

ØYGARDEN KOMMUNE

GNR. 38, BNR. 500 M.FL. RONG SENTEROMRÅDE OMRÅDEREGULERINGSPLAN

FØRESEGNER

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Saksnr. 12/2560-22

Nasjonal arealplan-ID 1256 2002 0001

Vedteken: XX.XX.XX

Sist revidert: XX.XX.XX

Reguleringsendringer (skal leggest inn om naudsynt)

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
		dd.mm.åå	dd.mm.åå

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Formålet med områdereguleringsplanen er å legge til rette for stadutvikling som styrker lokalsenteret Rong med fleire funksjonar som aukar aktiviteten, betrar folkehelsa, betrar kontakt med sjøen og tilgrensande grønne kvalitetar, variert arealbruk og betre samferdselsstruktur.

Planen regulerer følgjande formål:

§ 6 Bygningar og anlegg:

- Bustader -konsentrert småhus – blokk
- Bustader - frittliggande småhus
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Industri
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Idrettsanlegg
- Andre kommunaltekniske anlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone (på land)
- Uthus, naust, badehus
- Kombinert bustad/forretning/kontor
- Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveggar
- Fortau
- Gang- og sykkelveggar
- Gangveggar
- Anna veggrunn – teknisk anlegg
- Anna veggrunn – grønt areal

- Parkeringsplasser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovudformål (veg, fortau, gang-/sykkelveg, torg og anna vegareal grønt)

§ 8 Grønstruktur

- Naturområde - grønstruktur
- Friområde
- Badeplass
- Park
- Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovudformål

§ 9 Landbruks-, natur- og friluftformål

- Friluftformål

§ 10 Bruk- og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone
- Småbåthamn (i sjø)
- Akvakultur
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørande strandsone

§ 11 Omsynssoner

- Sikringssoner
- Støysoner (raud og gul etter rundskriv T-1442)
- Faresoner (høgspenningsanlegg)
- Bandleggingssoner etter Lov om kulturminne
- Gjennomføringssone: krav om felles planlegging
- Detaljeringssone: Gjeldande detaljreguleringsplan skal framleis gjelde

§ 12 Føresegnområder

- Utforming
- Krav om detaljplanlegging
- Krav om nærmare undersøkingar, overvaking og klargjering av verknader
- Anleggs- og riggområde

§ 2

UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJONSKRAV

(pbl § 12-7)

2.1 Krav om detaljreguleringsplan:

2.1.1 Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for følgjande felt: B1-5, B8, BOP3, o_GAA1-2, samt ved nye bueningar i BKB1.

2.2 Krav om felles planlegging

2.2.1 Gjennomføringssone H810_1: Felt B1 og B2

2.3 Krav til detaljreguleringsplan

- 2.3.1 I detaljreguleringsplan skal det skildrast konkret korleis intensjonane i områdeplanen jf. §1 vert følgd.
- 2.3.2 I detaljreguleringsplan skal det skildrast og dokumenterast skriftlig og visuelt korleis planen tilfredstillar krav, følgjer retningslinjer og ivaretek alle omsyn/tema i områdeplanen sine fellesføresegner i § 3. Løysingar og konsekvensar for planen skal skildrast for kvart tema.
- 2.3.3 Detaljreguleringsplanane skal fastsetje byggegrenser og byggehøgder. Byggehøgder og byggegrenser gitt i denne områdeplanen er retningsgjevande for detaljreguleringsplanar.
- 2.3.4 Detaljreguleringsplanane skal nærmare fastsetje avkjørsel. Avkjørslespiller gitt i plankartet i denne områdeplanen er retningsgjevande for avkjørsler i detaljreguleringsplan.
- 2.3.5 Detaljreguleringsplanane skal vise korleis opphaldsareal og tilkomst følgjer krav til storleik, utforming- og kvalitet, støyskjerming og universell utforming.
- 2.3.6 Detaljreguleringsplan skal fastsette nødvendig krav til utforming og materialval.
- 2.3.7 VA-rammeplan. Med detaljreguleringsplan skal det vera ein detaljert VA-rammeplan som viser samanheng med den overordna VA-rammeplanen utarbeidd i denne områdeplanen. VA-rammeplanen skal gje løysingar for heile planområdet, vise samanhengen med overordna hovudsystem, dimensjonering og vise overvasshandtering og flomvegar. Her vert det også vurdert og vist behovet for tilstrekkeleg slokkevatn i planområdet.
- 2.3.8 Støy. I samband med detaljreguleringsplan må det gjennomførast detaljert støyvurdering i samsvar med gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging for omsynsoner/støysoner vist i plankartet.
- 2.3.9 I detaljreguleringsplan skal det leggest ved illustrasjonsplan samt teikningar og illustrasjonar som viser:
- Utforming og opparbeiding av landskap/terreng, og korleis eksisterande terreng best mogleg blir ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Det skal visast eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon.
 - Plassering og hovudtrekk for utforming av uterom (herunder gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal) og bygningsvolum.

- Volumetri av maksimal tomteutnytting, byggegrenser og maksimale byggehøgder for alle byggefelt innanfor detaljreguleringsplanen.
- Sollystilhøve i uterom og for bygningsvolum ved vår-/haustjamndøgn kl.15:00.
- Konsekvensar som disponering av uterom og bygningar får for tilgrensande områder, grannebygningar, gatemiljø, offentlig rom, samt fjernverknad i landskapet.
- Plassering av leikeplasser, parkering for sykklar og bilar, tilkomst og vegar for gåande, syklande og køyrande, avkjørsler, trapper, murar, gjerde, skjeringar/fyllingar, VA-anlegg og overvasshandteringsløysingar, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon og skjermingstiltak for støy, vind og nedbør.

2.4 Krav til søknad om løyve til tiltak

- 2.4.1 Ved søknad om tiltak skal det skildrast konkret korleis intensjonane i gjeldande detaljreguleringsplan vert følgd. Dersom det ikkje finns detaljreguleringsplan gjeld intensjonane jf. §1 i denne områdeplanen.
- 2.4.2 Ved søknad om tiltak skal det skildrast og dokumenterast skriftlig og visuelt (med plan-, snitt, omriss, og perspektivteikningar, mv.) korleis tiltaket tilfredstillar krav, følgjer retningslinjer og ivaretek alle omsyn/tema i detaljreguleringsplan. Dersom det ikkje finns detaljreguleringsplan gjeld det omsyn/tema i fellesføresegner §3 i denne områdeplanen. Løysingar og konsekvensar for tiltaket skal skildrast for kvart tema og for heile planområdet. Dokumentasjonen skal skildre:
- Tomteinndeling
 - Tilkomstløysingar for heile planområdet
 - Plassering og utforming av uterom (herunder gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal) og bygningar.
 - Sollystilhøve i uterom og for bygningar ved vår-/haustjamndøgn kl.15:00.
 - Konsekvensar som disponering av uterom og bygningar får for tilgrensande områder, grannebygningar, gatemiljø og offentlig rom, samt fjernverknad i landskapet.
- 2.4.3 Situasjonsplan. Ved søknad om tiltak skal det leggest ved situasjonsplan for byggeområde med tilgrensande eigedomar som viser:

- Utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng best mogleg blir ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Situasjonsplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng.
- Situasjonsplanen skal vise plassering, utforming og opparbeiding av uterom og leikeareal, planting, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, skjermingstiltak mot støy, vind og nedbør, vegar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, og materialbruk.
- Situasjonsplanen skal visa korleis uterom og uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, utforming, kvalitet og estetikk, skjerming mot støy, vind og nedbør samt universell utforming.

2.4.4 Ved søknad om tiltak skal det leggst ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen sin nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan, skal visa fyllings- og skjeringsområde.

2.4.5 VA-rammeplan. Ved søknad om tiltak skal det leggst ved ein detaljert godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup for det einskilde byggetiltak. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleing/reinsing.

§ 3

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

3.1 Utforming, kvalitet og estetikk

3.1.1 Eitkvart tiltak skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, i forhold til sin funksjon og sine bygde og naturlege omgjevnadar og plassering. God samanheng med kringliggande landskap, terreng, tettstadstruktur, historiske strukturer, kulturminne og gangstiar skal sikrast.

3.1.2 Landskap og terreng

- Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt vesentlig med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.
- Inngrep i terreng skal minimaliserast. Det er ikkje tillate med skjemmaende terrassering av landskapet. Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar og murar eller fyllingar som dominerer landskapet.

3.1.3 Tettstadstruktur

- Rong sentrum skal utviklast til ein gangbasert tettstad. Ein variert, god og trygg oppleving frå gateplan skal være hovudpremiss for plassering, utforming og kvalitetsval av infrastruktur-, uterom (herunder gater, areal for gange og sykling, torg/plassar og felles uteareal), bygningar og vegetasjon.

3.1.4 Byggetiltak

- Infrastruktur, bygningar og uterom skal ha ein god arkitektonisk heilskap i høve til omgjevnader og med tydeleg utforming og funksjon. Uterom skal ikkje vere restareal etter bygningar og infrastruktur.
- Uterom samt overgangar mellom uterom og bygningar (inkludert veg- og gaterom samt parkering) skal formgjevast og opparbeidast med omsyn til menneskeleg skala og gje menneska ei god oppleving når dei ferdast der.
- Uterom og bygningar skal plasserast og formgjevast slik at det blir gode sollystilhøve der menneske skal opphalde seg og slik at bygningar skjermar uteopphaldsareal mot vind og trafikkstøy. I tilknytning til uteopphaldsareal skal det vere soner som skjermar mot nedbør.
- Ved plassering og utforming av bilparkeringar skal omsyn til å skape best mogleg gatemiljø, beste vilkår for gåande og syklande, samt trygge leikeareal for barn prioriterast.
- Bygningar skal ha aktive, opne fasader i gateplan ut mot offentlig-, offentlege tilgjengelege eller fellesrom, gater, tun, gang- og sykkelvegar, stiar og vegar. Spesielt der bygget sin funksjon er av allmenn interesse, skal bygga vende seg mot publikum og det offentlege rommet. Eventuell støyskjerming skal søkast integrert i bygg eller plasserast slik at intensjonane i dette punktet vert oppnådd.
- Bygningar med lange fasader og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon.
- Ved planlegging, prosjektering og utføring av byggetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege byggeprosesser. Miljøvenlege eigenskapar skal leggst vekt på i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- Det skal ikkje nyttast reflekterande takflatar. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

- Tiltakets samanheng eller omsyn til den lokale byggeskikken på Øygarden skal vurderast.

3.2 Universell utforming/tilgjenge

- 3.2.1 Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn i planlegging, prosjektering og utføring av alle tiltak.
- 3.2.2 Alle offentlege bygg eller bygg for offentlig eller privat tenesteyting skal vera universelt tilgjengelege.
- 3.2.3 Gangveggar og stiar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til omsyn til universell utforming. Snarveggar kan opparbeidast med brattare stiging enn krava om universell utforming, der det er andre moglege veggar med universell utforming. Snarvegane skal vere ein naturleg del av ganglinene til andre byggeområde og ut i grøntområde.
- 3.2.4 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygningar.

3.3 Overvatn

- 3.1.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjvatn og overvatn frå tak og tette flater.
- 3.3.1 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

3.4 Støy

- 3.4.1 Bustadeiningar, uteopphaldsareal og leikeplassar skal skjermast/isolerast mot støy slik at utandørs og innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene gitt i gjeldande byggtknisk forskrift.

3.5 Energibruk

- 3.5.1 I samband med byggesøknad skal det gjerast greie for vurderingane som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.
- 3.5.2 Nye bygg i B6 -B8, o_BOP2, o_BOP 3, o_BOP 5, o_BIN1, BKB 1, o_GAA1 skal vere tilknytt energisentralen i BKT3.

3.6 Byggegrenser

- 3.6.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene der desse er vist i plankartet. Tiltak nemnd i pbl. § 29-4, samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene, unntatt langs fylkesvegane og mot sjø. I felt med krav om detaljplanlegging vert byggegrenser fastsett i detaljreguleringsplan.
- 3.6.2 Funksjonell strandsone er byggegrense mot sjø. Området frå linje for funksjonell strandsone vist i plankartet og ut mot sjøen skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Det er ikkje tillat med tiltak som hindrar allmenn tilgjenge og ferdsel langs standsonen. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluft- / friområde. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggegrense i naustformåla, i grøntområda GAA1-2, GB, GP2-3 og bade, molo- og småbåthamnområdet VB1-2, VS1, VKA 1-4, BBS1 og BV2. Den funksjonelle strandsona gjeld framfor gjeldande reguleringsplanar.

3.7 Utnytting og byggehøgder

- 3.7.1 Maksimal %-BRA inklusiv parkering og maksimal byggehøgde/mønehøgde er gitt i kotehøgde eller i meter over planert terreng i følgjande tabell:

Felt	Maks. TU %-BRA / BYA	Maks. byggehøgde
BFS1	45% BRA	6,4 m mønehøgde Maks. 2. etasjar
BFS2-BFS8	20% BRA	6,4 m gesimshøgde/ 9,6 m mønehøgde Maks. 3 etasjar
B1 – B2	30% BRA	6,4 m gesimshøgde/ 9,6 m mønehøgde Maks 3 etasjar
B3 – B4	85% BRA	16 m mønehøgde Maks 4 etasjar + tilbaketrekt 5. etasje
B5 – B6	85% BRA	Kote +32 m.o.h. Maks 4 etasjar + tilbaketrekt 5. etasje
B7	120% BRA	Kote +19 m.o.h. Maks 4 etasjar + tilbaketrekt 5. etasje
B8	120% BRA	Kote + 23 m.o.h. Maks 4 etasjar + tilbaketrekt 5. etasje
BAA	Regulert i Planid 20020006	Regulert i Planid 20020006
BI1	45 %BRA	12 m byggehøgde
BOP1	35 %BRA	12 m byggehøgde
BOP2	120 % BRA	16 m byggehøgde
BOP3	65% BRA	12 m byggehøgde
BOP4	20% BRA	16 m byggehøgde
BOP5	65% BRA	16 m byggehøgde
BOP6	65% BRA	16 m byggehøgde
BBH1	35% BRA	12 m byggehøgde
BU1	80 % BRA	16 m byggehøgde
BIN1	65% BRA	12 m byggehøgde
BV1	65 % BRA	12 m byggehøgde

BKT1	80 %BRA	3,2 m byggehøgd
BKT2-3	80 %BRA	6,4 m byggehøgd
BUN1	35%-BYA 40 m ² BRA p/naust	4,5m mønehøgd Maks. 1 etasje
BKB1	65% BRA	16 m byggehøgd i nordre del 5,5m byggehøgd i søre del
GAA1	Sjå plan id 20020006	Sjå planid 20020006

Det er berekna gjennomsnittshøgde på 3,20 m per etasje for bustad og 4,0 m for tenesteyting/næring/institusjon, m.v. Byggehøgder/mønehøgder er maksimale høgder.

3.7.2 Gesimshøgder er retningsgivande og kan ved detaljregulering/søknad om tiltak justerast for visuelt å harmonere med nabobygningar og omgjevnad. Dette gjeld og der gesimshøgder ikkje er oppgitt. Det skal ikkje byggast fleire enn fem etasjar over planert terreng. Femte etasjen skal vere tilbaketrekt. Det er tillat med kjellar-garasjar.

3.7.3 Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan. I bygningar med etasjehøgd over 3 meter reknast ikkje bruksareal som om det var lagt et horisontalplan kvar tredje meter.

3.8 Minste uteopphaldsareal (MUA)

3.8.1 Kvalitetskrav:

- Uteopphaldsarealet skal ha ei tydelig og funksjonell form. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere restereale etter plassering av bygg og infrastruktur.
- Uteopphaldsarealet skal skjermast mot vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. I tilknytning til uteopphaldsarealet skal det leggjast til rette for overdekkte soner som skjermer mot nedbør.
- Minst 50% av uteopphaldsarealet skal ha sollys ved vår/haustjamndøgn kl. 15.00.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- Felles uteopphaldsareal skal plantast og opparbeidast til ein god stad å vere og som møtested med benker og liknande.

3.8.2 Arealkrav

Felles uteopphaldsareal:

- For frittliggande småhus skal det settast av minst 100 m² til felles uteopphaldsareal.
- For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn 3 skal det settast av minst 50 m² til felles uteopphaldsareal per eining.
- For felte B6 – B8 kan opp til 30% av kravet til minste felles uteopphaldsareal dekkast i o_GP3 (Fjordparken). Det føreset at o_GP3 er opparbeidast og har fått bruksløyve.

Privat uteopphaldsareal:

- Det skal settast av minst 20 m² til privat uteopphaldsareal per buening. For bueningar i felte B6 – B8 er minstekravet 10 m²

3.9 Leikeareal

3.9.1 Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan eller søknad om tiltak gjeld følgjande krav til leikeplassar:

- Sandleikeplass: i område B1-B8. Det kan etablerast felles sandleikeplass for B1 og B2 og for B4 og B5.
- Minimum areal 250m²
- Leikeplassen skal vere tilrettelagt for småbarnsleik

3.9.2 Kvalitetskrav:

- Leikeareala skal ha sollys på minimum 50% av arealet ved vår/haustjamndøgn kl.15.00
- Sandleikplassar skal ha synskontakt frå bueningane og mesteparten av terrenget skal vere «flatt».
- Leikearealet skal vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy. I tilknytning til leikeareala skal det leggjast til rette for overdekkte soner som skjermer mot nedbør. § 3.2 gjelder. Krava skal dokumenterast og illustrerast i utomhusplan.
- Leikeplassar skal utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparar.
- Leikeplassar skal vere trafiksikre. Plassering av køyreveg/tilkomstveg eller bilparkering ved leikeplassar bør unngåast. Veg/bilparkering skal gjerdast inn mot leikeplassar.

3.10 Parkering

3.10.1 Det vert stilt krav til å sette av areal/legge til rette for parkeringsplassar etter følgjande tabell:

Verksemd/formål	Minimum tal Sykkelplasser	Maksimal tal Bilplassar
Frittliggande bustader	2 per buening	2 per buening
Konsentrert bustad	2 per buening	1,5 per buening
Buening under 65m ²	1 per buening	0,8 per buening
Naust	1 per brukseining	1 per brukseining
Forretning	1 per 40m ² BRA	1 per 40m ² BRA
Helseinstitusjonar	1 per årsverk	0,5 per årsverk
Skuler/Barnhagar	1 per tilsett/ 1 per born	0,6 per tilsett/ 0,2 per born under 8 år
Fotballbane	25 per bane	25 (antall er her minimum antall og justeres etter

		banas storleik)
Idrett- og symjehall	60 per hall	60 (antall er her minimum antall og justeres etter hallens storleik)
Treningssenter	2 per 50 m2 BRA	1 per 50 m2 BRA
Kontor	2 per 50 m2 BRA	1 per 50 m2 BRA
Industri/verkstad	1 per 100m2 BRA	1 per 100m2 BRA
Båthamn		0.5 oppstillingsplasser per båt

3.10.2 Ved kvart bustadområde skal det settast av minimum 5% parkeringsplassar (avrunda opp til næraste heile plass) til rørslehemma. Ved kvart byggeområde for offentlig og ålment formål skal det setjast av minimum 10% parkeringsplassar (avrunda opp til næraste heile plass) til rørslehemma. Desse plassane skal plasserast i nær tilknytning til utgang/inngang/gangveg/heis.

3.10.3 Sykkelparkeringa skal vere over terreng og plassane skal vere overdekkja og vere lett tilgjengeleg frå vegsystem og dei offentlege romma.

3.11 Tilrettelegging for bosshandtering

3.11.1 Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggast ut i frå omsyn til tryggleik og forureining. Estetisk utforming skal følgje §3.2

3.12 Høgdebasseng

3.12.1 Det er tillate å etablere høgdebasseng i LF7 for å sikre forsyningstryggleik for Rong/Toftøy. Plassering må avklarast i forprosjektet til høgdebassenget. Tilkomst til høgdebasseng skal leggest til rette frå sør for LF7.

3.12.2 Utforming av høgdebassenget skal ha høg estetisk og visuell kvalitet og ikkje vere dominerande i landskapet, jf. §3.2.

3.13 Avfallshandtering og massedeposering

3.13.1 Avfall og overskotsmassar i byggeprosessen skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

3.14 Steinsprang- og skredfare

3.14.1 Områder med helling over 40 % skal vurderast med tanke på steinsprang og skredfare. Detaljreguleringsplan av delområder eller tiltak i områder med helling over 40 % skal omfatta ein ras- og skredfarevurdering utført av fagkyndig med geologisk/ geoteknisk kompetanse.

3.15 Havstigning/Storm- og springflo

3.15.1 I områder som kan verta utsett for havstigning, storm- og springflo/bølger skal tiltak ta omsyn til dette. Golv i bygningar (med opphaldsrom) skal ikkje ligge lågare enn kote +3 m. Tiltak som kan tole tidvise overfløymingar (til dømes naust, molo,

bryggjer, gangvegar, osv.) kan byggast lågare enn dette viss det kan dokumenterast at konstruksjon og oppføring toler klimabelastinga.

3.16 Nettstasjon

3.16.1 Trong for energi og eventuelt areal til nettstasjon skal avklarast og dokumenterast i detaljplan eller ved søknad om rammeløyve der det ikkje er plankrav. Nettstasjon skal byggast som ein integrert del av bygg eller uteområde. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet og i tråd med §3.2. Alle elektriske kablar skal leggest i grunnen.

3.17 Rigg og anlegg

3.17.1 Rigg og anleggsområde kan etablerast i o_SPP8 og i bestemmelsesområde B091 vist med skravur i plankartet jf. §11.6

3.17.2 Riggområde skal synleggjerast i søknad om løyve. Riggområder som krev tilrettelegging av terreng kan berre nyttast som riggområde når etableringa av riggplass inngår i tomtetilrettelegginga.

3.18 Turstiar

3.18.1 Turstiane (markert med stipla liner i plankartet) skal opparbeidast som gjennomgåande offentlig tilgjengelege turstiar på Rong. Plassering av stiane er retningsgjevande.

3.18.2 Stiane skal ha ei breidde på minimum 1,2 meter. Opparbeidinga må sikre drenering slik at stiane kan haldast tørre og lett framkomelege.

§ 4

REKKEFØLGJEKRAV

4.1 Før det vert gjeve byggeløyve til nye bustadeiningar skal det dokumenterast tilstrekkeleg skulekapasitet i næraste skulekrins.

4.2 Parkeringsplass for sykklar og bilar skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o_BOP2.

4.3 Tiltak for infiltrasjon for dreng- og overvatn på tak og tette flatar for kvart byggetiltak skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for byggetiltaket.

4.4 Turstiar.

Stiar skal vera ferdigstilt gjennom heile feltet og evt. vidareført fram til andre felt/formål etter følgjande liste før det kan gjevast bruksløyve til nye byggetiltak for følgjande felt:

Felt	Krav
o_GP3 og o_GB	Sti 1 som koplar saman LF7 og o_GAA2, går gjennom o_GB og o_GN langs fjordkanten. Sti 9 som koplar saman o_SGG11 og kulvert under fv. 561 med sti 1, går gjennom o_GP3 og o_GB.
o_VKA1 og o_VK2	Sti 2 som koplar o_VKA1 og o_VKA3, går gjennom og rundt o_GP2
o_VK3	Sti 3 som koplar o_GP2 og o_GAA2, går gjennom o_VK3
o_GAA2	Sti 4 som koplar saman o_VK1, o_GN, o_VKA_3 og sti 5; går gjennom o_GAA2 langs fjordkanten.
B8	Sti 5 som koplar saman sti 4 og o_SGG9, gjennom o_GAA2, B8, LF4 og o_GF2
BOP 2	Sti 6 som koplar saman o_SGG4 og o_SGG4, går gjennom o_BOP2 og o_GF1.
B6	Sti 7 som koplar saman o_SGG3, o_SGS4 og sti 10, går gjennom o_BU1, o_GAA1 og B6
B3	Sti 8 som koplar saman f_SKV15 og fortau til o_SKV2, gjennom B3
B7	Sti 10 som koplar saman o_SAA (miljøgata) med fortau ved o_SKV14, går gjennom GF3.

4.5 Vegar

Vegar inklusiv tilhøyrande fortau, gangveg, sykkelfelt, teknisk infrastruktur, grøntareal/vegetasjon og eventuelle vasstiltak eller støytiltak skal vera ferdigstilt før det kan gjevast igangsettingsløyve for byggetiltak i følgjande felt:

Felt	Krav
BOP1	o_SKV 2-3, o_SPP1 og o_SGG2
BOP2	o_SGG6, del av o_SKV10
BOP3	o_SF og o_SKV10
BOP4	Del av o_SKV12
BOP5	Del av o_SKV12
BOP6	o_SF, del av o_SKV13 og del av o_SKV14
BU1	o_SGG3-5 og o_SGG7
BIN1	o_SF, del av o_SKV9, o_SKV11 og o_SGG 8-9
B1-B2	Del av o_SKV2, del av o_SKV8 og stenging av SKV5 mot Nygardsvegen (o_SKV8)
B3	Del av o_SKV2, del av o_SKV8 og del av o_SKV6
B4-B5	o_SF, f_SKV15 og f_SKV16, o_SAA
BAA	f_SKV17
B8	o_SAA, del av o_SKV13, o_SKV14 og o_SGG9
B7	o_SF, del av o_SKV13 og del av o_SKV14
B6	o_SF og del av o_SKV9
BV1	o_SF, o_SKV13
BII	o_SKV6 og del av o_SKV2
SPP2	o_SKV6 og del av o_SKV2
SPP8	o_SF og o_SGG11
BKB1	o_SF, f_SKV17, o_SGG10, o_SGS5
o_SAA	Flytting av busshaldeplass og stenging av o_SKV13 mot Rongøyvegen (o_SKV1). Torg som en del av o_SAA mellom rundkøyringen og BKB1

4.6 Andre rekkefølgekrav

Følgjande tiltak skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for byggetiltak i følgjande felt:

Felt	Krav
o_VB1	o_GAA2 og o_VKA3
BOP2	Opparbeiding av o_GP1

4.7 Kommunaltekniske anlegg (t.d. post og renovasjon) skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for byggefelta

4.7.1 Påbygg/tilbygg på bygd eigedom med BRA inntil 50 m² vert tillate utan at rekkefølgekrava vert utløyst.

§ 5 EIGARFORM

5.1 Offentlege arealformål

5.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege: o_SAA, o_SKV 1-14, o_SF, o_SGS 1-5, o_SGG 1-11, o_SVG, o_SPP 1-8, o_GF 1-4, o_GP 1-3, o_GB, o_GAA 1-2, o_BKT1-4, o_VKA 1-3, o_BOP 1-6, o_BIN 1, o_BBH1, o_BU1, o_BIA 1.

5.2 Felles arealformål

Eigartilhøve køyrevegar:

- f_SKV15 er felles for BFS4, B4 og B5
- f_SKV16 er felles for BFS4, B4 og B5
- f_SKV17 er felles for BKB1 og BAA

§ 6 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

6.1 Bustader – konsentrerte småhus – blokk, B

6.2.1 Innanfor B1-B8 kan det først opp bustadeiningar i rekkehus/blokk/terrasseblokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.

6.2.2 Detaljreguleringsplanar må sikre bustadeiningar i ulike typar og storleiker for å oppnå eit variert bustadtilbod.

6.2.3 Felt B4 - B8

- Felta er sentralt plassert ved hovudveg, miljøgate og sjøområde. Byggetiltak i felta vil prega sterkt Rong sin kvalitet som gangbasert tettstad, visuelle identitet og tilhøve til sjøområde. Ved detaljregulering/søknad om tiltak skal fordeling av utnytting, byggehøgder, byggegrenser/-liner samt utforming og kvalitet på bygningar og uterom vise korleis tiltak aukar kvaliteten av og tilgang til sentrum, gatemiljøet og/eller sjøområdet.
- For felt B4-B7 skal det etablerast eit gangvennleg miljø med aktive, samanhengande og varierte fasader som vender seg til o_SAA og/eller sti 10.

- Innanfor B8 skal det takast særskilt omsyn til strandsona og tilpassing til landskapet, spesielt sett frå sjøen og nordvest. Bygningar skal ikkje verte ruvande i landskapet. Strandsona skal vere allmenn tilgjengeleg. Etablering av bustader i dette området skal bidra til at heile Rong vert meir sjøvendt.
- Minimum 90% av bilparkeringsarealet skal ligge i kjellargarasjar.
- B6 skal ikkje ha synleg parkering frå o_SAA.
- B7 skal ikkje ha synleg parkering frå sti 10.
- Ved prosjektering og oppføring av nye bustader innanfor B4 – B6 skal løysingar for å dempe trafikkstøy vere ein heilskapleg integrert del av dei arkitektoniske løysingane. Løysingar skal ta særskilt omsyn til konsekvensar som bygningar i felta vil ha for Rong sin heilskapleg visuelle inntrykk/identitet.
- For B4 og B5 er biltilkomst via eksisterande vegar f_SKV16 og f_SKV15. Ved detaljplanlegging av B4 og B5 kan biltilkomsttilhøve via o_SKV16 og SKV15 vurderast. I B5 og ved transformasjon av B4 skal det ikkje vere synleg parkering frå o_SAA.

6.2.4 For BAA skal Detaljplan for Arsettuynet, plan-ID 20020006 framleis gjelde.

6.2 Bustader - frittliggande småhusbusetnad, BFS

6.1.1 Innanfor BFS1-8 kan det førast opp einbustader/tomannsbustader/firemannsbustader/rekkehus med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.

6.3 Offentleg eller privat tenesteyting

6.3.1 Innanfor o_BOP 1-6 kan det førast opp bygg for offentlig eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg og garasje/parkeringsanlegg, samt uteområde for offentlig opphald og samling.

6.3.2 Inngangsparti og vindauge på bygg med publikumsretta aktivitetar skal vende ut mot det offentlege rommet.

6.3.3 Ved prosjektering av bygningar og tiltak innanfor o_BOP6-7 skal funksjons- og inngangsparti plassering samt fasadeutrykk ta særskilt omsyn til tilrettelegging av eit miljø med offentlig preg for mjuke trafikantar langs og i tilknytning til sti 10.

6.3.4 Ved prosjektering av bygg og tiltak innanfor o_BOP2 skal funksjons- og inngangsparti plassering samt fasadeutrykk ta særskilt omsyn til tilrettelegging av eit miljø med offentlig preg for mjuke trafikantar i o_BOP2, o_SGG6 og langs og i tilknytning til sti 6 og o_GP1.

6.3.5 Ved ombygging eller oppføring nye byggetiltak i o_BOP2 og o_BOP6 skal det takast særskilt omsyn til tilrettelegginga av uteområda. Formålet er at det skal etablerast et trivelig ferdselsmiljø for mjuke trafikantar med gode uteopphaldstilhøve. Uteområda som ligg nær o_SAA skal i tillegg ha tilstrekkeleg areal og kvalitetar for å fungere som ein samlingsstad. Materialbruk skal ha sterkt offentlig preg. Omdisponering av inngangsparti og parkeringsplasser av eksisterande bygningar skal vurderast og dokumenterast i samheng med dette formålet som ein del av byggesøknaden.

6.4 Barnehage, BBH

6.4.1 Innanfor o_BBH1 kan det førast opp barnehage med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg.

6.5 Undervisning, o_BU

6.5.1 Innanfor o_BU1 kan det førast opp skule med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg.

6.6 Institusjon, o_BIN

6.6.1 Innanfor o_BIN1 kan det førast opp bygg for institusjon med tilhøyrande tekniske anlegg og garasje/parkeringsanlegg.

6.7 Industri, BI

6.7.1 Innanfor Industri BI1 kan det førast opp industribygg med tilhøyrande tekniske anlegg og garasje/parkeringsanlegg.

6.8 Bensinstasjon, BV

6.8.1 Innanfor bensinstasjon BV1 kan det førast opp bygg for bensinstasjon med tilhøyrande tekniske anlegg og garasje/parkeringsanlegg.

6.8.2 Innanfor bensinstasjon BV2 kan det førast opp pumpe for bensin/diesel med tilhøyrande tekniske anlegg.

6.9 Idrettsanlegg, o_BIA

6.9.1 Innanfor Idrettsanlegg o_BIA1 kan det førast opp idrettsanlegg som til dømes fotballbane med tilhøyrande tekniske anlegg og garderobeanlegg, samt uteområde for offentlig opphald og samling.

6.10 Andre kommunaltekniske anlegg, BKT

6.10.1 Innanfor andre kommunaltekniske anlegg BKT 1-4 kan det førast opp bygg for kommunaltekniske anlegg. I o_BKT3 kan det førast opp sanitære fasilitetar.

6.11 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone BBS

6.11.1 Småbåtanlegg BBS1 er areal for tilrettelegging av landfaste installasjonar i samband med småbåthamna, t.d. fellesnaust til oppbevaring av båt utstyr, kai anlegg, båt opptrekk og liknande.

6.11.2 I område for småbåtanlegg BBS1 kan det førast opp fellesbygning på inntil totalt 100 m² BRA. Bygningar skal ha form og uttrykk som naust. Det er ikkje tillate med servicebygg.

6.11.3 Område kring fellesbygg skal vere allmenn tilgjengelege. Oppføring av gjerde, stengslar og liknande avgrensingar er ikkje tillatne.

6.12 Uthus, naust, badehus, BUN

6.12.1 Innanfor BUN1 kan det førast opp uthus, naust eller badehus. Det er tillat med flytande installasjonar i sjøen. Det er ikkje tillat med faste installasjonar som krev utfylling i sjø.

6.12.2 Bygningar i BUN1 skal ikkje nyttast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

6.12.3 Bygningar skal ikkje ligga på uniforme rekkjer, men skal ha variasjon i utforming og høgd. Maksimalt tre bygg i ei rekkje er tillate før det må vera opphald mellom bygga.

6.12.4 Naust skal maksimalt ha mønehøgd 4,5m og førast opp med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader. Takutstikk meir enn 1 m. utanfor fasadeliv, altan, balkong/terrasse eller liknande og arker/takoppløft eller liknande med unntak av vindehus, er ikkje tillatne.

6.12.5 Områda kring bygningane skal vere allmenn tilgjengelege. Oppføring av gjerde, stengslar og liknande avgrensingar er ikkje tillatne.

6.13 Kombinert Bustad/forretning/kontor BKB

6.13.1 BKB1 er eksisterande kjøpesenter og kontor. Innanfor BKB1 er det tillate med bustader/forretning/kontor.

6.13.2 Med reguleringsplan/byggjesøknad/rammeløyve for nytt eller samla bruksareal til detaljhandel over 3000 m², skal det finnast samtykke frå fylkeskommune.

6.13.3 Opparbeiding av uteområda som grenser til o_SKV1, o_SVG, o_SF, o_SAA, o_SGG 10 skal inngå som del søknaden i alle nye byggetiltak innanfor BKB1. Områda skal ha parkpreg og vere offentleg tilgjengelege.

6.13.4 Ved ombygging av eksisterande bygg eller oppføring av nye byggetiltak i BKB1 skal §3.2.3 o §3.2.4 gjelde særleg. Forretningar på gateplan skal ha vindaugsutstilling og fotgjengartilkomst frå gatenivået. Dette skal dokumenterast som en del av byggesøknaden.

6.13.5 Det er ikkje tillate med utomhuslagring.

6.13.6 For bustadane må krava til leikeplassar uteopphaldsareal i §3.16 og §3.17 stettast og dokumenterast i situasjonsplan.

6.14 Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål, BAA

6.14.1 Innanfor BAA skal gjeldande bebyggelsesplan Arsettunet planID 20020006 framleis gjelde.

§ 7

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

7.1 Generelt

7.1.1 Prinsippa for utforming i Håndbok N100 – veg og gateutforming skal ligge til grunn for utforming av situasjonsplan / byggeplan for vegane med tilhøyrande sykkelområde, gangareal og teknisk infrastruktur. Gater, vegar, gangareal, og sykkelområde skal utformast som eit funksjonelt og visuelt samhengande offentleg rom i tettstad. Avkjørslepiler er retningsgjevande.

7.1.2 Opparbeiding av offentlege gater og vegar skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar, godkjent av kommunal eller statleg vegmynde.

7.1.3 Anna veggrunn grøntareal kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast trær, veglys, nettstasjonar, rekkverk, og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. Annan veggrunn grøntareal skal opparbeidast med stadeigen vegetasjon og gjevast tiltalende utforming.

7.2 Køyrevegar, SKV

7.2.1 Samferdselsanlegg skal opparbeidast som vist på plankartet og som skildra i tabellen under. Mindre tilpassingar innbyrdes mellom dei ulike samferdsleformåla er tillate.

Områdenamn	Normalprofil	Særskilte krav
O_SKF Del av Nygardsvegen, del av Tjødnavegen, rundkøyring og del av fylkesveg	Rundkøyring: diameter 32 m Se O_SKV 1, O_SKV 8 og O_SKV 9 U-Hø2 6,5 meter (Vi skal tilpassast eksisterande fylkesveg som er mellom 6m og 6,5 meter brei)	Miljøgate
O_SKV 1 Rongøyvegen, Fv 561 11000	U-Hø2 6,5 meter Gang- og sykkelveg 3m Kørefelt 2,75m + skulder 0,5m Kørefelt 2,75m + skulder 0,5m Fortau 3m	0,4m rekkverksareal begge sider Forlenging av undergang v/pr. 680 må detaljprosjekterast. Ny mur ved undergang må detaljprosjekterast.
O_SKV 2 Ny samleveg 22000	Sa1 Fortau 2,5m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m	Tilpassast eks. veg (O_SKV 8) i ca. pr. 175 Tilpassast eks. veg (O_SKV 5) i ca. pr. 160 Tilpassast eks. veg (O_SKV 6) i ca.pr. 180
O_SKV 3 Tilkomstveg til Kulturhuset 23000	A1 Kørefelt 1,75m Kørefelt 1,75m Snusløyfe for buss	Tilpassast ny veg (O_SKV 2) i ca. pr. 335
O_SKV 4 Hanelen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m	
O_SKV 5 Svarteviksvegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m	Tilpassast ny veg (O_SKV 2) i ca. pr. 160
O_SKV 6 Svarteviksvegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m	Tilpassast ny veg (O_SKV 2) i ca. pr. 180
SKV 7 Svarteviksvegen	Snuhammar	
O_SKV 8 Nygardsvegen Fv 226 42000	Sa2 Fortau 3m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Fortau 3m	Eksisterande veg, tilpassast O_SKF i ca.pr. 200
O_SKV 9 Tjødnavegen 42000	Sa2 Fortau 2,5m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Fortau 2,5m	Eksisterande veg, tilpassast O_SKF i ca.pr. 456
O_SKV 10	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3,5m	
O_SKV 11	Eksisterande veg Vegbredde ca. 4m	
O_SKV 12	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m – 3,5m	
O_SKV 13 Tjødnavegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 6m	
O_SKV 14 Ternholmvegen og del av Tjødnavegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 5m Vegbredde ca. 6m	
F_SKV 15	Eksisterande veg	Eksisterande tilkomstveg, tilpassast F_SKV 16
F_SKV 16	Eksisterande veg	Eksisterande tilkomstveg, tilpassast O_SKV 2
F_SKV 17	Eksisterande veg	Ny avkøyrsløp til Rong senter/Arsettunet
F_SKV 18	Eksisterande veg	Ny avkøyrsløp til BKB2
O_SPP1	Parkeringsplass	

7.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg, SVT

- 7.3.1 Anna veggrunn kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøftar.
- 7.3.2 Kommunaltekniske bygg kan plasserast i områda der det ikkje er til hinder for vegformåla.

7.4 Annan veggrunn – grønt areal, SVG

- 7.4.1 Anna veggrunn kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøftar.
- 7.4.2 Områda skal ferdigstillast med ein parkmessig opparbeiding der det ligg til rette for det.
- 7.4.3 Kommunaltekniske bygg kan plasserast i områda der det ikkje er til hinder for vegformåla.

7.5 Fortau, SF

- 7.5.1 Formåla omfattar fortau med ulike breidder, jf. tabell i §7.2.

7.6 Gangvegar, SGG

- 7.6.1 Formålet omfattar gangvegane.
- 7.6.2 o_SGG2 og o_SGG5 kan byggast som trapp.
- 7.6.3 o_SGG2-5 kan, utan krav om detaljplan, flyttast/justerast dersom det gjev betre terrengtilpassing eller stigningsforhold.
- 7.6.4 o_SGG2 skal prosjekterast og byggast som ein del av o_SKV2 og o_SKV3.
- 7.6.5 o_SGG6 kan plantast til med hekk eller trær mellom gangareal og køyreveg.
- 7.6.6 o_SGG10 og o_SGG_11 er eksisterande gangvegar til kulvert under fv. 561.

7.7 Gang- og sykkelvegar, SGS

- 7.7.1 Formålet omfattar gang- og sykkelvegar.

7.8 Parkeringsplassar, SPP1-8

- 7.8.1 Parkeringsplassane o_SPP1-8 skal opparbeidast med fast dekke og merkast med parkeringsplassar.

7.9 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål (veg, fortau, gang-/sykkelveg, torg og anna vegareal grønt) SAA

- 7.9.1 o_SAA skal prosjekterast og opparbeidast som miljøgate med høg romleg og estetisk kvalitet. Formålet med miljøgata er å gjere området attraktivt for gåande og syklande, auke aktivitet i gatemiljøet og betre det estetiske inntrykket av Rong. Det skal vere triveleg for mjuke trafikantar å ferdist i gata. Utforming av køyrebanen skal gje låg fart, høg merksemd for køyrande og skal tilpassast omgjevnadene. §3.2 gjelder særleg for o_SAA.
- 7.9.2 Veggeometri som er vist i plankartet skal vere førande ved prosjektering av veganlegg.
- 7.9.3 o_SAA skal prosjekterast samla for å sikra ei heilskapleg løysing for alle trafikantgrupper og for å sikra heilskapleg visuell samanheng med omgjevnadene.
- 7.9.4 Markering av endepunkter for miljøgate, val av type og plassering av kantstein, beleggsift, vegetasjon, gateutstyr og møblement, fartsdempingar, gangfelt, belysning og kunstnarisk utsmykking skal dokumenterast som ein del av byggeplan for veganlegget. Det skal særleg utgreiast og dokumenterast korleis rundkøyringa ved opparbeiding sikrar omsyn til menneskeskala og trivsel for dei gåande.
- 7.9.5 o_SAA skal utføres med materialer og kvalitetar som gjev området sterk offentlig karakter.
- 7.9.6 I del av o_SAA som ligg nord for Rong senter skal det opparbeidast offentlig torg med installasjonar og kvalitetar som innbyr til bruk. Torget skal opparbeidast samtidig med rundkøyringa.

§ 8 GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

8.1 Friområde, GF1-4

- 8.1.1 Områda skal nyttast til friområde.
- 8.1.2 Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 8.1.3 Områda kan opparbeidast med stiar, gangveggar og leike- og opphaldsareal.

8.2 Park, o_GP1-3

- 8.2.1 Områda skal nyttast til park og aktivitetsområde, skal ha ein parkmessig utforming med god terreng- og landskapstilpassing til eksisterande terreng. Naturlige gangliner skal sikrast og området skal ha eit grønt preg. Det skal etablerast trygge og attraktive turstiar.
- 8.2.2 Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

- 8.2.3 Det skal sikrast gode overgangar mot tilstøytande byggeområder og vegar.
- 8.2.4 Områda kan opparbeidast til leike- og opphaldsareal.
- 8.2.5 Områda skal tilretteleggast etter ein heilskapleg situasjonsplan. Ved detaljprosjektering av området skal omsynet til universell utforming vektleggast, m.a. i val av aktivitets- og lekeapparat.
- 8.2.6 Område o_GP 1 skal opparbeidast med varierte og aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge i alle aldersgrupper, og vere ein sosial møteplass for alle. Området kan innehalde nærmiljøanlegg o.l for uorganisert aktivitet og skal ikkje innehalde fotballbanar.
- 8.2.7 o_GP3 er saman med o_GB og o_VB2 Fjordparken. Fjordparken skal planleggast, prosjekterast og utførast etter ein heilskapleg situasjonsplan.
- 8.2.8 Det skal etablerast tursti langs sjøen i o_GP2 (sti 2). Sti 2 i o_GP2 skal tilpassast naturleg terreng og sprenging skal unngåast. Stien treng ikkje stetta krava til universell utforming.

8.3 Badeplass, GB

- 8.3.1 Områda skal nyttast til badeplass i tilknytning til o_VB2
- 8.3.2 Naturleg vegetasjon og terreng, især svaberga, skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 8.3.3 Områda kan opparbeidast med stiar og leike- og opphaldsareal.
- 8.3.4 Det er tillate å etablere badekulp, badeanlegg, badebrygge, badetrapp, stupebrett, gangveggar og benkar som lettar bruken av området for ålmenta.

8.4 Angitte grønstruktur kombinert med andre angitte hovudformål, o_GAA

- 8.4.1 Innanfor o_GAA1 kan det førast opp skulebygg, skuleplass, uteareal og idrettsanlegg med tilhøyrande tekniske anlegg og garderobeanlegg.
- 8.4.2 Innanfor o_GAA2 kan det førast opp park, uteareal og aktivitets- og badeområde med til dømes badekulp, badeanlegg, badebrygge, badetrapp, stupebrett, gangveggar, benkar, toalett, grillhytte og tilsvarende som lettar bruken av området for ålmenta, samt tilhøyrande tekniske anlegg.
- 8.4.3 Det skal etablerast tursti langs sjøen i o_GAA2 (sti 4)

8.4.4 50% av areala i o_GAA1 og i o_GAA2 skal vera universelt tilgjengelege.

8.4.5 Ved fylling og andre tiltak på vassbotn må det takast omsyn til fjernvarmeanlegget.

8.5 Naturområde – grønstruktur, o_GN

8.5.1 Området skal nyttast til naturområde.

8.5.2 Arealet skal haldast opent slik at siktaksen frå sti 10 ikkje vert stengd.

§ 9

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

9.2 Friluftsmål, LF1-8

9.2.1 I områda er det tillate med anlegg som lettar ferdsel og opphald i området. Stiar kan opparbeidast i ein bruksbredd på 0,5-1,5 meter.

9.2.2 Nye bustader eller fritidsbustader er ikkje tillate.

9.2.3 Bygningmessige tiltak vert berre tillate dersom dei lettar bruken av området som friluftsområde.

9.2.4 Alle tiltak skal gjerast slik at det er minst mogleg inngrep i naturleg terreng og vegetasjon.

9.2.5 Innanfor LF7 er det tillate å leggje til rette for fysiske aktivitetar (eks. klatring) som er i tråd med føremål og aktivitetar til Fjordparken (o_GP3, o_GB og o_VB2).

§ 10

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

10.1 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan verke inn på tryggleiken eller framkomsten i sjøområda krev løyve etter hamne og farvasslova.

10.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, V

10.2.1 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett.

10.3 Småbåthamn, VS

10.3.1 VS1

- Innanfor småbåthamn VS1 kan det førast opp anlegg for småbåthamn. Tal båtar, gjestebåt plassar og storleik på småbåtanlegget skal fastsettast i detaljreguleringsplan.
- Ved søknad om utlegging av flytebrygger/småbåtanlegg i VS1 skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast.
- Ved søknad om utlegging av flytebrygger/småbåtanlegg i VS1 skal det dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på nokon måte, jf. Forureiningslova. Det gjeld t.d. vedlikehald av båtar og utstyr (maling, botnsmøring, oljeprodukt, blybatteri, og liknande.) og at båtoppsett på land for vedlikehald etablerast med tett oppsamling (duk eller andre løysingar kan vurderast) for material frå spyling og skraping/pussing. Tiltaka skal dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve til småbåthamn/utlegging av flytebrygger.
- Det kan gravast vekk masser frå sjøbotn for å få betre djupneforhold for småbåthamna.

10.3.2 Innanfor VS2 er det tillate med små flytekonstruksjonar.

10.4 Badeområde i sjø, VB

10.4.1 Innanfor o_VB1-2 er det tillate å etablere badeanlegg, badekulp, badebrygge, badetrapp, stupebrett, kai for kajaker ol, og tilsvarende som lettar bruken av området for allmenta.

10.5 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone, VKA

10.5.1 Innanfor formålet VKA 1-2 er det tillate med utfylling i sjø og etablering av molo. Moloen skal vere open for allmenn ferdsel. Det er ikkje tillate med motorisert ferdsel.

10.5.2 I VKA3 kan det etablerast flytande bølgebrytar som skjermer VB1 og GAA2 mot bølger. Det skal etablerast sti på VKA3 (sti 3).

10.5.3 Endeleg plassering og utforming skal avgjerast i detaljplan.

10.6 Akvakulturområde, VA

10.6.1 Innanfor områda er det skjellokalitetar.

10.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS

10.7.1 I o_VFS er føremålet friluftsområde i sjø og vassdrag.

§ 11 OMSYNSSONER (pbl § 11-8)

11.1 Sikringszone (pbl § 11-8 a)

11.1.1 Frisikt:

- Frisiktzone H140: Innanfor frisiktsona skal det i avkøyrslar vera fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstillingsplass etc. som kjem i konflikt med frisikta.

11.1.2 Andre sikringssoner:

- Sikringsone H190_1: Sikringsone for 300kV høgspenkabel i lukka grøft. I område nærare enn 24 meter frå senterlina til kabelgrøfta, gjeld det restriksjonar for sprengingsarbeid. Alt sprengingsarbeid skal meldast til eigar av kabelen. Det skal nyttast ikkje-elektrisk tennsystem. Ladning per tennarintervall som vert tillate, varierar innanfor restriksjonsona. Eigar legger til grunn følgjande grenseverdier ved sprengingsarbeid:

Avstand til senter kabelgrøft.	Antall kg. Pr. tennarintervall.
< 2 m	Ingen spening.
2 - 5 m	1 kg/int.
5 - 10 m	2 kg/int.
10 - 15 m	4 kg/int.
15 - 20 m	8 kg/int.
20 - 24 m	14 kg/int.
> 24 m	Ingen restriksjonar.

Eigar skal ha rett til å avgjera borplan og ladeplan for alle sprengingsarbeid.

11.2 Støysone (pbl § 11-8 a, jf. § 12-6)

11.2.1 Støysone H210: Raud støysone frå vegtrafikk omfattar område med utrekna støynivå over 65dB iht. T-1442 og er vist på plankartet med skravur.

11.2.2 Støysone H220: Gul støysone frå vegtrafikk omfattar områder med utrekna støynivå over 55dB iht. T-1442 og er vist på plankartet med skravur.

11.2.3 Bygg i støysonene H220 og H210 må tilfredstille krava i §3.4

11.2.4 Støyfagleg utgreiing skal fylgje søknad om løyve til tiltak for støyutsette bygg i støysonene.

11.3 Faresone (pbl § 11-8 a, jf. § 12-6)

11.3.1 Faresone H370: Innanfor faresone H370 til jordkabelgrøfta, eit nærbelte på 4 meter, 2 meter

rekna frå senter jordkabelanlegg, kan det ikkje uførast noko arbeid under overflata utan etter varsel, med ein rimeleg varslingsfrist, til eigar av kabelen. Eigaren skal gje løyve til arbeidet og eventuelt ha tilsyn med arbeida for å sjå til at kanelanlegget ikkje vert øydelagt.

11.4 Gjennomføringszone (pbl § 11-8 e, § 12-6)

11.4.1 Krav om felles planlegging:

- Gjennomføringszone H810_1: Gjelder for felt B1 og B2

11.5 Detaljeringszone (pbl § 11-8f, § 12-6)

11.5.1 Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde:

- Sone H910_1: Bebyggelsesplan Arsettunet planid 20020006 skal framleis gjelde, med unntak av byggegrense til sjø. Byggegrense til sjø er gjeve i denne planen og skal vere gjeldande og for felt BAA.

§ 12 FØRESEGNOMRÅDER

12.1 Utforming

Ved prosjektering og utføring av tiltak innanfor føresegnområda skal det sikrast at området som heilskap får en tydeleg visuell identitet og heilskapeleg arkitektonisk utforming. §3.2.1 gjelder.

12.1.1 Føresegnområde #1:

Området omfattar o_BKT3, deler av o_GAA2 og o_SKV14, o_SKV18, o_GB, o_GN, o_BV2, o_VKA1, 2,4, o_BBS1, o_GP2, VS1, sti 2 og aktuelle deler av stiar 1, 4 og 10. Ved søknad om tiltak skal følgjande dokumentarast:

- Tydeleg visuell sikt ut mot molo/sjøen frå sti 10 og tydeleg fysisk samanheng mellom sti 1, 2 og 10.
- Utforming og opparbeiding av tiltak skal signalisere at hele området er offentlig tilgjengeleg. Moloen skal opparbeidast med soner/møtesteder for uteopphald og oppleving av utsikt.
- Det skal vere gode og trygge overgangar mellom stiar 1, 2, 4, vegar o_SKV18 og o_SKV14 og gang- og opphaldssonene på moloen.
- Teknisk anlegg (o_BKT3, o_BV2) og fasilitetar (o_BBS1) skal vere godt integrert i heilskapeleg utforming av området og vere godt tilpassa terrenget/landskapet.

12.1.2 Føresegnområde #2:

Området omfattar o_BKT3, o_GAA2, o_SPP7, deler av o_SKV14, o_SKV18, o_GN, o_BV2, o_VKA1 og 3, o_GP2, o_VB1, stiane 2, 3, 4 og

aktuelle deler av stiane 1, 5, 9 og 10. Ved søknad om tiltak skal følgjande dokumentarast:

- Det skal vere gode og trygge overgangar mellom sti 1, 2, 3, 4, 5 og 10, veg o_SKV18 og o_SKV14 samt gang- og opphaldssonene på moloen.

12.1.3 Føresegnområde #3:

Området omfattar o_SGG11, o_SPP8, o_GP3 og o_GB (Fjordparken), o_VB2; o_GN, o_BV2, sti 1, 9 samt deler av o_GAA2, sti 2, 4 og 10, og o_SKV14. Ved søknad om tiltak skal følgjande dokumentarast:

- Det skal vere gode og tydeleg overgangar mellom undergang/kulvert under o_SKV1 (o_SGG10-11), SGG1 og sti 9. Det skal vere tydelig siktlinje mot sjøen frå utgangen av kulverten.
- Det skal vere gode og trygge overgangar mellom stiar og fortau innanfor området. o_SPP8 og soner for anna veggrunn innanfor området skal formgjevast som ein integrert del av Fjordparken.

12.1.4 Føresegnområde #14:

Området omfattar kulturminne iD95514 innanfor del av område BFS8. Føresegnområdet skal sikre verneverdiar i kulturminnet. Det skal for området søkjast om dispensasjon frå Kulturminne lova

12.2 Krav om detaljregulering

12.2.1 Føresegnområda #4-#12 har krav om detaljregulering.

12.2.2 Føresegnområdet #13 har krav om detaljregulering ved utbygging av nye bueiningar.

12.3 Rigg- og anleggsområde

12.3.1 Føresegnområde B091_1 og B091_2 vist med skravur i plankartet skal brukas ved vegutbygging og vedlikehald som mellombels rigg- og anleggsområder.