Hjartdal kommune

Vedteken dato: 27.10.2021
Dato for siste mindre endring: 15.08.2024- etter vedtak av reguleringsendring POU- 19.06.2024.

Reguleringsplan for del av Sauland sentrum

Reguleringsføresegner
Områderegulering

PlanID 381920190002

1. Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å fortette Sauland sentrum med kvalitet: Sikre gode uteområde, trygge trafikale løysingar, gode vilkår og lokale for dei næringsdrivande og legge til rette for leilegheiter i kommunen.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Byggeskikk og estetikk

Nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med karakter og form i området. Busetnaden skal ha bygningsformer, volum, høgder, material- og fargeval, takform og proporsjonar som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom, og tek vare på og utviklar eksisterande vegetasjon og landskapsbildet.

2.1.2 Avkøyrsler

Plassering av avkøyrslene (vist på plankartet med piler) er rettleiande, men kor mange og kva for veg tomta skal ha åtkomst frå, er bindande. Det skal dokumenterast at åtkomsten ikkje kjem i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkøyrslene skal oppfylle fysiske krav gjeve av vegmyndigheitene med bl.a. krav til stigningsforhold og frisikt.

2.1.3 Kablar, leidningar og energianlegg

Høgspentliner, fordelingsnett for straumforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innanfor planområdet leggjast som jordkablar.

2.2 Byggjegrenser

Bygg skal plasserast innanfor byggjegrensene i plankartet, med unntak av parkeringsplassar og garasjar/carportar og mindre bygningar. Frittståande garasje, uthus o.l. mindre bygningar (jf. PBL § 29-4) kan førast opp inntil 1 meter frå eigedomsgrense eller over eigedomsgrenser dersom to garasjar førast saman, men likevel ikkje nærare regulerte vegar enn byggjegrensa.

2.3 Miljøkvalitet

2.3.1 Støy

Miljøverndepartementets retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal leggjast til grunn for gjennomføring av planen. Grenseverdiar i forhold til støy i tabell 3 i rettleiaren skal overhaldast.

2.4 Krav om undersøkingar før/ved gjennomføring av planen

2.4.1 Kulturminne

Om det under anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet framkommer automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og kulturvernmyndigheitene skal varslast som omtalt i lov om kulturminne § 8 2.ledd.

2.5 Dokumentasjonskrav

2.5.1 Krav til overordna plan

For søknad om tiltak innanfor nærare angjeve føremål skal det utarbeidast ein overordna plan med kort omtale.

Den overordna planen skal vise moglegheiter for åtkomst og parkering for tiltaket og eksisterande verksemd som naturleg høyrer til, til døme tilgang til trafo og kommunaltekniske anlegg. Det skal gjerast greie for kjente planar i nærliggande område og skildre korleis dei kan takast omsyn til. Det skal lagast ein prinsipiell skisse med omsyn til handsaming av overvatn i og ved tiltaket.
Denne overordna planen kjem som tillegg til krav i pk 3.1.1. e)

3. Føresegner for arealføremål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for busetnad og anlegg (felt B, BKS, BHO, BKB1-BKB4,BS1-BS7).

a) Uteopphaldsareal

Alle bustader skal sikrast eit minimum privat uteopphaldsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Bygg med 4 bueiningar eller fleir, skal i tillegg ha eit minimum felles uteopphaldsareal. ***Småbarnsleikeplass kan inngå i felles MUA.***

Innan område for sentrumsføremål kan inntil 100% av privat uteopphaldsareal løysast på veranda eller open terrasse/takterrasse. Dette gjeld og for felles uteopphaldsareal dersom dei er universelt tilgjengelege. For dei andre områda gjeld tilsvarande for inntil 50% av privat og felles uteopphaldsareal.

Minimumskrav for privat MUA for bustader

Type bustad	MUA
Bustader/leilegheiter innanfor sentrumsføremålet	5m2 pr bueining
Firemannsbustader og bygg med 4 eller fleire bueiningar utanfor sentrumsføremålet	10m2 pr bueining
Andre bustader med fleire enn 1 bueiningar (tomannsbustad, rekkehus, kjeda hus)	50m2 pr bueining
Einebustader over 100m2 BRA	100m2 pr bueining
Einebustader under 100 m2 BRA	50m2 pr bueining

Minimumskrav for felles MUA for bustader

Type bustad	MUA
Bustader med fleir enn 4 bueiningar	Minimum 100 m^2 samla for 4 bueiningar, deretter 5 m^2 tillegg pr bueining.

b) Leikeplassar og samlingspunkt
Alle nye bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper. Ved byggesøknad skal ein gjere greie for korleis leikeareal er sikra opparbeidd/sikra tilgjengeleg i prosjektet.

For kvar bustad skal det sikrast småbarnsleikeplass på minimum 5m2 pr bustad, men den skal aldri vere mindre enn 50m2. Plassen/plassane skal liggje maks 100 m frå bustaden målt langs veg/ganglinje.

For einebustader og tomannsbustader kan småbarnsleikeplass løysast på eigen eigendom og inngå i uteopphaldsareal. Småbarnsleikeplassen/plassane skal minimum innehalde to ulike typar leikeapparat, samt sitjemøblar. ***Småbarnsleikeplass kan inngå i felles MUA.***

Ved utbygging av 10 eller fleire einingar skal det det i tillegg til småbarnsleikeplassen etablerast eit tilstrekkeleg areal i tilknyting til denne kor eldre barn og vaksne kan møtast og vere saman. Område G1 og/eller G2 skal nyttast for å innfri krav om samlingspunkt for sentrumsføremåla BS3-BS7.

Samlingspunktet skal minimum vere 100 m2 og innehalde eit leikeapparat for barn i aldersgruppa 7-13.

Leikeplassane skal tilfredsstille krav til universell utforming for åtkomst. I tillegg skal leikeplassane:

- Ikkje vere brattare enn 1:3.
- Ha gode soltilhøve.
- Vere skjerma frå trafikkfare og visuell støy utover barneleik.
- Tilfredsstille nasjonale normer og anbefalingar for støy og anna forureining.

c) Parkering
Det skal setjast av plass for bilar og syklar i samsvar med tabellane og retningslinene under. For andre arealkategoriar enn dei som er vist i tabellen under må det visast skjønn.

Ved sentrumsutbygging skal det etablerast plass for elbil, gjesteparkering og HC-plass. Talet på plassar skal vurderast ved byggesøknad.

Minimumskrav til parkeringsplassar for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min. plassar
Bustad	Under 75m2 BRA	1,5
Bustad	Over 75 m2 BRA	2,0
Bustad innanfor sentrumsføremål	Under 75m2 BRA	1,0
Bustad innanfor sentrumsføremål	Over 75 m2 BRA	1,5
Kontor	Pr 100m2 BRA	2,0
Forretning og tenesteyting eks.lager.	Pr 100 m2 BRA	1,5

Retningslinjer for parkeringsplassar for sykkel:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min. plasser
Bustad	Pr 75 m2 BRA	1
Kontor	Pr 100m2 BRA	0,75
Forretning og tenesteyting	Pr 100 m2 BRA	0,75

Det skal etablerast oppstillingsplass for sykkel nært inngangsparti i alle bygg med kontor, forretning og offentleg eller privat tenesteyting. Ved etablering av bustader kan syklar plasserast i rimeleg avstand frå inngangen. Minimum halvparten av sykkelplassane skal vere under tak.

d) Renovasjon
Ved etablering av nye tiltak, må det sikrast tilstrekkeleg plass for renovasjon. Oppstillingsplassane skal plasserast:

- Lett tilgjengeleg for renovatør.
- Slik at det ikkje oppstår hygieniske ulemper eller at omgjevnaden blir sjenert.
- Slik at konsekvensane av ein evt. brann blir små.
- Slik at det ikkje oppstår skade på andre gjenstandar.
- Slik at ein i mist mogleg grad slepp å ryggje.

Containerar og andre anlegg for felles avfallshandtering skal byggjast inn som ein del av bygningen, alternativt byggjast inn med same formspråk som bygningen den/dei høyrer til eller på annan måte vere ryddig for omgjevnadane.

e) Krav til byggesøknaden
Søknaden skal innehalde terrengsnitt, fasadar og en situasjonsplan som viser endeleg plassering av bygg og anlegg. Ved byggjesøknad skal ein gjere greie for korleis leikeareal er sikra opparbeide/sikra tilgjengeleg i prosjektet. Tenkingane skal vere målsett i eigna målestokk, terrenghøgder skal kome fram av koter og evt. punkthøgder. Det skal nyttes kartgrunnlag av nyare dato.

Terreng, overflateutforming og grønstruktur skal visast for å sikre gode løysingar for overvatn. Overvatn skal ikkje medføre skade på bygg og anlegg. Ved byggesøknad skal løysingar knyt til overvann gjerast greie for. Overvatn er overflateavrenning, takvatn og drensvatn.

3.2.1 Bustad (felt B)

a) Arealføremål og grad av utnytting
Innanfor område til bustad kan det førast opp ei blanding av ulike bustader med tilhøyrande

garasje/carport og bod. Blokkbusetnad er ikkje lovleg.

Maks tillate prosent bygd areal (%-BYA) = 40%.

b) Byggehøgder og plassering
For bustader er maks tillate gesimshøgde 5,5 meter, maks tillate mønehøgde 7,0 meter. Maks mønehøgde er 4,0 meter for uthus (garasje/carport/bod). Alle høgdemål gjeld frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c) Takform, utforming og materialbruk
Bygg skal ha saltak, med takvinkel som harmonerer med karakteren i strøket. Uthus skal førast opp i same materiale og med same formspråk som bustaden.

3.1.3 Konsentrert småhus (BKS)
a) Arealføremål og grad av utnytting
På felt BKS kan det førast opp konsentrerte småhus i form av kjede- og rekkehus med tilhøyrande anlegg, samt tomannsbustader og firemannsbustader. Det er tillate å oppføre trafostasjon som harmonerer med anna busetnad.

Det skal minimum byggjast 3 bustader/daa. Maks tillate prosent bygd areal (%-BYA) = 50%.

b) Byggehøgder og plassering
For bustader er maks tillate gesimshøgde 7,0 meter, maks tilllatemønehøgde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak kan gesimshøgda vere 9,0 meter. Maksmønehøgde er 5,0 meter for uthus (garasje/carport/bod). Alle høgdemål gjeld frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c) Takform, utforming og materialbruk
Bygningar kan ha flate tak eller skråtak/pulttak. Uthus skal førast opp i same materiale og med same formspråk som bustaden.

d) Åtkomst
Ved utvikling av området skal ny åtkomst til eigedom 72/24 etablerast jf. 3.1.9 c) og eksisterande stengast. Vegen skal ikkje vere brattare enn 1:10

e) Krav til overordna plan
Ved rammesøknad skal det ligge føre ein overordna plan for heile området/føremålet jf. 2.5.1.

3.1.4 Fellesføresegn sentrumsføremål (felt BS-BS7)
a) Type busetnad
Innanfor område avsett til sentrumsføremål er det tillate med forretningar, tenesteyting, bustader, kontor, hotell/overnatting og bevertning, her under naudsynt grøntareal til busetnaden. Tenesteyting avgrensast til: Helsetenester, velværetenester, bibliotek, kino, museum, treningssenter, galleri og utstillingslokale, kiosk, restaurant, kafé og pub.

For område BS3 og BS6 er det krav til publikumsretta verksemd i første etasje, medan det i resterande sentrumsføremål (BS1,BS2, BS4, BS5 og BS7) er tillate å etablere berre bustader om ønskjeleg.

b) Utforming, farge og materialbruk
Det er tillate med eit moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på ein god måte tilfører eller tek

vare på karakteren til staden. Den ubygde delen av tomta skal opparbeidast slik at den er ryddig og skal ikkje nyttast til utandørs lagring.

c) Høgder
Alle høgder er gitt frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Heissjakter og tekniske anlegg kjem som tillegg til denne høgda.

d) Anna vegformål
Anna vegføremål (grøft) kan inngå i byggeområda og utformast som tradisjonelle grøfter/ rabattar/ rennesteinar etc. avhengig i kva som er best egna på staden.

3.1.5 Sentrumsområde BS1
a) Utnytting, takform og byggjehøgder
Maks tillate bygd areal (BYA) = 60%

Det skal nyttast skråtak/pulttak med takvinkel mellom 27-36°.
Maks tillate gesimshøgde 8,0 meter, maks tillate mønehøgde 10,0 meter. Ved bruk av pulttak kan gesimshøgda vere 10,0 meter.

3.1.6 Sentrumsområde BS2
a) Utnytting, takform og byggjehøgder
Maks tillate bygd areal (BYA) = 60%
Det skal nyttast saltak. Maks tillate gesimshøgde 7,0 meter, maks tillate mønehøgde 10,0 meter.
b) Krav til overordna plan
Ved rammesøknad skal det føreligge ein overordna plan for hele området/føremålet jf. 2.5.1.

3.1.7 Sentrumsområde BS3
a) Utnytting, takform og byggjehøgder
Maks tillate bygd areal (BYA) = 80%
Det er tillate med flatt tak eller saltak. Maks tillate gesimshøgde 11,0 m. For saltak gjeld maks mønehøgde 11,5 meter.

3.1.8 Sentrumsområde BS4 og BS5
a) Utnytting, takform og byggjehøgder
Maks tillate bygd areal (BYA) = 90%
Det er tillate med flatt tak eller saltak. Maks tillate gesimshøgde 12,0 m. Der det nyttast saltak gjeld maks mønehøgde 13,5 meter.

3.1.9 Sentrumsområde BS6 og B7
a) Utnytting, takform og byggjehøgder
For B6 gjeld: Maks tillate bygd areal (BYA) = 80%.
For B7 gjeld: Maks tillate bygd areal (BYA) = 60%.

Det er tillate med flatt tak eller saltak. Maks tillate gesimshøgde 11,0 m. Der det nyttast saltak gjeld maks mønehøgde 11,5 meter.

b) Krav til overordna plan
Ved rammesøknad skal det ligge føre ein overordna plan for begge føremåla jf. 2.5.1.

c) Krav til sikring av veg
Ved utvikling av området skal åtkomst til eigedom 72/24 sikrast, samt tilgang til trafo og kommunaltekniske anlegg.

3.1.10 Helse - og omsorgsinstitusjon (BHO)

a) Arealføremål og grad av utnytting

Innanfor felt BHO1 kan det etablerast alders- og omsorgsbustader og sjukeheim. Innanfor formålet kan det og etablerast stiar og turvegar for allmenn ferdsel.
Maks prosent bygd areal (%-BYA) = 70%.

b) Byggehøgder og takform

Det skal nyttast saltak. Maks tillate gesimshøgde 7,0 meter, maks tillate mønehøgde 9,0 meter.

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

3.2.1 Fellesføresegn for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er høve til å justere grenser mellom dei ulike samferdselsføremåla med inntil 1 meter.
Der åtkomst berre er vist med pil må nødvendige utformingskrav og sikt bli dokumentert ved byggesak.

3.2.2 Køyreveg (o_SKV1-SKV11)

Alle regulerte køyrevegar er offentlege. Anna vegformål tilhøyrar den vegen det ligg inntil.

3.2.3 Fortau (o_SF1 - SF6)

Alle regulerte fortau offentlege. Anna vegformål tilhøyrar det fortauet det ligg inntil.

3.2.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 - SGS7)

Alle regulerte gang- og sykkelvegar er offentlege. Anna vegformål tilhøyrar den vegen det ligg inntil.

3.2.5 Kollektivhaldeplassar (o_SKH1 - SKH2)

Regulerte haldeplassar er offentlege.

3.2.6 Parkering (SPP)

Innanfor føremålet kan det etablerast parkering som tener sentrumsområda.

3.2.7 Anna vegføremål (SAV)

Innanfor anna vegformål som høyrer til E134, er det tillate å etablere gateromsmøblering og vegetasjon som ikkje er til hinder for sikt.

3.2.8 Torg (ST)

Området skal haldast fri for parkering og skal etablerast med fast dekke. Varelevering er tillate.

Torget kan byggast inn men må ha open fasade mot nord.

I området kan det plasserast anlegg slik som møblar, skulpturar, lyssetjing, leikeapparat, skilt, blomsterbed og kassar/urner. Plassering av slike anlegg skal ikkje vere til hinder for folk med nedsett funksjons- eller orienteringsevne.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (felt GF1 og GF2)

I område avsett til friområde kan det etablerast og opparbeidast park med tilhøyrande anlegg slik som møblar, skulpturar, lyssetjing, leikeapparat, enkle nærmiljøanlegg og grillplassar. I område GF2 kan det lagast vannspegl etter søknad. Vannspegl betyr at ein kan føre elva inn i området og laga til døme badestrand.

Område GF1 kan reknast med i MUA-krav for område BS5. Område G1 og/eller G2 skal også nyttast

for å innfri krav om samlingspunkt jf. punkt 3.1.1 b) for sentrumsføremåla BS3-BS7.

3.3.2 Turveg (GT)
Innanfor området kan det opparbeidast grusa turveg med breidde inntil 2,5 meter.

3.3.3 Blågrøn struktur (GBG)
Innanfor området skal kantvegetasjon haldast i hevd av omsyn til elva. Det kan likevel gjerast tiltak i samband med område GF1.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindriftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsføremål (LF)
Innanfor område er det tillate å etablere enkle gangstiar, sitjegrupper og bålplassar med lavvo/gapahuk/eldhus.

3.5 Kombinerte hovudføremål (§ 12-5)

3.5.1 Fellesføresegn Bustad og tenesteyting BKB1 - BKB3

a) Utforming og materialbruk
Nye bygg kan førast opp med moderne fasadeuttrykk og materialbruk. Sterkt kontrasterande uttrykk og fargebruk er ikkje tillate.

b) Byggehøgder
Maks mønehøgde er 5,0 meter for uthus (garasje/carport/bod). Alle høgdemål er gitt frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.5.2 Bustad og tenesteyting BKB1 og BKB2
a) Arealføremål og grad av utnytting
Innan for kombinert føremål kan det etablerst bustader og/eller helse- og omsorgstenester.
Tillate prosent bygd areal (%-BYA) = 50 %.

b) Byggehøgder og takform
For felt BKB1 gjeld: Det skal nyttast saltak. For bustader og tenesteyting er maks tillate gesimshøgde 7,0 meter og maks tillate mønehøgde 9,0 meter.
For felt BKB2: Det skal nyttast saltak. For bustader og tenesteyting er maks tillate gesimshøgde 9,0 meter og maks tillate mønehøgde 12,0 meter.

3.5.3 Bustad og tenesteyting BKB3
a) Arealføremål og grad av utnytting
Innanfor kombinert føremål kan det etablerast bustader og/eller helse- og omsorgstenester.

Helse- og omsorgstenester kan etablerast saman med bustader som del av 1. etasje eller aleine i eiget bygg. Dersom helse- og omsorgstenester etablerast aleine i eiget bygg, skal dette bygget vere maks 300 m^2 BYA.

Ved utbygginga til bustader skal det minimum byggjast 2 bustader/daa. Maks tillate prosent bygd areal (%-BYA) = 50%.

b) Byggehøgder og takform
Det skal nyttast skråtak/pulttak med takvinkel mellom 27-36°. For bustader og tenesteyting er maks tillate gesimshøgde 7,0 meter og maks tillate mønehøgde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak kan gesimshøgda vere 9,0 meter.

c) Struktur og volum
Ny busetnad skal utformast som tunløysing. Det tyder at ny bustader skal ha utgang til felles, bilfritt uteområde og leikeplass (tun).

d) MUA og leik
Det gjeld eigne føresegner for MUA i dette område;

Kvar bustad skal ha tilgang til minimum 10 m2 privat MUA. I tillegg skal det opparbeidast felles uteområde (tun) som har ein utforming som gir moglegheit både for opphald og sosialt samvær, leik og spel og ulike typar aktivitet på ulike årstider og for ulike aldersgrupper. Uteområdet skal opparbeidast parkmessig med leikeapparat, sitjegrupper og søppeldunkar og ha ei god lyssetjing heile året. Fellesområde skal vere på minimum 100 m2 samla for 4 bueiningar, deretter 5 m2 tillegg pr bueining.

e) Krav til overordna plan
Ved rammesøknad skal det føreligge ein overordna plan for hele området/føremålet jf. 2.5.1.

3.5.4 Sentrumsføremål og bensinstasjon/vegserviceanlegg BKB4
a) Arealføremål og grad av utnytting
Innanfor kombinert føremål kan det etablerst sentrumsføremål jf. 3.1.4 a) og/eller bensinstasjon/ vegserviceanlegg.
Tillate prosent bygd areal (%-BYA) = 60%.
b) Byggehøgder og takform
Det er tillate med flatt tak eller saltak. Maks tillate gesimshøgde 11,0 m. Der det nyttast saltak gjeld maks mønehøgde 11,5 meter.

c) Krav til overordna plan
Ved rammesøknad skal det ligge føre ein overordna plan for heile området/føremålet jf. 2.5.1.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone
a) Frisiktsone H140
Frisiktlina er vist med svart stipla strek på plankartet. Omsynssona skal ivareta behovet for frisikt i kryssområde. I frisiktsona skal terrenget planerast og haldast fritt for sikthindrande vegetasjon og gjenstandar (herunder parkering) slik at desse ikkje ragar meir enn 0,5 m over nivået på tilstøytane veg . Enkeltståande oppstamma tre som ikkje hindrar sikten er tillate.

4.1.2 Støysone
a) Raud støysone H210
Omsynssona er vist med svart skravur på plankartet kombinert med eit reguleringsføremål. Raud sone viser eit område som ikkje er eigna til støyfølsame bruksføremål, og etablering av ny støyfølsam busetnad er ikkje tillate.

b) Gul støysone H220
Omsynssona er vist med svart skravur på plankartet kombinert med eit reguleringsføremål. Omsynssona er basert på berekning av støy 4 m over terreng og viser kor det for denne høgda er behov for dokumentasjon/tiltak etter 2.3.1.

4.1.3 Faresone

a) Flaumfare H320

Omsynssona er vist med raud skravur på plankartet kombinert med eit reguleringsføremål. Sona viser 200-års flaum. Omsynssona skal hindre utbygging som kan ta skade av flaum. Det er difor ikkje tillate å oppføre bygningar eller konstruksjonar i området utan at desse er berekna på slike belastningar eller at det er gjennomført tilstrekkelege risikoreduserande tiltak. Dokument «Flomfarevurdering Sauland 2018201-2» skal leggast til grunn.

Ved bygging av større tiltak og vesentlege terrengendringar innanfor flaumsona, skal det leggast fram ein rapport som dokumentar korleis flaumsituasjonen endrar seg. Det skal dokumenterast kor stor effekt ei oppfylling vil ha på omgivnadane i ein flaumsituasjon, og om dette kan føre til skade eller vesentleg ulempe på omgivnadane som følgje av tiltaket.

Ved bygging av større tiltak og vesentlege terrengendringar innanfor flaumsona, skal det leggast fram ein bildedokumentasjon av elvelaupet langs Hjartdøla som synleggjer evt. erosjon innanfor planområdet.

5. Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1- # 3)

5.1.1 Krav til opent areal #1

Området skal haldast fri for busetnad over 1,5 meter.

5.1.2 Krav til gangforbindelse # 2

Innan område skal det sikrast areal til gang- og sykkelveg.

5.1.3 Krav til gangforbindelse # 3

Innan område skal det sikrast areal til gang- og sykkelveg. Åtkomsten kan vere del av intern bilveg.

6. Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før rammeløyve

6.1.1 Krav til overordna plan for felt BKB3, BKB4, BS2, BS6, BS7,BKS:

Ved rammesøknad skal det føreligge ein overordna plan jf. 2.5.1.

6.1.2 Krav til støydokumentasjon for felt BKB3, BKB4, BS1, BS2, BS3, B4, BS6, BS7, BKS, B:

Ved rammeløyve skal støy innanfor omsynssona dokumenterast jf. 4.2.1 b) og 2.3.1

6.1.3 Krav til flaumdokumentasjon for felt BKB4, BS1, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BKS:

Ved rammeløyve skal flaum innanfor omsynssona dokumenterast jf. 4.1.3.

6.2 Før igangsetjingsløyve

6.2.1 Krav til matjordplan for felt BKS og BKB3

Det skal utarbeidast matjordplan for område BKS og BKB3 i tråd med «Veileder til matjordplan» utarbeida av Vestfold fylkeskommune. Planen skal godkjennast av kommunens landbruksrådgjevar innan det kan gis igangsetjingsløyve til tiltak i desse områda.

6.2.2 Krav til byggeområde med omsyn til vatn og avløp

Før det gis løyve til nye tiltak som skal koplast til vatn- og avløpsleidningar, skal tekniske planar for desse godkjennast av kommunen. Det skal visast til tilstrekkeleg kapasitet på reinseanlegget, evt. må dette sikrast.

6.2.3 Krav til vurdering av særskilde tiltak for felt GF2 og GBG

Evt. tiltak som rører ved elvekant, botn eller kantvegetasjon må leggast fram for NVE og

Statsforvalteren til handsaming innan det kan gis igangsetjingsløyve til tiltak.

6.3 Før bygning blir teken i bruk

6.3.1 Krav til gangvegveg/fortau

SF1 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BS1 blir teken i bruk.

SF2 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BKB3 og BKB2 blir teken i bruk.

SF3 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BKB2 blir teken i bruk.

SF4 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BS5 blir teken i bruk.

SF5 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BS3, BS4 og BS5 blir teken i bruk.

SF6 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BS4 blir teken i bruk.

SGS5 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BKB3 blir teken i bruk.

SGS6 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BKS blir teken i bruk.

SGS7 skal vere ferdig sikra før bygning innanfor BS6 blir teken i bruk.

6.3.2 Krav til køyreveg og åtkomst

SKV4 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BKB3 blir teken i bruk, samstundes skal åtkomst til eigedom 72/22 stengast.

SKV6 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BS3, BS4 og BS5 blir teken i bruk.

SKV7 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BKB4 og BS5, samstundes skal åtkomst til eigedom 72/22 stengast.

SKV8 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BS5 blir teken i bruk.

SKV9 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BS4 blir teken i bruk.

SKV10 skal vere sikra etablert før bygning innanfor BS6 og BS7 blir teken i bruk.

SKV11 skal vere ferdig etablert før bygning innanfor BKB blir teken i bruk.

6.3.3 Krav til parkering, leikeplass og uteopphaldsareal samt friområde

Før bustadar tas i bruk skal krav til parkering, uteopphaldsareal og leik vere oppfylt.
Før det kan etablerast vannspegl innanfor område GF2 må konsekvensane for elva synleggjerast med omsyn til naturkvalitetar, flaum og elvestraum.

6.4 Anna rekkjefølgjetema

Område	***Krav Før rammeløyve***	***Krav* Før igangsetjingsløyve***	***Krav Før bygging blir teken i bruk***	***Andre krav***
BKB2		*√*	*√ SF2 ferdig etablert SF3 ferdig etablert*	
BKB3	*√ Dokumentert støy √ Overordna plan*	*√ Utarbeidast matjordplan*	*√ SKV4 ferdig etablert og åtkomst til eigedom 72/2 stengt √ SF2 ferdig etablert √ SGS5 ferdig etablert √ Gangveg gjennom området sikra jf. føresegn 3.5.1 e).*	

BKB4	*V Dokumentert støy* *V Dokumentert flaum* *V Overordna plan*		*V SKV6 ferdig etablert* *V SKV7 ferdig etablert* *V Åtkomst til eigedom 72/22 stengt*	*Åtkomst til eigedom 72/38 skal stengast om bensinstasjonen avviklast til fordel for anna verksemd.*
BS1	*V Dokumentert støy* *V Dokumentert flaum*		*SF1 ferdig etablert*	
BS2	*V Dokumentert støy* *V Overordna plan*			
BS3	*V Dokumentert støy* *V Dokumentert flaum*		*V SKV6 ferdig etablert* *V SF5 ferdig etablert*	
BS4	*V Dokumentert støy* *V Dokumentert flaum*		*V SKV6 ferdig etablert* *V SKV9 ferdig etablert* *V SF5 ferdig etablert* *V SF6 ferdig etablert*	
BS5	*V Dokumentert flaum*		*V SKV6 ferdig etablert* *V SKV7 ferdig etablert* *V SF4 ferdig etablert* *V SF5 ferdig etablert*	
BS6	*V Dokumentert støy* *V Dokumentert flaum* *V Overordna plan*		*V SKV9 sikra etablert* *V GSG7 sikra etablert* *V Gangveg jf. føresegnsområde #2 ferdig etablert* *V Åtkomst til eigedom 72/24 sikra gjennom BS6 og/eller BS7*	
BS7	*V Dokumentert flaum* *V Overordna plan*		*V SKV10 sikra etablert* *V Åtkomst til eigedom 72/24 sikra gjennom BS6 og/eller BS7*	
BKS	*V Dokumentert støy* *V Dokumentert flaum* *V Overordna plan*	*V Utarbeidast matjordplan*	*V SKV11 ferdig etablert S GSS6 ferdig etablert*	*Åtkomst til eigedom 72/24 skal etablerast ved utvikling av området. Avkøyrsel til eigedom 72/24 stengast når ny veg til eigedommen er etablert. Flaumsikring skal kontrollerast med geoteknisk kompetanse i anleggsfasen.*
B	*V Dokumentert støy*			
GF2		*V Dokumentert særskilde tiltak i og ved elvekant*		
BGB		*V Dokumentert særskilde tiltak i og ved elvekant*		

**Tekniske planar for vatn og avløp gjeld alle nye byggeområde*