

Detaljregulering for Midtfjell felt A, D og E

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 201901

Dato for siste revisjon: 24.02.2023

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger, barnehage, idrettsanlegg og skole, med tilhørende funksjoner.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til søknad om tiltak

Det skal utarbeides teknisk plan for vei, fortau, gang- og sykkelveg og gangveger, VA, flomveier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering iht. kommunalteknisk norm og gjeldende regelverk. Flomveier dimensjoneres for 200-års flom. Planen må være godkjent av kommunen ved teknisk drift før det kan gis igangsettestillatelse.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for uteområder og lekeplasser. Planen skal utformes i henhold til kommunes retningslinjer for grønnstruktur. Planen skal utformes av foretak i tiltaksklasse 2 eller høyere. Planen skal vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder, vegetasjon og adkomst til lekeområdene og boligområdene. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

2.2 Terrengbehandling

Bebyggelsen utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Skråninger og voller skal tilsås/beplantes i størst mulig grad.

Det tillates at regulerte høyder på topp gulv og vei kan justeres med +/- 1,0 meter fra angitte høyder på plankartet ved byggesøknad for best mulig terrengtilpassing. Bebyggelsen skal høydeplasseres i forhold til høyde på adkomstvei og tillatt stigningsforhold på denne.

2.3 Bilparkering

Tabellen nedenfor skal legges til grunn for antall bilparkeringsplasser. Boenheter med 2 parkeringsplasser på egen tomt er inkludert gjesteparkering. Boenheter med 1 parkeringsplass på egen tomt har 0,2 gjesteparkeringsplasser i tillegg.

Felt	Parkeringsdekning på egen tomt.
A1, A2, A5, A6	1
A3, A4	2
E1	2

E2 og E3	1
E4 – E7	2
E8 - E16	1
E17 – E18	2
E19 – E25	1
E26-E28	2

Alle parkeringsplassene for bolig skal tilrettelegges for EI-bil.

Undervisning (BU1) skal benytte bilparkeringsplass f_P2.

Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) skal benytte parkering i sokkeletasjen til BOP. Det tillates maks 5 parkeringsplasser. Minimum 1 parkeringsplass skal utformes som HC-parkering.

Barnehagen (BGH) og idrettsanlegg (o_I) skal benytte bilparkeringsplass o_P9.

Innenfor fellesparkering skal minimum 5 prosent, minst en 1, av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.

2.4 Sykkelparkering

Minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² tjenesteyting.

Minimum 28 sykkelparkeringsplasser tilknyttet barnehage. 2 av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykler/sykkelvogner og plasser nær barnehagen. Minimum 25 sykkelparkering tilknyttet idrett. Det skal være sambruk mellom sykkelparkeringsplassene tilknyttet barnehagen og idrett. Det tillates å etablere sykkelparkering innenfor o_P9.

Innenfor regulert undervisning (BU1) skal det etableres minimum 70 sykkelparkeringsplasser.

Plassene skal merkes på utomhusplanen.

2.5 Uteopphold

Alle boenhetene skal opparbeides med minimum 30 m² felles uteoppholdsareal, dette er sikret i plankartet. Minimum 50 prosent av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00 og ved sommersolverv kl. 18:00.

Alle leilighetene skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal mot sør eller vest. Alle eneboliger og rekkehus skal ha minimum 30 m² privat uteoppholdsareal. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.00 og sommersolverv kl. 18.00.

2.6 Utforming/estetikk

Boliger innenfor hvert delfelt og gate skal gis en enhetlig utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal vektlegges at leegger, boder og innhegninger får en lik utforming innenfor hvert delfelt.

Det skal avsettes plass til snø-opplagring på hver tomt. Det tillates derfor ikke faste installasjoner nærmere veikant enn 0,5 meter (med faste installasjonens menes f.eks. murer, gjerder o.l.)

Alle murer med høyde over 1 meter mot lekeareal, grøntområder og offentlig vei skal være i naturstein.

2.7 Støyskjerming

Sammen med byggesøknad for felt A1, A3, A4, o_I, E1, E2, E12, E10 og E8 skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå i henhold til byggeforskriftene og felles/private uteoppholdsarealer med støynivå maks Lden 55 dB, jmfør veileder T-1442.

Sammen med byggesøknad for felt BU1 skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm). Det tillates å gjøre mindre justeringer på regulerte støyskjermer. Ved planlegging av sittegrupper og lekefunksjoner i gul støysone skal det vurderes om det er behov for lokale støyskjermingstiltak som en integrert del av lekefunksjonene.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for denne type støy gitt i T-1442, kap. 6, avsnitt 6.1. Ved rammetillatelse må det foreligge en støyfaglig vurdering, der blant annet driftstid og akseptable støynivå vurderes.

2.8 Vannforsyning, spillvann og håndtering av overvann

Kapasitet i eksisterende spillvannspumpestasjon i Raudvigå må økes, spillvannspumpeledning til høydebrett i Sandvikveien må vurderes og eventuelt oppgraderes ved behov.

Det skal for det enkelte delfelt, i teknisk plan, framgå tiltak for lokal overvannshåndtering. Tiltak for fordrøyning kan legges under bakkenivå i regulerte parkeringsareal, grønnstrukturer, sentral lekefelt, kvartalslekeplasser og sandlekeplasser.

I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer for hovedanlegget, skal det utarbeides en hydraulisk modell for overvann som dokumenterer at valgte løsninger er tilfredsstillende.

Tiltaket skal ikke medføre partikkelavrenning og forurensning til bekk som ligger i felt o_SL1 og o_G3.

Det skal sikres at sedimenter i forbindelse med utbygging av området ikke ledes til eksisterende vassdrag uten at nødvendige tiltak iverksettes. Overvann fra felt D (BHG og o_I) og A (BU1) må ledes via en rensedam før utslipp til gytebekken/Øygardsvatnet. Det tillates etablert rensedammer innenfor LNFR_1.

Flomveier skal framstilles på eget kart i teknisk plan som avklarer og sikrer flomvei for 200-år flom fram til resipient.

Felt A1-A6, BU1, BOP, BHG og o_I

For nedslagsfeltet til Øygardsvatnet skal overvannet infiltreres/fordrøyes for å hindre forurensning og utvasking av gytebekken. Resten av overvannet skal ledes via rensedam og eventuelt fordrøyningsbasseng for å forhindre forurensning og utvasking av gytebekken.

For nedslagsfeltet til Øygardsvatnet skal overvannet ledes via åpen rensedam eller annen god løsning, før påslipp til gytebekk. Maksimal vannmengde til gytebekken skal ikke overskride dagens vannmengde for å hindre utvasking av denne. Overskytende vannmengder skal ledes i tett rør, utenom gytebekk, til Øygardsvatnet. For å sikre minste vannføring i gytebekken skal det legges opp til infiltrasjon av overvann, mest mulig lik situasjonen før utbygging. Tett rør til Øygardsvatnet skal utformes som flomvei som sikrer 200 års gjentaksintervall for ny økt avrenningsfaktor.

Tekniske planer skal sikre at eksisterende rensedam for Rundaberget erstattes slik at funksjonen til rensedam ivaretas under og etter utbyggingen.

Felt E

Tiltaket skal ikke medføre partikkelavrenning og forurensing til bekk som ligger i felt o_SL1 og o_G3. Overvann fra nedslagsfeltet til Djupedalen skal infiltreres og fordrøyes lokalt for å ikke overskride avrenningssituasjon før utbygging. Utbyggingen skal ikke forverre dagens flomsituasjon.

2.9 Massehåndtering

Det skal utarbeides en plan for håndtering av masser. Planen skal godkjennes av kommunen avdeling for Arealbruk før tillatelse kan gis for igangsetting av tiltak. Planen skal angi de stedlige massene innenfor planområdet, masser som skal transporteres ut av området, masser som skal transporteres inn til området og behov for mellomlagring. Massedisponeringsplanen skal søke å få til gjenbruk av masser og redusere transportbehovet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

Det tillates fradeling av tomter innenfor de ulike delfeltene.

Det tillates etablert solceller på tak.

Høyde på nederste plan

Plankartet angir høyde på boenhetenes nederste plan – overkant ferdig golv. Maks gesims - og mønehøyde skal regnes fra topp gulv som er oppgitt på plankartet.

3.1.1 Boligbebyggelse – felt A1, A2, E8, E9, E15, E16, E19, E20 (rekkehus/leiligheter)

Fellesbestemmelser for felt A1, A2, E8, E9, E15, E16, E19 og E20

- Det tillates oppført rekkehus/vertikaldelt rekkehus eller leiligheter.
- Tabellen nedenfor angir antall boenheter, tilgjengelige boenheter og antall etasjer

Felt	Min- maks antall boenheter	Antall etasjer og evt. sokkel	Minimum tilgjengelige boenheter	Maks BRA m ² *
A1	4-8	2 + sokkeletasje	1	Rekkehus: 280 m ² Leiligheter: 1150 m ²
A2	2-4	1 + sokkeletasje	-	Rekkehus: 230 m ² Leiligheter 460 m ²
E8- E9	3-6 per delfelt	2	3	Rekkehus: 125 m ² Leiligheter: 370 m ²
E15	4-8	2	4	Rekkehus: 175m m ² Leiligheter: 700 m ²
E16	6-12	2		Rekkehus: 185 m ² Leiligheter: 1100 m ²
E19	2-4 per delfelt	2	2	Rekkehus: 200 m ² Leiligheter: 360 m ²
E20	4-6 per delfelt	2	3	Rekkehus: 175 m ²

*Det er oppgitt maks BRA per rekkehus og samlet BRA dersom det bygges leiligheter. BRA inkluderer bolig, sportsbod, parkering og oppstillingsplass.

- Hvert delfelt skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område. Underordnede bygningselementer som carport/garasje, boder, levegger, terrasser og rekkverk skal samsvare med boligens utforming.
- Maks gesimshøyde 6,0 meter, maks mønehøyde 8,8 meter.
- Ved etablering av leiligheter kan utvendig trapp og balkonger etableres utenfor byggegrensen, men det skal alltid være minimum 1 meter til formålsgrensen.

Felt A1 og A2:

- Det tillates saltak eller pulttak. Ved bruk av pulttak er maks møne høyeste gesims. Høyeste gesims skal være mot sør.
- Det tillates etablert carport på egen tomt som regulert på plankartet dersom det etableres rekkehus. Dersom det etableres leiligheter, skal det etableres carporter i fellesanlegg innenfor felt f_P1.
- Garasje/carport skal være maks 3 meter høy. Garasje skal plasseres innenfor byggegrense markert med c.
Det samlede arealet av garasje/carport/utvendig bod kan ikke overstige 50 m² totalt pr. boenhet. Utforming av garasje/carport /utvendig bod skal harmonere med boligens utforming. Bod på maks 5 m² kan etableres utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra tilgrensende kjørevei.
- Det tillates overliggende terrasse ut fra 2.etasje over carport/garasje.
- Ved valg av farger skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende farger.

Felt E8:

- Byggene skal oppføres med saltak.
- Det skal etableres tett levegg innenfor felt E8 mot samlevei for å ivareta støykrav.

Felt E15, E16, E19, E20:

- Byggene skal oppføres med saltak.
- Møneretning skal følge retning på tilgrensende adkomstvei. Det tillates takopplett på maks 30 % av takflaten, mot vest.
- Garasje/carport/bod kan plasseres utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra kjørevei. Carport/garasje skal bygges sammen med boligen. Garasje/carport skal være maks 3 meter høy.
Det samlede arealet av garasje/carport/utvendig bod kan ikke overstige 50 m² totalt pr. enhet. Utforming av garasje/carport /utvendig bod skal harmonere med boligens utforming.
- Det tillates overliggende terrasse ut fra 2.etasje over carport/garasje.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse felt E1, E7 (eneboligbebyggelse) Fellesbestemmelser for felt E1 og E7

- Det tillates maks 150 m² BYA innenfor hver eneboligtomt.
- Garasje/carport/bod kan plasseres utenfor byggegrensen. Der garasje/carport/bod plasseres vinkelrett på offentlig vei, skal det være en avstand på min 5 meter. Der garasje/carport/bod plasseres parallelt med vei skal avstanden mellom carport/garasje/bod og formålsgrense være minimum 1 meter. Garasje/carport skal være maks 3 meter høy. Det samlede arealet av garasje/carport/utvendig bod kan ikke overstige 50 m² totalt pr. enhet. Utforming av garasje/carport /utvendig bod skal harmonere med boligens utforming.

Felt E1:

- Det tillates 1 enebolig pr. tomt.
- Boligene skal oppføres med pulttak eller flatt tak. Pulttak skal ha fall med terrenget, takvinkel 15°. Maks gesimshøyde 8,8 meter mot vei o_V8 fra nederste plan (2 etasjer + sokkel).
- Forstøtningsmur mot vei o_V8 skal være i naturstein. Mot o_V1 tillates det forstøtningsmur i betong eller naturstein.

Felt E7:

- Det tillates 1 enebolig pr. tomt. Det kan tillates en ekstra boenhet per tomt dersom det kan dokumenteres at boenheten har nødvendig uteoppholdsareal og parkeringsdekning iht. § 2.3, § 2,4 og § 2.5.
- Boligene skal oppføres med pulttak eller flatt tak. Pulttak skal ha fall med terrenget, takvinkel 15°. Maks gesimshøyde 8,8 meter mot gang-/sykkelvei, o_GS2, fra nederste plan (2 etasjer + sokkel).

3.1 3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Felt A3– A6, E4 – E6, E10 – E14, E17, E18, E21– E28 (rekkehus)

Fellesbestemmelser for felt A3 – A6, E4 – E6, E10 – E14, E17, E18, E21 – E28

- Tabellen nedenfor viser antall enheter, tilgjengelige boenheter, antall etasjer og maks m² BYA.

Felt	Min- maks antall boenheter	Antall etasjer og evt. sokkel	Minimum tilgjengelige boenheter	Maks m ² BYA
A3	2	2 etasjer + 1 sokkeletasje	2	150
A4	6	2 etasjer + 1 sokkeletasje	6	150
A5	4	1 etasje + 1 sokkeletasje		130
A6	4	1 etasje + 1 sokkeletasje		130
E4	4 (tomannsboliger)	1 etasje + 2 sokkeletasjer		130
E5	4 (tomannsboliger)	1 etasje + 2 sokkeletasjer		130
E6	4 - 6	2 etasje + 1 sokkeletasje		130

E10, E11, E12	3 per delfelt (totalt 9)	2 etasjer		65
E13	3	2 etasjer	3	115
E14	7	2 etasjer	5	125
E17	3	2 etasjer	3	120
E18	7	2 etasjer		125
E21	4	2 etasjer	4	120
E22	3	2 etasjer	3	120
E23	7	2 etasjer		125
E24	6	2 etasjer + 1 sokkeletasje		110
E25	10	2 etasjer		120
E26	7	2 etasjer + 1 sokkeletasje		120
E27	5	2 etasjer + 1 sokkeletasje		120
E28	6	1 etasje + 2 sokkeletasjer		120

- Hvert delfelt skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område. Underordnede bygningselementer som carport/garasje, boder, leegger, terrasser og rekkverk skal samsvare med boligens utforming.
- Maks gesimshøyde 6,0 meter, maks mønehøyde 8,8 meter. Ved bruk av pulttak er maks møne høyeste gesims.
- Garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrensen, med unntak av for felt A3 – A6. Det tillates at bod etableres utenfor byggegrensen. Det skal alltid være minimum 1 meter til formåls grensen for garasje/bod/carport. Garasje/carport skal oppføres sammenbygd med boligen. Garasje/carport skal være maks 3 meter høy.

Felt A3, A4, A5 og A6:

- Carport/garasje skal plasseres innenfor byggegrensen, på området markert med c.
- Det tillates overliggende terrasse ut fra 2. etasje over carport/garasje for felt A3 og A4.
- Boligene skal oppføres med pulttak eller saltak. Pulttak skal ha fall med terrenget med takvinkel 15°.

Felt E4, E5 og E6:

- Det samlede arealet av garasje/carport/utvendig bod kan ikke overstige BYA 50 m² totalt pr. enhet.
- Det tillates overliggende terrasse ut fra 2. etasje over carport/garasje.
- Boligene skal oppføres med pulttak eller flatt tak. Pulttak skal ha fall med terrenget med takvinkel 15°.

Felt E10, E11, E12:

- Boligene skal oppføres med saltak. Det tillates takopplett på maks 30 % av takflaten, mot sør.
- Det skal etableres tett levegg innenfor felt E10, E12 mot samlevei for å ivareta støykrav.

Felt E13, E14, E17, E18, E21, E22, E23:

- Det samlede arealet av garasje/carport/utvendig bod kan ikke overstige BYA 25 m² totalt pr. enhet.
- Det tillates overliggende terrasse ut fra 2.etasje over carport/garasje.
- Boligene skal oppføres med saltak, med møneretning i samme retning som tilgrensende adkomstvei. Det tillates takopplett på maks 30 % av takflaten, mot nordøst.
- Det tillates maks 4 sammenhengende boenheter, minste avstand mellom rekkene er 3 meter.

Felt E24, E25, E26, E27 og E28:

- Det samlede arealet av garasje/carport/utvendig bod kan ikke overstige BYA 25 m² totalt pr. enhet.
- Det tillates overliggende terrasse ut fra 2. etasje over carport/garasje.
- Boligene skal oppføres med pulttak eller flatt tak. Pulttak skal ha fall med terrenget og takvinkel 15°.

3.1.4 Boligbebyggelse – Blokk felt E2, E3

- Det tillates 12-15 boenheter innenfor felt E2 og 10 boenheter innenfor felt E3.
- Alle boenhetene skal utformes som tilgjengelige boenheter.
- Det tillates maks 400 m²-BYA innenfor hvert delfelt.
- Maks gesims er 11 meter (3 etasjer). Trapperom og heis skal legges innenfor oppgitt maks høyde dersom annen takform enn flatt tak velges.
- Utvendig trapp, heis og balkonger tillates etablert utenfor byggegrensene, men minimum 1 meter fra formålsgrenser.
- Innenfor felt E3 tillates det parkering i sokkeletasje.

3.1.5 Barnehage (felt BHG)

Maksimal tillatt BRA er 2 500 m².

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0 meter målt fra kotehøyde angitt på plankart.

3.1.6 Undervisning (felt BU1)

Bebyggelse

Felt	Maks BYA (m ²)*	Maks BYA bygg (m ²) inkludert sykkelparkering	Minimum antall sykkelparkering	Minimum størrelse på skolegård
BU1	1 800 (skole)	70 m ²	70	50 m ² per elev.

	300 (ballbinge)			
--	-----------------	--	--	--

*Maks BRA regnes uten tenkte plan.

Bebyggelsen skal etableres i to bygg for å sikre flomvei gjennom delfeltet iht. VA-rammeplan.

Det tillates etablert skole og gymsal innenfor delfeltet med bygg og anlegg som er naturlige i tilknytning til uteoppholdsarealer til en skole.

Maks gesims (målt fra planert terreng) er 9,0 meter.

Mindre tiltak og installasjoner (eksempelvis overlys, koblingsbokser, ventilasjon og solcellepanel) tillates etablert over maksimale byggehøyder på inntil 1 m. Disse skal være inntrukket minst 2 meter fra fasadeliv.

Ved valg av farger skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende farger på overflater.

Skolegård

Minst 50% av skolegården skal være solbelyst kl. 11:00 (storefri) vårjevndøgn og sommersolhverv. Skolegården skal tilrettelegges for allsidig aktivitet og opphold med sitteplasser.

3.1.7 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Det tillates maks 500 m² BYA innenfor delfeltet. Maks 500 m² BRA kan være tjenesteyting.

Maks gesims (målt fra planert terreng) er 7,0 meter.

Bygget skal utformes med 1 etasje + sokkeletasje.

Det skal etableres parkeringsplasser i sokkeletasjen iht. § 2.3, med innkjøring fra felles vei.

3.1.8 Idrettsanlegg (felt o_1)

Innenfor areal regulert til idrettsanlegg tillates det etablert idrettshall. Det tillates etablert volleyballbane, ballbinge, skatebane, rulleskøytebane eller lignende.

Maksimal tillatt BYA er 1700 m².

Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter målt fra kotehøyde angitt på plankart.

3.1.9 Renovasjonsanlegg (felt f_R1, f_R5 og f_R6)

Det skal etableres nedgravde avfallscontainere innenfor felt f_R1, f_R5 og f_R6.

f_R1 er felles for boliger innenfor felt A1 – A6.

f_R5 er felles for boliger innenfor felt E1-E3 og E8-E18.

f_R6 er felles for boliger innenfor felt E4-E7 og E19-E28.

3.1.10 Nettstasjon

Det kan etableres en nettstasjon innenfor felt o_BKT1 og BKT2. Nettstasjonen skal ha direkte adkomst fra bakkenivå, mulighet for tilfredsstillende ventilasjon. Det tillates å gi stasjonen et uttrykk som harmonerer med området, etter nærmere avtale med Lyse.

3.1.11 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være felles for:

Felt	Felles for	Kommentar
f_BUT1	A1- A6	Området skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. På sørsiden av felt A2, A5 og A6 skal det opparbeides tråkk.
f_BUT2	E3-E4	Innenfor feltet skal det opparbeides sandlek på 150 m ² .
f_BUT3	E4-E5	Innenfor feltet skal det opparbeides sandlek på 150 m ² .
f_BUT4	E5-E6	Innenfor feltet skal det opparbeides sandlek på 150 m ² .
f_BUT5	E8 -E16	Innenfor feltet skal det opparbeides sandlek på 225 m ² Dersom det etableres leiligheter i tilgrensende delfelt kan det etableres gjesteparkering langs kjørevei, o_V11 innenfor f_BUT4. Det skal etableres en sti som kobler sammen sentralt lekefelt og tilgrensende veier.
f_BUT6	E17 – E21	Innenfor feltet skal det opparbeides sandlek på 225 m ² Dersom det etableres leiligheter i tilgrensende delfelt kan det etableres gjesteparkering langs kjørevei, o_V12 innenfor f_BUT5. Det skal etableres en sti som kobler sammen sentralt lekefelt og tilgrensende veier.
f_BUT7	E22 – E28	Innenfor feltet skal det opparbeides sandlek på 150 m ² . Det skal etableres sti til renovasjonsanlegg f_R6. Det skal etableres en sti som kobler sammen sentralt lekefelt og tilgrensende veier.

Uteområder skal utformes iht. prinsippene om universell utforming.

3.1.12 Lekeplasser (o_SL1, f_KL3 og f_KL4)

Lekeplasser skal utformes iht. prinsippene om universell utforming.

o_SL1:

o_SL1 er regulert offentlig og skal utformes slik at en i størst mulig grad bevarer stedege masser i grøntområdet. Det tillates noe bearbeiding for å legge til rette for at eksisterende bekk kan fungere som fordrøyningsareal for deler av felt E og områdene oppstrøms felt o_SL1. Fordrøyningsarealene skal utformes som regnbed og beplantes med våtmarksplanter. Fremmede arter skal unngås. Bekken skal utformes slik at den legger til rette for frilek, og inngår som et naturlig element i sentralt lekefelt.

O_SL1 opparbeides som sentralt lekefelt. Lekefeltet skal ha et naturlig uttrykk. Lekefeltet skal tilrettelegges for mennesker i alle aldre, og spesielt for aldersgruppen fra 10 år og oppover. I tillegg skal det etableres benker og en gapahuk/grillhytte eller tilsvarende i den østlige delen av området, hvor terrenget er skrånet.

Sandlek (f L1 og f L2)

F_L1 skal være felles for boliger innenfor plan 2002 0011 (Rundaberget).

F_L2 skal være felles for felt A1 – A6.

Kvartalslek (f KL3 og f KL4):

f_KL3 er felles for felt C, i områdeplan 201301, og barnehage og skal opparbeides som kvartalslek. Det skal sikres adkomst for brannbil gjennom f_KL3 til nedre nivå innenfor tilgrensende barnehage.

f_KL4 er felles for felt E og skal etableres som en sammenhengende kvartalslek med integrert sandlek på 150 m².

3.1.13 Annet uteoppholdsareal

Annet uteoppholdsareal skal være felles for:

Felt	Felles for	
F_U1	A1-A6	Det tillates etablert gangvei mellom o_GS1 og BU1.
F_U2	BU1 og BOP	
O_U3	O_I og BHG	
o_U4	E8 - E12	
f_U5	E22 - E28	Det tillates etableres snarvei mellom kjørevei og g/s-vei.
f_U6	E22og E28	

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

3.2.1 Kjøreveg

Det skal opparbeides opphøyd kryssing i forbindelse med kollektivholdeplass langs o_V1 og kryssing i plan øst for felt BU1.

O_V2 skal utformes som dropp-offsoner for BU1, med plass til oppstilling av 3 biler. Det skal være nedsenket kantstein mot tilgrensende skolegård slik at utrykningskjøretøy og renovasjonsbil kan kjøre inn i skolegården. O_V2 skal utformes slik at det er mulig at busser kan kjøre inn i skolegården når skolen skal på tur.

f_V15 er felles for BOP og BU1.

f_V16 er felles for E3.

3.2.2 Annen veggrunn

Areal regulert til annen veggrunn skal benyttes til murer og skåninger. Skråninger skal beplantes/tilsås og tilpasses eksisterende terreng.

3.2.3 Parkering (felt f_P1, f_P2, o_P9, f_P10-f_P15)

Areal regulert til parkering skal være felles for:

Felt	Felles for	Kommentar
f_P1	A1, A2, A5 og A6	Tillates bebygd med carporter tilhørende felt A1 og A2. 4 felles gjesteparkeringsplasser for felt A1, A2, A5 og A6.
f_P2	BU1	Det tillates maks 20 bilparkeringsplasser. Minimum 2 parkeringsplass skal utformes som HC-parkering.
o_P9	BHG og o_I	Fellesparkering for BHG og o_I. Det tillates maks 40 bilparkeringsplasser innenfor o_P9. Minimum 2 av parkeringsplassene skal utformes som HC-parkering. Det tillates etablert renovasjon og sykkelparkering for BHG og o_I innenfor o_P9.
f_P10	E2-E3	Maks 1 parkeringsplass per boenhet for felt E2 og 5 felles gjesteparkeringsplasser for felt E2 og E3. Innenfor byggegrensen kan det etableres multiparkanlegg, med maks gesimshøyde på 6 m. Der det ikke er regulert byggegrense er byggegrensen lik formålsgrensen.
f_P11	E8-E13	Gjesteparkering.
f_P12	E8-E13	Gjesteparkering.
f_P13	E8-E12	Maks 1 parkeringsplasser per boenhet for felt E8 – E12. Innenfor byggegrensen kan det etableres multiparkanlegg, med maks gesimshøyde på 6 m.
f_P14	E19-E23	Gjesteparkering.
f_P15 og f_P16	E24-E25	Gjesteparkering.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur (o_G1 og o_G3)

Områder regulert til grønnstruktur er offentlige. Det skal utarbeides landskapsplaner for områdene som redegjør for terrengbearbeiding, beplantning, stier, materialvalg og valg av utstyr. Det tillates etablert anlegg for lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg i disse områdene. Anleggene skal søkes integrert som en naturlig del av friområdene. Planene skal godkjennes av kommunen før byggestart.

Terrengbearbeiding og vegetasjon skal være variert og tilrettelegge for økt biologisk mangfold. Fremmede arter tillates ikke. Det tillates ikke etablert gjerder med unntak av sikkerhetsmessige hensyn og ved dyrehold.

Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad bevares.

Innenfor o_G3 skal det etableres områder med trær. Busker og trær skal ikke være fremmede arter, jf. artsdatabanken.

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

Området kan benyttes til beiteområde tilsvarende som før utbygging. Det tillates etablert rensedammer innenfor LNFR-1.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

4.2 Krav vedrørende infrastruktur

I området ligger en offentlig vannledning. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Forbudet gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av ledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

4.3 Bevaring naturmiljø

Hensynssonen omfatter gytebekken med utløp i Øygardsvatnet. Bekken skal i størst mulig grad bevares slik den framstår i dag, slik at eksisterende økosystem og funksjon som gytebekk, opprettholdes i fremtiden. Etter utbyggingen av veianlegget er ferdig skal bekken der den ev. er berørt av anlegget, tilbakeføres til en slik standard at den kan fylle funksjonen som gytebekk.

5. Bestemmelsesområdene

5.1 Bestemmelsesområde (# 1- 2)

Bestemmelsesområdene kan justeres med inntil 2 meter innenfor regulerte delfelt.

Innenfor bestemmelsesområde # 1 tillates det etablert ballbinge felles for BU1:

Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det etableres renovasjon for BU1 og mulighet for å snu for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Rekkefølgekrav som gjelder hele områdeplan for Midtfjell

1. Utbygging av boliger i området skal skje med den utbyggingstakt som går fram av gjeldende kommuneplan for Gjesdal. Det kan igangsettes 50 boliger i året selv om ny E39 ikke er ferdig utbygd.
2. Etter hvert som boligfeltene bygges ut skal tilgrensende hovedtrafikkområder o_V1, o_GS1, o_GS2, o_GA1, o_GA3 bygges ut fram til og langs med det enkelte boligområdet. Ved kryssing i plan øst for felt A skal det etableres opphøyd gangfelt og intensivbelysning. Det må etableres en midlertidig snuplass for buss/bil som kan betjene området før snuplass i enden av o_V1 er utbygget.

3. Nødvendig støyskjerming av eksisterende bebyggelse iht. krav i gjeldende områdeplan, planid 201301, §§ 1.7.3 og 8.5, skal senest være ferdigstilt når første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

Alle boliger og definerte uteoppholdsareal innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før de blir tatt i bruk.

Støy under anleggsfasen skal utredes og eventuelle tiltak iverksettes før anleggsarbeidet påbegynnes dersom grenseverdier i T-1442 overskrides.

4. Teknisk plan, prosjektering av planens grønne utearealer, VVA og annen infrastruktur, slik som alternative flomveier, kabler og rørledninger for energi, samt sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng og renseparker skal samordnes og være godkjent før opparbeiding av delfeltene blir igangsatt. Dette gjelder også nødvendige planer i eksisterende bebyggelse i Djupedalen og Opstadområdet. Områdene nevnt ovenfor skal opparbeides i samsvar med de godkjente planene.
5. Detaljert plan for håndtering av masser skal være godkjent før tiltak kan igangsettes i planområdet.
6. Den offentlige grønnstrukturen skal overføres til kommunen etter hvert som områdene opparbeides og før de blir overtatt til kommunal drift og vedlikehold.
7. Område o_I, idrettshall, skal opparbeides med ballbinge, skatebane e.l. med tilhørende parkering, og må være ferdigstilt før bolig 151 kan tas i bruk innenfor områdeplan for Midtfjell, planid 201301. En detaljertplan for opparbeidelse av området skal godkjennes av kommunen før arbeidene påbegynnes.
8. Før anleggsarbeid igangsettes skal kulturminnelokalitetene med id 17681 og id 176380, med sikringssoner, gjerdes inn og fysisk adskilles fra anleggsområdet. Utførende entreprenør må gjøres oppmerksom på at det er kulturminner i området som det må tas hensyn til. Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv skal varsles for å kontrollere at inngjerdingen av forminneområdet er tilfredsstillende. Gjerdet rundt fornminnene skal fjernes straks anleggsarbeidet er ferdigstilt.

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredet kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekningen det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter.

Melding om funn skal straks sendes til Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8.2, ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelsen

6.2 Interne rekkefølgekrav felt o_I og BHG

1. LNFR-1 (rensepark) skal være etablert før det etableres tiltak innenfor BGH og o_I.
2. Ved byggesøknad må det gjøres en vurdering av om det kan tillates bruk av eksisterende pumpestasjon som betjener Torvmyrå (pumpestasjon i Myrhaugen høydebasseng) når det gjelder brannvannsdekning. Dersom eksisterende pumpestasjon ikke kan håndtere brannvannsdekning skal høydebasseng for vann innenfor planområdet etableres for å forsyne vann til bebyggelse over kote 170.
3. Økt kapasitet i eksisterende kloakkpumpestasjon i Raudviga med spillvannspumpeledning til høydebrekk i Sandvikveien, skal være etablert senest når 50 boliger i felt A er tatt i bruk eller ved tilsvarende spillvannsmengde ved BU1, BGH eller o_I.
4. o_V7 og o_F1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt O_I og BHG.

- O_GA4 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BHG.
- O_P9 skal opparbeides slik at det dekker parkeringsbehovet til BHG og o_l før brukstillatelse kan gis for det enkelte delfeltet. Delfeltet som bygges ut til sist må opparbeide gjenstående parkeringsareal.

6.3 Interne rekkefølgekrav felt A, BOP og BU1

- LNFR-1 (rensepark) skal være etablert før det etableres tiltak innenfor felt A, BOP og BU1.
- Tilhørende parkering skal være opparbeidet før delfeltet blir tatt i bruk.
- Økt kapasitet i eksisterende kloakkpumpestasjon i Raudviga med spillvannspumpeledning til høydebrett i Sandvikveien, skal være etablert senest når 50 boliger i felt A er tatt i bruk eller ved tilsvarende spillvannsmengde ved BU1, BGH eller o_l.
- Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplasser, annet uteopphold, renovasjon m.m. som skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor de ulike delfeltene.

Felt	A1	A2	A3	A4	A5	A6	BOP	BU1
f_BUT1		x			x	x		
f_U1							x	x
f_U2	x	x			x	x		
f_P1	x	x			x	x		
f_P2								x
o_V14	x	x	x	x	x	x	x	x
f_V15							x	x
f_R1	x	x	x	x	x	x		
f_GA2		x			x	x		
O_V2								x
#2								x
LNFR-1 (rensepark)	x	x	x	x	x	x	x	x
F_L2	x	x	x	x	x	x		

6.4 Interne rekkefølgekrav felt E

- Krav til parkering iht. § 2.3 skal være opparbeidet før tilhørende bygg blir tatt i bruk.
- Før bygging igangsettes må eksisterende pumpestasjon som betjener Torvmyrå (pumpestasjonen i Myrhaugen høydebasseng), oppgraderes.
- Før bolig 61 etableres over kote + 170, skal nytt høydebasseng for vann med tilhørende trykkøkningssystem og ledningsanlegg, innenfor-områdeplan 201301, etableres for å forsyne vann til bebyggelse over kote 170.
- Ved byggesøknad for blokkbebyggelse, må det gjøres en vurdering av om det kan tillates bruk av eksisterende pumpestasjon som betjener Torvmyrå (pumpestasjon i Myrhaugen høydebasseng) når det gjelder til brannvannsdekning. Dersom

- eksisterende pumpestasjon ikke kan håndtere brannvannsdekning, eller oppgraderes til å håndtere brannvannsdekningen, skal høydebasseng for vann innenfor planområdet etableres for å forsyne vann til bebyggelse over kote 170.
5. Økt kapasitet på VA og flomveier i Djupedalsveien og Granliveien frem til Figgjoelva, skal være vurdert og eventuelt oppgradert ved behov før første bolig innenfor felt E etableres. Utbyggingen skal sikre 200-år flom fram til resipient.
 6. Etter hvert som boligfeltet bygges ut, skal tilgrensende offentlig vei med tilhørende fortau og g/s-vei, bygges ut fram til og langs med det enkelte boligområdet.
 7. Felles vei, f_V16, skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger i felt E3.
 8. Før brukstillatelse for flere enn 25 boliger kan gis innenfor felt E skal kvartalslek, f_KL4, være opparbeidet.
 9. Det skal opparbeides en hensiktsmessig del av o_SL1 (minimum 1/3 av feltet) før det kan gis brukstillatelse for flere enn 70 boliger innenfor felt E.
 10. Tabellene nedenfor viser hvilke lekeplasser, annet uteoppholdsareal og renovasjon som må være opparbeidet før brukstillatelse gis for boliger i felt E:

Felt	E1	E2- E3	E4	E5	E6	E7	E8- E10	E11- E16	E17- E18	E19- E21	E22- E28
f_BUT2		x									
f_BUT3			x	x							
f_BUT4					x						
f_BUT5							x	x			
f_BUT6									x	x	
f_BUT7											x
f_U9						x					x
f_U10							x	x			
f_U11											x
f_R5	x	x					x	x	x		
f_R6			x	x	x	x				x	x
O_GS2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
O_GS4	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x