Saman med søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det blir utarbeidd ein utomhusplan for delen av tomta som ligg mellom bygningane. Denne skal ved sidan av å vise bebygd areal, også vise terrenghandsaming, eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon i området i samband med utbygging.

### 3.5. Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vevnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Sjå elles føresegnene som gjeld frisisiktsone.

### 3.6. Parkeringsdekning

Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for bil. Det kan etablerast parkering under bakkenivå.

Det skal tilretteleggast for sykkelparkering innanfor planområdet. Sykkelparkering skal plasserast nær hovudinngang og vere delvis overbygd.

På eigen tomt, eller på fellesareal som kommunen kan godta, skal det sikrast plass til fylgjande tal på oppstillingsplassar for bil og sykkel.

Type	Eining	Antall biloppstillingsplassar	Antal sykkel-plassar
Frittliggande småhus	Pr. bustad	2	5
Konsentrert småhusbebyggelse		1,5	4
Blokker		1	3

Kommunen kan samtykkje i at det i staden for biloppstillingsplass på eigen grunn eller på felles areal blir innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen for bygging av parkeringsplassar.

Bystyret fastset dei satsar som til ei kvar tid skal gjelde i slike tilfelle.

Ved utrekning av areal som blir lagt til grunn for krav om parkeringsdekning, skal bruksareal heilt eller delvis under terreng ikkje reknast med når arealet vert nytta til føremål som ikkje krev parkering (t.d. parkeringsareal, tekniske rom, bossrom osv). Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggearealet vert teke i bruk.

### **3.7. Parkeringsplassar for forflytningshemma**

Minimum 10% av parkeringsplassane (ikkje mindre enn 1 plass) skal tilretteleggast for forflytningshemma og lokalisert nær målpunkt.

### **3.8. Støy**

Støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje er tilfredsstilt. Utandørs støyforhold på uteplass og utanfor rom med støyfølsom bruk, skal ikkje overstige 55dBA  $L_{den}$ . Maks. lydnivå om natta (mellom kl. 23 og 07) skal ikkje overstige 70 dBA utandørs. For innandørs støynivå er kravet 30 dBA  $L_{den}$ .

### **3.9. Universell utforming**

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Offentlege uterom og gangveggar skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne lett kjem seg fram.

Arbeids- og publikumsbygg skal vere universelt utforma.

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad.

### **3.10. Krav om uteopphaldsareal for bustader**

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteplassen skal vere skjerma mot innsyn, uønska ferdsle og sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan også godtakast. Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.

50% av leikeplassarealet skal vere universelt utforma.

### **3.11. Kommunaltekniske anlegg**

Innanfor byggeområdet kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast dei andre bygningane på staden med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

### **3.12. Straumforsyning**

Det vil verta etablert straumforsyning på 400V inn i området. Det er krav om at utbyggar av større anlegg tek kontakt med nettselskapet (SFE) for å avklare straumforsyninga til området utbygginga gjeld.

### **3.13. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg**

Innanfor kvar tomt må utbyggar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

### **3.14. Kommunale normer og retningslinjer**

Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Flora kommune.

### **3.15. Trafikkstøy**

Ved etablering av nye bueiningar med fasade mot kommunal veg skal støygrenser gitt i rettleiar T1442, eller seinare retningslinjer som erstattar denne vere gjeldande.

Støynivået innandørs bør tilfredsstillende krava i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, eventuelt klasse D for eldre bygningar. Der det blir gjort tiltak på bustad skal støykrava innandørs vere tilfredsstillende med dei krav til ventilasjon/ luftutskifting som følgjer av teknisk forskrift.

Dersom tiltakshavar gjennom ei støyfagleg utgreiing har dokumentert at kostnadene ved støyisolering eller andre avbøtande tiltak er urimeleg høge, kan dei tilrådde støygrensene fråvikast. Ved avvik frå grenseverdiane i tabell 2 bør det leggast vekt på at bueiningar om mogleg får ei stille side og tilgang til eigna uteareal med tilfredsstillande støy-tilhøve.

Naudsynte støytiltak skal vere utført før ny bueining blir teken i bruk.

## 4. REKKEFØLGJEKRAV

### 4.1. Infrastruktur

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bustader i bustadområde før tilkomstvegane til dei enkelte eigedomene er opparbeidd i samsvar med planane. Bustadbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

Rundkøyning kan erstattast med T-kryss. Rundkøyning skal vere på plass seinast før det blir gitt bruksløyve til skulebygget. Før det kan startast utbygging av o\_BU1 og o\_BU2 (omtala som byggetrinn 3 i trafikkvurdering datert 15.02.2017 av Asplan Viak) skal det startast ein planprosess etter Plan- og bygningslova for å legge til rette for etablering av venstresvingefelt i krysset mellom fv. 545 og kommunal tilkomstveg til byggeområde BBB1, BU1-2, BBH1, BFS2, BKS1-4 og BKS6. Statens Vegvesen sine gjeldande vegnormalar skal leggest til grunn for planforslaget. Før talet på barnehageplassar kan aukast utover 120 plassar og før det kan gjevast bruksløyve etter Plan- og bygningslova § 21-10 for bygg- og anlegg innanfor områda o\_BU1 og o\_BU2, skal krysset vere ferdig opparbeidd med venstresvingefelt i samsvar med utarbeidd reguleringsplan for krysset.

### 4.2. Køyreveg, fortau, turveg

Før det vert gjeve bruksløyve på område o\_BBH1 og o\_BU1 skal regulert køyreveg og fortau vere etablert og tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.

Før det vert gjeve bruksløyve på område BFS2, BKS1 og BKS2 skal regulert køyreveg, o\_SKV2 og fortau fram til og med rundkøyning med tilhørande avkjørslar eller etablering av eit T- kryss jf. 4.1 avsnitt 2 og o\_SKV5 vere etablert og tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.

Før det vert gjeve bruksløyve på område BBB1 skal regulert køyreveg, o\_SKV2 og fortau fram til og med rundkøyning med tilhørande avkjørslar eller etablering av eit T- kryss jf. 4.1 avsnitt 2 vere etablert og tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.

Før det vert gjeve bruksløyve på område BKS3, BKS4 og BKS6 skal regulert køyreveg, o\_SKV 2 og o\_SKV3 og fortau vere etablert og tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.

Før det vert gjeve bruksløyve på område BKS5 skal regulert køyreveg, o\_SKV4 og den fortsettande gang/sykkel vegen fram til o\_GTD3 vere etablert og tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.

Før det vert gjeve bruksløyve på område o\_BU2 skal regulert turveg o\_GTD3 vere etablert og tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.

Før etablering av o\_SKV8, ny inn- og utkøyning til SPA4, skal siktlinje mot fylkesveg 545 vere etablert i tråd med planen.

### 4.3. Parkeringsplassar

Parkeringsplass o\_SPA1 innanfor planområdet skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve på område o\_BBH1.

Parkeringsplass o\_SPA2 innanfor planområdet skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve på område o\_BU1.

#### **4.4. VA**

Før det blir gitt bruksløyve til nokon av tiltaka i området med unntak av offentleg veg/infrastruktur skal det etablerast ei overvassleidning frå det sør vestlege hjørnet av planområdet og Svartevatnet. Løsning for dette skal godkjennast av kommunen.

#### **4.5. Leikeplassar**

Småbarnsleikeplassar innanfor områda BKS1-BKS4 skal opparbeidast samstundes med utbygging av dei ulike områda leikeplassane er felles for. Det skal ikkje gjevast bruksløyve innanfor området før leikeplassen er opparbeid og klargjort for bruk.

#### **4.6. Banehage**

Det kan ikkje gjevast bruksløyve på barnehagen før uteareal er opparbeida.

#### **4.7. Utbyggingsavtale**

Retningslinje.

Rekkjefølgjekrava kan ikkje heimle noko pålegg til den eller dei som ønskjer å realisera eit tiltak i planområdet. Det vil vere opp til den eller dei som ønskjer å realisera eit tiltak, herunder tiltak som går ut over det som evt. følger av pbl. §18-1, for å komme i gang med ei utbygging. Det må i tilfelle skje gjennom ein utbyggingsavtale etter kapittel 17 i pbl.

Eventuell utbyggingsavtale skal utformast i samsvar med gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar, jf. vedtak i bystyret 06.10.2009, sak 091/09.

Det vil vere hensiktsmessig at det blir utarbeid utbyggingsavtaler for gjennomføring av infrastrukturtiltak i planområdet. Dette vil sikre, og gje føreseielegheit, for partane i planområdet. Planløysningane, med mellom anna rekkjefølgjekrava i dette kapitlet, er lagt til rette for bruk av utbyggingsavtalar som verkemiddel for gjennomføring.

### **5. BYGNINGAR OG ANLEGG**

#### **5.1. Bustader – frittliggande -småhus**

Innanfor byggeområde BFS1-BFS10 skal det byggjast frittliggande småhus med inntil 2 (to) bueiningar.

Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,0 m for bygningar med vanlig saltak, og mønehøgda skal ikkje overstige 9,0 m. Maks. gesimshøgde for arkar eller takoppløft er sett til 8,0 m.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 8,0 m for bygningar med flatt tak, og mønehøgda skal ikkje overstige 9 m.



På kvar tomt kan det oppførast garasje med maksimal grunnflate på 50 m<sup>2</sup>. Garasjen kan tillatast oppført med loft. Maks gesimshøgde er sett til 4 meter. På gnr./bnr. 27/19 kan det oppførast garasje med maksimal grunnflate 80 m<sup>2</sup> og gesimshøgde 6 m.

Etter samtykke med kommunen kan garasje førast opp utanfor den regulerte byggjegrensa, men ikkje nærmare vegskulder enn 2m. Avstanden 2 m kan berre godkjennast når garasjen har innkøyring parallelt med vegen.

Kloakkøysing, vassforsyning og vegtilkomst skal vere godkjent før bygging kan settast i gang.

Nybygg skal ha ei god estetisk utforming og tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, terreng/vegetasjon og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval.

## 5.2. Bustader- konsentrert-småhus

Innanfor byggeområda BKS1-BKS5 skal det byggast konsentrert, som einebustader i kjede, frittliggande tomannsbustader eller i kjede, fleirmannsbustader, rekkehus o.l.

Innanfor byggeområda BKS6 skal det byggast frittliggande småhus som 1- eller 2-mannsbustader eller konsentrert som einebustader i kjede, fleirmannsbustader, rekkehus o.l.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 6,5 m for bygningar med vanlig saltak, og mønehøgde skal ikkje overstige 9,0 m. Maks. gesimshøgde for arkar eller takoppløft er sett til 8,0 m.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 8,0 m for bygningar med flatt tak, og mønehøgda skal ikkje overstige 9 m.

Graden av utnytting er vist på plankartet.

Kommunen kan krevje utarbeidd tomtedelingsplan/bindande situasjonsplan for heile det aktuelle delområdet dersom desse ikkje inngår i ei samla utbygging.

For felt BKS1-BKS4:

Garasjar skal etablerast som fellesanlegg under bakken. Gjesteparkering kan etablerast på bakkenivå. Det skal vere bilfritt uteareal, som kun skal nyttast ved varelevering. Bustadfelta skal utgreiast med tanke på energireduserande løysingar, alternative energikjelder og vassboren varme før byggjeløyve vert gitt. Bustader innanfor felta skal knyttast til fjernvarmenett dersom det er etablert i området.

For felt BKS5:

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30. Byggehøgder skal ikkje overstige kote 31,0.

## 5.3. Bustader- blokker

Innanfor byggeområda BBB1 kan det byggast leilegheitsbygg med inntil 3 etasjar.

Graden av utnytting vert sett til maks. %-BYA=35, eksklusiv parkeringskjeller under terreng. Mønehøgder skal ikkje overstige kote 27,0.

Som ein del av søknad om tiltak til bustadforemål, skal fasade- og avskjermingstiltak dokumenterast i samsvar med gjeldande krav til støynivå i TEK.

Situasjonsplanen skal vise:

- Tilkomstveg og parkeringsløysingar, samt stigningsforhold på tilkomstveg og avkøyrslar. Biloppstillingsplassar, felles parkeringsareal, garasje og annan disponering av fellesareal herunder gjerde, murar, skråningar og drenering.
- Plassering og høgde på bygningar med snitt som inneheld høgdedokumentasjon i høve til tilstøytande bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagde bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve til eksisterande og planlagde bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og opparbeiding av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon. Den skal og innehalde løysing for terrengplanering som skal opparbeidast samstundes med utbygging av det enkelte område.
- Uteopphaldsareal, herunder nærleikeareal.
- Løysingar for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon for ev. nødvendige støyttiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.
- Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i terrengsnitt.

#### 5.4. Offentleg eller privat tenesteyting – undervisning/skule

Området o\_BU1 skal nyttast til offentleg skule. Grad av utnytting er angitt i %-BYA, og settast til maks 35%. Gesimshøgda skal ikkje overstige 9 m. Oppbygg på taket er tillate, men skal ikkje vere skjemmande.

I samband med byggesøknad skal det utarbeidast ein utomhusplan for heile delområdet. Planen skal vise plassering av avkøyrslar, område og parkering for bringing og henting og ansattparkering. Utomhusplanen skal vidare vise hovuddisposisjonen for ulike typer leik og aktivitetar som ein del av drifta av skulen. Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg sine fjernverknad og silhuett. Området kan gjerast inn.

Området o\_BU2 skal nyttast til uteopphaldsareal for skulen. Det kan etablerast ein fotballbane og eit nærmiljøanlegg som skal nyttast av skulen og for ålmenta.

#### 5.5. Offentleg eller privat tenesteyting – barnehage

Området skal nyttast til offentleg barnehage. Grad av utnytting er angitt i %-BYA, og settast til maks 30 %. Gesimshøgda skal ikkje overstige 9 m. Oppbygg på taket er tillate, men skal ikkje vere skjemmande. **Inntil det er etablert venstresvingfelt i krysset mot Havrenesvegen, jfr rekkjefølgjekrav punkt 4.1 kan det leggjast til rette for inntil 120 barnehageplassar innafor området, tal på plassar skal dokumenterast i søknad om byggjeløyve.**

I samband med byggesøknad skal det utarbeidast ein utomhusplan for heile delområdet. Planen skal vise plassering av avkøyrslar, område og parkering for bringing og henting og ansattparkering. Utomhusplanen skal vidare vise hovuddisposisjonen for ulike typer leik og aktivitetar som ein del av drifta av barnehagen. Kommunen kan krevje at det blir utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg sine fjernverknad og silhuett. Området kan gjerast inn.

Det skal tilretteleggast for sykkelparkering innanfor området. Sykkelparkering skal plasserast nær hovudinngang og vere delvis overbygd.

## **5.6. Bustad/forretning/kontor**

Området BKB1 og BKB2 skal nyttast til bygningar, lokaler og arealar der det kan drivast forretning, private kontorfunksjonar og bustader. Forretninga sin art skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av FUP. Utvalet kan forby verksemd som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare og liknande antas å medføre ulempe for tilgrensande strøk.

Maksimal gesims-/byggehøgde skal ikkje overstige 10 m. Eventuelle oppbygg skal ikkje vere skjemmande.

Graden av utnytting er vist på plankartet.

Avkjøring til BKB1 må godkjennes av SVV.

## **5.7. Næringsbygg**

Området BN1 skal nyttast til handverks- og lagerverksemd. Næringsanlegget sin art skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av FUP. Utvalet kan forby verksemd som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. dersom det truleg vil medføre ulempe for tilgrensande strøk.

Gjennomsnittleg maksimal gesims-/byggehøgde skal ikkje overstige 7 m. Eventuelle oppbygg skal ikkje vere skjemmande. Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalende måte.

Grad av utnytting settast til maks %-BYA=30.

# **6. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## **6.1. Køyreveg –offentleg**

Areal o\_SKV1-o\_SKV5 er avsett til offentleg køyreveg. Standard for vegane er regulert med følgjande samla breidde: o\_SKV 1 som eksisterande veg, men med utviding mot aust for nytt regulert kryss, o\_SKV2 6 m, o\_SKV4 4m inn til og med snuhammar, vidare 3m og veg o\_SKV5 og o\_SKV3 er 4 m. Vegane skal byggast med tilhøyrande grøftar, skjeringar og fyllingar. Det er tillate å leggje rør og kablar i vegbana etter nærare avtale med kommunen.

Veg o\_SKV5 er avkjøring til bustadområde BKS1, BKS2, BFS2 og eigedom gnr. 27, bnr. 157.

Veg o\_SKV3 er felles avkjøring til bustadområde BKS3, BKS4 og BKS6.

Rundkøyering innanfor formålet o\_SKV2 skal opparbeidast i samband med utbygging av skuletomta. Skissert i kap. 4 rekkefølgekrav.

For veg o\_SKV4 skal det før igangsetting, sendast søknad om løyve til tiltak. Ved prosjektering kan det gjerast mindre justeringar i samråd med aktuell vegmynde, for å få ei god plassering av vegen i terrenget.

## **6.2. Køyreveg – privat**

Veg SKV7 er privat veg til bustadområdet som ligg søraust for planområdet.

Veg SKV6 skal vere private køyreveg/avkøyrse for tilgrensande eigedomar og eigedom gnr. 27, bnr. 829, og evt. framtidige frådeler frå desse.

## **6.3. Annan veggrunn – tekniske anlegg**

Dette føremålet omfatter areal som naturleg høyrer til vegen som grøft, skjering, fylling, mur, rekkverk m.m.

I samband med utbygging av vegen, skal tilstøytande areal setjast istand igjen, herunder eksisterande avkøyrslar og gangtilkomstar.

Det kan innanfor dette formålet etablerast lysmaster og andre konstruksjonar som er nødvendig for drift og vedlikehald av vegen.

## **6.4. Offentleg gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg o\_GSG1 er avsett til offentlig veg, breidde 3m. Den skal også vere køyreveg/avkøyrse for eigedomane gnr.27, bnr. 386 og 783 innanfor planområdet, og evt. framtidige frådeler frå desse.

## **6.5. Fortau**

o\_SF1-o\_SF8 er avsett til offentlig fortau, breidde 3m.

## **6.6. Tekniske bygningar/konstruksjonar (trafo)**

I området STB1 og STB2 kan det oppførast ein trafokiosk eller andre innretningar for tekniske anlegg som er nødvendig.

Frittstående bygg skal tilpassast staden sin busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gje løyve til slik innretting.

## **6.7. Parkering, offentleg**

Området o\_SPA1 og o\_SPA2 skal vere offentleg og ålment tilgjengeleg parkeringsplassar. Dei er primært tenkt som parkering for publikum og tilsette ved barnehage og skule.

Område o\_SPA3 skal vere offentleg parkering for ålmenta.

# **7. GRØNTSTRUKTUR**

## **7.1. Naturområde**

I området GN1-GN9 kan mindre bygg, anlegg og parkeringsplassar som er nødvendige for bruken av området, oppførast etter løyve frå kommunen.

Naturområda skal i minst mogleg grad opparbeidast, men framstå som mest mogleg naturlege og med eksisterande vegetasjon.

Områda skal ha tilgjenge for ålmenta og skal ikkje gjerast inn. Det kan opparbeidast enkle stiar gjennom området for å lette tilkomsten.

## **7.2. Turveg**

I område o\_GTD1- o\_GTD3 skal det opparbeidast turveg. Turvegen skal ha ein breidde på 3m og ha fast grusdekke. Vegen skal sikre gangtilkomst til skule/barnehage og til naturområdet. Den skal i størst mogleg grad tilpassast landskapstrekk og vegetasjon.

# **8. OMSYNSSONE**

## **8.1. Sikkringsone - Frisiktzone**

I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Vegetasjon kan ryddast, tre hoggast og fjell sprengast for å halde frisiktsona oversiktleg. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene.

## **8.2. Faresone – skred**

Faresoner for sikkerheitsklasse S2 er merka H310\_1 og H310\_3. Omsynssonene syner arealet som har ein skredfare med nominelt årleg sannsyn over eller lik 1:1000. Det er innanfor omsynsonene forbod mot byggverk i tryggleiksklasse S2 og S3.

## **8.3. Faresone – støysone**

Innanfor område vist som omsynssone støy, H210, “raud sone” kan det ikkje godkjennast tiltak som ikkje kan sameinast med høg støy frå køyrevegen.

Innanfor område vist som omsynssone støy, H220, “gul sone” kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreducerande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsformålet.

#### **8.4. Gjennomføringszone**

Innanfor omsynssone H810\_1 er det krav om felles planlegging. Det skal gjennom samarbeid mellom grunneigarar av området, utarbeidast ein felles plan for utbygging innanfor omsynssona/område før det kan gjevast løyve til tiltak.

#### **8.5. Særlege omsyn**

Innanfor omsynssona H560\_1 skal ein ta vare på naturtypen kystfuruskog. Her kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan skade naturtypen eller naturmangfaldet. Tiltak som kan gjennomførast her er opparbeiding av eit gjerde, enkle stiar, naturleikeplass og gapahuk i samband med uteområdet til banehagen.

Det skal gjennomførast avbøtande tiltak for å førebygge skadeverknaden av tiltaket.

Før ev. tiltak vert sett i verk skal det gjerast ei vurdering i samsvar med naturmangfaldlova.

Det skal utarbeidast ein skjøtselplan for området som ligg innanfor barnehagetomta o\_BBH1.

### **9. Område føresegner**

#### **Føresegner #1**

Dette området skal i minst mogleg grad opparbeidast, men framstå som mest mogleg naturlege og med eksisterande vegetasjon.

#### **Føresegner #2**

Overflatevatn frå felt BKS1, BKS2 og BKS3 skal handterast med opne løysingar innanfor føresenområde #2, jf. illustrasjonsplan. Andre løysingar kan nyttast dersom funksjonen dokumenterast i høve ekstremnedbør.

#### **Føresegner #3**

Innanfor dette området kan det etablerast leidningar for vass- og avlaupsanlegg. Det skal ikkje etablerast andre tiltak her. Kommunen skal ha rett til å nytte arealet i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg.

### **10. Juridiske punktsymbol**

#### **Avkøyrsepilet**

Avkøyrsepilet i plankartet er meint som forslag til avkøyrslar og kan flyttast på ved nærmare prosjektering/byggesøknad.