

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

## Detaljplan for del av Taumarka, Plan 1130201908

Vedtatt i kommunestyret: 25.09.2024



STRAND KOMMUNE

### § 1 FORMÅL MED PLANEN

---

Planen gir hjemmel til oppføring av variert småhusbebyggelse i form av eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger. Det legges opp til gjennomgående variasjon i boligtyper og uteoppholdsarealer for å legge til rette for en variert befolkningsstruktur og et attraktivt bomiljø.

Bebyggelsen er strukturert i tre hovedfelt som følger områdeplanens feltavgivelse (B3, B4 og B14). Det åpnes for trinnvis utbygging hvor det stilles krav til hvilke felt som skal opparbeides samtidig, knyttet til hovedfelt og til delfelt.

### § 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

---

#### 2.1 Utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven (pbl) § 20-1 skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for hvert hovedfelt (B3, B4 B14) i målestokk 1:200. Denne skal vise løsninger og beskrive materialbruk for:

- Bygge- og planeringshøyder.
- Plassering av bebyggelse med inngangspartier og arealer for adkomst.
- Hvordan bebyggelsen forholder seg til terrenget.
- Områder for lek og uteopphold med møblering og beplantning.
- Parkering for bil og sykkel med adkomst fra vegnett.
- Plassering og utforming av atkomst for bil, sykkel og fotgjengere med stigningsforhold.
- Plassering og utforming av hentestasjoner for avfall og post.
- Løsninger for tekniske anlegg og belysning.

Utomhusplaner skal godkjennes av Strand kommune.

#### 2.2 Teknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer som dekker veg, vann, overvann, avløp, renovasjon, lekeplasser og grøntanlegg, og belysning. Planene skal utarbeides av fagkyndige og senest sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak jf. § 2.1.

For felles uteoppholdsareal, sandlekeplass, og kvartalslekeplasser skal teknisk plan vise terrengbearbeiding, forstøtningsmurer, beplantning, belysning, plassering av apparater og utemøblering.

Det skal dokumenteres at tiltak i nærheten av Iglatjørn ikke medfører negative virkninger for biologisk mangfold jf. § 10.3.1.

#### 2.3 Miljøoppfølging og energi

Ved prosjektering av bebyggelsen skal det være fokus på valg av miljøvennlige materialer og tekniske løsninger. Det skal vurderes alternative energikilder som biovarme, fjernvarme, gass, solenergi o.l. Avfall fra anleggsperioden og driftstiden skal resirkuleres.

## § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 3.1 Rekkefølgekrav

#### 3.1.1 Ved ferdigstilling av bebyggelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligbebyggelse skal tiltak som fremgår av tabell i vedlegg til bestemmelsene være ferdigstilt.

#### 3.1.2 Ved ferdigstilling av ringveg

Ved ferdigstilling av enten felt o\_V6 eller o\_V8 skal del av o\_V1 i bestemmelsesområde #1 stenges for personbiltrafikk. Valg av løsning for stenging skal gjøres i samråd med Strand kommune og Rogaland brann og redning.

Ved ferdigstilling av både o\_V6 og o\_V8 skal del av o\_V1 i bestemmelsesområde stenges for all trafikk. Arealene skal da omgjøres til grøntareal med vegstasjon tilsvarende for tilgrensende naturområde o\_NA4 og o\_BG4.

### 3.2 Plan for anleggsfasen

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider for anleggsområder. Planen skal også redegjøre for tilgang til berørte eiendommer for beboere, vareleveranser, utrykningskjøretøy og lignende. I tillegg skal planen dokumentere rutiner og tiltak for ivaretagelse av naturverdier og for å forebygge forurensning i Iglatjørn jf. § 10.3.1.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### 3.3 Håndtering av overvann i anleggsperioden

Tiltak for behandling av overvann i anleggsperioden skal være etablert før anleggsarbeider starter.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

---

### 4.1 Estetiske krav

#### 4.1.1 Formingsveileder - bebyggelse og anlegg

Formingsveilederen skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg, og skal danne grunnlaget for utomhusplaner, planlegging av bygg, grøntområder og tekniske anlegg.

Innenfor hvert delfelt skal boligens utforming ha et felles arkitektonisk uttrykk og skal følge formgivningsprinsipp som er beskrevet i formingsveilederen, for å sikre en helhetlig utforming som samtidig har variasjoner. Hovedmaterialer skal være i tråd med formingsveilederen. Det skal brukes naturfarger/jordfarger som hovedfarger på bygningsvolum i tråd med fargepaletter i formingsveilederen.

#### 4.1.2 Forstøtningsmurer

I offentlige områder og fellesområder skal forstøtningsmurer utføres i naturstein. Der det er behov for forstøtningsmurer med høyde over 2 m, skal disse terraseres. Endelig løsning skal fremkomme i utomhusplan jf. § 2.2.

### 4.2 Krav til universell utforming

Det stilles krav til universell utforming av gangarealer i gatetun f\_GT1 - f\_GT4, gang- og sykkelvei o\_GS1 - o\_GS15, fortau i felt o\_F1-3, 5-6, 7-10 og i felles adkomst/gangareal i felt

f\_GG2 - f\_GG5. Det stilles ikke krav til universell utforming av stier/snarveier i formål turvei i felt f\_TV1 - f\_TV10 eller i gangadkomst i felt f\_GG1.

#### 4.3 Skilting og belysning

Det skal planlegges for et oversiktlig og helhetlig konsept for skilting og belysning av området. Skilting av hvert enkelt delfelt skal bidra til å skape identitet og tilhørighet. Langs ringveg skal master og elskap, så langt mulig, plasseres på offentlig grunn. Langs internveier kan master og elskap plasseres på privat grunn. Skilt skal godkjennes av kommunen før de settes opp.

#### 4.4 Håndtering av fremmede arter

Det skal gjennomføres undersøkelser knyttet til fremmede arter. Fremmedarter skal håndteres i henhold til forskrift om fremmede organismer og miljødirektoratets rapport: Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 2. LEDD NR. 1)

---

### 5.1 Fellesbestemmelser

#### 5.1.1 Plassering og byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Mindre bygningsdeler som karnapp og takutstikk tillates å overskride byggegrensen med inntil 1 m. Balkong/veranda/altan tillates å overskride byggegrense med inntil 3 m.

Garasje/carport tillates plassert uavhengig av byggegrenser. Dette gjelder også der garasje/carport er sammenbygget med eller integrert i boligen. Minste avstand til tilstøtende veg/fortau er 5 m der garasje/carport ligger vinkelrett på veg/fortau. Der garasje/carport ligger parallelt med veg/fortau er minste avstand 2 m.

Mindre tiltak som levegg og terrasse, samt frittliggende drivhus, hagestue eller bod på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA per tiltak tillates plassert uavhengig av byggegrenser, men ikke nærmere VA-ledning og vei enn 4 m og ikke nærmere tomtegrense enn 1 meter.

Forstøtningsmur med høyde inntil 1 m kan plasseres inntil 1 meter fra vei, forstøtningsmurer inntil 1,5 m kan plasseres inntil 4 meter fra tomtegrense uavhengig av byggegrense.

#### 5.1.2 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad (m<sup>2</sup> BRA) er angitt for hvert enkelt felt på plankartet.

#### 5.1.3 Høyder

Tillatt høyde angis ut fra antall etasjer fra topp gulv (TG) for inngangsplan. TG skal fastsettes samlet for hvert felt ifm. byggesøknad, og settes ut i forhold til tilstøtende vei eller felles gangadkomst, som er angitt med kotehøyde på plankartet. Høyder kan justeres innenfor krav til adkomst og fallforhold iht. gjeldende byggteknisk forskrift. I felt B3-K6 kan TG legges lavere enn GG1 ut fra en samlet vurdering for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Tillatt møne og gesimshøyde skal måles etter antall etasjer som er angitt på plankartet. Tillatte høyder for boligbebyggelsen er:

Antall etasjer:	Saltak		Pulttak:	Del av fasade*
	Møne	Gesims	Gesims	Gesims
2 og 1+1U	7 m	6 m	7 m	6 m
3 (1+2U)	10 m	8 m	10 m	9 m

\*Med del av fasade menes ark/opplett og detaljering som beskrevet i formingsveileder.

I felt med 1 etasje + 2 underetasjer, der høydeforskjell på tomten er større enn 3,5 m tillates det bruk av halvplansløsninger, som beskrevet i formingsveilederen. Ved bruk av halvplansløsninger tillates gesimshøyde hevet tilsvarende som forskyvningen mellom planene, maksimalt 2 m.

Tillatte høyder for mindre tiltak:	Møne	Gesims
Frittliggende eller delvis integrert garasje/carport	4 m	3,5 m
Andre mindre tiltak som drivhus, pergola, hagestue eller tilsvarende.	3,5 m	3,0 m

Levegger kan ha maks høyde 1,8 m med lengde inntil 6 m.  
Lengre vegger/gjerder skal være åpne med høyde inntil 1,1 m.

#### 5.1.4 Adkomst og bilparkering

Avkjørselspiler til hver enkelt eiendom er angitt på plankart. Plassering kan justeres i forhold til bebyggelse og tomt.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass + 0,5 gjesteplass pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg iht. tabeller i § 5.2.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det være 1 parkeringsplass + 0,8 gjesteplass på egen tomt.

Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.

I felles anlegg skal det tilrettelegges infrastruktur for etablering av ladepunkter for elbil. Minimum 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal være utformet som HC-parkering.

#### 5.1.5 Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for parkering for minimum 3 sykler pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg.

## 5.2 **Konsentrert småhusbebyggelse**

### 5.2.1 Fellesbestemmelser - Uteoppholdsareal

Det skal være solinnstråling på min. 50 % av minste uteoppholdsareal kl. 15.00 ved jevndøgn. I de tilfeller dette ikke er mulig skal det dokumenteres minimum 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.

#### *Felles uteoppholdsareal (mfua):*

Det skal etableres min. 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor formål for lekeplass (LK) eller gatetun (GT). Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av uteoppholdsareal eller lekeplass, med unntak av der lekaktiviteten avhenger av nivåforskjeller.

#### *Privat uteoppholdsareal - Rekkehus og kjedehus:*

Hver boenhet skal ha min 30 m<sup>2</sup> sammenhengende privat uteoppholdsareal mot sør eller vest, med minste hagedybde 6 m.

#### *Privat uteoppholdsareal - Flermannsbolig:*

Hver boenhet skal ha min 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på balkong, veranda, altan, terrasse eller på bakkeplan.

### 5.2.2 Fellesbestemmelser - Rammer for bebyggelsen:

Boligtyper er angitt i tabellene under som: R = rekkehus, F = flermannsbolig og K = Kjedehus.

Maks BRA angitt på plankart er inkludert biloppstillingsplass 18 m<sup>2</sup> samt garasje/carport og andre mindre tiltak med samlet areal inntil 40 m<sup>2</sup>.

For boenheter som har parkering i fellesanlegg i felt f\_GB1 – f\_GB3 skal det for hver boenhet etableres 1 parkeringsplass. I felt f\_GB2 og f\_GB3 skal hver boenhet i tillegg ha min. 5 m<sup>2</sup> BRA bodareal.

#### 5.2.3 Rammer for bebyggelsen - Felt B14

Delfelt:	Ant.boenh:	Boligtype:	Parkering:	Lekeplasser:	Renovasjon:
B14 - K1	12	Kjedehus	På tomt	f_LK1 o_KL2	o_RE1
B14 - K2	5	Rekkehus	På tomt	f_LK1 o_KL2	o_RE1
B14 - K3	4	Rekkehus	På tomt	f_LK1 o_KL2	o_RE1
B14 - K4	5	Kjedehus	På tomt	f_LK1 o_KL1	o_RE1
B14 - K5	3	Rekkehus	På tomt	f_LK1 o_KL1	o_RE1
B14 - K6	2	Rekkehus	På tomt	f_LK1 o_KL1	o_RE1
B14 - K7	2	Kjedehus	På tomt	f_LK1 o_KL1	o_RE1
B14 - K8	6	Kjedehus	På tomt	f_LK2 o_KL2	o_RE1

#### 5.2.4 Rammer for bebyggelsen - Felt B3

Delfelt:	Ant.boenh:	Boligtype:	Parkering:	Lekeplasser:	Renovasjon:
B3 - K1	4	Flermannsbolig	f_GB1 f_P1	f_GT2 o_KL3	o_RE3
B3 - K2	5	Rekkehus	f_GB1 f_P1	f_GT2 o_KL3	o_RE3
B3 - K3	4	Flermannsbolig	f_GB1 f_P1	f_GT2 o_KL3	o_RE3
B3 - K4	4	Rekkehus	På tomt	f_GT2 o_KL3	o_RE2
B3 - K5	4	Rekkehus	På tomt	f_GT2 o_KL3	o_RE2
B3 - K6	3	Rekkehus	f_GB1 f_P1	f_LK2 o_KL3	o_RE3
B3 - K7	4	Rekkehus	f_GB1 f_P1	f_LK2 o_KL3	o_RE2

#### 5.2.5 Rammer for bebyggelsen - Felt B4

Delfelt:	Ant.boenh:	Boligtype:	Parkering:	Lekeplasser:	Renovasjon:
B4 - K1	4	Rekkehus	f_P4	f_GT4 o_KL4	o_RE5
B4 - K2	6	Flermannsbolig	f_GB3 f_P3	f_GT4 o_KL4	o_RE5
B4 - K3	8	Rekkehus	f_GB2 f_P2	f_GT4 o_KL4	o_RE4
B4 - K4	4	Kjedehus	På tomt	f_GT4 o_KL4	o_RE5

### 5.3 Frittliggende småhusbebyggelse

#### 5.3.1 Fellesbestemmelser

Hver bolig skal ha min. 40 m<sup>2</sup> sammenhengende uteoppholdsareal mot sør og/eller vest med minste hagedybde på 8 m. Det skal være sol på min. 50 % av minste uteoppholdsareal ved jevndøgn kl. 15:00.

#### 5.3.2 Rammer for bebyggelsen - Felt B3

Delfelt:	Ant.boenh:	Areal tomt:	Tilgjengelig:	Lekeplass:	Renovasjon:
B3 - F1	2	430 - 470 m <sup>2</sup>	50%	f_GT2 o_KL3	o_RE3
B3 - F2	2	460 - 480 m <sup>2</sup>	50%	f_LK3 o_KL3	o_RE3

#### 5.3.3 Rammer for bebyggelsen - Felt B4

Delfelt:	Ant.boenh:	Areal tomt:	Tilgjengelig:	Lekeplass:	Renovasjon:
B4 - F1	4	500 - 580 m <sup>2</sup>	50%	f_LK4 o_KL4	o_RE5
B4 - F2	4	500 - 700 m <sup>2</sup>	50%	f_LK4 o_KL4	o_RE5
B4 - F3	4	410 - 600 m <sup>2</sup>	50%	f_GT4 o_KL4	o_RE5

### 5.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Innenfor feltene skal det etableres felles garasjeanlegg for boenheter angitt i tabeller i § 5.2. Maks gesimshøyde er 4 m.

#### **5.4 Lekeplass, felt f\_LK1 – f\_LK3 og o\_KL1 – o\_KL4**

##### **5.4.1 Fellesbestemmelser for lekeplass**

Utforming av arealer for lek skal følge utformingsprinsipp som er beskrevet i formingsveileder. Ved planlegging og prosjektering av lekeplassene skal funksjonene vurderes opp mot de øvrige lekeplassene for å sikre et variert tilbud for planområdet sett under ett.

Lekeplasser skal opparbeides med mest mulig grønt uttrykk. Lekefunksjoner skal plasseres på de mest solrike arealene. Det skal være sol på min. 50 % av areal for lekeplass ved jevndøgn kl. 15:00.

Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i minste størrelse for lekeplass, med unntak av der lekaktiviteten avhenger av nivåforskjell som for eksempel terrenggrutsjebane eller taubane.

På lekeplasser som er eneste forbindelse mellom naturområder i og tilgrensende planområdet skal det etableres vegetasjonsbelte som fungerer som vandringskorridorer for amfibier.

##### **5.4.2 Sandlekeplass, felt f\_LK1 – f\_LK3.**

Innenfor feltene f\_LK1 til f\_LK3 skal min. 150 m<sup>2</sup> opparbeides med aktiviteter for barn i alderen 0-6 år. Lekeplasser skal romme minimum en sittegruppe som er universelt utformet, sandkasse og utstyr/apparater som muliggjør min. 3 ulike lekeaktiviteter.

For boliger som har større avstand enn 70 m til sandlekeplass er denne funksjonen dekket i gatetun i felt f\_GT2 og f\_GT4 jf. §§ 5.2, 5.3 og 6.6.

Det tillates oppført dyrkningskasser/parseller, og mindre tiltak med samlet areal på inntil 36 m<sup>2</sup> som eksempelvis drivhus og overdekket uteplass/pergola.

##### **5.4.3 Lekeplass - Kvartalslekeplass, felt o\_KL2 - o\_KL4**

Innenfor feltene o\_KL2 til o\_KL4 skal min. 1 500 m<sup>2</sup> opparbeides som kvartalslekeplass med leke/aktivitetsfunksjoner for større barn (barne- og ungdomsskolealder). Ved utforming av lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater og ev. terrengbearbeiding.

Det skal legges til rette for en variasjon i aktiviteter som skating, sykling, ballek, klatring, taubane eller lignende. Hvert felt skal inneholde utstyr/apparat som muliggjør min. 5 ulike lekaktiviteter/funksjoner, min. 2 sittegrupper, samt med arealer for fri lek og vegetasjon.

#### **5.5 Renovasjon, felt o\_RE1 – o\_RE5**

Innenfor feltene skal det etableres felles nedgravd avfallsbeholdere iht. gjeldende kommunalteknisk renovasjonsnorm.

#### **5.6 Energianlegg, felt o\_E1 og o\_E2**

Innenfor feltene tillates etablert nettstasjon med tilhørende oppstillingsplass iht. Lyse/Lnetts krav.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. LEDD NR. 2)

---

Kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier skal opparbeides som vist på plankartet iht. gjeldende norm. Det tillates mindre justeringer i samråd med kommunen i forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan.

### 6.1 Veg, felt o\_V1 – o\_V6

Formålet omfatter samlevei og ringvei som gir hovedadkomst til området og adkomst til høydebasseng i felt o\_S1.

Felt o\_V2 - o\_V4 tillates opparbeidet som midlertidig adkomstvei frem til ringveien bygges ut.

Det tillates etablert midlertidige avskjærende terrenggrøfter i feltene, og i tilgrensende fortau og annen veggrunn grønt, frem til ringveien bygges, for å styre vann fra terrenget bort fra boligfelt.

Ved etablering av o\_V1, o\_V3, o\_V6 og o\_V7 og tilhørende gang- og sykkelveg skal det etableres vandringskorridorer og ledegjerder for amfibier som forbinder naturområder (o\_NA1, o\_NA4 og o\_NA6) sammen med omliggende grønnstruktur/ naturområder utenfor ringvegen.

### 6.2 Kjøreveg, felt o\_KV1 – o\_KV10

Formålet omfatter adkomstvei og avkjørslr fra offentlig veg til boligfeltene. Plankartet angir kjøreveg med bredde 5 m med tilhørende breddeutvidelser.

Alternativt til midlertidig adkomst til o\_S1 i § 6.1 andre ledd kan det tillates at o\_KV 4-6 opparbeides som midlertidig adkomstvei til felt o\_S1 ved trinnvis utbygging av felt B14 og B3.

Felt o\_KV4 og tilhørende fortau skal opparbeides med amfibieundergang mellom felt o\_NA4 og f\_LK2.

### 6.3 Parkering

Feltene f\_P1-4 omfatter felles parkeringsplasser og manøvreringsareal for felles garasje-/carportanlegg for boenheter angitt i tabeller i § 5.2. Felt o\_P5 er offentlig parkeringsplass.

### 6.4 Gang- og sykkelvei, felt o\_GS1 – o\_GS15

o\_GS2, 3, 10 og 15 skal opparbeides med 3,5 m bredde. Øvrige gang- og sykkelveger skal opparbeides med 3 m bredde. Det skal etableres belysning jf. § 4.3.

Det tillates etablert midlertidige avskjærende terrenggrøfter i feltet frem til ringveien bygges, for å styre vann fra terrenget bort fra boligfelt

Det skal etableres benker i tilknytning til gang- og sykkelveiene.

### 6.5 Gangareal, Felt \_GG1 – f\_GG5

Felt gangareal omfatter felles gangadkomst til konsentrert boligbebyggelse fra felles parkering (f\_P1-4). Feltene er felles for feltene som har parkering i tilhørende felt jf. §5.2.

### 6.6 Gatetun, felt f\_GT1 – f\_GT4

Innenfor felt f\_GT1 og f\_GT3 skal det opparbeides sandlekeplass/møteplass for alle aldersgrupper med fleksible arealer som kan reprogrammes avhengig av brukergrupper. Gatetunene skal ivareta funksjonen til sandlekeplasser i § 5.4.2 og utforming av gatetun skal følge utformingsprinsipp som er beskrevet i formingsveilederen.

Det tillates ikke inngjerding av områdene.

Det skal legges til rette for aktiviteter for barn i alderen 0-6 år og minimum en sittegruppe som er universelt utformet. Løsninger for gatetun skal ses i sammenheng med sandlekeplasser hvor funksjoner og innhold skal vurderes opp mot hverandre for å sikre et variert tilbud for



planområdet sett under ett. Det skal være sol på min. 50 % av minste areal (mfua) ved jevndøgn kl. 15:00.

Det tillates dyrkningskasser/parseller og mindre tiltak som drivhus, og overdekket uteplass/pergola med samlet areal på inntil 36 m<sup>2</sup>.

#### **6.7 Annen veggrunn – grøntareal**

Formålet annen veggrunn grønt er offentlig. Formålet skal brukes til eventuelle grøfter, fyllinger, skjæringer eller forstøtningsmurer i forbindelse med etablering av samleveg (Kjøreveg) og ringveg (Veg). Arealet skal gis parkmessig opparbeidelse der det ligger til rette for det. Formålet skal inngå i teknisk plan jf. § 2.2.

Det tillates etablert midlertidige avskjærende terrenggrøfter i feltene frem til ringveien bygges, for å styre vann fra terrenget bort fra boligfelt.

#### **6.8 Høydebasseng, felt o\_S1**

Innenfor felt o\_S1 skal det etableres høydebasseng. Det tillates at det etableres midlertidig adkomstveg frem til formålet når dette skal etableres jf. §§ 3.2 og 6.1. Adkomstvegen i felt o\_V3 skal ferdigstilles jf. rekkefølgekrav tilknyttet felt B11 i områdeplanen.

### **§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 3)**

---

#### **7.1 Naturområde, felt o\_NA1 – o\_NA8**

Områdene skal videreføres med naturlig vegetasjon og terreng, og skal fremstå som fritt, vilt og naturlig. Alminnelig skjøtsel er tillatt.

Det tillates noe tynning i siktsoner i forlengelse av feltene f\_TV6-7 og f\_TV8-9 for å etablere gjennomgående siktsoner. Tynnet vegetasjon skal erstattes med treklynger innenfor feltet, som forsterker det naturlige preget.

Steinsetting av bekker og etablering av mindre dammer tillates.

Mindre byggverk knyttet til allmennhetens bruk og tekniske anlegg som f.eks. trafo og varmesentraler tillates plassert i grønnstrukturen.

Felt o\_NA6 tillates opprettholdt som beiteområde dersom det opparbeides faunaundergang under ringvegen som forbinder feltet med tilgrensende område. Hvis området ikke nyttes som beiteområde skal det utarbeides skjøtelsesplan for feltet som ivaretar naturtypen naturbeitemark som beskrevet i Notat – Konsekvenser for naturmangfold.

#### **7.2 Turvei, felt f\_TV1 – f\_TV10**

Feltene tillates opparbeidet med snarvei og trapp i terreng. Det stilles ikke krav til dekke. Turveger skal opparbeides med belysning jf. §4.3.

#### **7.3 Blå/grønnstruktur, felt BG1 – BG17**

Blågrønnstruktur omfatter buffersoner og arealer som håndterer terrengforskjeller mellom tilliggende formål. Det tillates etablert forstøtningsmurer innenfor formålet iht. § 4.1.2 og tiltak knyttet til flomvei og overvannshåndtering. Arealet skal gis parkmessig opparbeidelse etter prinsipp i illustrasjonsplan. Formålet skal inngå i teknisk plan jf. § 2.2.

Felt f\_BG5 og 8 kan opparbeides som forlengelse av tilstøtende gatetun med utsiktspunkt, sitteplasser og tilsvarende uformelle møtesteder.

### **§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 6)**

---

#### **9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, Felt o\_FS1**

---



Det tillates habitatforbedrende tiltak, og at tjernet brukes som fordrøyningsbasseng jf. §§ 2.2 under forutsetninger gitt i § 10.3.1.

## **§ 10 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

---

### **10.1 Sikringssoner**

#### **10.1.1 Frisikt**

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktzone) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### **10.2 Sone med særlige krav til infrastruktur**

#### **10.2.1 Hovedledning VA, H410**

Innenfor hensynssonen skal det etableres trasé for offentlige hovedvannledninger fra høydebasseng til eksisterende pumpestasjon. Det tillates ikke etablert permanente bygg innenfor traseen, og arealet skal være tilgjengelig for kommunen.

#### **10.2.2 Hensynssone infrastruktur**

I feltene B4-K1 og K3 og B3- K2 tillates etablert overvannstiltak på tvers av eiendomsgrenser.

### **10.3 Soner med særlige angitte hensyn**

#### **10.3.1 Bevaring naturmiljø**

Det tillates ikke tiltak som kan skade tjernets biologiske mangfold eller som medfører vesentlige ulemper nedstrøms. Habitatsforbedrende tiltak tillates.

Ved tiltak innenfor hensynssonen skal tjernets hydrologiske funksjon ivaretas.

## **§ 11 BESTEMMELSESONRÅDE (PBL § 12-7)**

---

### **11.1 Bestemmelsesområde #1**

Ved ferdigstilling av ringveg skal areal som ligger innenfor bestemmelsesområde omgjøres til grøntareal. Området skal opparbeides med vegstasjon tilsvarende for tilgrensende naturområde o\_NA4 og blågrønnstruktur o\_BG4.

Tidspunkt for omforming av arealet kommer frem av rekkefølgebestemmelse § 3.1.2.

## **VEDLEGG**

---

1. Oversikt over krav til samtidig opparbeidelse, jf. § 3
2. Formingsveileder for Taumarka
3. Rammeplan for VA
4. Notat – Konsekvenser for naturmangfold
5. Notat - Kartlegging av amfibier ved Iglatjørn

## VEDLEGG TIL § 3 - KRAV TIL SAMTIDIG OPPARBEIDELSE

### Alle hovedfelt

Funksjon:	Felt:	B14	B3	B4
Høydebasseng	o_S1	x	x	x
Veg	o_V1 - 4*	x*	x*	x*
	o_V5			x
Kjøreveg	o_KV1	x	x	x
	o_KV4		x	x
Fortau	o_F1 - 3	x	x	x
Gang- og sykkelveg	o_GS1	x	x	x
Nettstasjon	o_E2	x		
	o_E3		x	x
Blågrønnstruktur	o_BG1 - 4	x	x	x

\* o\_V3 og o\_V4 tillates opparbeidet midlertidig frem til ringvegen bygges ut.

### Hovedfelt B14

Funksjon:	Felt:	B14-K1	B14-K2	B14-K3	B14-K4	B14-K5	B14-K6	B14-F1	B14-F2	B14-F3
Nærlekeplass	f_LK1	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kvartalslekeplass	o_KL1				x	x	x			x
	o_KL2	x	x	x				x	x	
Renovasjon	o_RE1	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bussholdeplass	o_KH2					x	x			x
Kjøreveg	o_KV2	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	o_KV3		x	x		x	x			
	o_KV10					x	x			
	o_KV11				x	x	x			x
Veg	o_V6					x	x			x
Fortau	o_F4							x		
	o_F5	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	o_F6				x	x	x		x	x
	o_F11				x	x	x			x
Gang- og sykkelveg	o_GS2	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	o_GS3	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	o_GS13					x	x			x
	o_GS14					x	x			x
	o_GS15					x	x			x
	o_GS16					x	x			x
Snarvei	f_TV1	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	f_TV2							x		
	f_TV10					x	x			
Blågrønnstruktur	f_BG5	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Annen veggrunn grønt skal etableres sammen med tilstøtende gang- og sykkelveg.

## Hovedfelt B3

Funksjon:	Felt:	B3-K1	B3-K2	B3-K3	B3-K4	B3-K5	B3-K6	B3-K7	B3-F1	B3-F2
Nærlekeplass	f_LK2					X		X		X
Gatetun	f_GT1		X	X	X	X	X			X
	f_GT2	X	X	X	X		X		X	
Kvartalslekeplass	o_KL3	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Renovasjon	o_RE2				X	X		X	X	X
	o_RE3	X	X	X			X			
Garasjeanlegg	f_GB1	X	X	X			X			
Parkering	f_P1	X	X	X			X			
Kjøreveg	o_KV9	X	X	X			X			
Veg	o_V3	X*	X*	X*			X*			
Fortau	o_F7				X	X			X	X
Gang- og sykkelveg	o_GS4	X	X	X			X			
	o_GS5	X	X	X			X			
	o_GS6	X	X	X						
Gangveg	f_GG1						X			
	f_GG2	X	X	X						
Snarvei	f_TV3					X		X		X
	f_TV4						X	X		
	f_TV5				X	X				
Blågrønnstruktur	f_BG6						X			
	f_BG7	X	X	X			X			
	f_BG8	X	X	X			X			
	f_BG9	X								
	f_BG10	X								

Annen veggrunn grønt skal etableres sammen med tilstøtende gang- og sykkelveg.

\*Opparbeides til og med felt o\_KV9.

## Hovedfelt B4

Funksjon:	Felt:	B4-K1	B4-K2	B4-K3	B4-K4	B4-F1	B4-F2	B4-F3
Nærlekeplass	f_GT3	X	X	X	X			X
	f_GT4	X	X	X	X			X
	f_LK3					X	X	
Kvartalslekeplass	o_KL4	X	X	X	X	X	X	X
Renovasjon	o_RE4	X	X		X	X	X	X
	o_RE5			X				
Bussholdeplass	o_KH2	X	X	X				
Garasjeanlegg	f_GB2			X				
	f_GB3		X	X				
	f_GB4	X						
Parkering	f_P2			X				
	f_P3		X	X				
	f_P4	X						
Veg	o_V3			X*				
	o_V5					X	X	
Kjøreveg	o_KV5	X	X	X	X	X	X	X
	o_KV6	X	X	X				
	o_KV7					X	X	
	o_KV8			X				
Fortau	o_F8	X	X	X	X	X	X	X
	o_F9	X	X		X	X	X	X
	o_F10					X	X	
Gang- og sykkelveg	o_GS7	X	X	X				

	<b>o_GS8</b>					x	x	
	<b>o_GS9</b>						x	x
	<b>o_GS10</b>						x	x
Gangveg	<b>f_GG3</b>			x				
	<b>f_GG4</b>		x					
	<b>f_GG5</b>	x						
Snarvei	<b>f_TV6</b>	x	x	x	x			
	<b>f_TV7</b>	x	x	x	x			
	<b>f_TV8</b>	x				x		
	<b>o_TV9</b>	x	x	x	x	x	x	x
Blågrønnstruktur	<b>f_BG11</b>	x	x	x	x			
	<b>f_BG12</b>			x				
	<b>f_BG13</b>	x	x	x	x			x
	<b>f_BG14</b>		x					
	<b>f_BG15</b>		x	x				
	<b>f_BG16</b>	x	x		x	x	x	x

Annen veggrunn grønt skal etableres sammen med tilstøtende gang- og sykkelveg.

\* Opparbeides samtidig med f\_P2.