

Detaljreguleringsplan for Syvergarden, Djupvika - Fiskarstrand

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2021001816	xxx	xx.xx.20xx	Sula kommunestyre

§ 1 - Generelt

1.1 – Gyldighetsområde:

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og gjeldande vedtekter for Sula kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med føresegnene.

Unntak frå plan- og reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen.

§ 2 - Reguleringsføre mål

Areala innanfor planen sine avgrensing er regulert til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Busetnad (B)
- Busetnad - blokkbusetnad (BB)
- Leikeplass, felles (LEK)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)

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

- Køyreveg, offentleg og felles (o_KV/f_KV)
- Fortau, offentleg (o_FO)
- Gang- og sykkelveg, offentleg (o_GS)
- Annan veggrunn - teknisk anlegg, offentleg (o_AVT)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg, felles (f_AVT)
- Annan veggrunn - grøntareal, felles (f_AVG)
- Veg, felles(f_V)

3. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene som er vist på plankartet. Endeleg plassering skal fastsettast av kommunen.

Tillate bygd areal (BYA) vert definert etter teknisk forskrift (TEK17). %-BYA fastsett tillate bygd areal i prosent av tomte sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert regna med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgde skal bereknast i samsvar med TEK17 §§ 5.9 og 6.2, og vert målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 - Bygningars form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltak sjå til at bygningane får god estetisk utforming. Det skal leggjast vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteoppholdsareal. Bygningar i same delområde skal ha ein einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materialval, takvinkel/-form og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav om fargeval.

Garasjar og carportar skal byggemeldast saman med bustadane, sjølv om desse oppførast seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomte skal utformast tiltalande. Fyllingar og støttemurar skal så vidt mogleg unngåast, og det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følge av utgraving/planering av tomt skal plantast til med stedefegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurar mot nabotomt eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein.

Kommunen kan påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på forstøtningsmuren vert redusert.

Saman med søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein utomhusplan for den ubygde delen av tomte. Denne skal ved sida av å vise bygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mogleg utstrekning forsøkast å ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og kulturminne slik som steingardar og liknande i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovudregel holdast opne og i sin naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

3.4 - Høgd på terreng, gjerde m.m. mot offentleg veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlege veger skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. kommunens normer. Se elles føresegner som gjeld frisisiktsone.

Frå bustadområdanes side skal det settast opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annan avgrensing mot felles grøntområde som synleggjer eigedomsgrensa, men ikkje på ein slik

måte at ferdselen innskrenkast. Avgrensinga må stå ferdig seinast i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast stadets busetnad med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gi endringar i avrenningssituasjonen frå planområdet.

Det skal leggjast til rette for at overflatevatn kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarande. Overflata skal berre forseglast så langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligger inntil byggeområda.

3.7 - Leikeplassar:

For planen gjelder Fylkesmannen sine leikeplassråd «Leikeplassar – lokalisering og utforming». I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Opparbeider uteareal.

Nærleikeplassar skal vere opparbeidd i samsvar med statlege retningslinjer for trygging av leikeplassutstyr, og med storleik og plassering som vist på reguleringsplankartet.

3.8 - Støy:

For busetnaden gjelder Klima- og miljøverndepartementets føresegner, T-1442/2021, om utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB. Skjermingstiltak skal utførast i medhald til støyvurdering utarbeidd av SWECO AS datert 07.07.22 Jf. § 8.4 – Rekkjefølgjekrav.

Overskriding av anbefalt grenseverdi frå støynivå ved fasade kan tillast, men det stillast krav om at alle bueiningar med denne overskridinga får ei stille side. Bueiningar skal ha ein stille side, der 50 % av opphaldsrom, inkl. 1 soverom, skal vende mot stille side. Private og felles uteareal skal vere under 55 dB.

Innglassing er tillate dersom det er behov for det for å oppnå tilfredsstillande støynivå på privat uteareal.

3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelegheit for alle.

3.10 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Sula kommune.

3.12 – Renovasjonsteknisk plan

Der det i reguleringsplan ikkje er utarbeida en renovasjonsteknisk plan, skal denne utarbeidast for å vise handtering av avfall som tiltaket generer i driftsfasen. Dette gjelder både privat- og næringsabonnementar.

3.13 – Tal bueiningar

Det er ikkje tillate med fleire enn 25 nye bueiningar på kvar side av fylkesvegen i planområdet, elles vil det kome krav om kvartalsleikeplass innanfor planområdet.

3.14 – VAO rammeplan

Samla detaljprosjektering av teknisk anlegg for heile planområdet må vere utarbeidd og godkjend før løyve til bustad kan bli gitt.

3.15 – Parkering

Det skal vere 2 biloppstillingsplassar pr. bueining. All parkering innanfor planområdet skal skje innanfor eigen tomt. For utnytting innanfor eigen tomt, skal kvar biloppstillingsplass på terreng reknast med 18 m² BYA. For biloppstilling under tak skal fotavtrykket av bygget/konstruksjonen reknast med som vanleg bygd areal.

§ 4 - Busetnad og anlegg

4.1 - Bustadbusetnad (B):

Innanfor områda kan det byggast bustadar med inntil 2 (to) bueiningar.

Gesimshøgda skal ikkje overstige 7,0 m for bygningar med vanlig saltak, og mønehøgde ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for arker/takoppløft og bygningar med pulttak, settast til 8,0 m.

Gesimshøgde for bygningar med flatt tak settast til 7,5 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 10 m² og inntil 9,0 m gesimshøgde kan tillatast.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=30.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 5 m. Grunnflata skal ikkje overstige 50 m², med mindre fleire er samanbygd.

Utforming av nye bustader skal ta omsyn til allereie etablerte uteopphaldsareal for B5, B6, B8 og B9. Det skal synleggjerast i byggesøknad kor uteopphaldsareala til dei nye bustadene skal liggje, og ein skal i så stor grad som mogleg plassere nye uteopphaldsareal bort frå naboar sine etablerte uteplassar. Ein skal unngå direkte innsyn til dei etablerte uteopphaldsareala hos bustadene, eventuelt skjerme mot innsyn. Nye bustader skal ha møneretning/lengderetning tilnærma lik møneretning på etablerte bygg.

4.2 - Blokkbusetnad (BB)

I områda kan det etablerast blokkbusetnad med parkeringskjellar under bakkenivå. Det må føreligge byggesøknad inkl. bindande situasjonsplan for heile området samla for å sikre at det vert gitt en heilskapleg utforming.

Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i terrengsnitt.

I den grad det er mogleg, skal det tas omsyn til livsløpsstandard. Det må leggast til rette for rørslehemma.

Graden av utnytting settast til maks. %-BYA=40, eksklusiv parkeringskjellar under terreng. Byggehogder skal ikkje overstige 9 m over gjennomsnittleg terreng til gesims (skjering takflate/parapet) eller 12 m over gjennomsnittleg terreng til mønehøgde.

Byggesøknaden skal bl.a. gjere greie for:

- Situasjonsplan med bygg og tilkomstveg, samt stigningsforhold på tilkomstveg, avkøyrsløp, biloppstillingsplassar, felles parkeringsareal, garasje og anna disponering av fellesareal som gjerde, murar, skråningar og drenering.
- Plassering og høgde på bygningar med snitt innehaldande høgdedokumentasjon i forhold til tilliggjande bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetal på planlagde bygg. Fasadeopprikk og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve til eksisterande og planlagde bygningsvolum.
- Uteopphaldsareal, slik som nærleikeareal i samsvar til kommunens leikeplassnorm og fellesføreseger § 3.7.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubygde areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon. Den skal og innehalde løysing for terrengplanering som skal opparbeidast samtidig med utbygging av det enkelte området.
- Løysing for tekniske anlegg (trafo, VVA, handtering av overvatn, avfallshandtering etc.).
- Dokumentasjon av ev. nødvendige støytak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

4.3- Leikeplass, felles (f LEK):

Nærleikeplass f_LEK1 skal være felles for eigedomane i B1, B3 og B4

Nærleikeplass f_LEK2 skal være felles for eigedomane i B7, B8 og B9

Nærleikeplass f_LEK3 skal være felles for eigedomane i B2, B5 og B6

Nærleikeplass f_LEK4 skal være felles for eigedomane i B10, B11 og B12

Nærleikeplass f_LEK5 skal være felles for eigedomane i B13 og BB

Området skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ein opparbeiding som gir moglegheit for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum innehalde tre leikeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m.

Området kan opparbeidast med plantar, murer, belysning, leikeapparat, benker, gangstiar,

sitteplassar og andre parkmessige installasjonar. Området skal likevel behalde mest mogleg av terrenget og eksisterande vegetasjon dersom dette i seg sjølv gir gode kvalitetar til arealet. Minst ein av leikeplassane skal ha sandkasse på 10 m², og minst ein av leikeplassane skal ha eit eller fleire bord attmed benk(ar).

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjeringar og skråningar som opparbeidast for bustadfeltet, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningsloven.

Det er ikkje anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor grønnstruktururområdene.

Sjå rekkjefølgjekrav § 8.5 for felles nærleikeplass.

4.4 – Renovasjonsanlegg (f RA)

Det skal opparbeidast eit felles renovasjonsareal på kvar side av fylkesvegen som alle nye og eksisterande bueiningar i planområdet skal nytte. Plassering og tal på avfallscontainerar/-dunkar skal vere i samsvar med ÅRIM sine retningslinjer innafor arealet f_RA1 og f_RA2. Dette skal ligge til grunn for innsending av første byggesøknad, og før det blir gitt bruksløyve til første bustad i planområdet skal opparbeiding av renovasjonsområdet (f_RA1 og f_RA2) vere ferdigstilt, sjå rekkjefølgjekrav §8.

Det kan oppførast tak/konstruksjon over/rundt avfallscontainerar/-dunkar. Byggegrense for tiltak gjeld ikkje mot veg, men tiltak eller avfallscontainerar/-dunk må ikkje kome i konflikt med frisiktsone i krysset. Sjå planomtale for vurdering av løysing.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, offentleg (o KV)

I offentlege trafikkområde skal det byggast køyrevegar med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen av kommunal veg etter nærare avtale med kommunen.

5.2 - Veg, felles (f V):

Fellesavkøyrslene skal være felles for alle eigedomane innanfor planområdet, og ev. framtidige frådelingar frå desse.

Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med vegeigar og kommunen.

5.3 – Fortau (FO)

Fortau merka o_FO skal vere offentleg fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med linjeføring og breidder som vist i plankartet samt etter krav frå vegeigar.

5.4 – Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg merka o_GS skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med linjeføring og breidder som vist i plankartet samt etter krav frå vegeigar. Gang- og sykkelveg skal ha standard i samsvar med gjeldande vegnormalar.

5.5 – Annan veggrunn – teknisk anlegg, offentlig (o_AVT)

Annan veggrunn offentlig o_AVT er allereie opparbeidd i samband med etablert fylkesveg o_KV1.

Annan veggrunn felles f_AVT er lagt inn med 1- 2 m på kvar side av vegen til vegskjeringar og -fyllingar.

I tillegg til vist vegareal kan det vere behov for vegskjeringar og -fyllingar. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag større enn 2 m utanfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppførast forstøtningsmur i naturstein. Utforming av mur må vere godkjend av kommunen.

5.6 – Annan veggrunn – grøntareal, offentlig (o_AVG)

Område for anna veggrunn - grøntareal kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys), og skal tilsåast/vegeterast. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

Følgande tiltak kan tillatast innanfor områda:

Grøfter, skråningar og planeringsareal ligg innanfor føremålet annan veggrunn. Rekkverk, murar, støyvollar/-skjermar kan plasserast innanfor områda.

Areal skal utformast med god tilpassing til sideterrenget og få ei tiltalande bearbeiding og tilsåing. Innanfor området er det tillate å lagre vekstmasser der det er hensiktsmessig. Teknisk infrastruktur som rør, kablar og sluk kan plasserast innanfor arealet.

5.7 – Køyreveg, felles (f_KV)

Fellesvegane skal være felles for alle eigedomane innanfor planområdet, og ev. framtidige frådelingar frå desse.

Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med vegeigar og kommunen.

§ 6 - Omsynssoner

6.1 – Frisiktsoner H140:

Innanfor frisiktsonene H140 skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillaten. Høystamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonen, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrende vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 7 – Linjesymbol

7.1 – Regulert støyskjerm

Støyskjerm skal oppførast som vist på plankartet og i samsvar med støyvurdering utarbeidd av SWECO AS datert 07.07.22.

§ 8 – Rekkjefølgjekrav

8.1 – Busetnad:

Det stillast krav om situasjonsplan/utomhusplan for kvar bustadtomt før igangsetjingsløyve.

For blokkbusetnaden (BB) stillast det krav om at det føreligg byggesøknad inkl. situasjonsplan for heile området. Som vist i § 4 kap. 4.2.

Leikeplassar må vere opparbeidd før det vert gitt bruksløyve til bustadar, sjå pkt. § 8.5.

8.2 - Infrastruktur:

Det stillast krav til samla detaljprosjektering av teknisk anlegg (veg, vatn, overvatn og avløp) som må vere gitt løyve til av kommunen før ein kan få byggeløyve til tiltak i bustadområda.

Det må gjennomførast VAO-vurdering før byggesøknad og utbygging av området.

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustader i bustadområda før tilkomstvegane til dei enkelte eigedomane er opparbeida i medhald til planane. Bustadbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen.

Det stillast krav til at eksisterande avkøyrslar til fylkesvegen sanerast og koplast på vegsystem i naboplanane, hhv. 2018000396 Gjeithamaren og 2016001195 Øvrebø, før igangsetjingsløyve.

Det stillast krav om utbetring av kryssløysinga mellom Hammaren og Fv657 før igangsetjingsløyve gis for utbygging på planområdet nord for fylkesvegen.

8.3 - Skulekapasitet:

Skulekapasitet må vurderast før igangsetjingsløyve.

8.4 - Støyskjermingstiltak:

Delar av planområdet er utsett for trafikkstøy frå fylkesvegen. Det skal utførast støyskjermingstiltak jamfør til støyvurdering av SWECO AS datert 07.07.22.

Før bustad og leikeareal i planområdet kan takast i bruk, skal nødvendige støyskjermingstiltak vere gjennomført og ferdigstilt. Det er krav til støyskjerm som vist med linjesymbol på plankartet. Støyskjermen skal oppførast med 2 m høgd nord for fylkesvegen, og relativ høgd på 3,2-3,6 m sør for fylkesvegen, jf. Støyvurdering av SWECO AS.

Miljødirektoratet sin «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442» skal leggjast til grunn for utbygging av planområdet. Det må gjennomførast støyskjermingstiltak for at uteoppfallsareal, leikeareal og fasade på bygg med støyfølsamt bruksføremål skal få tilfredsstillande støytilhøve. Avbøtande tiltak utover støyskjerm som vist på plankartet, må konkretiserast på byggesaksnivå når plassering og utforming av nye bustader er bestemt. Det stillast krav til at innandørs støynivå skal vere i samsvar med retningslinje for støy, og byggteknisk forskrift må ligge til grunn.

- Alle bueiningar skal ha ein stille side der støygrense er jf. tabell 3 i T-1442
- Meir enn 50% av opphaldsromma, inkludert 1 soverom, skal vende mot stille side
- Alle bueiningar skal ha tilgang til både private uteareal og felles uteareal som er under 55dB.

Før bustadene i områda kan innflyttas, skal nødvendige støydempingstiltak vere gjennomført.

Dersom arealet til industri mellom planområdet og Tingstadvika skal realiserast, anbefalast det å opparbeide ein buffer med støyvoll mellom bustadområda og industriarealet.

Til søknad om tiltak må det dokumenterast at innandørs støynivå er tilfredsstilt. Det kan bli behov for tiltak på vindauge og fasade på dei mest støyutsette bustadane.

Til søknad om tiltak bør ein gjennomføre kartlegging av støykjelder på eksisterande industriareal for å vurdere om særlege tiltak må planleggast for næraste planlagde nye bustadbygg.

8.5 - Felles leikeplassar:

Situasjonsplan for leikeplassane må vere godkjend av kommunen før opparbeiding av leikeareal, og må ligge føre før det kan søkast om byggeløyve for bustad. Før det gis bruksløyve til første bustad i dei forskjellige delområda skal det dokumenterast at felles leikeplassar innanfor området er ferdig opparbeida.

Leikeplass f_LEK1 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i B1, B3 og B4.
 Leikeplass f_LEK2 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i B7, B8 og B9.
 Leikeplass f_LEK3 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i B2, B5 og B6.
 Leikeplass f_LEK4 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i B10, B11 og B13.
 Leikeplass f_LEK5 må opparbeidast før det kan gis bruksløyve til bustader i B13 og BB.

8.6 - Trafikktryggingstiltak:

Før bruksløyve vert gjeve til bustader, må kommune, vegeigar (fylkeskommune) og Statens vegvesen vurdere kva for tiltak som skal gjennomførast ved fylkesvegen for å trygge trafikksituasjonen for mjuke trafikantar. T.d. kan det gjelde:

- utforming av fotgjengarkryssing (opphøga gangfelt, belysning ved overgang, skilting og anna kan vere aktuelt).
- Krav til utbetring av kryssløysing Hammaren mot Fylkesvegen
- Sanering av avkøyrslar og påkopling til vegsystem i naboplanar.

Forslag til tiltak må vere avklart og gjennomført før alle andre bustader i planområdet kan få bruksløyve.

8.7 – Renovasjonsanlegg f_RA

Renovasjonsanlegga må vere gitt løyve til og vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til første bustad eller naust i planområdet. Sjå §4.4.

8.8 – Universell utforming

Det skal ligge føre ei utgreiing om universell utforming for tiltaket, seinast ved søknad om rammeløyve.

I den grad det er mogleg skal det vere trinnfri tilkomst til kvar bustad, men ikkje krav om bueininga ligg i 2. etasje. På kvar av leikeplassane må det vere opparbeidd gangtilkomst som tilfredsstiller krava til stigning (maks. 1:15), og det må vere eit areal som er tilrettelagt for rullestolbrukarar i kvar av leikeplassane. Det gjeld og for felles parkeringsløyvingar.

Det må takast omsyn til allergikarar ved val av plantar på fellesareal/leikeareala, og materialovergangar skal vere utført med kontrastar slik at dei blir betre synlege for svaksynte.

8.9 – Forureiningsforskrift

Igangsetjingsløyve til nye bustader/tiltak innanfor planområdet kan ikkje gjevast før vilkåra i PLB § 27-2 og forurensningsforskriften del 4 er oppfylt.

*

Nordplan AS/Sula kommune, 15.03.2023

Eigengodkjent av kommunestyret i Sula kommune i møte **xx.xx.2022, sak xxx/xx**

xx

- ordførar -

xx

- rådmann –