



Plan-ID: 1119-1188

Dato: 25.11.2022

REGULERINGSFØRESEGNER

OMRÅDEREGULERING FOR VARHAUG IDRETTSPARK

Vedtatt i kommunestyret: 7. september 2023, sak 060/23

Planendring (forenklet prosess) – delegert vedtak: 13. januar 2026, sak 25/6535

§ 1- FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å organisere skule- og idrettsfunksjonar. Planen legg til rette for vidareutvikling av idrettsanlegg, og sikrar trygg tilkomst for biltrafikk, gåande og syklende.

Følgjande arealføremål og omsynssoner vert regulerte i planen:

AREALFØREMÅL , JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 12-5		
Hovudføremål	Underføremål/innhald	SOSI-kode
Bygg og anlegg, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.1	Bygningar og anlegg	1001
	Frittliggjande småhusbygningar	1111
	Konsentrerte småhusbygningar	1112
	Barnehage	1161
	Undervisning	1162
	Idrettsanlegg	1400
	Idrettsstadion	1430
	Andre idrettsanlegg	1490
	Nærmiljøanlegg	1440
	Energianlegg	1510
	Renovasjonsanlegg	1550
	Leikeplass	1610
Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.2	Angjeve bygge- og anleggsføremål kombinert med andre angjevne hovudføremål – Bustadbygningar kombinert med idrettsanlegg	1900
	Køyreveg	2011
	Gang-/sykkelveg	2015
	Anna veggrunn -grøntareal	2019
	Haldeplass/plattform	2025
	Leskur/plattformtak	2026
	Pendlar-/innfartsparkering	2074

Grønnstruktur, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.3	Turdrag	3030
	Park	3050
	Vegetasjonsskjerm	3060
	Infiltrasjon/fordrøyning/avleiing	3110
Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.5	Jordbruk	5111
Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	6001
OMSYNSSONE, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 12-6		
Rpsikringssone	Frisikt (H140)	140
Rpsikringssone	Kabel-, kloakk- og vassleidning (H190)	190
Rpfaresone	Flaumfare (H320)	320
Rpbandleggingsone	Plankrav (H710)	710

§ 1 – FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

1.1. Kulturminne

Dersom det i samband med utbygginga/gravearbeidet vert oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeida stansast i den utstrekning det råker kulturminnet eller sikringssona på 5 meter. Melding om funn skal straks sendast fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminne § 8-2. Dei som utfører arbeid i grunnen skal gjerast kjent med denne føreseigna.

1.2. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging og utbygging. Det vil seie at uteareal, offentleg veg og tilkomst mellom områda i så stor utstrekning som mogleg blir utforma slik at dei kan brukast av alle menneske på like vilkår. Det skal leggjast til rette for oversiktleg, trafikkisikker og lett orienterbar framkome for gåande.

1.3. Estetikk

Bygningar innanfor planområdet skal gjevast ei tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon. Byggverk skal fremje samanhengar med den nærliggjande bygningsmassen.

Ubygde areal som ikkje vert opparbeidde med fast dekke skal framstå grøne.

Nye byggjetiltak skal utformast og plasserast slik at dei hindrar vindtunnelar mellom bygg.

Reflekterande fasadematerialar skal unngåast.

Estetisk utgreiing skal leggjast ved søknad om løyve til tiltak.

1.4 Overvatn

Overvatn skal handterast ope og lokalt. Det skal avsettast areal slik at overvatn skal kunne infiltrerast og leiast i overvassleidningar og opne flaumvegar gjennom planområdet og vidareførast til resipient. Bortleiing av overvatn og drensvatn skal skje slik at det ikkje oppstår overfløyming eller andre ulemper ved dimensjonerande regnintensitet eller ved snøsmelting.

Ved søknad om byggjeløyve skal tiltakshavar utgreie korleis funksjon og kvalitet for overvasstiltak oppfyller krav til lokal overvassdisponering.

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje merkbare endringar i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområdet. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunnen skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserer kvaliteten på areala nedstraums utsleppspunktet.

Ved kraftig og ekstrem nedbør skal overvatn frå landbruksområde avleiast mot Brattlandsåna i saker hovudflaumveg vist i plankartet gjennom planområdet. Andre flaumvegar skal dimensjonerast og opparbeidast i samsvar med godkjent VA-plan.

Avleiing av overvatn skal skje utan å føre til skade på bygg eller infrastruktur.

Innanfor planområdet kan det krevjast etablert anlegg for reinsing, oppsamling, fordryging og bortleiing av overflatevatn frå bygningar, vegar og parkeringsareal. Dette gjeld òg for overvatn som kjem utanfor planområdet.

Flaumvegar ned til elva skal vedlikehaldast på ein tilfredsstillande måte. Det er ikkje tillate å gjennomføre tiltak som kan hindre eller endre planlagt overvassavleiing.

Avleiing av overvatn skal utførast i høve gjeldande føringar for overvasshandtering i Hå kommune si VA-norm.

1.5 Frisiktsoner til veg og gang- og sykkelveg

Frisiktsonene og frisiktlinene er vist i plankartet. I område med frisiktsline og veg og sikringssone H140, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt. Innanfor frisiktsonene skal det ikkje plasserast konstruksjonar og/eller vegetasjon med høgd over 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

1.6 Støy

Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenterast tilfredsstillande støydempende tiltak i samsvar med grenseverdiane i retningsliner for handsaming av støy T-1442. Føresegna gjeld barnehage-, bustad-, nærmiljøanlegg- og skuleområde som grensar mot fylkesveg 181. Sjå òg rekkjefølgjekrav § 7.2.2.

§ 2 – BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr.1)

2.1. BSS - Idrettsstadion

2.1.1. Idrettsstadionområde BSS1, BSS2, BSS3 og BSS4 skal nyttast til idrettsføremål. Innanfor idrettsområda VIL1-4 vert det tillate etablert basseng-, hall-, klatre- og tribuneanlegg med tilhøyrande funksjonar som garderobar, toalett, kioskar, serveringsstadar, konferanselokalar, pressefasilitetar, lager, tekniske rom, elektrisk-, varme- og ventilasjonsanlegg og andre fasilitetar. Bifunksjonane omfattar både areal til sportsutøvarar og publikum.

Nye bygg skal utformast/prosjekterast/plasserast på ein slik måte at dei ikkje er med på å skape vindtunnellar. Bygningar skal gjevast ei heilskapleg og harmonisk utføring.

2.1.2. Arbeid og tiltak som krev søknad og byggjeløyve i høve plan- og bygningslova § 20-1 og 20-2, kan ikkje finne stad før det aktuelle idrettsstadionområdet med tilhøyrande idrettsanleggsområde inngår i godkjent utomhusplan, jf. rekkjefølgjekrav § 7.1.4. Utomhusplanen skal omfatte alle følgjande delfelt:

- Delfelt 1 - BSS1
- Delfelt 2 - BSS2
- Delfelt 3 - BSS3
- Delfelt 4 - BSS4

Ein utomhusplan skal minimum vise:

- plassering av nye bygg og/eller anlegg.
- eksisterande og nye kotehøgder for bygg og anlegg.
- utforming av alt ubygd areal, inkludert materialbruk og overflate.
- utforming av plassar, køyreveggar, gang- og sykkelanlegg, trafikk sikre kryssingspunkt, hastighetsdempande element, friskt , stiar osv.
- planteval og planteplassing.
- utforming, materialbruk og fargar og plassering av benker, anna møblering, lysstolpar, høgtalaranlegg, avfallspunkt, skilt og gjerde.
- handtering av overvatn, anvisning av flaumveggar.
- inngangar og tilkomst
- tall parkeringsplasser for bil og sykkel
- planen må sikre at rednings- og sløkkjemannskap får brukbart tilgjenge til byggja innan- og utandørs.

2.1.3. Vatn og avløp

Drikkevassforsyning og avløpshandtering skal skje via offentleg VA-nett.

2.1.4. Utnyttingsgrad

Felta vert tillate utbygd med prosent bygd areal inntil:

- BSS1: 100 % BYA
- BSS2: 100 % BYA
- BSS3: 100 % BYA
- BSS4: 100 % BYA

2.1.5. Byggjehøgder

Maksimale mønehøgder for idrettsområda:

- BSS1: 15 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.
- BSS2: 22 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.
- BSS3: 22 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.
- BSS4: 35 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Samstundes kan bygga sine mønehøgdar ikkje overskrida angjeve kotehøgde (k+) i plankartet. Dette gjeld idrettsstadionområda BSS1-BSS4.

Innanfor byggeområde BSS1-BSS3 er det tillate at teknisk installasjon og takpåbygg inntil 3 m overstig oppgjeve mønehøgde/kotehøgde på inntil 15 % av takflatene.

2.3 BIA - Idrettsanlegg

Den ansvarlege for idrettsbanen skal syte for at krava i forureiningsforskrifta kapittel 23A vert oppfylt.

Innanfor idrettsanleggområdet BIA1, BIA2 og BIA3 kan det plasserast/oppførast/opparbeidast følgjande tiltak: bilparkering, lyssetjing, gjerder, levegg, gjerde, benkar, gangvegar, interne tilkomst- og servicevegar, sykkelstativ og sykkelbod.

Innanfor idrettsanleggområdet BIA4 kan det oppførast/opparbeidast følgjande tiltak: idrettsbanar inkludert banelyssetjing, gjerder, ballnett, tribunar, levegg, gjerde, benkar, gangvegar, interne tilkomst- og servicevegar, utandørs leike- og treningsapparat etc. som støttar opp under fysisk aktivitet.

BIA1, BIA2 og BIA3 Maks %BYA = 2%. Maksimal mønehøgde skal vere 2 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt byggjekonstruksjonen.

BIA4 Maks %BYA = 3%. Maksimal mønehøgde skal vere 10 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt byggjekonstruksjonen.

I tillegg skal det opparbeidast naudsynt parkeringsareal med tilhøyrande parkeringsplasslyssetjing.

- Innanfor området BIA1 skal det opparbeidast 34 biloppstillingsplassar, 3 handikapp-parkeringsplassar, og min. 5 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA bygningsareal. Minst 50 % av sykkelparkeringa skal plasserast nær hovudinngangen og vere overdekkja.
- Innanfor området BIA2 skal det opparbeidast 6 handikapp-parkeringsplassar, og min. 5 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA bygningsareal til BSS2 OG BSS4. Minst 50 % av sykkelparkeringa skal plasserast nær hovudinngangen og vere overdekkja.

I tillegg kan det opparbeidast inntil 102 biloppstillingsplassar.

Parkeringsarealet må ha eit fall på minst 2% mot kummar for å ha tilfredsstillande overvassavrenning.

- Innanfor området BIA3 skal det opparbeidast 64 biloppstillingsplassar, 3 handikapp-parkeringsplassar, og min. 5 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA bygningsareal. Minst 50 % av sykkelparkeringa skal plasserast nær hovudinngangen og vere overdekkja.

Ved sambruk av sykkelparkeringsplassar kan det vurderast reduksjon av gjeldande krav, dette må gjerast greie for i utomhusplanen.

Bilparkeringsarealet må ha eit fall på minst 2% mot kummar og eller flaumvegar for å ha tilfredsstillande overvassavrenning.

Ved etablering av utandørs høgtalaranlegg i samband med idrettsbanar/idrettsanlegg/idrettshallar, skal nærliggjande støyfølsam bygningsmasse skånast mot støybelastning over anbefalte grenseverdiar.

Kunstgrasbanar innanfor idrettsområdeføremål skal utformast slik at laus innfyllingsmasse ikkje havnar utanfor banen. Det skal ved byggesøknad gjerast greie for korleis dette vil bli løyst.

Det vert tillate etablering av banelyssetjing med masthøgde inntil 25 m innanfor delfelt BIA4.

Det vert òg tillate å etablere lyssetjing langs gang- og sykkelvegar.

Det må sikrast uhindra tilgang til offentleg trykkreduksjonskum for servicebil gjennom BIA2.

2.4 BAI - Andre idrettsanlegg

Den ansvarlege for idrettsbanen skal syte for at krava i forureiningsforskrifta kapittel 23A vert oppfylt.

Området skal nyttast til idrettsføremål. Innanfor anvist byggjegrænse vert det tillate å byggje basseng- og idrettshallanlegg med 30% bygd areal (BYA).

Maksimalt tillaten byggjehøgde er 15 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Nye bygg skal utformast/prosjekterast/plasserast på ein slik måte at dei ikkje er med på å skape vindtunnelar.

Innanfor området BAI skal det opparbeidast 50 biloppstillingsplassar, 3 handikapp-parkeringsplassar og sykkelparkering. Talet på sykkelparkeringsplassar må vere i samsvar med krava i arealdelen til kommuneplanen.

Ved sambruk av sykkelparkeringsplassar kan det vurderast reduksjon av gjeldande krav, dette må det gjerast greie for i planarbeid.

2.5 BFS - Bustadbygningar - frittliggjande småhusbygningar

Området skal nyttast til frittliggjande småhusbygningsmasse.

2.5.1 Bustadbygningar - frittliggjande småhusbygningar BFS1

Det skal byggjast frittliggjande einbustadar eller vertikaldelte bustadar i rekkje.

For delfeltet BFS1 er det sett krav til utbygging av heile delfeltet ved fyrste leverte byggjesøknad.

Det skal etablerast minimum 3 bueiningar. Bruksareal for den framtidige bygningsmassen inkl. parkeringsareal skal vere minimum 453 m² (BRA) for heile delfeltet BFS1. Bruksarealet skal fordelast mellom bueiningane.

Bustadar skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse og skal byggjast med maksimalt to etasjar.

Garasjeplass skal integrerast i huskroppen. Det kan opparbeidast 1 parkeringsplass per bueining på tomta. Parkeringsplass utanfor garasje skal reknast med i bruksareal (BRA).

Det skal vera lett tilgjengeleg oppstillingsplass for renovasjonsbeholdar for kvar bueining innanfor BFS1.

For pulttak skal maksimal gesimshøgde vere 7 m med maksimal mønehøgde 8 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

For saltak skal maksimal gesimshøgde vere 6 m med maksimal mønehøgde 8,5 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Det skal minimum vere 30 m² uteopphaldsareal for kvar bueining på terreng.

Det skal byggjast støyskjerm i tre utanfor regulert byggjegrænse mot fylkesveg 181 (sjå rekkjefølgjekrav). Støyskjermen mot fylkesvegen skal ha ei høgde på 2 m målt frå fylkesvegen si køyrebane, og skal vere i same nøytrale farge for å dempe konstruksjonen sitt visuelle uttrykk.

2.5.2 BFS2 – Bustadbygningar - frittliggjande småhusbygningar

§§ 1 og 2 i planføresegner til reguleringsplan for Varhaug aust, med plan-ID:983, gjer seg gjeldande for område BFS2. Dette gjeld tillatne byggjehøgder, utformings- og utnyttingskrav. Utnyttingsgraden gjeld for kvar tomt.

Det er tillate å byggje støyskjerm utanfor regulert byggjegrænse mot fylkesveg 181. Støyskjermen skal byggjast i tre, og skal vere i same nøytral farge for å dempe konstruksjonen sitt visuelle uttrykk. Støyskjermen skal ha ei høgde på 2 m målt frå fylkesvegen si køyrebane.

2.6 BK - Bustadbygningar - konsentrerte småhusbygningar

Området skal nyttast til frittliggjande småhusbygningar. Einebustadar eller vertikal- eller horisontaldelte bustadar i rekkje.

For delfeltet BK er det sett krav til utbygging av heile delfeltet ved fyrste leverte byggjesøknad.

Det skal etablerast minimum 10 bueiningar. Bruksareal for den framtidige bygningsmassen inkl. parkeringsareal skal vere på minimum 1719 m² (BRA) for heile delfeltet BK. Bruksarealet skal fordelast mellom bueiningane.

Bustadar skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse og skal byggjast med maksimalt to etasjar.

For pulttak skal maksimal gesimshøgde vere 7 m med maksimal mønehøgde 8 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

For saltak skal maksimal gesimshøgde vere 6 m med maksimal mønehøgde 8,5 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Garasjeplass skal integrerast i huskroppen. Parkeringsplass utanfor garasje skal reknast med i bruksareal (BRA).

Det skal vera lett tilgjengeleg oppstillingsplass for renovasjonsbeholdar for alle bueiningar innanfor BK-feltet.

Det skal byggjast støyskjerm i tre utanfor regulert byggjegrænse mot fylkesveg 181 og industriområdet i sør (sjå rekkjefølgjekrav). Støyskjermen mot fylkesvegen skal ha høgde på 2 m målt frå fylkesvegen si køyrebane, og den skal vere i same nøytral farge for å dempe det visuelle inntrykket av konstruksjonen. Støyskjermen mot industriområde skal ha minimum 2 m i høgde målt frå terrengnivå.

2.7 BBH - Barnehage

Maksimal utnyttingsgrad er 30 % bygd areal (BYA). Bygningsmasse kan oppførast i inntil 2 etasjar.

Maks tillaten mønehøgde er 10 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Barn skal gjevast høve til å påverke utforminga av barnehagen sitt leikeareal. Foreldrerådet ved Varhaug idrettsbarnehage skal få moglegheita til å koma med innspel til utforming av barnehagen sitt uteområde. Med søknad om tiltak skal det følgje ei beskriving av korleis dette er teke i vare.

Det skal opparbeidast 28 bilparkeringsplassar innanfor området avsett til barnehageføremål. I tillegg skal det vere minimum 10 parkeringsplassar for sykkel. Sykkelparkeringa skal plasserast i nærleik til hovudinngangen og vere overdekka.

Det skal minimum vere følgjande uteopphaldsareal per barnehageelev:

- 33 m² for barn under 3 år
- 24 m² for barn over 3 år

Området skal vere skjerma mot støy og forureining frå fylkesvegen. Skjerming skal vere i form av skjermveggar eller vegetasjon. Ved byggjesøknad skal det dokumenterast støydempende tiltak.

2.8 BU - Undervisning

Maksimal utnyttingsgrad er 30 % bygd areal (BYA). Bygningsmasse kan oppførast i inntil 2 etasjar. Maksimal tillaten mønehøgde for 2 etasjars bygg er 10 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Ved byggjesøknad skal det oppgjævast tal på barnehage- og skuleelevar.

Det skal minimum vere 50 m² uteopphaldsareal per skuleelev.

Det skal opparbeidast 28 parkeringsplassar innanfor område avsett til undervisningsføremål. I tillegg skal det vere 5 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA bygningsareal. Sykkelparkeringa skal plasserast i nærleik til hovudinngangen og vere overdekka.

Området skal vere skjerma mot støy og forureining frå fylkesvegen. Skjerming skal vere i form av skjermveggar eller vegetasjon.

Innanfor delfeltet skal det sikrast og leggjast til rette for fri tilkomst til bustadfeltet BFS1 og BK for gåande og syklande.

2.9 BNA - Nærmiljøanlegg

Området skal nyttast til utandørs anlegg for eigenorganisert og organisert fysisk aktivitet. Innanfor området kan det plasserast leike- og treningsapparat.

Området skal vere skjerma mot støy og forureining frå fylkesvegen. Skjerming skal vere i form av skjermveggar eller vegetasjon.

2.10 BE - Energianlegg

Innanfor energianleggområdet skal det plasserast transformatorstasjon med tilhøyrande P-plass/avkjørsel.

Maks %BYA = 100%. Maksimal mønehøgde 4,5 meter.

2.11 BRE - Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal vere tilgjengeleg frå offentleg og privat vegnett. Avfallssystemet skal inkludere kjeldesortering.

Maks %BYA = 100%. Maksimal mønehøgde 3,5 meter.

2.12 BLK - Leikeplass

Leikeplassen skal opparbeidast i samsvar med kommunen si norm for planlegging av leikeplassar. Denne skal bestå av sandleikeplass, 4 leikeapparat og ei sitjegruppe. Den skal ha universell utforming og primært vere tilrettelagt for barn opptil 6 år.

Felles leikeareal skal avgrensast mot skuleområde og veg med gjerde og grind.

Plan for leikeplass skal godkjennast av kommunen.

2.13 BI - Angjeve bygge- og anleggsføre mål kombinert med andre angjevne hovudføre mål – Bustadbygningar kombinert med idrettsanlegg

Området skal nyttast til einestadar eller vertikal- eller horisontaldelte bustadar i rekkje kombinert eller til utandørsidrettsaktivitetar, ulike arrangement og idrettsdriftsbygningar.

Det skal etablerast minimum 3 bueiningar. Bruksareal for den framtidige bygningsmassen skal vere på minimum 883 m² (BRA) for heile delfeltet BI. Bruksarealet skal fordelast mellom bueiningane og eller idrettsdriftsbygningar.

Maksimal mønehøgde skal vere inntil 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Det skal lagast lett tilgjengeleg oppstillingsplass for renovasjonsbeholdar for kvar bueining innanfor BI.

Det skal minimum vere 30 m² uteopphaldsareal for kvar bueining på terreng.

Bustadeiningar skal ha eigen fråskild parkering og eigen inngang.

Innanfor delfeltet skal det opparbeidast leikeplass på 150 m² med 3 leikeapparat og ei sitjegruppe.

§ 3 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr.2)

3.1 SKV - Køyreveg

Området omfattar areal for offentlig veg, felleseigde og private vegar. Anlegget skal utførast i samsvar med gjeldande statlege vegnormer avhengig av dimensjoneringsklasse.

3.1.1 Køyreveg o_SKV

Vegen skal vere offentlig.

3.1.2 Køyreveg f_SKV

Vegen skal vere felles.

3.1.3 Køyreveg p_SKV

Vegen skal vere privat.

3.2 SGS - Gang- /sykkelveg

Gang- og sykkelveggar skal følgje prinsippa om universell utforming, jf. Statens vegvesen si handbok V129 Universell utforming av vegar og gater. Følgjande krav gjeld gang-/sykkelfelt inkludert lyssetjing, ledelinjer og stigningstilhøve:

1. Gang- og sykkelveggar skal anleggjast med lyssetjing. Lyskjelda skal vere energieffektiv, og kablar skal leggjast i grøft. Gang- og sykkelveggar skal ha lyssetjing på låge master. Lysstyrken skal tilfredsstillе lyssetjingsklasse P4, jf. Statens vegvesen si handbok N100 «Veg- og gateutforming».
2. Gang- og sykkelvegane skal òg kunne fungere som tilkomstveg for utrykkingskøyretøy. I ferdselssona skal det vere fritt for hindringar i minimum 3,5 m samanhengande breidde. Oppbygging må skje på ein måte som sikrar området tilfredsstillande stigning, akseltrykk og høgdeforskjellar.

3.2.1 Gang- /sykkelveg o_SGS

Gang- /sykkelvegen skal vere offentlig.

3.2.2 Køyreveg f_SKV

Vegen skal vere felles.

3.2.3 Gang- /sykkelveg p_SGS

Gang- /sykkelvegen skal vere privat.

3.3 o_SKH - Haldeplass/plattform

Kollektivhaldeplassen skal vere offentlig.

Høgda på kantsteinar og plassering av ledelinjer skal tilpassast kollektivframkomstmiddelet.

Kollektivhaldeplass skal vere universelt utforma, og skal opparbeidast i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 «Veg- og gateutforming».

3.4 o_SP – Leskur/Plattform

Leskur skal vere offentlig.

Det skal etablerast busskur med sitteplassar og tilrettelegging for rullestolbrukarar, blinde og svaksynte.

Maks %BYA = 100%. Maksimal mønehøgd 2,6 m.

3.5 o_SPI – Pendlar-/innfartsparkering

Pendlar-/innfartsparkering skal vere offentleg.

Området skal nyttast til kortvarig parkering av køyretøy (drop-off sone for besøkjande).

3.6 SVG - Anna veggrunn – grøntareal

Områda skal nyttast til grøfter og avleiing av overvatn.

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp tekniske innretningar tilhøyrande vegen. Desse skal ikkje vere til hinder for siktkrav i fri siktsona. Rabattar i trafikkarealet skal gjevast ei tiltalende utforming.

Det er ikkje løyve til å gjere inngrep i desse areala som skadar eller endrar det offentlege vegarealet.

§ 4 GRUNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr.3)

4.1 GTD - Turdrag

Innanfor området avsett til turdrag kan det gjennomførast følgjande tiltak:

- Etablering av universelt utforma turveg/tursti med lengd:
 - over 100 m skal stigning/fall vere mindre enn 1:12
 - under 100 m skal stigning/fall vere mindre enn 1:10
- Etablering av stadstilpassa støttemurar når dette er naudsynt for å sikre turdrag/turveg/tursti mot utgliding .
- Etablering av gjerde når dette er naudsynt for å sikre skråningar og skråningskantar.
- Naudsynt arbeide med eksisterande leidningsnett.
- Oppsetjing av skilt, informasjonstavler, bommar og parkmøblar.
- Planting av stadseigna vegetasjon.

4.2 GP – Park

Parkområda GP skal framstå grønt og attraktivt.

Universell utforming skal takast vare på ved val av plantar, tre og overflater. Plantar og tre som kan gje allergiske reaksjonar skal ikkje brukast.

Det skal vere lyssetjing langs gangareal.

Innanfor GP skal det plantast inn 6 tre i tråd med plankartet

Utomhusplan for parkområdet må vere godkjent av kommunen sin landskapsarkitekt.

4.3 GV - Vegetasjonsskjerm

Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det etablerast naturleg vegetasjonsbelte. Vegetasjonsetablering i kantsona kan skje ved naturleg suksesjon eller gjennom innplanting av stadseigna planteartar som for eksempel vier. Ved naturleg suksesjon må tilfredsstillande grunntilhøve for etablering sikrast. Kantsona må oppretthaldast med tilstrekkeleg breidde for å motvirke avrenning.

Vegetasjon som har lagt seg utover vatnet og har ein oppstuvadne verknad på vassdraget, kan skjerast på ein skånsam måte. Det må takast vare på kantsona sin økologiske funksjon ved vedlikehald. Eventuelt uttak av vegetasjon må skje utanom hekketid (ikkje mellom 1.april-30.juli).

Vegetasjonsskjerm kombinert med voll skal òg etablerast mellom Tjemslandsmarka industriområde og skuleområdet.

4.3 GIFA - Infiltrasjon/fordrøyning/avleiing

Området skal brukast som flaumveg for å sikre tilstrekkeleg tryggleik mot overvassflaum ved 200-års nedbør. Det kan òg etablerast vegetasjonsbelte mot samanhengande landbruksområde for å avgrense utslepp frå avrenning ved styrtregn.

Eablering av naudsynt landbruksveg er tillate.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5, nr.4)

5.1 LJO-Jordbruk

Området skal brukast til matproduksjon. Det vert tillate å etablere vegetasjonsskjerm mot flaumveg for å avgrense forurreining frå avrenning frå tilgrensande landbruksområde.

§ 6 – OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

6.1 Frisikt - sikringssone– H140

Sikringssone H140 skal sikre fri sikt i kryssområde. Terrenget i frisiktsoner må planerast ned/utformast slik at terreng vil liggje i nivå med tilstøytande vegar.

Høgde på hekk, gjerde, støttemur eller andre innretningar og gjenstandar innanfor siktsonene må ikkje overstige 0,5 m over vegane. I frisiktssone skal vegetasjonen haldast nede.

6.2 – VA-leidningar i grunnen– H190

Sikringssona omfattar ei sone på minst 4 m til kvar side for nedlagde hovudleidningar.

Det vert ikkje tillate nokon form for tiltak utan godkjenning frå leidningseigaren.

6.3 Flaumfare - H320

Faresoneområde for flaum i vassdrag er vist som omsynssone i plankartet. Før det kan gjevast byggjeløyve til tiltak i omsynssone må det utførast førebyggjande/dimensjonerande tiltak.

6.4 Plankrav - H710

For området skal det liggje føre godkjent detaljert reguleringsplan før utbygging kan skje. Området skal detaljerast ved reguleringsplanlegging innanfor omsynsona. I reguleringsplanen skal avsettast areal til parkering med minst 53 P-plassar, inkl. 3 handikapp-parkeringsplassar, tilkomsttilhøve, grøntstruktur/vegetasjonsbelte og byggeområde med tilhøyrande byggjegranser.

Det skal sikrast avbøtande tiltak i høve støy og eventuelle utslepp til vassdraget.

Innanfor bandleggingssona kan det opparbeidast inntil 161 parkeringsplassar utan å stille krav om detaljregulering, med atterhald at parkeringsplassen vert prosjekter og utført slik at parkeringsanlegget med tilstøytane terreng ikkje vert utsett for fare for skade ved 200-års flaum. Opparbeiding av parkeringsareal er

berre tillate i område avsett til andre idrettsanleggsmål. Det er ei byggjegrænse på 50 meter mot fylkesveg, målt frå midtlinja i høvevis køyrebanane.

§ 7 REKKJEFØLGJEKRAV (pbl § 12-7, 10)

7.1 Før byggjeløyve

7.1.1 Flaumsikring ved vassdrag

Før byggjeløyve kan gjevast for områda BAI og BI, må flaumsikring innanfor fareområde-H320 vere gjennomført. Det skal dokumenterast at flaumsikringstiltak er prosjektert og utført i høve fagkyndig rådgjeving og instruksjonar for å tilfredsstille det minste tryggleikskravet i forskrifta.

7.1.2 Tilkomst til Varhaug idrettspark, barnehage og ungdomskule

Før det kan gjevast byggjeløyve for tiltak tilknytt områda BSS1, BSS3, BSS4 og BAI-skal det:

- Byggjast om tilkomst til undergangen for å sikre fri sikt mellom to kryssande gang- og sykkelveg i vest. Dette skal gjerast gjennom omforming av fyllingar på begge sider av kulvertopninga. Omforminga gjeld ombygging av fyllingar som er stramma opp med mur for å få kompenserande sikt på 5x30 m (frisiktsoner). Utanfor undergangen skal det etablerast kantstein som fysisk skilje mellom rabattane i frisiktsoner og gang- og sykkelvegane og skråningane.
- Opparbeidast G-/S-veg (p_SGS) mellom undergangen og skuleområde i tråd med plankartet.
- Opparbeidast avkøyring frå Opstadvegen til idrettsområde i tråd med plankartet (p_SKV).

Før det kan gjevast byggjeløyve for tiltak tilknytt områda BU og BBH skal det:

- Ein del av G-/S-veg (o_SGS) mellom BFS2 og fylkesvegen skal oppgraderast til sykkelveg med fortau i tråd med mål oppgeve i plankartet. Sykkelveg skal ha ei breidd på 2,5 m og fortau 1,5 m, jf. handbok N100. Det skal i tillegg etablerast rumlefelt på sykkelveg med fortau ved innfarten til undergang.
- Opparbeidast G-/S-veg (o_SGS), tilkomstveg til barnehage- og skuleområde inkludert snuplass «drop-off»-sone (o_SKV), busslomme (o_SKH), leskur (o_SP), kortids pendlar-/innfartsparkering (o_SPI) med tilhøyrande park (GP) i samsvar med plankartet.

7.1.3 VA-plan

Før det kan gjevast byggjeløyve til tiltak innanfor planområdet skal det utarbeidast detaljert sakkunnig plan over VA-anlegg inklusiv overvassanlegg og flaumveg for heile planområdet. Planen skal vere i samsvar med kommuneplanen og kommunen sin VA-norm. Overvassplan skal samordnast med utomhusplan og redigerast for dimensjonering og utforming av planlagde flaumveg både på terreng, takvatn og drencvatn, samt handtering av overvatn under anleggsperioden.

7.1.4 Overvassløyving

Overvassløyving inkl. flaumveg skal vere opparbeidde i samsvar med godkjent VA-plan. Dette skal skje før byggjeløyve vert gjeve.

7.1.5 Utomhusplan

Før byggjeløyve kan gjevast til tiltak for delfelt BSS1, BSS3 OG BSS4 må det utarbeidast utomhusplan for alle idrettsområda BIA1, BIA2, BIA3 og BIA4.

Utomhusplan skal vere godkjent av kommunen sin landskapsarkitekt og den kommunale vegmyndigheita.

7.1.6 Tiltak på og langs fylkesvegen 4360

Tekniske teikningar for alle tiltak på og langs fv. 4360, må sendast Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn, før det kan gjevast igangsetjingsløyve for desse tiltaka.

7.2 Før ferdigattest

7.2.1 Parkeringsplassar

Før ferdigattest kan gjevast for delfelt BSS3 og BSS4 skal det opparbeidast bil- og sykkelparkeringsplassar innanfor BIA1, BIA2 og BIA3 i samsvar med godkjent utomhusplan.

7.2.2 Støysikring

Før det kan gjevast ferdigattest for tiltak BBH, BU, BFS1 og BK skal tilhøyrande støysikring opparbeidast i samsvar med plankartet.

7.2.3 Leikeplass

Før det kan gjevast ferdigattest innanfor bustadområde BFS1 og BK må det opparbeidast leikeplass (BLK) i høve punkt 2.12.

7.2.4 Tilkomst til Bustadområde og vendehammar BFS1 og BK

Før det kan gjevast ferdigattest i felt BFS1 og BK skal felles tilkomstveg f_SKV med vendehammar og gang- og sykkelveg f_SGS ved leikeplass f_BLK vere ferdigstilt.

7.2.4 Rensepark

Det må bli opparbeidet rensepark/sedimenteringsbasseng før utløp til vassdrag.

§ 8 – KRAV OM DETALJREGULERING FOR DEL AV PLANOMRÅDET (pbl § 12-7, 11)

Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for område bandlagt av omsynssone H710

§ 9 – VILKÅR TIL GJENNOMFØRING

Etter avslutta anleggsperiode, og seinast i løpet av sommaren etter ferdigstilling av veg eller bygg, skal alle råka område istandsetjast og/eller revegeterast. Områda skal tilbakeførast og brukast til det føremålet som er vist i plankartet.