

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 1259 2017 0005

Vedtøken: 31.10.2018

Sist revidert: 10.10.2018

§ 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 grøne 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: Bustad

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyrevegar
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg
- 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): Miljøgata

§ 8 Grønstruktur

- Naturområde - grønstruktur
- Friområde
- Badeplass
- Park
- Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovudformål :
 - Park, badeområde og tekniske anlegg
 - Skule/ idrett

§ 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)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørande strandsone: Molo

§ 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 – B4, BOP3, o_GAA1 – o_GAA2, samt ved nye bustadseiningar i BKB1.

2.2 Krav om felles planlegging

- 2.2.1 Gjennomføringssone H810_1: Felt B1 og B2
- 2.2.2 Gjennomføringssone H810_2: Felt B4 og BFS9

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 retningsliner 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, byggegrenser og utnyttelsesgrad gitt i denne områdeplanen er retningsgjevande for detaljreguleringsplanar.
- 2.3.4 Detaljreguleringsplanane skal nærmare fastsetje avkøyrser. Avkjørslespilar gitt i plankartet i denne områdeplanen er retningsgjevande for avkøyrser 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. I detaljreguleringsplan skal det leggest ved 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 dokumentert 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, offentlege rom, samt fjernverknad i landskapet.
- Plassering av leikeplasser, parkering for sykklar og bilar, tilkomst og vegar for gåande, syklande og køyrande, avkøyrser, trapper, murar, gjerde, skjeringar/fyllingar, VA-anlegg og overvassløysingar, 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 og dokumenterast skriftleg og visuelt (med plan-, snitt, omriss, og perspektivteikningar, mv.) korleis tiltaket tilfredstillar krav, følgjer retningsliner, intensjonar 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 offentlege rom, samt fjernverknad i landskapet.
- 2.4.2 Situasjonsplan. Ved søknad om tiltak skal det leggest ved situasjonsplan for byggeområdet 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, skjeringstiltak mot støy, vind og nedbør, vegar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, og materialbruk.

- Situasjonsplanen skal visa korleis uterom og uteoppfallsareal følgjer krav til storleik, utforming, kvalitet og estetikk, skjering mot støy, vind og nedbør samt universell utforming.

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

2.4.4 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 bortleiing/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 vesentleg med horisontliner (årsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans 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 vere 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 restearal 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 menneske 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 uteoppfallsareal mot vind og trafikkstøy. I tilknytning til uteoppfallsareal 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 syklende, samt trygge leikeareal for barn prioriterast.
- Bygningar skal ha aktive, opne fasadar i gateplan ut mot offentlege-, offentlege tilgjengelege eller fellesrom, gater, tun, gang- og sykkelvegar, stiar og vegar. Der bygget sin funksjon er av allmenn interesse, skal bygga vende seg mot publikum og det offentlege rommet. Eventuell støyskjering skal søkast integrert i bygg eller plasserast slik at intensjonane i dette punktet vert oppnådd.
- Bygningar med lange fasadar 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 material, vegetasjon og belysning.
- Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- Tiltakets samanheng eller omsyn til den lokale byggeskikken i Øygarden skal vurderast.

3.2 Universell utforming/tilgjenge

- 3.2.1 Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn i planlegging, prosjektering og utføring av alle tiltak.
- 3.2.2 Alle offentlege bygg eller bygg for offentleg eller privat tenesteyting skal vera universelt tilgjengelege.
- 3.2.3 Gangvegar og stiar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til omsyn til universell utforming. Snarvegar kan opparbeidast med brattare stigning enn krava om universell utforming, der det er andre moglege vegar 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

- 3.3.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjvatn og overvatn frå tak og tette flater.
- 3.3.2 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 fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

3.4 Støy

- 3.4.1 Bustadeiningar, uteoppfallsareal 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 B5 - B6, 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 standsona. 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 småbåthamnområda 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. %-BRA / BYA	Maks. byggehøgde
BFS1	45% BRA	6,4 m mønehøgde Maks. 2. etasjar
BFS2-BFS7	20% BRA	6,4 m gesimshøgde/ 9,6 m mønehøgde Maks. 3 etasjar
BSF8	30% BYA	6,4 m gesimshøgde/ 9,6 m mønehøgde Maks. 3 etasjar
BFS9	30% BYA	6,4 m gesimshøgde / 9,6 m mønehøgde Maks. 3 etasjar
B1 – B2	45% 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	85% BRA	Kote +32 m.o.h. Maks 4 etasjar + tilbaketrekt 5. etasje
B6	120% BRA	Kote +19 m.o.h. Maks 4 etasjar + tilbaketrekt 5. etasje
BAA	Regulert i Planid 20020006	Regulert i Planid 20020006
BI1	65 %BRA	16 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 byggehøgde
BKT2-3	80 %BRA	6,4 m byggehøgde
BUN1	35%-BYA 40 m ² BRA p/naust	4,5m mønehøgde Maks. 1 etasje
BKB1	65% BRA	16 m byggehøgde i nordre del 5,5m byggehøgde 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 parkerings kjellar.

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

3.8 Minste uteoppfallsareal (MUA)

3.8.1 Kvalitetskrav:

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

3.8.2 Arealkrav

Felles uteoppfallsareal:

- For frittliggende småhus skal det settast av minst 100 m² til felles uteoppfallsareal per bustadeining.
- For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn 3 skal det settast av minst 50 m² til felles uteoppfallsareal per eining.

- For felte B5 – B6 kan opp til 30% av kravet til minste felles uteoppfallsareal dekkast i o_GP3 (Fjordparken). Det føreset at o_GP3 er ferdigstilt

Privat uteoppfallsareal:

- Det skal settast av minst 20 m² til privat uteoppfallsareal per buening. For bueningar i felte B5 – B6 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 - B6. Det kan etablerast felles sandleikeplass for B1 og B2.
- Minimum areal 250 m².
- 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
- Sandleikeplassar skal ha synskontakt frå bueningane og minimum 50% av arealet skal være flatt, dvs. ikkje brattare enn 1:20.
- 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. Krava skal dokumenterast og illustrerast i utomhusplan.
- Leikeplassar skal utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat.
- Leikeplassar skal være 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
Frittliggende bustader	2 per buening	2 per buening
Konsentrert bustad	2 per buening	1,5 per buening
Bueining 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/Barnehagar	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 offentleg 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 overdekka 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. Utforming skal følgje §§ 3.1 og 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 leggast 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. §3.1.

3.13 Avfallshandtering og massedeponering

- 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 dokumentarast 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 leggst 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 offentleg 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 drems- 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 koplpar saman LF7 og o_GAA2, går gjennom o_GB og o_GN langs fjordkanten. Sti 9 som koplpar 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 koplpar o_VKA1 og o_VKA3, går gjennom og rundt o_GP2
o_VK3	Sti 3 som koplpar o_GP2 og o_GAA2, går gjennom o_VK3
o_GAA2	Sti 4 som koplpar saman o_VK1, o_GN, o_VKA_3 og sti 5; går gjennom o_GAA2 langs fjordkanten. Sti 5 som koplpar saman sti 4 og o_SGG9, gjennom o_GAA2, LF4 og o_GF2
BOP 2	Sti 6 som koplpar saman o_SGG4 og o_SGG4, går gjennom o_BOP2 og o_GF1.
B3	Sti 8 som koplpar saman f_SKV15 og fortau til o_SKV2, gjennom B3
B5	Sti 7 som koplpar saman o_SGG3, o_SGS4 og sti 10, går gjennom o_BU1, o_GAA1 og B5
B6	Sti 10 som koplpar saman o_SAA (miljøgata) med fortau ved o_SKV14, går gjennom GF3.

4.5 Vegar

- 4.5.1 Vegar inklusiv tilhøyrande fortau, gangveg, sykkel felt, teknisk infrastruktur, grøntareal/vegetasjon og eventuelle vassiltak 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 og BFS9	o_SF, f_SKV15 og f_SKV16, o_SAA
B5	o_SF og del av o_SKV9
B6	o_SF, del av o_SKV13 og del av o_SKV14
BAA	f_SKV17
BV1	o_SF, o_SKV13
BI1	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 rundkøyringa og BKB1. Stenging av avkjørsle frå gnr 38, bnr 171.

- 4.5.2 Tiltak som påverkar Statnett sin 300 kV jordkabel kan ikkje setjast i gang før løysing er endeleg avklart med Statnett som ledningseier og det føreligg tilsagn / konsesjon for tiltaket etter Energilova.

4.6 Arkeologisk utgraving av kulturminner

- 4.6.1 Før igangsettingsløyve gis til tiltak for o_SKV2 og B3 med tilhøyrande annan vegggrunn skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet Askeladden ID 172015, jf. føresegnområde #12.
- 4.6.2 Før igangsettingsløyve gis til tiltak for o_SAA, o_SKV2, o_SKV8, BFS8 og B091_1, med tilhøyrande annan vegggrunn skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet Askeladden ID 95514, jf. føresegnområde #13.

4.7 Andre rekkefølgjekrav

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

- 4.8 Kommunaltekniske anlegg (t.d. post og renovasjon) skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for byggefelta
- 4.8.1 Påbygg/tilbygg på bygd eigedom med BRA inntil 50 m² vert tillate utan at rekkefølgjekrava vert utløyst.

§ 5 EIGARFORM

5.1 Offentlege arealformål

- 5.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
o_SAA, o_SKV1 – o_SKV14, o_SKV18, o_SF,
o_SGS1 – o_SGS5, o_SGG1 - o_SGG12, o_SVG,
o_SPP1, o_SPP 3 – o_SPP8, o_GF1 - o_GF4,
o_GP1 – o_GP3, o_GB, o_GAA1 – o_GAA3,
o_BKT1 – o_BKT4, o_VKA1 – o_VKA4, o_BOP1
– o_BOP6, o_BIN1, o_BBH1, o_BU1, o_BIA1.

5.2 Felles arealformål

Eigartilhøve køyrevegar:

- f_SKV15 er felles for BFS4 og BFS 9 ~~og B4~~.
- f_SKV16 er felles for BFS4, BFS 9 og B4.
- f_SKV19 er felles tilkomstveg for eigedommar som har tilkomst frå vegen.
- f_SKV20 er felles for BFS6, BFS7 og for eigedommar som har tilkomst frå vegen.

5.3 Privat arealformål

Eigartilhøve parkeringsareal:

- SPP2

§ 6 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

6.1 Bustader - frittliggande småhusbustad, BFS

- 6.1.1 Innanfor BFS1-9 kan det først opp einbustader/tomannsbustader/firemannsbustader/rekkehus med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.

6.2 Bustader – konsentrerte småhus – blokk, B

- 6.2.1 Innanfor B1-B6 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, B5 og B6

- Felta er sentralt plassert ved hovudveg, miljøgate og sjøområde. Byggetiltak i felta vil prega Rong sin kvalitet som gangbasert tettstad, sin visuelle identitet og sitt tilhøve til sjøområde sterkt. Ved detaljregulering/søknad om tiltak skal det redegjørast for korleis utforming, kvaliteter og tiltenkt bruk i uterom, bygningar samt anna tiltak

forbedrer opplevelsen av og tilgang til sentrum, gatemiljøet og/eller sjøområdet.

- Det etablerast eit gangvenleg miljø med aktive, samanhengande og varierte fasader i B4, B5 og B6 som vender seg til o_SAA og/eller sti 10.

- Utforming av bygningar i felta skal gi en områdetilpasset og variert bygningsmasse med variasjon i fordeling av bustadstypologiar, tomteutnyttingar, byggehøgder og byggegrenser/-liner.

- Minimum 90% av bilparkeringsarealet skal ligge i kjellargarasjar.

- B5 skal ikkje ha synleg parkering frå o_SAA.

- Ved prosjektering og oppføring av nye bustader innanfor B4 og B5 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.

- B6 skal ikkje ha synleg parkering frå sti 10.

- For BFS9 og B4 er biltilkomst via eksisterande vegar f_SKV16 og f_SKV15. Ved detaljplanlegging av BFS9 og B4 kan biltilkomsttilhøve via o_SKV16 og SKV15 vurderast. Ved transformasjon av BFS9 skal det ikkje vere synleg parkering frå o_SAA.

- 6.2.4 For BAA skal detaljreguleringsplan for Arsettunet, (plan-ID 20020006) framleis gjelde.

6.3 Offentleg eller privat tenesteyting

- 6.3.1 Innanfor o_BOP1 – o_BOP6 kan det først 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 vindaug på bygg med publikumsretta aktivitetar skal vende ut mot det offentlege rommet.

- 6.3.3 Ved prosjektering av bygningar og tiltak innanfor o_BOP6 og o_BOP7 skal funksjons- og inngangspartiplassering 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 inngangspartiplassering

samt fasadeutrykk ta særskilt omsyn til tilrettelegging av eit miljø med offentleg 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 kvaliteter for å fungere som ein samlingsstad. Materialbruk skal ha sterkt offentleg preg. Omdisponering av inngangsparti og parkeringsplasser av eksisterande bygningar skal vurderast og dokumenterast i samanheng med dette formålet som ein del av byggesøknaden.

6.4 Barnehage, o_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 offentleg opphald og samling.

6.10 Andre kommunaltekniske anlegg, o_BKT

- 6.10.1 Innanfor andre kommunaltekniske anlegg o_BKT1 – o_BKT4 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, o_BBS

- 6.11.1 Småbåtanlegg o_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 o_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 4,5 m 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 tillate.

- 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 liggeføre samtykke frå fylkeskommunen.

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 §3.8 og §3.9 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 samanhengande 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 tiltalande utforming.

7.2 Køyreveg, 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 Tjødnarvegen, rundkøyring og del av fylkesveg	Rundkøyring: diameter 32 m Se o_SKV1, o_SKV8 og o_SKV9 U-Hø2 6,5 meter (Vi skal tilpassast eksisterande fylkesveg som er mellom 6m og 6,5 meter brei)	Miljøgate
o_SKV1 Rongøyvegen, Fv 561 11000	U-Hø2 6,5 meter Gang- og sykkelveg 3m Køyrefelt 2,75m + skulder 0,5m Køyrefelt 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_SKV2 Ny samleveg 22000	Sa1 Fortau 2,5m Køyrefelt 2,75m + skulder 0,25m Køyrefelt 2,75m + skulder 0,25m	Tilpassast eks. veg (o_SKV8) i ca. pr. 175 Tilpassast eks. veg (o_SKV5) i ca. pr. 160 Tilpassast eks. veg (o_SKV6) i ca. pr. 180
o_SKV 3 Tilkomstveg til Kulturhuset 23000	A1 Køyrefelt 1,75m Køyrefelt 1,75m Snusløyfe for buss	Tilpassast ny veg (o_SKV2) i ca. pr. 335
o_SKV4 Hanelen	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 3m	
o_SKV5 Svarteviksvegen	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 3m	Tilpassast ny veg (o_SKV2) i ca. pr. 160
o_SKV6 Svarteviksvegen	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 3m	Tilpassast ny veg (o_SKV2) i ca. pr. 180
o_SKV7 Svarteviksvegen	Snuhammar	
o_SKV8 Nygardsvegen Fv 226 42000	Sa2 Fortau 3m Køyrefelt 2,75m + skulder 0,25m Køyrefelt 2,75m + skulder 0,25m Fortau 3m	Eksisterande veg, tilpassast o_SKF i ca. pr. 200
o_SKV9 Tjødnarvegen 42000	Sa2 Fortau 2,5m Køyrefelt 2,75m + skulder 0,25m Køyrefelt 2,75m + skulder 0,25m Fortau 2,5m	Eksisterande veg, tilpassast o_SKF i ca. pr. 456
o_SKV10	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 3,5m	
o_SKV11	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 4m	
o_SKV12	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 3m – 3,5m	
o_SKV13 Tjødnarvegen	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 6m	
o_SKV14 Ternholmvegen og del av Tjødnarvegen	Eksisterande veg Vegbreidde ca. 5m Vegbreidde ca. 6m	
f_SKV15	Eksisterande veg	Eksisterande tilkomstveg, tilpassast f_SKV16
f_SKV16	Eksisterande veg	Eksisterande tilkomstveg, tilpassast

		o_SKV2
f_SKV17	Eksisterande veg	Ny avkøyrsløse til Rong senter/Arsettunet
f_SKV18	Ny veg	Ny avkøyrsløse til o_VKA1 og o_VKA2
f_SKV19	Eksisterande veg	Tilkomstveg til bustader
f_SKV20	Ny veg	Tilkomstveg til bustader
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 §7.2.1.

7.6 Gangveggar, SGG

- 7.6.1 Formålet omfattar gangvegane.
- 7.6.2 o_SGG2 og o_SGG5 kan byggast som trapp.
- 7.6.3 o_SGG2 – o_SGG5 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 er eksisterande gangveg inklusiv kulvert under fv. 561 som vist i plankart; vertikalt nivå 1 under grunn.

7.7 Gang- og sykkelveggar, SGS

- 7.7.1 Formålet omfattar gang- og sykkelveggar.

7.8 Parkering, SPP1 - SPP8

- 7.8.1 Parkeringsplassane o_SPP1, SPP2, o_SPP3 – o_SPP8 skal opparbeidast med fast dekke og merkast med parkeringsplassar.
- 7.8.2 Endelig plassering av avkøyrsløse skal avklåra i byggesakan.

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

- 7.9.1 Miljøgata 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 ferdast i gata. Utforming av køyrebanen skal gje låg fart, høg merksemd for køyrande og skal tilpassast omgjevnadene. §§ 3.1 og 3.2 gjeld særleg for o_SAA.
- 7.9.2 Miljøgata skal prosjekterast samla for å sikra ei heilskapleg løysing for alle trafikantgrupper og for å sikra heilskapleg visuell samanheng med omgjevnadene.
- 7.9.3 Markering av endepunkter for miljøgate, val av type og plassering av kantstein, beleggsloft, vegetasjon, gateutstyr og møblement, fartsdemparar, 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.
- 7.9.4 Miljøgata skal utformast med material og kvalitet som gjev området sterk offentleg karakter.
- 7.9.5 I del av o_SAA som ligg nord for Rong senter skal det opparbeidast offentleg torg med installasjonar og kvalitetar som innbyr til bruk. Torget skal opparbeidast samtidig med rundkøyringa.
- 7.9.6 Veggeometri som er vist i plankartet skal vere førande ved prosjektering av veganlegg.

§ 8 GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

8.1 Friområde, GF1 - GF4

- 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, gangvegar og leike- og opphaldsareal.

8.2 Park, GP1 – GP3

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_GP1 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 en 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 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, gangvegar og benkar som lettast bruken av området for ålmenta.

8.4 Angitte grønstruktur kombinert med andre angitte hovudformål, GAA Miljøgata.

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, gangvegar, benkar, toalett, grillhytte og tilsvarande som lettast 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, 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 Friluftformål, LF1 - LF8

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

9.2.2 Nye bustader eller fritidsbustader er ikkje tillate.

9.2.3 Bygningsmessige tiltak vert berre tillate dersom dei lettast 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 aktiviteter (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 først opp anlegg for småbåthamn. Tal båtar, gjestebåtplassar og storleik på småbåtanlegget skal fastsetast 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 – o_VB2 er det tillate å etablere badeanlegg, badekulp, badebrygge, badetrapp, stupebrett, kai for kajakkar ol, og tilsvarande som lettar bruken av området for allmenta.

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

10.5.1 Innanfor formålet o_VKA1 og o_VKA2 er det tillate med utfylling i sjø og etablering av molo eller flytekai med innvendig lagerrom. Moloen/flytekai skal vere open for allmenn 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.

10.5.4 Teikningar for utfylling i sjø, molo og bølgebrytar skal sendast til Bergen Hamn når tiltaket er utført.

10.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFS

10.6.1 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:

- Sikringszone H190_1: Sikringszone for 300kV høgspentkabel 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 grenseverdiar 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 utførast noko arbeid.

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
 - Gjennomføringszone H810_2: Gjelder for felt B4 og BFS9. Tiltak jf. Pbl § 20-1 i BFS9 er tillate utan plan.

11.5 Detaljeringssone (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 heilskapleg arkitektonisk utforming §3.1 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 offentleg 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 heilskapleg 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 #12:

Området omfattar automatisk freda kulturminne (Askeladden ID172015) innanfor B3. Kulturminnet må frigjevast av kulturminnemynda. Det skal tas kontakt med kulturminnvernmynde i god tid før tiltaket vert satt i gang slik at omfanget av eventuell gransking kan fastsettast. Området opphøyrer og hashtag (#) fjernast frå planregisteret når kulturminnet er undersøkt og kulturminnemynde har gitt løyve til tiltak.

- 12.1.5 Føresegnområde #13:
Området omfattar automatisk freda kulturminne (Askeladden ID95514) innanfor BFS8. Kulturminnet må frigjevast av kulturminnemynda. Det skal tas kontakt med kulturminnvernmynde i god tid før tiltaket vert satt i gang slik at omfanget av eventuell gransking kan fastsettast. Området opphøyrer og hashtag (#) fjernast frå planregisteret når kulturminnet er undersøkt og kulturminnemynde har gitt løyve til tiltak.

12.2 Krav om detaljregulering

- 12.2.1 Føresegnområda #4, #5, #6, #7, #8, #9, #10 og #11 har krav om detaljregulering.
- 12.2.2 Føresegnområdet #8 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 anleggområder.