

FORSLAG 03.04.20

# Planbestemmelser

## OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR EKRENE VEST

### SVEIO KOMMUNE

#### **1 FORMÅL OG AVGRENISING**

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage og offentlige formål.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det områdene som på kartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

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

- 1110 Boligbebyggelse (B)
- 1111 Småhusbebyggelse - frittliggende (BF)
- 1160 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- 1610 Lekeplass (L)

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

- 2011 Kjørøveg (KV)
- 2012 Fortau (F)
- 2015 Gang- og sykkelveg (GS)
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal (VG)

#### **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)**

- 3030 Turdrag (T)

#### **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

- 5110 Landbruk
- 5130 Friluftformål

#### **Hensynssoner (§§ 12-6 og 11-8)**

- a.1) Sikringssoner – frisiktsoner, H140
- a.3) Faresone – høyspenningsanlegg, H370

#### **Infrastrukturssoner (§11-8 b)**

#### **Bestemmelsesområder (PBL §§ 12-7 nr. 1)**

- Krav om nærmere undersøkelser #1 og #2
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #3
- Midlertidig anleggs- og riggområde, #4 - #13

## 2 PLANKRAV

- 2.1.1 Før det kan tillates tiltak innenfor området skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for det enkelte delfelt med tilhørende grønt- og infrastrukturområder. Videre skal detaljreguleringsplanen vise interne lekeplasser og kvartalslekeplasser i den grad disse betjener utbyggingsområder. Det skal i detaljreguleringsplan utarbeides 3D-illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse innenfor detaljplanområdet, samt tilliggende områder dersom disse er detaljregulert.
- 2.1.2 Kommunen kan kreve reguleringsplan for hele eller større deler av et byggeområde. Kommunen kan kreve at større areal enn det forslagstiller foreslår blir regulert slik at helheten i området ivaretas.
- 2.1.3 Teknisk infrastruktur skal være etablert før det blir gitt byggetillatelse til boligene den tekniske infrastrukturen skal betjene. I detaljreguleringsplaner skal det være rekkefølgekrav som sikrer at utbygging først kan skje når blant annet infrastruktur, grønnstruktur, tekniske anlegg og lekeplasser er etablert.
- 2.1.3 Følgende delområder unntas fra plankrav og kan utbygges uten detaljreguleringsplan, forutsatt at planbestemmelsene i områdeplanen legges til grunn for utbyggingen:
- a. Område for frittliggende småhusbebyggelse, BF1- BF8
  - b. Kjøreveg o\_KV1 (ny Rophusveg) og o\_KV2 (ny veg fra fv. 47) med tilhørende fortau og annet veggareal.

## 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Generelle bestemmelser

- 3.1.1 Ved utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det legges særlig vekt på estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og plassering i terrenget. Høge fyllinger og skjæringer skal unngås. Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det i minst mulig grad bryter horisontlinjer (fjell, åser og bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- 3.1.2 Ved planlegging av utbyggingsområder skal det tas hensyn til viktige allmenne friluftsinnteresser, viktige landskapskvaliteter, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterende vegetasjon og terreng. Områder med verdifullt biologisk mangfold skal sikres. Før anleggsstart skal det foretas kartlegging av svartelistede karplanter. Avbøtende tiltak for å hindre utilsiktet spredning må vurderes utfra de arter som eventuelt påvises.
- 3.1.3 Ved graving i områder med forekomster av svartelistearter (plantearter med høy og svært høy økologisk risiko), skal maskiner og utstyr brukt til dette arbeidet rengjøres på stedet, og før de benyttes andre steder. Masser inneholdende levedyktig plantemateriale fra svartelistearter er å anse som forurenset. Massene kan benyttes innenfor anleggsområdet, men ikke på steder som er fri for artene.
- 3.1.4 Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper,
- 3.1.5 Alle nye anlegg skal gjennomføres og utformes på en måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvennlig og bidrar til et lavt energiforbruk. I samsvar med klimaplan for Sveio kommune skal det for nye boligprosjekt med mer enn 30 boliger, og bygg større enn 500 m<sup>2</sup> brutto, legges til rette for alternative energiløsninger.

- 3.1.6 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde, mur, hekk eller lignende innen 50 cm fra eiendomsgrensen mot kjørbar veg eller friområde/turveg.
- 3.1.7 Dersom automatisk freda kulturminner blir avdekket under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldes til Fylkeskonservatorene i Hordaland fylkeskommune og alt arbeid stanses til forvaltningsmyndigheten har vurdert funnet.
- 3.1.8 Ved bygging av offentlige veger mot landbruksareal eller friområde hvor det går dyr på beite skal det settes opp sauegjerde.

### **3.2 Samferdselsanlegg**

Kryss og avkjørsler mot fylkesveger skal planlegges i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker. Det skal utarbeides tekniske planer for utforming av tiltakene som skal være godkjent av Sveio kommune og Vestland fylkeskommune før oppstart av byggearbeidene.

Øvrig veganlegg skal opparbeides etter tekniske planer som skal godkjennes av Sveio kommune før oppstart av byggearbeidene.

### **3.3 Vann- og avløpsanlegg**

Det skal i forbindelse med detaljreguleringsplan for det enkelte delområde fremlegges skisse til teknisk plan for vann- og avløpsanlegg. Planen skal vise hvordan tilgrensende områder satt av til boligbebyggelse i områdeplanen kan kobles til skissert ledningsanlegg. I forbindelse med utbygging av de enkelte delområder skal det utarbeides detaljerte tekniske planer som skal godkjennes av Sveio kommune.

Tekniske planer skal omfatte tiltak for sikring av tilstrekkelig vannforsyning til slukke vann. I teknisk plan skal det også angis løsninger for overvannshåndtering og flomveger for det omsøkte delområdet sett i sammenheng med tilgrensende byggeområder. Grønnstruktur, deler av lekeplasser, turveger og kjøreveger kan benyttes til flomveger. Innenfor angitte flomveger er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med flomvegens funksjon.

### **3.4 Nettstasjoner**

Det skal anlegges nettstasjoner for strømforsyning innenfor de enkelte delfelt etter behov. Dette skal avklares med Haugaland Kraft.

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

### **3.5 Grønnstruktur, lekeplasser og uteområder**

Innenfor hvert byggeområde for boliger skal det innpasses lekeplasser i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Alle tomter skal haldast ryddige og det får ikkje lagrast søppel, maskiner, containere, brakker m.m. på tomtene.

### **3.6 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplaner og teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging innenfor planområdet. Dette gjelder også anleggsstøy. Støynivå for internt vegnett og fylkesvegnett utenfor planområdet skal dokumenteres ved detaljregulering.

Detaljreguleringsplaner skal enten vise plassering av voll/støyskjerm eller at planlagte bygg innfrir kravene. Dersom voll/støyskjerm velges, skal det redegjøres for høyder og løsning i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Detaljplan for støyskjermingstiltak langs fylkesveger skal godkjennes av Vestland fylkeskommune og Sveio kommune. Evt. støyskjermer langs kommunale veger skal godkjennes av Sveio kommune.

### **3.7 Kulturminner**

Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen skal straks varsles Hordaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Så langt som mulig skal steingarder og andre kulturminner inngå som en del av utformingen av de ulike områdene. Kommunen kan sette krav om faglig vurdering dersom det er tvil om et objekt eller et område sin verdi som kulturminne.

### **3.8 Matjord**

Før tiltak innenfor planområdet skal det lages en plan for håndtering av matjord. Planen skal dokumentere at matjord så langt som mulig brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer og nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Denne planen skal godkjennes av kommunen.

### **3.9 Utbyggingsavtaler**

Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler med tiltakshaver der det blir vurdert nødvendig for å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonene i kommunen sin økonomiplan, kommuneplanen sin arealdel, områdeplan og reguleringsplan.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg**

#### Plankrav

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B1-B12 skal det foreligge godkjent detaljregulering for det enkelte felt med tilhørende grønt- og infrastrukturuområder. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal skolekapasitet dokumenteres.

For område BF1-BF8 skal det foreligge tomtedelingsplan for hele delområdet før det kan gis byggetillatelse til boliger innenfor boligfeltet. Tomtedelingsplanen for BF7 og BF8 skal også vise plassering og utforming av nærlekeplass, evt avtale om bruk av eksisterende nærlekeplass på gnr/bnr 74/2.

#### Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal plasseres slik at det gis mulighet for solekspont og skjermet uteplass for beboerne.

#### Internt gangvegnett

Nytt gangvegnett innenfor delområdene skal knyttes opp mot eksisterende turstier til naturområdene/turdragene.

### Estetikk og terrengtilpasning

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming, material- og fargevalg. Uteområder (inkl murer skjæringer og fyllinger) skal gis en tiltalende utforming. Murer og fyllinger over 3m skal unngås.

#### **4.1.1 Boligbebyggelse, B1-B12**

##### Utnytting og størrelse

Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse som eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, rekkehus, tomannsboliger, leiligheter. Det skal tilrettelegges for varierte boligtyper og størrelser også innenfor det enkelte delfelt. Formåls grensen mot tilgrensende områder kan justeres ved behov for terrengtilpasning.

Bygningstyper, bygningshøyder, maks. BYA pr. delområde, løsning for parkering, boder etc. fastlegges i detaljreguleringsplanen. Det tillates terrassert bebyggelse enten som leiligheter eller rekkehus der terrenget tilsier.

Eneboliger/rekkehus kan ha 3 etasjer, med maksimal byggehøyde 9m.

Konsentrert bebyggelse i B1, B2A, B2B og B11 kan ha fire etasjer med maksimal byggehøyde 12m.

Konsentrert bebyggelse i B3-B10 samt B12 kan ha 3 etasjer med maksimal byggehøyde 9m

Bygningens høyeste bygningsdel skal ikke overstige:

Delområde	Maks kote- høyde
B1	50
B2A og B	50
B3	48
B4	54
B5	54
B6	64
B7	59
B8	61
B9	61
B10	59
B11	65
B12	47

##### Parkeringskrav

Det skal opparbeides min. 2 parkeringsplass pr. enebolig/rekkehus og felles gjesteparkering for enebolig-

/rekkehusområder. For andre konsentrerte former for boligbygging kreves min. 2 parkeringsplass pr. bolig og 0,3 gjesteparkeringsplasser pr. bolig.

For konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger, skal parkering for bil og sykkel skje i felles anlegg. For blokk-/terrassebygninger og konsentrert bebyggelse skal parkering i felles anlegg under terreng vurderes.

For alle konsentrerte boligområder kreves oppstillingsplass for 2 sykler pr. bolig. Dette gjelder uavhengig av boligens/ leilighetens størrelse.

#### **4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF8**

##### Utnytting og størrelse

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger (med eller uten sekundærleilighet), eneboliger i rekke eller to-mannsboliger med tilhørende anlegg.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30% inkludert garasje, carport, bod og uthus

For bebyggelse med saltak skal bebyggelsens mønehøyde ikke overskride 9 meter fra ferdig planert terrengs laveste nivå.

For bebyggelse med pulttak kan laveste gesims være inntil 7 meter og høyeste gesims være inntil 9 meter fra ferdig planert terrengs laveste nivå.

For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 7 meter fra ferdig planert terrengs laveste nivå.

Bygningens høyeste bygningsdel skal ikke overstige:

Delområde	Maks kote- høyde
BF1	43
BF2	43
BF3	43
BF4	41
BF5	38
BF6	34
BF7	50

For garasjer / carport med saltak skal gesimshøyde ikke overskride 3 m og mønehøyder være maks 5 m fra ferdig planert terrengs laveste nivå.

For garasjer/carport med pulttak eller flatt tak skal gesims være maks 4m fra ferdig planert terrengs laveste. Garasje skal ikke nyttes til beboelse.

Ved byggemelding av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

Tilbygg på eksisterende bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

Frittstående garasje/carport kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Garasjer som skal ha innkjøring parallelt med regulert kjøreveg, skal ligge minst 2 m fra tomtegrense / eiendomsgrense. Ved innkjøring vinkelrett på regulert kjøreveg skal avstanden fra tomtegrense / eiendomsgrense være minst 6 m.

#### Situasjonsplan

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- › Tomtegrenser og byggegrenser
- › Bebyggelsens plassering og høyde
- › Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- › Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- › Eksisterende og nytt terreng, terrengsnitt
- › Skjæringer, fyllinger og murer

#### Parkeringskrav

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det skal være mulig å snu på egen eiendom.

#### Uteområdet

Ved søknad om ferdigattest for eneboligbebyggelse skal uteområdet fremstå ryddig, og være brukervennlig. For tomannsboliger eller eneboliger i rekke skal uteområdet være ferdigstilt. Murer og skråninger skal være utført ihht teknisk forskrift.

### **4.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, BOP**

#### Plankrav

Før igangsetting av tiltak på området skal det foreligge godkjent detaljregulering.

#### Utnytting og størrelse

Innenfor området tillates etablert barnehage med tilhørende utearealer, boder, parkering og hente-/bringe-plasser. Det tillates BYA% = 30% på tomte. Maks mønehøyde er 6m fra ferdig planert terrengs laveste nivå. Ved pulttak er maks gesimshøyde 6m, og ved flatt tak maks 5m

#### Parkeringskrav

Det skal anlegges 1 p-plasser pr. ansatt, i tillegg til bringe-/hente-plasser tilpasset antall barnehagebarn. Det skal også anlegges min. 10 sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplass for sykler med barnetralle/-vogn.

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom.

### **4.3 Lekeplasser**

Det skal settes av minimum 200 m<sup>2</sup> nærlekeplass for hver 20. bruksenhet ikke mer enn 50 m fra hver bruksenhet, og en større kvartalslekeplass pr. 50 bruksenhet innen 150 m fra hver bruksenhet

De forskjellige delfeltene skal ha forskjellig innhold og tema på lekeplassen. Variasjon og kreativitet skal være nøkkelord. Lekeplassene skal opparbeides som fellesareal og være tilrettelagt også for ungdom og voksne. f\_Lek4 skal inneholde ballbane eller ballbinge.

Areal brattere enn 1:3 og smalere enn 10m skal ikke regnes med som lekeareal. Arealene skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassene skal være sikret med gjerde mot veg. Minimum 50% av lekearealet skal være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.00.

Tilkomst til lekeplasser og uteoppholdsareal for allmenn bruk skal være universelt utformet og lyssatt.

Lekeplassene skal være ferdig opparbeid og utbygde sammen med tekniske anlegg. Detaljplan for lekeplassene skal godkjennes av Sveio kommune.

#### Nærlekeplass f\_Lek1

Innenfor område f\_Lek1 skal det opparbeides minst en sone med sitteplasser og bord som tilfredsstillende kravet til universell utforming. Lekeplassen skal ha fast dekke i bevegelsessonene mellom lekeapparatene for å sikre tilgjengelighet for alle. Med fast dekke menes f.eks. belegningsstein, asfalt eller subbus med finstoff. Det skal være fallunderlag i tilknytning til lekeapparatene.

Området skal ha minimum 3 ulike typer lekeapparater/aktiviteter/elementer i tillegg til sandkasse. Disse skal utfylle hverandre med tanke på bruk og type aktivitet.

Eksisterende naturlige elementer innenfor området skal bevares dersom det ligger til rette for det. Lekeplassen skal ha et tema som gjenspeiler seg i farger, motiver mm. Lekeplassen skal tilrettelegges for sykkelparkering.

## **5.0 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)**

### **5.1 Fellesbestemmelser**

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer skal omfatte eventuell nødvendig ras- og fallsikring. Avkjørsel til delfeltene kan flyttes i forbindelse med detaljregulering.

Det åpnes for å tilrettelegge for landbruksavkjørsler fra offentlig kjøreveg. Utforming og plassering av disse avklares i byggeplan.

Det kan etableres feunderganger til F1 og F2 for å sikre beitemuligheter. Det er skissert mulig plassering i plankartet. Endelig plassering og utforming avklares i byggeplan.

#### Avkjørsler

Ved plassering av avkjørsel må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 3 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 10 %.

### **5.2 Kjøreveg**



Kommunale veger skal opparbeides som vist i planen og godkjennes av Sveio kommune. Teknisk plan skal vise inndeling av trafikkarer, høyder, fartsdempende tiltak, trygge krysningspunkt, rekkverk, beleg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Sammen med teknisk plan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av Sveio kommune. Gangveger og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil.

Kryss mot fylkesveg skal opparbeides i hht Statens vegvesens håndbøker.

Trase for kjøreveg o\_KV3 kan justeres dersom dette er hensiktsmessig i forhold til en samlet vurdering av utbyggingsområdene den betjener.

### **5.3 Gang- og sykkelveg**

Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides samtidig med veganlegget for fv47. Gang- og sykkelveg skal lyssettes.

### **5.4 Fortau**

Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig. Fortau skal ha asfaltdekke på minimum 2m. Ved krysningspunkt skal det være nedsenket kantstein.

### **5.5 Annen veggrunn, grøntareal**

Området skal være offentlig/felles, og kan benyttes til skjæringer og fyllinger, grøfteanlegg, murer og rekkverksrom. Sideterrenget skal opparbeides og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget.

## **6.0 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)**

### **6.1 Fellesbestemmelser**

Området skal nyttes til offentlig grønnstruktur og skal i størst mulig grad bevares som naturterreng. Tiltak i grøntområder skal opparbeides etter detaljplan/byggeplan, eventuelt supplert av skjøtselsplan, godkjent av kommunen. I grøntstrukturen kan det tilrettelegges for fordrøyning av overvann. Videre kan det plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsanlegg og kabelgrøfter innenfor grøntstrukturen.

### **6.2 Turdrag**

Gjennom o\_T1 og o\_T2 skal det opparbeides gruset turveg som skal være offentlig tilgjengelig, med bredde på 3 m. Turveg kan opparbeides med belysning. Universell utforming skal tilstrebes, men kan fravikes.

I grøntstrukturen kan det tilrettelegges for fordrøyning av overvann. Videre kan det plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsanlegg og kabelgrøfter innenfor grøntstrukturen.

### **6.3 Turveg**

Turvegen skal opparbeides som gruset turveg med bredde på 3m og skal være offentlig tilgjengelig. Turvegen kan opparbeides med belysning. Universell utforming skal tilstrebes, men kan fravikes. Etablering av ferist tillates for å gi beitemuligheter på område F1. Det skal da også lages en port ved siden av ferista for å sikre universell tilgjengelighet.

### **6.4 Friluftsområde**

Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten. Området skal i størst mulig grad bevares som naturterreng. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg som etter kommunen skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke. Det kan anlegges stier for å tilrettelegge for tilkomst til området. Plan for dette skal godkjennes av kommunen. Ved beite på områdene tillattes det etablering av landbruksavkjørsler. I forbindelse med etablering av landbruksavkjørsel kan det gjøres mindre terrengjusteringer.

## 7. INFRASTRUKTURSSONER (PBL §11-8b)

### 7.1 Infrastruktursone

Innenfor området kan det etableres teknisk infrastruktur ihht teknisk plan. Det kan etableres gruset turveg over infrastruktursone, med maks bredde 3,0m.

## 8. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

### 8.1 Sikringssoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.1)

#### Frisiktsoner

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### 8.2 Faresoner (PBL § 12-6, og 11-8 a)

Faresone H370 omfatter område for høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler) med sikringssone.

## 9. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL §§ 12-7 nr. 1)

### 9.1 Krav om nærmere undersøkelser - #1

Område #1 på plankartet omfatter område som er utsatt for snøras. Området skal undersøkes i forbindelse med detaljregulering, og skredsikres ved behov.

### 9.2 Krav om nærmere undersøkelser - #2

Område #2 på plankartet omfatter område som skal kartlegges mht salamander. Området skal undersøkes før gjennomføring av planen, og ved eventuelle funn skal tiltak beskrives. Hvilke tiltak som anbefales og gjennomføring av disse vil fremgå av rapport utarbeidet av fagkyndig.

### 9.3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #3

Område #3 på plankartet omfatter område for midlertidig veg til BOP. Teknisk plan for midlertidig veg skal godkjennes av Sveio kommune. Dersom det etablers kryss mot eksisterende Rophusveg tett inntil fylkesvegen skal utformingen av kryssområdet også godkjennes av Vestland fylkeskommune. Når o\_KV2 er bygd skal tilkomsten til BOP være via o\_KV6

### 9.4 Midlertidig anleggs- og riggområde #4 – #16

Områdene kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften for tilliggende kjøreveg. I områdene kan det bygges anleggsveger, og det kan midlertidig lagres jord og steinmasser, materialer, maskiner, utstyr og lignende

Regulering som anleggs- og riggområde opphører når anlegget er ferdig. Senest 1 år etter at anlegget er tatt i bruk, skal områdene være satt i stand i henhold til tekniske planer.

## **10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)**

### **10.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg, fortau med tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet til og langs den veg som delfeltet har sin atkomst før det gis byggetillatelse for nye boliger. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til vegeier.

O\_KV1 med tilhørende fortau skal ferdigstilles før det blir gitt tillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet.

Før det gis byggetillatelse til boliger skal energinett være ferdig opparbeidet ihht godkjente tekniske planer og være tilkoblet energinettet via jordkabel.

### **10.2 Lekeplasser**

Før det gis byggetillatelse til boliger innenfor de enkelt delfelt skal kvartalslek og nærlek som dette delfeltet tilhører være ferdig opparbeidet. Dersom BF1-BF3 er klart til utbygging før detaljplan for B1 er godkjent er det tilfredsstillende at nærlek (f\_Lek1) er ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse.

### **10.4 Turveger**

Turveger og –stier skal opparbeides samtidig med ferdigstilling av tekniske anlegg i forbindelse med gjennomføring av den enkelte detaljreguleringsplan. –

O\_Turveg skal opparbeides av det utbyggingsområdet som opparbeides sist av B1 og o\_KV6. Teknisk plan for B1 og o\_KV6 må vise at gjennomføring av av o\_turveg er gjennomførbar med tilfredsstillende stigning og kurvatur.