

Planbestemmelser

5109 – Områdereguleringsplan for Kolnes sentrum

15.02.2021

31.05.2023

1.gangsbehandling i Plan- og miljøutvalget: 13.04.2021

2.gangsbehandling i Plan- og miljøutvalget:

Godkjent i kommunestyret:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, sentrumsfunksjoner og skole.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Sentrumsformål

Undervisning

Nærmiljøanlegg

Vannforsyningsanlegg

Lekeplass

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

Veg
Kjøreveger
Fortau
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn – grøntareal
Leskur/plattformtak
Kollektivholdeplass
Trase for teknisk infrastruktur/ boligbebyggelse
Trase for teknisk infrastruktur/friområde
Trase for teknisk infrastruktur/turveg
Trase for teknisk infrastruktur/kjøreveg

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg
Friområde

Hensynssoner (§ 12-6)

- Frisikt
- Gul sone iht. T-1442
- Hensyn landskap
- Hensyn høyspent luftstrekke

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Bestemmelsesområde – Kollektivholdeplass
Bestemmelsesområde – Støyskjerm
Bestemmelsesområde – Lekeplass
Bestemmelsesområde – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Bestemmelsesområde – Nettstasjon
Bestemmelsesområde – Midlertidig anlegg- og riggområde

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- §1. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer og lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger.

- §2. Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Krav til sløkkevann for brannvesenets biler og utstyr må være på plass før en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.
- §3. Alle tiltak som berører fylkesveg 4800, Skrevegen, må avklares med Rogaland fylkeskommune. Dette gjelder både graving nær og over fylkesvegen samt hvordan vegareal og sidearealer tilbakeføres etter avslutning av arbeid som berører vegen.
- §4. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021* gjøres gjeldende for planen.
- §5. Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i *Lov om havner og farvann* skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter *Forurensningsloven* er gitt.
- §6. Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. *Lov om kulturminner* § 8, 2. ledd). Gjenstandsfunn i sjø må varsles til Stavanger Sjøfartsmuseum.
- §7. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter eller miljø som er fredet etter naturmangfoldloven, må kommunens naturforvalter straks varsles.
- §8. Før anleggsstart skal det foretas kartlegging av svartelistede karplanter. Avbøtende tiltak for å hindre utilsiktet spredning må vurderes ut fra de arter som eventuelt påvises.
- §9. Ved graving i områder med forekomster av arter på fremmedartslista (plantearter med høy og svært høy økologisk risiko), skal maskiner og utstyr brukt til dette arbeidet rengjøres på stedet, og før de benyttes andre steder. Masser inneholdende levedyktig plantemateriale fra arter på lista er å anse som forurenset. Massene kan benyttes innenfor anleggsområdet, men ikke på steder der artene ikke forekommer.
- §10. Ved utbygging av Eikevegen o_KV1, skoleområde o_UN1 og sentrum SF1 skal det i anleggsperioden settes opp gjerder for å skjerme vegetasjon som skal bevares. Biolog eller person med tilsvarende fagkunnskaper skal konsulteres i forbindelse med revegetering. For å sikre dette arbeidet skal det kartfestas i en **rigg- og marksikringsplan**. Denne planen bør inneholde følgende:
- › Alle permanente og midlertidige inngrep.
 - › Områder som skal sikres

- › Oversikt over masser med fremmede arter.
 - › Oversikt over hvor masser skal mellomlagres og eventuelle deponi områder.
- §11. I forbindelse med utbygging av de enkelte delområder skal videreføring av anlegg for strømforsyning til øvrige delområder vurderes og hensyntas. I byggeplan for det enkelte delområde skal det fremgå hvordan dette er tenkt løst og evt. om det skal settes av egne areal som ivaretar dette.
- §12. Lekeplasser, felles uteopphold og øvrige friområder skal ved utbygging etableres i samsvar med den til enhver tid gjeldende kommunale norm.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- §13. Uteoppholdsareal skal opparbeides som vist i planen. Situasjonsplan for uteoppholdsareal skal godkjennes av kommunen.
- §14. Boligbebyggelse som grenser til o_KV3, o_KV5 og o_KV7 skal utenfor byggegrense ha fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående element som gatelys, tekniske skap o.l. tillates.
- §15. Boligbebyggelse som har sin adkomst via o_KV3, o_KV5 og o_KV7 tillates etablert uten snuplass på egen eiendom.
- §16. Gjerder, forstøtningsmurer, skjæringer, beplantning o.l. skal plasseres minimum 1,0 meter fra regulert veg-/fortauskant.
- §17. Utenfor byggegrense og fram til tomtegrense, tillates oppført nødvendige murer. Langs veg-/fortauskant gjelder også § 16.
- §18. Bygninger tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes. Ved søknad om tiltak skal det foreligge brannfaglig dokumentasjon.
- §19. For boligbebyggelse med parkering på egen eiendom eller parkering i en kombinasjon av parkering på egen eiendom og fellesarealer, gjelder kommuneplanens bestemmelse § 5.3.1. a og b. I tillegg skal det settes av areal til oppstillingsplass for 2 *sykler* per boenhet.

- §20. For boligbebyggelse med parkering på fellesarealer eller fellesanlegg, gjelder kommuneplanens bestemmelse § 5.3.1 c og e. Dersom hver boenhet skal ha eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser, gjelder kravene i kommuneplanens § 5.3.1 a og b. Jf. § 19 over.
- §21. For forretningsbebyggelse og andre sentrumsfunksjoner skal det opparbeides *1,25 biloppstillingsplass per 100 kvm BRA*. Det skal også opparbeides *2 oppstillingsplasser for sykkel per 100 kvm BRA*.
- §22. Oppstillingsplasser for sykkel skal opparbeides med stativ, og skal fortrinnsvis være under tak nær inngang til boliger og forretning.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-BF5)

- §23. I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og horisontaldelte eller vertikaldelte 2-mannsboliger med tilhørende anlegg.

Før boligutbyggingen igangsettes, skal det for delområdene BF4 og BF5 foreligge en godkjent detaljregulering. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3.

Innenfor boligområdet som utgjøres av delområdene BF1 – BF3, skal det ved oppstart av utbygging foreligge en godkjent situasjonsplan som viser utbygging av området som helhet. Det skal samlet innenfor området etableres minst 48 boenheter.

- §24. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal. Ved samlet planlegging av delområdet tillates bebygd areal inntil 65 % av tomta nettoareal. Jf. H-2300, veileder grad av utnytting.

- §25. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde på inntil *7,5 meter*. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn *9 meter*. Høyde måles som i teknisk forskrift.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil *7,5 meter* og høyeste gesims med høyde *9 meter*. Høyde måles som i teknisk forskrift.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil *7,5 meter*. Høyde måles som i teknisk forskrift. Takterrasse med takoppbygg for innvendig adkomst og bod for lagring av utemøbler og annet utstyr, kan etableres. Takoppbygg kan oppføres med høyde inntil *10,5 meter* og på inntil 30 % av takarealet. Takoppbygg kan ikke innredes med rom for varig opphold.

Byggets høyeste punkt innenfor felt BF1 skal ikke overstige kote *+87 m*.

Byggets høyeste punkt innenfor felt BF2 og BF3 skal ikke overstige kote +93 m.

Byggets høyeste punkt innenfor felt BF4 skal ikke overstige kote +80 m.

Byggets høyeste punkt innenfor felt BF5 skal ikke overstige kote +78 m.

Illustrasjon av byggehøyde og tilgrensende anlegg og terreng, framgår av planbeskrivelsen.

- §26. Boligene skal ha soleksponert uteplass. Privat uteplass og felles utearealer skal være soleksponert minimum 3 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- §27. Ved byggemelding av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om bygget ikke oppføres samtidig med boligen.
- §28. Garasjer eller carport tillates oppført med maksimum byggehøyder inntil 5 meter. Høyde måles som i teknisk forskrift. Garasje skal ikke ha rom for varig opphold. Garasje skal tilpasses øvrig bebyggelse på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF4 og BF5), konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-BK4) og blokkbebyggelse felt BB1.

- §29. Innenfor boligområdet som utgjøres av boligarealene BF4, BF5, BK1, BK2, BK3, BK4 og felt BB1, skal det ved avsluttet utbygging være etablert minst 77 boenheter.

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-BK4)

- §30. I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og horisontaldelte eller vertikaldelte 2-, 4-, 6- eller 8-mannboliger med tilhørende anlegg. Før boligutbyggingen igangsettes, skal det for det enkelte delområdet foreligge en godkjent detaljregulering. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3.
- §31. Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:
- bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming
 - uteoppholdsarealer
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter

- avkjørsel iht. kommunal norm
- ev. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
- utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering

§32. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal. Ved samlet planlegging av delområdet tillates bebygd areal inntil 65% av tomte nettoareal. Jf. H-2300, veileder grad av utnytting.

§33. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyde på inntil 7,5 meter. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde måles som i teknisk forskrift.

For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7,5 meter og høyeste gesims med høyde 9 meter. Høyde måles som i teknisk forskrift.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 7,5 meter. Høyde måles som i teknisk forskrift. Takterrasse med takoppbygg for innvendig adkomst og bod for lagring av utemøbler og annet utstyr, kan etableres. Takoppbygg kan oppføres med høyde inntil 10,5 meter og på inntil 30 % av takarealet. Takoppbygg kan ikke innredes med rom for varig opphold.

Byggets høyeste punkt innenfor felt BK1 og BK4 skal ikke overstige *kote +84m*.

Byggets høyeste punkt innenfor felt BK2 skal ikke overstige *kote +80m*.

Byggets høyeste punkt innenfor felt BK3 skal ikke overstige *kote +78m*.

§34. Boliger skal ha solekspontert uteplass. Privat uteplass og felles utearealer skal være solekspontert minimum 3 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.

§35. Garasjer eller carport tillates oppført med maks. byggehøyde inntil 5m. Høyde måles som i teknisk forskrift. Garasje skal ikke ha rom for varig opphold. Garasje skal tilpasses øvrig bebyggelse innenfor delfeltet med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer eller carporter kan oppføres som fellesanlegg.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BB1)

§36. I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Blokkbebyggelse kan være flermannsboliger, leilighetsbygg, lavblokker eller terrassert bebyggelse. Før boligutbygging igangsettes, skal for det foreligge en godkjent detaljregulering for området. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3.

- §37. Før søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:
- bygningers (inkl. garasjers/carporter/boder) plassering og utforming
 - uteoppholdsarealer
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
 - avkjørsel iht. kommunal norm
 - ev. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- §38. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 65 % av tomtas nettoareal. Jf. H-2300, veileder grad av utnytting.
- §39. Bygningers høyeste punkt skal ikke overstige *kote + 79*. Unntak fra dette kravet kan gis for tekniske installasjoner.
- §40. Det skal innenfor området etableres minimum *30m² felles uteoppholdsareal per boenhet*.

Sentrumsformål (felt SF1)

- §41. Området kan nyttes til boligbebyggelse, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, torg, detaljhandel og ulike former for servicefunksjoner som skal betjene lokalsamfunnet. Dette omfatter for eksempel frisør, kafé, bakeri, legekontor, helsestasjon, tannlege, andre former for helsetjeneste og treningssentre. Før tiltak innenfor området igangsettes, skal det foreligge en godkjent detaljregulering. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3.
- §42. Bebyggelse med servicefunksjoner skal plasseres nærmest Eikevegen og ha åpne, aktive og oppbrutte fasader. Det kan etableres en dagligvarehandel innenfor området på inntil 1200m² BRA.
- §43. Boligbebyggelse i sentrumsområdet skal bestå av rekkehus, kjedehus og horisontaldelte eller vertikaldelte 2-, 4-, 6-, eller 8-mannsboliger. Blokkbebyggelse med servicefunksjoner i 1. etasje kan også etableres. Innenfor sentrumsområdet skal det ved avsluttet utbygging være etablert minst 110 boenheter.
- §44. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 65 % av tomtas nettoareal. Jf. H-2300, veileder grad av utnytting.
- §45. For bebyggelse med servicefunksjoner i 1. etasje gjelder følgende:

Gesimshøyden skal ikke overstige 12 meter. Høyde måles som i teknisk forskrift. Bygningers høyeste punkt skal ikke overstige *kote + 83*.

Reklame kan bare oppføres iht. kommunens vedtekter til PBL § 107 - skilt og reklame.

§46. For ren boligbebyggelse gjelder følgende:

Saltak tillates med gesimshøyde på inntil 7,5 meter. Byggets høyeste punkt skal ikke være høyere enn 9 meter: Høyde måles som i teknisk forskrift.

Pulttak tillates med laveste gesims på inntil 7,5 meter og høyeste gesims med høyde 9 meter. Høyde måles som i teknisk forskrift.

Flatt tak tillates med gesimshøyde på inntil 9m. Høyde måles som i teknisk forskrift. Bygningers høyde skal ikke overstige *kote + 83*.

§47. Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, gangsoner, innganger; p-plasser (også oppstillingsplass for sykkel), trafikkregulerende tiltak (merking/skilting); garasjer, snu- og manøvreringssoner for varetransport; bruk og behandling av øvrig areal.

§48. Det skal innenfor området etableres *minimum 30m² felles uteoppholdsareal* per boenhet.

§49. Dersom felles utearealer benyttes av flere eiendommer eller seksjonseiere, skal denne bruken sikres gjennom realsameie eller annen juridisk bindende ordning som sikrer bruken for eierne.

§50. Før bebyggelsen kan tas i bruk skal tilhørende utearealer og oppstillingsplasser for bil og sykkel, være ferdig opparbeidet.

§51. Innenfor område skal det tilrettelegges for et eller flere felles renovasjonspunkt.

§52. Innenfor område kan det anlegges nettstasjon for strømforsyning, plassering avklares med Haugaland Kraft Nett.

§53. I forbindelse med utbygging av enkelte delområder skal videreføring av anlegg for strømforsyning til øvrige delområder vurderes og hensyntas. I byggeplan skal det fremgå hvordan dette er tenkt løst og evt. om det skal settes av egne areal eller være planbestemmelser som ivaretar dette.

§54. Ved utbygging av sentrumsområde SF1 skal grense mot hensynsone H550_1 tettes med leire, betong eller tilsvarende for å opprettholde grunnvannsnivå i tilgrensende myr.

Undervisning (felt o_UN1)

- §55. Området skal nyttes til skole med tilhørende anlegg. Innenfor området kan det etableres ny nettstasjon hvis det er behov for det.
- §56. Før igangsetting av tiltak innenfor området skal det foreligge godkjent detaljregulering. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3. Det skal ved utarbeiding av reguleringsplanen legges vekt på å disponere området slik at massutskifting av myrområdet blir redusert så langt det er hensiktsmessig. Kollektivholdeplass, bestemmelsesområde #1, kan etableres samtidig som ny Eikeveg.
- §57. Ved utbygging av skole med tilhørende anlegg skal grense mot hensynsone H550_2 tettes med leire, betong eller tilsvarende for å opprettholde grunnvannsnivå i tilgrensende myr.

Nærmiljøanlegg (felt o_NMA1)

- §58. Nærmiljøanlegg (ballfelt) skal opparbeides som vist i planen. Situasjonsplan for nærmiljøanlegget skal godkjennes av kommunen.

Vannforsyningsanlegg (felt o_VF1)

- §59. Området skal benyttes til anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet – høydebasseng.

Lekeplass (felt o_LEK1 - o_LEK2)

- §60. Lekeplasser skal opparbeides som vist i planen. Situasjonsplan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen.

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

Veger (felt o_V1)

- §61. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen.

- §62. Veg merket o_V1 skal være offentlig adkomst til vannforsyningsanlegget o_VF1. Veg skal overtas og vedlikeholdes av kommunen.

Kjøreveger (felt o_KV1- o_KV7)

- §63. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen.
- §64. Offentlig veg skal overtas og vedlikeholdes av vegeier. Den offentlige overtagelsen kan skje i etapper.
- §65. Intensjonen i reguleringsplan 5052 Ny Eikeveg skal legges til grunn for kjøreveg o_KV1. Det skal legges vekt på trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Detaljprosjektering, skiltplan og belyningsplan for området skal godkjennes av vegeier. Langs sentrumsområdet skal en tilstrebe et urbant uttrykk.
- §66. Krysningspunktet over Eikevegen skal utføres som opphøyd gangfelt.

Fortau (felt o_FO1- o_FO5)

- §67. Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, samtidig med veganlegget forøvrig. Tilrettelagte krysningsområder for gående skal ha nedsenket kantstein.
- §68. o_FO2 skal opparbeides frem til avkjørsel for nærmiljøanlegg o_NMA1.

Gang- og sykkelveg (felt o_GS1- o_GS5)

- §69. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, og samtidig med det øvrige. Tilrettelagte krysningsområder for gående skal ha nedsenket kantstein.
- §70. Det skal etableres tilrettelagt kryssing fra o_GS2 til nærmiljøanlegg o_NMA1.
- §71. Langs sentrumsområdet skal en tilstrebe et urbant uttrykk. o_GS3 kan opparbeides med gatestein eller lignende.

Annen veggrunn – grøntareal (o_VG)

- §72. Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal dekket med matjord og tilsås med plen gras eller annen lav vegetasjon. Arealene skal vedlikeholdes av vegeier. Det kan plasseres tekniske installasjoner innenfor området slik som lys mm.
- §73. Langs sentrumsområdet skal en tilstrebe et urbant uttrykk. Innenfor område o_VG1 tillates det etablert oppstillingsplasser for sykkel og gatemøblering med beplantning. Område kan opparbeides med gatestein eller lignende. Trær som plantes skal ha smal krone slik at de kaster minst mulig skygge. Trær som tåler vekstforholdene i trafikkerte gater og som avgir lite pollen skal prioriteres. Planter og plantekasser, nærmest kryss og krysningspunkter, skal være av en slik art at de ivaretar fri sikt mellom 0,5 og 3 meter høyde.

Leskur/Plattformtak (o_LPL1)

- §74. Området kan benyttes til oppføring av leskur for buss.

Kollektivholdeplass (o_KH1)

- §75. Området skal opparbeides og benyttes som kantstopp for buss. Holdeplass skal utformes i samsvar med forskrift om universell utforming med ledelinje og lys.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (felt o_TV1- o_TV2)

- §76. Turveg skal anlegges i henhold til kommunal norm. Turvegen skal opparbeides som gruset turveg med bredde på 3m og skal være offentlig tilgjengelig. Turvegen kan opparbeides med belysning. Universell utforming skal tilstrebes.

Friområde (felt o_FRI1- o_FRI7)

- §77. Området skal nyttes til offentlig grønnstruktur og skal i størst mulig grad bevares som naturterreng. Tiltak i grøntområder skal opparbeides etter detaljplan og skjøtselsplan godkjent av kommunen.

- §78. Området o_FRI5 skal nyttes til rekreasjon og lek. Nødvendige anlegg for dette (små grillhytter, stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.) tillates. Deler av område kan benyttes og opparbeides som nærlekeplass for tilgrensende boligfelt.
- §79. I grøntstrukturen kan det tilrettelegges for fordrøyning av overvann. Videre kan det etableres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsanlegg og kabelgrøfter innenfor grøntstrukturen.
- §80. Fyllinger og skjæringer ifb. med opparbeidelse av kjøreveger tillates innenfor område o_FRI2, o_FRI3, o_FRI4, o_FRI6 og o_FRI7.
- §81. Der eksisterende vegetasjon fjernes, skal naturlig revegetering settes i gang så fort som råd. Prinsippet om naturlig revegetering skal følges der hvor det skal etableres ny vegetasjon. Ny beplantning skal bestå av norske arter, og ikke arter som er oppført på norsk fremmedartsliste.

3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (SAA)

- §82. Innenfor området kan det etableres teknisk infrastruktur iht. teknisk plan. Det kan etableres gruset turveg over infrastrukturene o_SAA2, med maks bredde 3,0m. o_SAA1 skal etableres iht. §75.
- §83. I anleggsfasen for etablering av ledningsnett kan det etableres midlertidige rigg-/anleggsområder, anleggsveger, massedeponi og lignende.
- §84. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal terrenget innenfor B1, B2, FRI8, SAA4, SAA5 og SAA6 så langt som mulig tilbakeføres til situasjonen før anleggsarbeidet tok til. Innenfor områdene kan arealet tilrettelegges i tråd med formålet. Det er ikke tillatt å etablere tiltak i området som vanskeliggjør vedlikehold av ledningsanlegget.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringssone - Frisikt (H140)

- §85. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående element med bredde eller diameter mindre enn 15 cm tillates.

Støysone - Gul sone iht. T-1442 - støytiltak (H220_1 og H220_2)

- §86. Det kreves innlevert støyrapport ved søknad om tiltak innenfor område.
- §87. Støyskjermingstiltak skal godkjennes av kommunen i medhold av byggforskriftene. Tiltakene skal være etablert før bebyggelsen eller uteareal den skal sikre tas i bruk.

4.2 Særlige hensyn til landskap (§ 11-8 c)

Hensyn landskap (H550_1- H550_2)

- §88. Myrområde skal forvaltes på en måte som sikrer dens naturfunksjon, områdets vegetasjon og dyre- og fugleliv.

Hensyn høyspent luftstrek

- §89. Innenfor hensynssonen på 8 meter fra linjen kan det ikke oppføres bygninger eller gjennomføres andre tiltak som kan utgjøre en risiko for det etablerte ledningsnett. Jf Forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde – kollektivholdeplass (#1)

- §90. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides kantstopp for buss med tilhørende anlegg (leskur). Holdeplass skal utformes i samsvar med forskrift om universell utforming med ledelinje og lys.

Bestemmelsesområde – støyskjerm (#2)

- §91. Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etablere støyskjerm utenfor byggegrense. Eier av anlegget har drifts- og vedlikeholdsansvaret.

Bestemmelsesområde – lekeplass (#3 og #8)

§92. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en offentlig områdelek.

§93. Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres en offentlig lekeplass.

Bestemmelsesområde – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4-#6)

§94. Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres turveg/terrengtrapp ned til sentrumsområdet. Ved detaljplanlegging kan plasseringen av bestemmelsesområdet justeres, men ikke reduseres i bredde.

§95. Innenfor bestemmelsesområde #5 og #6 skal det etableres gangadkomst til lekeplass o_LEK1. Ved detaljplanlegging kan lokaliseringen av bestemmelsesområdet justeres. Gangadkomst skal opparbeides som asfaltert gangveg med bredde på minimum 2 meter. Gangadkomsten skal være offentlig tilgjengelig. Gangvegen kan opparbeides med belysning.

Bestemmelsesområde – nettstasjon (#7)

§96. Innenfor bestemmelsesområde #7 kan det anlegges nettstasjon for strømforsyning. Dette skal avklares med Haugaland Kraft Nett.

Videre kan det innfor området etableres oppstillingsplass for driftskjøretøy.

Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde (#9-#14)

§97. Områdene for midlertidige rigg- og anleggsområder vist med skravur på plankartet, kan i anleggsperioden *for utbyggingsprosjektet* benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Områdene kan nyttes til riggplass, anleggsområde, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.

§98. Etter avsluttet anlegg skal det midlertidige reguleringsformålet opphøre. Reguleringsformål for områdene som vist på plankartet gjelder.

6. Rekkefølgebestemmelser

§99. Boligområder, sentrumsområde og område for undervisning, kan ikke bygges ut før ny Eikeveg med gang- og sykkelveg og tilhørende VA-anlegg er etablert. VA-anlegget skal også omfatte anlegg for håndtering av overvann som skal ledes til vassdraget bestående av blant annet Vassbrekkevatnet og Aksnesvatnet.

- §100. Utbygging av boligområder kan ikke starte før det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig grunnskolekapasitet i området. Kommunen avgjør om tilstrekkelig kapasitet er til stede.
- §101. Lek o_LEK1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor felt BF1, BF2 og BF3 tas i bruk.
- §102. Lek o_LEK2 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor felt BF4, BF5, BB1, BK2 og BK3 tas i bruk.
- §103. Lekeplass innenfor bestemmelsesområde #8 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor felt BK1 og BK4 tas i bruk.
- §104. Lekeplass innenfor bestemmelsesområde #3 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor sentrum tas i bruk.
- §105. Før bolig nr. 100 innenfor området som omfattes av den foreliggende reguleringsplan tas i bruk, skal nærmiljøanlegg (ballfelt) o_NMA1 være ferdig opparbeidet.
- §106. o_TV1 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor boligfelt BK4 tas i bruk.
- §107. o_TV2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor boligfelt BF4 og BF5 tas i bruk.
- §108. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for delfeltet som skal bygges ut. Kommunalteknisk anlegg som vei, VA-anlegg og anlegg for overvannshåndtering, skal kun bygges ut i henhold av til godkjent teknisk plan. Delfelt skal bygges ut som en helhet. Overføringsledninger for VA-anlegg skal bygges ut i hele strekk. Innenfor delfelt på inntil 10 boliger, forstås teknisk plan som beskrivelsen av tekniske løsninger som hører til byggemeldingen.
- §109. Før støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsareal blir tatt i bruk skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger i henhold til T – 1442.
- §110. Ved planlegging av tekniske anlegg og utbyggingsområder, skal det redegjøres for bruk av eventuelt overskudd av matjord. Plan for deponering skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen. Plan for deponering skal godkjennes parallelt med godkjenning av plan for tekniske anlegg.

- §111. Ved planlegging av tiltak som berører myrområder, skal det redegjøres for myrmasser som eventuelt må fjernes. Plan for deponering skal godkjennes av naturforvalter i kommunen. Plan for deponering skal godkjennes parallelt med godkjenning av tiltak.
- §112. Kjøreveg, fortau, gang og sykkelveg med tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet til og langs den veg /avkjørsel som omsøkte boliger innenfor delfeltet har sin atkomst, før nye boliger tas i bruk.
- §113. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til vegeier.