

PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR VIGRESTAD SKULE OG IDRETTSOMRÅDE PLAN-ID 202301 – Alternativ 1A

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ
Høringsutgave – **versjon 2**

Rød skrift = endringer

~~Gjennomstreking~~ = tekst som skal slettes

1 Planens hensikt

- a) Formålet med planen er å legge til rette for:
 - i) Ny barneskole 1.-7.trinn for elever fra Vigrestad og Stokkalandsmarka på ny tomt o_UN4, med kapasitet opptil 450 elever.
 - ii) Ny flerbrukshall på IS2 i tilknytning til ny barneskole.
 - iii) Ny adkomstgate på ca. 780m, med tilhørende fortau og sidearealer, på utsiden av ny barneskole som gir en forbindelse mellom Langgata og Haugstadvegen. Adkomstgaten skal i tillegg fungere som flomvoll som resterende flomsikring på Vigrestad.
- b) Samtidig skal planen regulere området øst for Rundvegen på Vigrestad til et samlet område med byggverk, uteområder og vegløsninger som binder flere ulike formål sammen, og som setter trafikksikkerhet i fokus.
- c) Planen legger et klart skille mellom utbyggingssiden og langsiktig grense for landbruk.
- d) I tillegg legger planen til rette for langsiktig utvikling av området og lokalsamfunnet på Vigrestad.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 KRAV TIL BYGGESØKNAD

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges situasjonsplan i målestokk min. 1:500. Det skal redegjøres for material- og fargebruk og vise opparbeiding av hele tomten med adkomst, interne veger, tilkomst for nødetater, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengbehandling, beplantning, utforming av uteareal med eventuell plassering av lekeutstyr, renovasjonsanlegg, murer og gjerder over 0,7 m, forstøtningsmurer og andre innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Søknaden skal i sammenhengende plan, snitt og fasadeoppriss vise bebyggelse

tilgrensende planområdet i nord og sør. Unntak gjelder bare der kommunen vurderer tiltaket som mindre endring.

- b) Det skal vurderes om det er behov for etablering av nettstasjon, samt eventuell plassering av denne.
- c) VA-rammeplan som dokumenterer håndtering av vann, avløp, overvann og brannvannskapasitet. Unntak gjelder frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF6.

2.2 BYGGEGRENSER

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet gjelder formålgrensen som byggegrense. Dette gjelder ikke for idrettsanlegg IDR1.
- b) Ved samlet planlegging av delfelt som ligger inntil hverandre gjelder ikke byggegrensene mellom delfeltene.
- c) Utenfor byggegrensene er det tillatt med mindre bygg og tiltak som frittliggende bod, støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass kjøretøy, ledninger i bakken o.l. så langt de ikke er til hinder for frisktlinjer. Murer, gjerder/levegger og støyskjerming kan oppføres i tomtegrense med maksimal høyde 1,8 meter, forutsatt at det ikke er i frisksone. Dette gjelder ikke byggegrensene mot o_KV13 (fv. 4334) og o_KV24 (fv. 4332).

2.3 PLASSERING AV OFFENTLIGE- OG FELLESELEMENTER

- a) Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, energisentral, nettstasjoner, ledninger, tekniske anlegg o.l. kan plasseres i alle byggeområdene og på annen veggrunn utenfor siktsoner. Dette gjelder ikke på annen veggrunn – grøntareal langs fylkesvegene o_KV13 (fv. 4334) og o_KV24 (fv. 4332). Kun nødvendige tiltak for selve vegen tillates og må inngå i de tekniske planene som sendes til fylkeskommunen til gjennomsyn.
- b) Offentlig VA-nett skal hovedsakelig plasseres i offentlig veg. Støyskjermer, andre fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

2.4 STØY

Støygrenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442/2021 eller nyere utgave, tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- a) Ved utarbeidelse av detaljplan for B1 og B2 må det utføres støyutredning. I utforming av planen skal kvalitetskriteriene i T-1442/2021 eller nyere utgave legges til grunn. Dette betyr at alle boliger skal ha:
 - Tilfredsstillende støynivå innendørs
 - Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
 - Stille side

- b) Uteområder til skoler og barnehager skal ha støynivå i brukstid, L_{day} , som ikke overskrider 55 dB.
- c) Ved søknad om nye tiltak, endring av drift m.m. for virksomheter i IND1-IND4, må det gjøres en støyvurdering og dokumenteres at omsøkt virksomhet tilfredsstiller aktuelle krav i T-1442. Ved overskridelse skal det etableres nødvendige støyskjermingstiltak før det gis brukstillatelse for tiltak.
- d) Ved etablering av utendørs høytaleranlegg for idrettsbaner/idrettsanlegg/idrettshaller, skal nærliggende støyfølsom bygningsmasse skånes mot støybelastning over anbefalte grenseverdier.
- e) Støy fra ny adkomstgate o_KV46 skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dB ved støyfølsom bebyggelse. For boliger som også er utsatt for industristøy, skal samlet nivå veg og industri ikke være over $L_{den} = 55$ dB. For boliger i gul støysone fra ny adkomstgate skal behov for lokale tiltak vurderes. For boliger som får økt støynivå med > 3 dB og som får støynivå over grenseverdi, skal avbøtende skjermingstiltak vurderes.
- f) Støy fra bygge- og anleggsarbeid skal vurderes. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442, skal det gjennomføres støyberegninger. Dersom beregningene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

2.5 PARKERING

For bilparkering, inkludert gjesteparkering, gjelder følgende krav

Arealformål	Maksimum antall bilparkeringsplasser
Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF6)	2,1 per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)	1,8 per boenhet
Idrettsanlegg (IDR1)	65
Industri (IND1-IND4)	0,9 per 100 m ² BRA
Parkering (o_P1)	138
Parkeringsplasser (o_PP1)	3 per 100 m ² BRA (minimum)

- a) Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- b) For industri skal all parkering tilknyttet virksomheten dekkes på eget areal.
- c) Alle virksomheter skal ha minimum 5% av parkeringsplassene tilrettelagt for bevegelseshemmede; antallet skal ikke være mindre enn to. I byggeområdene skal disse ligge nær inngangspartier.

For sykkelparkering, inkludert gjesteparkering, gjelder følgende krav:

Arealformål	Minimum antall sykkelparkeringsplasser
Boligbebyggelse (B1-B2, BF1-BF6 og BK1)	3 per boenhet

Barnehage (o_BH1)	5 per avdeling
Skole og idrett (o_UN1-o_UN4, IS1-IS2 og IDR1)	5 per 100 m ² BRA
Industri (IND1-IND4)	1 per 100 m ² BRA, eller 1 per 3 ansatte

- d) Minst 50% av sykkelparkeringen skal være lukket eller overdekket. Alternativt kan de være innebygget sammen med bygget. Sykkelparkeringen skal være plassert sentralt i forhold til hoved- og personalinngang og sykkelvegnettet.
- e) Ved sambruk av sykkelparkeringsplasser kan det vurderes reduksjon av gjeldende krav. Dette må vises i utomhusplanen.
- f) Sykkelparkeringsplassene kan ikke legges innenfor barnehagens inngjerde areal.
- g) Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene på feltene o_BH1, o_UN1-o_UN4, IS1-IS2 og IDR1 dimensjoneres for transportsykler og sykkelvogn.

2.6 TERRENGBEHANDLING

- a) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) og maks byggehøyde (MB) er vist i plankartet. Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) er retningsgivende og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.
- b) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.
- c) Eksisterende vegetasjon skal bevares som anleggsteknisk mulig. Ny vegetasjon må være stedstilpasset.

2.7 ESTETISK UTFORMING

- a) Bygninger skal ha god utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon, med materialer som harmonerer med omgivelsene. Material- og fargevalg på bygninger skal ta hensyn til nærvirkning og fjernvirkning.
- b) Ubrukt del av tomt/delfelt skal fremstå som grønne.

2.8 KULTURMINNER

- a) Dersom det i forbindelse med utbygging/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2.ledd. De som utfører arbeid i marken, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- b) Ved tiltak nær kulturminnet med id 34068 skal kulturminnet og tilhørende sikringssone fysisk avgrenses med gjerder i anleggsperioden for å hindre skade(-r) på kulturminnet. Anleggsgjerdet skal fjernes når arbeidet er ferdigstilt. Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv skal kontaktes i

god tid før anleggsarbeidet skal starte, for å fastsette plassering av gjerdet.

2.9 UNIVERSELL UTFORMING

- a) Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, utearealer, offentlig veg, bygg, valg av beplantning og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker.
- b) Det skal fremgå om bygg og tomteområde er universelt utformet og det skal legges ved profiler som viser hvordan bygg er tilpasset veg, terreng på egen tomt og tilliggende områder.
- c) Leke- og uteoppholdsarealer skal fylle kravene til universell utforming og ha trinnfri adkomst fra alle plan.

2.10 ANLEGGSSFASE

- a) Oppstart av anleggsarbeid på arealer som er benyttet til landbruksjord skal unngås i avlingsperioden. Dersom byggearbeid må gjøres i avlingsperioden, skal byggearbeidet foregå så sent som mulig i avlingsperioden og skal avtales med grunneier, for å redusere påvirkningen på avlingene.
- b) Oppstart av anleggs- og byggearbeid skal skje utenom hekketid (ikke mellom 1.april-30.juni).

2.11 STEINGJERDER

- a) Dersom man ønsker å fjerne steingjerder og steinrøyser innenfor planområdet må dette søkes om til landbruksavdelingen i Hå kommune som "Tiltak i kulturlandskapet".
- b) Før steingjerder innenfor planområdet kan flyttes, skal det utarbeides en rapport som kartfester eksisterende steingjerder og den nye plasseringen for reetablering. Rapporten skal og inneholde fotodokumentasjon, tilstandsgrad og kategori av steingjerdene (A,B eller C). Rapporten skal godkjennes av kommunens kulturvernavdeling før arbeidet med å flytte steingjerdene kan starte.
- c) Steingjerder som flyttes, skal tas ned og mellomlagres innenfor planområdet. Steingjerdene skal gjenoppbygges et annet sted på tomten eller innenfor planområdet, med samme høyde, bredde og utseende som den beste delen av eksisterende steingjerde. Eventuelle endringer skal beskrives i rapporten.
- d) **For steingjerder som flyttes, skal** grunneier utføre årlig inspeksjoner og vedlikehold av steingjerdet **i minimum 2 år etter reetablering**, for å sikre at steingjerdet forblir i god stand.

2.12 PLAN FOR HÅNDTERING AV MASSER OG MATJORD

- a) For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper, i tråd med regionplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040, om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges. For deretter utfylling og avfallsdeponering.
- b) Plan for håndtering av masser skal beskrive:
- mengde og type masse
 - massebalanse
 - hva behovet er for mellomlagring
 - hvordan anleggsarbeidet med masser skal foregå i tid og omfang
 - hvilke tiltak skal brukes for å hindre spredning av fremmede arter og planteskadegjørere
- c) Ved håndtering av matjord gjelder følgende:
- For arealer med dyrket mark som midlertidig eller permanent beslaglegges skal A-sjiktet (matjordlaget) og B-sjiktet (forvitret jord med strukturutvikling) tas vare på. Ressursen skal kun benyttes til å opparbeide annen dyrket mark innenfor planområdet. Om det ikke er behov innenfor planområdet skal det søkes kommunen om ressursen kan benyttes andre steder i kommunen for å etablere eller forbedre dyrket mark.
- Jordmassene (A-sjiktet og B-sjiktet) skal tas av og lagres hver for seg. Ved bruk til opparbeidelse av ny dyrket mark skal jordmassene brukes slik at jordsmonnet oppnår en tilfredsstillende kvalitet som matproduserende areal. For å unngå jordpakking skal jordmassene legges ut med gravemaskin. Det skal ikke brukes bulldoser. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent massedeponi.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 BOLIGBEBYGGELSE (B)

- a) Områdene B1 og B2 skal benyttes til boligformål av variert bebyggelse.
- b) o_KV47 skal benyttes som inn- og utkjørsel til B1.
- c) Boligbebyggelse B2 skal ha avkjørsel fra o_KV22 og KV23.
- d) Maksimal byggehøyde (MB) avklares i detaljreguleringsplan.
- e) Det skal etableres minimum 3,5 boenheter per dekar. Bruksareal for den fremtidige bygningsmassen inkl. parkeringsareal skal være minimum **80%-BRA** ~~60%-BRA~~ og inntil **100%-BRA** ~~100%-BRA~~ for hele feltet B1 og minimum **100%-BRA** for B2. Bruksarealet skal fordeles mellom boenhetene.
- f) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, hvorav:
- 10 m² er privat uteareal
 - 20 m² er felles lekeareal innenfor nær/sandlekeplass, med minimum størrelse 150 m²

- g) Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00. Mindre deler av felles uteoppholdsareal kan være overbygget av hensyn til vind og vær.
- h) Det tillates fradeling av eiendommer. Alle berørte eiendommer skal sikres tinglyst vegrett til offentlig veg, nødvendig snuplass og rettighet til å ha liggende og vedlikeholde VA-ledninger. Søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling skal inngå i detaljreguleringsplanen.
- i) Ingen bygg tillates oppført nærmere enn 0,5 meter fra eiendomsgrense.
- j) ~~Garasje tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil totalt 50 m² per eiendom. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjørevege skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.~~
~~Følgende tillatte byggehøyder målt fra ferdig gjennomsnittlig terrengnivå rundt garasje:~~
 - ~~• Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter~~
 - ~~• flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter~~
 - ~~• Pulltak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.~~

3.1.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF)

- a) Områdene BF1-BF6 skal benyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtens totale areal (BYA).
- c) Ingen bygg tillates oppført nærmere enn 0,5 meter fra eiendomsgrense.
- d) ~~Garasje/carport~~ tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil totalt 50 m² ~~per eiendom~~. ~~Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje/carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Dette gjelder ikke langs fylkesvegene o_KV13 (fv. 4334) og o_KV24 (fv. 4332). Garasje/carport kan oppføres som et tilbygg til bolighuset. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Sammenbygd garasje vil ha samme høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger utenfor byggegrensen. Garasje/carport med utkjøring rettvinklet på kjørevege skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje/carport skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.~~
~~Følgende tillatte byggehøyder målt fra ferdig gjennomsnittlig terrengnivå rundt garasje/carport:~~
 - ~~• Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter~~
 - ~~• flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter~~
 - ~~• Pulltak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.~~
- e) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller

garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.

- f) Maks høyde for bebyggelse er
- flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.
- g) Ved seksjonering/fradeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1-BF6 kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:
- Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
 - Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
 - Tiltaket åpner ikke for en økning med mer enn 2 nye boenheter.
 - Hver tomt får direkte tilkomst til kjøreveg.
 - Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebærer at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstille gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme hensyn til eksisterende tilgrensende eiendommer.
 - Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.
- h) Feltene BF1-BF5 skal i hovedsak ha adkomst fra kjøreveg o_KV21, o_KV22 og KV23, dersom ikke annet er vist i plankartet.
- i) På eiendom gnr. 77 bnr. 265 er det tillatt å stenge innkjørsel KV27 og legge om ny avkjørsel fra o_KV21.

3.1.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK)

- a) Området BK1 skal benyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Ingen bygg tillates oppført nærmere enn 0,5 meter fra eiendomsgrense.
- c) Garasje/carport tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil totalt 50 m² per eiendom. Garasje/carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Den kan oppføres som et tilbygg til bolighuset. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Garasje/carport med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje/carport skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. Følgende tillatte byggehøyder målt fra ferdig gjennomsnittlig terrengnivå rundt garasje/carport:
- Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter
 - flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter
 - Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.

- d) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.
- e) Det skal etableres minimum 3,5 boenheter per dekar. Bruksareal for den fremtidige bygningsmassen inkl. parkeringsareal skal være minimum 60%-BRA og inntil 100%-BRA for feltet BK1. Bruksarealet skal fordeles mellom boenhetene.
- f) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, hvorav:
 - 10 m² er privat uteareal
 - 20 m² er felles lekeareal innenfor nær/sandlekeplass, med minimum størrelse 150 m²
- g) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- h) Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Mindre deler av felles uteoppholdsareal kan være overbygget av hensyn til vind og vær.
- i) Maks høyde for boligbygg er:
 - flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
 - saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.

3.1.4 BARNEHAGE (BH)

- a) Det kan bygges barnehage på felt o_BH1 for opptil 130 barn med tilhørende anlegg, lekeapparater og uteoppholdsareal på minimum 3,6 daa.
- b) Samlet BRA innenfor området skal ikke overstige 2000m².
- c) Det tillates å bygge letak, redskapsboder og lavvo og annet forbundet med hovedformålet utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 4 meter fra formålsgrenser, med maks høyde og størrelse skal ikke overstige 3,5 meter og 50 m² per bygg.
- d) Ved byggesøknad må det foreligge utomhusplan i målestokk min. 1:200, som viser areal til uteopphold og lek. Uteoppholdsarealene skal i størst mulig grad være skjermet for vind og ha gode solforhold. Utearealene skal ha sol på minimum 50% kl.15:00 ved vårjevndøgn.
- e) Det tillates ikke bruk av asfalt over hele arealet. Dersom det skal brukes asfalt skal det være planlagt i mindre felt, inndelt i felt med ulike typer tilslag eller det kan brukes gummi-asfalt.
- f) Utforming av uteoppholdsarealet skal ta utgangspunkt i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007.

3.1.5 UNDERVISNING (UN)

- a) Områdene o_UN1-o_UN4 er offentlige og skal benyttes til skoleformål.
- b) Området o_UN2 skal disponeres til parkeringsplass tilknyttet skoleområdene o_UN1 og o_UN3.
- c) Maksimal utnyttingsgrad er 35% bebygd areal (BYA).
- d) Takoppløft for lys og tekniske installasjoner tillates 3,0m over kote angitt i plankart.
- e) Ved byggesøknad skal det oppgis tall på skoleelever.
- f) Ved byggesøknad må det foreligge utomhusplan i målestokk min. 1:200, som viser areal til uteopphold og lek. Uteoppholdsarealene skal i størst mulig grad være skjermet for vind og ha gode solforhold. Utearealene skal ha sol på minimum 50% kl.15:00 ved vårjevndøgn.
- g) Utforming av områdene o_UN1-o_UN4 skal ta utgangspunkt i Helsedirektoratets veileder for *Helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger*.
- h) I byggesøknaden skal det fremlegges en digital modellert vindanalyse som viser hvordan byggene bidrar til å skjerme mot vind på uteområdene. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres innarbeidet i omsøkt tiltak.
- i) Det skal redegjøres for tilrettelegging for fjernvarme.

3.1.6 INDUSTRI (IND)

- a) Utnyttelsesgrad skal være mellom 60%-BRA og 140%-BRA.
- b) Områdene skal benyttes til industri. Kontorlokaler tilknyttet industrivirksomheten tillates.
- c) Innenfor industriområdene tillates ikke virksomhet som skaper vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, støv, lukt eller annen type forurensning.

3.1.7 IDRETTSANLEGG (IDR)

- a) Den ansvarlige for idrettsbanen skal sikre at kravene i forurensningsforskriften kapittel 23A blir oppfylt.
- b) Innenfor idrettsanleggområdet IDR1 kan det plasseres/opparbeides idrettsbaner og aktivitetshaller, inkludert banelyssetting, gjerder, ballnett, tribuner, levegg, letak, redskapsboder, renovasjonsanlegg, benker, gangveger, sykkelstativ, sykkelbod, intern tilkomst- og serviceveger, bilparkering, og utendørs leke- og treningsapparater etc. som støtter opp under fysisk aktivitet.
- c) Maks BYA% = 20%. Maksimal byggehøyde skal være 25 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt byggkonstruksjonen.
- d) Takoppløft for lys og tekniske installasjoner tillates ytterligere 3,0 m over maksimal byggehøyde.
- e) Innenfor IDR1 er det tillatt å etablere banelyssetting med masthøyde inntil 25 m.

- f) Det tillates å sette opp levegger for vind på opptil 3m høyde.
- g) Det er tiltatt å etablere lyssetting langs gangveger.
- h) Det skal redegjøres for tilretteleggelse for fjernvarme.
- i) Arbeid og tiltak som krever byggetillatelse i tråd med plan- og bygningsloven § 20-1 og 20-2, kan ikke finne sted før det aktuelle idrettsanleggområdet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum vise:
 - plassering av nye bygg og/eller anlegg.
 - eksisterende og nye kotehøyder for bygg og anlegg.
 - utforming av alt ubebygget areal, inkludert materialbruk og overflate.
 - utforming av plasser, kjøreveger, gang- og sykkelanlegg, trafikk sikre, krysningspunkt, hastighetsdempende element, friskt, stier o.l.
 - plantevalg og planteplassering
 - utforming, materialbruk og farger, og plassering av benker, annen møblering, lyktestolper, høytaleranlegg, avfallspunkt, skilt og gjerde.
 - håndtering av overvann, anvisning av flomveger.
 - innganger og tilkomst.
 - tall for parkeringsplasser for bil og sykkel.
 - planen må sikre at nødetater får brukbar tilgjengelighet til bygget innen- og utendørs.

3.1.8 IDRETTSSTADION (IS)

- a) Maksimal BYA = 100%.
- b) Maksimal byggehøyde er vist i plankartet. Tekniske installasjoner og takpåbygg kan tillates 3,0 m over kote angitt i plankart.
- c) Idrettstadionområdene IS1 og IS2 skal benyttes til idrettsformål. Det er tillatt å etablere aktivitetshall- og tribuneanlegg med tilhørende funksjoner som garderober, toalett, kiosker, serveringssteder, konferanselokaler, pressefasiliteter, lager, tekniske rom, elektrisk-, varme- og ventilasjonsanlegg og andre fasiliteter tilrettelagt for sportsutøvere og publikum.
- d) Nye bygg skal utformes på en slik måte at det ikke er med på å skape vindtunneler. Bygninger skal være av helskapelig og harmonisk utførelse. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres innarbeidet i omsøkt tiltak.
- e) Drikkevannsforsyning og avløpshåndtering skal skje via offentlig VA-nett.
- f) Det skal redegjøres for tilretteleggelse for fjernvarme.

3.1.9 ENERGIANLEGG (EA)

- a) Innenfor energianleggsmrådene o_EA1-o_EA3 skal det plasseres transformatorstasjon. For o_EA3 skal det etableres tilhørende parkeringsplass/avkjørsel.
- b) Maks BYA = 100%.

- c) Maksimal mønehøyde er 4,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

3.1.10 RENOVASJONSANLEGG (RA)

- a) Det skal benyttes nedgravde søppelcontainere.

3.1.11 LEKEPLASS (LEK)

- a) LEK1 skal opparbeides etter gjeldende kommunal norm.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 FELLESBETEMMELSE FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Avkjørsel til offentlig veg skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- b) Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes fylkeskommunen til gjennomsyn.

3.2.2 KJØREVEG (KV)

- a) Området omfatter areal for offentlig veg (o_KV) og private veger (KV).
- b) Kjørevegene skal ha bredde, kurvatur og kotehøyder som vist i plankartet. Fylkesveger må være regulert i tråd med gjeldende krav. Ved utarbeidelse av vegtekniske planer kan høyder vist i plankartet fravikes dersom det er nødvendig, så lenge håndtering av overvann er ivaretatt.
- c) Kjøreveg o_KV21 og o_KV29 skal fungere som flomveger. Vegene skal senkes i tråd med oppgitte kotehøyder i plankartet.

3.2.3 FORTAU (FO)

- a) Offentlig fortau skal opparbeides med bredder og kurvatur som vist i plankartet.
- b) Arealene skal opparbeides med fast underlag.
- c) Det skal være senket kantstein ved inn- og utkjørsler og overgangsfelt.
- d) Fotgjengerfelt skal være godt opplyste/oppmerket og skiltet.
- e) Innenfor o_FO8 skal det etableres grøntrabatt, løsning ferdsselsone, beplantning, eventuelt levegg for vind, møblering, håndtering av overvann o.l. Løsning for ferdsselsone vurderes opp mot estimert antatt gående og syklende per time. I tillegg skal det etableres en oppstillingsplass for renovasjonsbil. Oppstillingsplassen skal utformes slik at den blir en del av

fortauet og ikke innbyr til parkering. Plassen kan brukes til renovasjon og varelevering.

3.2.4 GATETUN (GT)

- a) Gatetunet o_GT1 skal ha fast eller semifast dekke. Det skal legges til rette for at utrykningskjøretøy og varelevering og lignende skal kunne bruke gatetunet.
- b) Det tillates beplantning og benker på området.

3.2.5 GANG-/SYKKELVEG (GS)

- a) Offentlig gang- og sykkelveger o_GS skal opparbeides med bredder og kurvatur som vist i plankartet.
- b) Arealene skal opparbeides med fast underlag.
- c) Det skal være senket kantstein ved inn- og utkjørsler og tilrettelagte kryssingspunkter.
- d) Gang- og sykkelvegene o_GS9, o_GS11 og o_GS17-o_GS19 skal fungere som flomveger.
- e) O_GS3 skal være kjørbær med tillatt kjøring til eiendommene gnr./bnr. 77/115 og 77/73. Gang- og sykkelvegen skal ha minimum bredde på 3 m og skuldrene skal asfalteres.
- f) O_GS11 og o_GS12 skal være kjørbær med tillatt kjøring til eiendommene gnr./bnr. 77/403 og 77/404.

3.2.6 ANNEN VEGGRUNN – TENISKE ANLEGG (AVT)

- a) Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1-o_AVT25 vist som deleøyer i tilknytning til kjøreveger, skal opparbeides **fysisk opphøyet** med belegningsstein og kantstein som er overkjørbare for kjøretøy større enn personbiler.
- b) **Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT3-o_AVT5 vist som deleøyer i tilknytning til kjøreveger, skal opparbeides som oppmerkede deleøyer.**

3.2.7 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (AVG)

- a) Innenfor annen veggrunn tillates det fyllinger/skjæringer, belysning, skilt, rekkverk, murer, grøfter og grøntområde. Terrenget/anlegg må ikke komme i konflikt med frisikt. **Dette gjelder ikke på annen veggrunn – grøntareal langs fylkesvegene o_KV13 (fv. 4334) og o_KV24 (fv. 4332). Kun nødvendige tiltak for selve vegen tillates og må inngå i de tekniske planene som sendes til fylkeskommunen til gjennomsyn i tråd med punkt 3.2.1 b).**
- b) Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse av anlegget. Det tillates med beplantning som gatetrær, trerekker og alleer.

3.2.8 KOLLEKTIVHOLDEPLASS (KH)

- a) Det skal anlegges busslomme som vist i plankart.
- b) Det skal etableres trygg kryssing over kjøreveg for myke trafikanter fra disse og skal være i tråd med gjeldende håndbok for veg- og gateutforming.

3.2.9 PARKERING (P)

- a) Området o_P1 skal disponeres som felles parkeringsplass for skoleområdet o_UN4 og idrettsområdene IS1, IS2 og IDR1.
- b) Parkeringsarealet må ha tilfredsstillende overvannsavrenning.

3.2.10 PARKERINGSPLASSER (PP)

- a) Parkeringsplassområdet o_PP1 skal betjene barnehagen o_BH1.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 FRIOMRÅDE (FRI)

- a) Det skal tilplantes med eng eller gress på friluftsområdene o_FRI1-o_FRI5.

3.3.2 VEGETASJONSSKSJERM (VS)

- a) O_VS1, o_VS2 og o_VS3 skal fungere som buffervegetasjon mot barnehage og herskende vindretning. Vegetasjonen skal ha en vindsilende effekt.
- b) O_VS4 skal fungere som buffervegetasjon mellom gang- og sykkelveg og barnehage. Det skal benyttes stedegen vegetasjon med lavt skjøtselsbehov.

3.3.3 KOMBINERTE GRØNNSTRUKTURFORMÅL (KG)

- a) Eksisterende bekk skal følge denne traseen. Bekken skal være åpen.

3.3.4 ANGITT GRØNNSTRUKTUR KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (GAA)

- a) Innenfor området skal det anlegges en voll over terreng for å styre overvann og som flomhindrende tiltak. Vollen skal beplantes med stedegen vegetasjon.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.4.1 LNFR AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG (LNFR)

- a) Områdene regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Området skal vegeteres med stedegen vegetasjon og med en slik kvalitet at området sikres et naturlig preg.

4 Bestemmelser til hensynssone

4.1 FRISKT (H140)

- a) I frisktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

4.2 ANDRE SIKRINGSSONER (H190)

- a) Det skal legges til rette for at lekearealer innenfor sonen skal kunne oversvømmes ved en eventuelt flom. Terreng høyden innenfor området skal ikke overstige kote +37.

4.3 KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR (H410)

- a) I infrastruktursonene skal det etableres flomgrøft **og tilhørende overvannsrør nedstrøms fra disse**, tilsvarende overvannsrapport utarbeidet av Head Energy **29.01.2026** eller bedre. Resterende areal som ikke benyttes til flomgrøft skal bevares så langt som anleggsteknisk mulig til regulert arealbruk.
- b) Flomgrøftene H410_1 og H410_2 skal opparbeides som åpne flomgrøfter. Områder der flomgrøften går tvers over veg, skal flomgrøften ledes under kjøreveg i bekkeinntak.
- c) Over H410_2 kan det etableres overkjørbare krysninger, i tråd behovet til regulert arealbruk vist i plankartet. **Flomgrøften H410_2 skal prosjekteres slik at det tas hensyn til både flom og miljø.**
- d) **Overvannssystemer knyttet til flomgrøftene H410_1 og H410_2 skal dimensjoneres for minimum 200-års flomhendelse, inkludert relevant klimatillegg, og utformes slik at det ikke oppstår uønsket oppstuvning, erosjon eller økt belastning på jernbanen.**
- e) **Kryssing av jernbanen, herunder stikkrenner og nødvendige oppgraderinger av tilhørende nedstrøms overvannsanlegg for flomgrøftene H410_1 og H410_2, skal være etablert før utbygging som medfører økt avrenning kan igangsettes innenfor planområdet.**
- f) **Detaljprosjektering av overvannstiltak innenfor influensområdet til jernbanen, herunder tiltak nærmere enn 30 m fra jernbanen, skal skje i dialog med Bane NOR og i tråd med krav etter jernbaneloven.**

4.4 HENSYNSSONE GRØNNSTRUKTUR (H540)

- a) Trerekken skal bevares i så stor grad som mulig. Dersom vegetasjon skades eller vegetasjon fjernes kan det gis pålegg om gjenplantning av trær.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 KRAV OM DETALJREGULERING (#1, #2)

- a) Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan etter pbl §§ 12-3 og 12-7 for bestemmelsesområdene #1 og #2. Detaljreguleringsplanen skal utarbeides i min. 1:500 og vise hovedadkomst til området, plassering av bebyggelse med adkomst, utnyttelsesgrad, bebyggelsenes høyde, parkering, sykkelparkering, plassering av renovasjon og plassering av nettstasjon. Detaljreguleringsplanen skal være i tråd med områdereguleringsplanen.
- b) Ved utarbeiding av detaljplan #1 og #2 skal det redegjøres for håndtering av overvann og flomveger.
- c) Ved utarbeiding av detaljplan #1 og #2 skal det fremlegges en digital modellert vindanalyse som viser hvordan byggene bidrar til å skjerme mot vind på uteområdene.

5.2 AV- OG PÅSTIGNINGSLOMME (#3)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en avlang separat lomme fra kjøreveg o_KV46 med inntil 10 kortidsparkeringsplasser.
- b) Kortidsparkeringsplassene skal være vendt nærmest fortau o_FO8.
- c) Lommen skal være envegskjørt.

5.3 FLYTTING GJØDSELUTTAK (#4)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #4 skal gjødseluttak med tilhørende rør flyttes.

5.4 BUSSLOMME (#5)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #5 skal busslomme opparbeides i tråd med krav i enhver gjeldende håndbok N100 Veg- og gateutforming.

5.5 MIDLERTIDIG ADKOMSTVEG (#6)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #6 skal adkomstveg opparbeides i tråd med plankartet.
- b) Avkjørsel markert som stengt til eiendom 77/64, skal fysisk stenges av senest samme år som adkomstveg #6 er ferdig etablert.
- c) Midlertidig adkomstveg #6 saneres vekk når ny tilkomstveg til bebyggelse B1 er ferdig etablert.

5.6 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSSOMRÅDE (#7)

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområder skal sikre de nødvendige arealene som trengs ved bygging av tiltaket. Områdene kan benyttes til oppstilling av maskiner/utstyr, riggplass, lagerplass for masser, mellomlagring av masser, parkering av anleggsmaskiner og lignende i anleggsperioden.
- b) Formålet midlertidig bygge- og anleggsområde (#7) skal oppheves og området skal tilbakeføres til regulert arealbruk senest ett halvt år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 FØR BYGGESØKNAD

a) Boligbebyggelse B1

Før det kan byggesøkes for tiltak som inngår i feltutbygging av B1, skal det foreligge en vedtatt detaljreguleringsplan for området.

Følgende tiltak, som ligger utenfor B1, kan likevel byggesøkes før vedtak av detaljreguleringsplan dersom de er nødvendige for å tilrettelegge området for utbygging:

- riving av bolighus på gnr./bnr. 80/9
- flomgrøft H410_2 **og overvannsrør nedstrøms i tråd med punkt 4.3**
- kjøreveg o_KV46 **og o_KV47**
- fortau o_FO8
- gang-/sykkelveg o_GS5
- tiltak innen bestemmelsesområde #6

b) Boligbebyggelse B2

Før det kan byggesøkes for tiltak som inngår i feltutbygging av B2, skal det foreligge en vedtatt detaljreguleringsplan for området.

Følgende tiltak, som ligger utenfor B2, kan likevel byggesøkes før vedtak av detaljreguleringsplan:

- senking av o_KV21 og o_KV29 i tråd med kotehøyder i plankartet
- opparbeidelse av o_KV22 og KV23, etablering av ny avkjørsel for gnr./bnr. 77/69 og 77/100 til o_KV22 eller KV23, og fysisk stengning av avkjørsler i B2 og BF1

6.2 FØR BYGGETILLATELSE

a) Boligbebyggelse B1

Før det kan gis byggetillatelse til tiltak innen feltutbygging av B1, skal følgende tiltak være ferdig etablert:

- riving av bolighus på gnr./bnr. 80/9
- flomgrøft H410_2 **og overvannsrør nedstrøms i tråd med punkt 4.3**
- kjøreveg o_KV46 **og o_KV47**
- fortau o_FO8
- gang-/sykkelveg o_GS5

b) Boligbebyggelse B2

Før det kan gis byggetillatelse til tiltak innen feltutbygging av B2, skal følgende være gjennomført:

- o_KV21 og o_KV29 skal være senket i henhold til kotehøydene angitt i plankartet
- o_KV22 og KV23 skal være ferdig opparbeidet
- avkjørsler i B2 og BF1 skal være fysisk stengt

c) Skole o_UN4

Før det kan gis byggetillatelse til opparbeiding av følgende tiltak:

- kjørevegene KV45 og o_KV46
- fortau o_FO8
- bestemmelsesområdene #3, #4, #5 og #6
- flomgrøft H410_2

...må det foreligge en godkjent byggetillatelse for ny bebyggelse på skoleområdet o_UN4.

Det er et bevisst grep i planen at byggetillatelse for kulepunktene ovenfor ikke kan gis før det foreligger byggetillatelse for ny skolebebyggelse på o_UN4. Dette for å sikre at infrastrukturen knyttet til skolen gjennomføres parallelt med, og ikke foran, utbygging i felt B1.

d) Fortau o_FO8

Før det kan gis byggetillatelse for fortau o_FO8, skal det foreligge en godkjent teknisk plan i tråd med punkt 3.2.3 bokstav e).

Den tekniske planen skal også vise utforming av bestemmelsesområdene #3 og #5, jf. punkt 5.2 og 5.4.

e) Gjødseleuttak #4

Før eksisterende uttak for gjødsel i bestemmelsesområde #4 kan flyttes, med tilhørende nedgravde rør, skal det foreligge en godkjent byggesøknad som

viser ny plassering, utenfor planområdet.

f) **Idrettsanlegg IDR1**

Før det gis byggetillatelse til å opparbeide aktivitetshall eller lignende bebyggelse på IDR1, skal flomgrøft H410_1 **og overvannsrør nedstrøms i tråd med punkt 4.3**, være ferdig opparbeidet.

g) **Industri IND1, IND3 og IND4**

Før det gis byggetillatelse til å oppføre ny bebyggelse på IND1, IND3 og IND4, må o_FO7 og o_GS19 være sikret etablert gjennom utbyggingsavtale.

6.3 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

a) **Skole o_UN4**

Før ny bebyggelse på o_UN4 kan tas i bruk, skal følgende arealer og tiltak være ferdig opparbeidet:

- skolens uteområde på o_UN4
- kjørevege KV45 og o_KV46
- gang-/sykkelveg o_GS18
- fortau o_FO8
- bestemmelsesområdene #3, #4, #5 og #6
- adkomstveg til eiendom gnr./bnr. 77/64 skal fysisk stenges av i tråd med plankartet, samtidig som inn- og utkjørsel #6 er ferdig etablert
- flytting av avkjørslene KV27 og KV28 (langs o_KV29 ved krysset til o_KV24)
- annen veggrunn - grøntareal o_AVG55-o_AVG59 langs kjøreveg o_KV29
- flomgrøft H410_2 **og overvannsrør nedstrøms i tråd med punkt 4.3**

b) **Adkomstgate o_KV46**

Før ny adkomstgate o_KV46 kan tas i bruk, må avkjørslene til eiendommene gnr./bnr. 77/115 og 77/73 være fysisk stengt av i tråd med plankartet, og o_GS3 i tråd med punkt 3.2.5 e), med tilhørende avkjørsler o_KV16, KV17, KV18 og KV19, må være ferdig etablert.

c) **Idrettstadion IS2 og skole o_UN4**

Før bebyggelse på IS2 eller o_UN4 kan tas i bruk, må o_P1 være ferdig etablert.

d) **Skole o_UN1**

Før ny bebyggelse på o_UN1 kan tas i bruk, må o_GS6 og o_GS7 være ferdig opparbeidet.