



Detaljregulering for Ølen idrettsområde med tilkomst

PlanID 1160202101

Føresegner

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for vidare utvikling av Ølen idrettsområde og samstundes regulere trafiksikker tilkomst til området.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1. Kulturminne

Det kan vere uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.2. Tryggleik

Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggegrunn og tilstøytane terreng ikkje blir utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følge av tiltaket. Inngrepsområde som skal tilbakeførast til naturområde skal plantast til med stadlege massar og røter. (PBL. § 12-7 nr. 2 og 4). Terrengformasjonar som utgjer ei spesiell fare for utrasing og/eller fallulukker skal sikrast.

2.3. Byggegrense

Bygg skal plasserast innanfor byggegrensene vist på plankartet. Der byggegrensa ikkje er synleg går ho i formålsgrensa.

2.4. Unntak frå byggegrense i plankartet (§12-7 nr.1 og 2)

Murar, gjerde, fylling/skjering med ev. tilhøyrande sikringstiltak, trafo, teknisk infrastruktur for handtering av overvatn og sikringstiltak mot Oselva, renovasjonsareal, internvegar, parkering og overbygd sykkelparkering er tillate etablert utanfor byggegrenser. Under bakkenivå i heile planområdet kan det etablerast naudsynte offentlege og private leidningar, røyr, kummar og kulvertar, uavhengig av formål.

2.5. Handtering av overvatn

Ved val av løysingar for handtering av overvatn skal det leggjast vekt på å utnytte dei moglegheiter planområdet gir for infiltrasjon til grunnen, forseinking og fordrøying av overvatn, som grønne tak og regnbed, før utslepp til terreng og påslepp til kommunalt nett.

2.6. Nettstasjon

Energibehov og eventuelt areal til nettstasjon skal avklarast og dokumenterast i samband med søknad om tiltak. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet.

2.7. Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal i størst mogleg grad følgast for heile planområdet, både for tilkomstvegar, uteområde og bygningar.

2.8. Matjord

Matjord skal tas vare på og nyttast på aktuelle areal innanfor planområdet eller til forbetring av nærliggande jordbruksareal. Handtering av matjorda skal dokumenterast i byggesøknad. Ved flytting av massar skal det tas nødvendige førehandsreglar for ikkje å spreie artar omfatta av framandartslista eller plantesmitte som kan gjere skade.

2.9. Støy

Innandørs og utandørs støy skal vere innanfor krava i rettleiar T-1442, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging». Ved byggesøknad må det dokumenterast tilfredsstillande støynivå.

2.10. Energikjelder

Nye utbyggingsprosjekt skal vere energieffektive og skal som eit minimum tilfredsstillende gjeldande forskriftskrav for energibehov og energieffektivitet (TEK17 eller seinare utgåver).

Nybygg innanfor planområdet skal knytast til spillvarme eller basere seg på alternative og berekraftige energikjelder kombinert med lågt energiforbruk. Viss nybygga ikkje blir tilknytt spillvarme, skal det dokumenterast at valt løysing er minst like energieffektiv. Denne vurderinga og avgjerda skal tas i samband med byggesøknader for bygningar med BRA over 1000 m², jf. TEK17 § 14-4 eller seinare utgåver av TEK.

3. Føresegner for arealformål

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

3.1.1. Idrettsanlegg (felt o_BIA)

Innanfor o_BIA kan det byggast fleirbrukshall, fotballbane, fotballhall, klatreanlegg, svømmehall, treningscenter og andre idrettsrelaterte funksjonar, med uteopphaldsareal, naudsynt vegareal, skråningar, skjeringar og murar, parkering og tekniske installasjonar, inkludert trafo og naudsynte løysingar for spillvarme/fjernvarme og handtering av overvatn.

Bygningar og utnytting

Planeringsnivå for fleirbrukshall og fotballanlegg skal vere på minimum kote +14 (NN2000).

Maksimal BYA = 70%. Interne vegar er ikkje inkludert i talet.

Det er tillate med solceller, solfangar og naudsynte tekniske installasjonar på tak. Mindre installasjonar som piper, jethetter mv. er tillatne over mønehøgd.

Tilkomst og uteområde

Det skal sikrast trafikksikker tilkomst for mjuke trafikantar frå fortau langs Litlehagen og til hovudinngangar. Interne vegar på idrettsområdet skal vere for gåande og syklende, men skal samstundes ha køyrefast dekke for varelevering og utrykkingskøyretøy. I tilknytning til tilkomsten frå Litlehagen skal det etablerast droppsoner/snulomme for buss.

Det skal sikrast gjennomgåande tilkomst gjennom o_BIA frå eksisterande gangveg langs Oselva. Bygningar i o_BIA skal ha inngangar både mot tilkomst frå Litlehagen og gangveg langs Oselva.

Areal mellom bygningar og utanom naudsynt trafikkareal, skal gis ei tiltalende utforming og framstå som ein heilskapleg del av idrettsformålet. Dette inkluderer mellom anna planting, etablering av leikeapparat og sitteplassar og flater som kan nyttast til aktivitetar.

Parkering

Det skal etablerast minimum 75 sykkelparkeringsplassar ved full utbygging. Minimum 30% av plassane skal vere overdekt. Plassane må fordelast nær dei ulike inngangspartia på idrettsområdet. Tal på sykkelparkeringsplassar kvart tiltak utløyser, skal vurderast og dokumenterast ved søknad om tiltaket.

Det er tillate med maksimalt 100 parkeringsplassar for bil ved full utbygging. Minimum 5% av desse skal vere utforma som HC-plassar. Minimum 10% av plassane skal settast av til ladbare køyretøy, og ha lademoglegheit. Parkeringsplassane skal i størst mogleg grad samlast tett på innkøyringa til formålet, for å unngå køyring mellom idrettsfunksjonane.

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

3.2.1. Køyreveg (felt o_SKV)

Innanfor formålet skal det etablerast køyreveg med 5,5 meter køyrebreidde og fast dekke, som vist i plankartet. Det er tillate å etablere overgangsfelt for mjuke trafikantar i formålet.

3.2.2. Fortau (felt o_SF)

Innanfor formålet skal det etablerast fortau med breidde på minimum 2,5 meter, som vist i plankartet. Fortauet skal vere gjennomgåande og overkøyrbart i avkøyrslar.

3.2.3. Annan veggrunn (felt o_SVG)

Innanfor formålet kan det etablerast skjerings- og skråningsutslag, murar og mellombels masselager i tilknytning til etablering av nytt veganlegg. Innanfor områda er det tillate med plassering av tekniske installasjonar knytt til veganlegget, som t.d. anlegg for lyssetting. Tilplanting er tillate.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Friområde (felt o_GF1 og 2)

Deler av formålet inngår i omsynssone for vern av naturmiljø, H560. Tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med Statsforvaltaren som myndigheit etter vassressurslova § 11.

Det er tillate med stiar, gapahukar, benkar o.l. som fremmar området sin bruk som friområde. Stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

I dei delar av formålet som inngår i omsynssone H730 kan det ikkje gjennomførast tiltak som medfører inngrep i grunnen.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt VFV)

Vasstrengen/Oselva er sett av til friluftsområde. Vassressurslova § 11 regulerer kravet til kantvegetasjon.

4. Føresegner til omsynssoner

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

4.1.1. Frisikt (Felt H140)

I områda skal det vere fri sikt i ei høgd frå 0,5-3 meter over tilstøytande vegbaner. Søyler, lyktestolper, skilt og enkeltstående høgstamma tre kan tillatast.

4.1.2. Ras- og skredfare (Felt H310)

Innanfor faresona er det påvist kvikkleire/sprøbrotmateriale.

For søknadspåleggande tiltak innanfor området må fagområdet geoteknikk ansvarsbeleggast i samsvar med byggesaksforskrifta, og tiltaksklasse må veljast ut frå prosjektet si vanskegrad og konsekvens. Mengde og type grunnundersøkingar må tilpassast tiltaket som skal detaljprosjekterast, men må vere av eit slikt omfang at det er tilstrekkeleg grunnlag til å kunne dokumentere lokal områdestabilitet. Tilfredsstillande tryggleik må òg dokumenterast for anleggsfasen.

4.2. Sone med særleg krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1. Krav som gjeld infrastruktur (Felt H410)

Innanfor sona kan det etablerast køyreveg med fortau, inkludert anlegg for belysning, skråningar og skjeringar med ev. tilhøyrande sikringstiltak.

Tiltak innanfor sona må prosjekterast med omsyn til eksisterande terreng og friområdet i sin heilskap, og det må gjerast undersøkingar av flaum- og erosjonsfare frå Oselva. Skråningar skal plantast og vere grønne.

4.3. Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.3.1. Vern av naturmiljø (Felt H560)

Tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med Statsforvaltaren som myndigheit etter vassressurslova § 11.

4.3.2. Vern av kulturmiljø (Felt H570)

Omsynssona omfattar sikringssone rundt kulturminnefeltet H730 for å verna dette mot tiltak nemnt i kulturminnelova § 3, første ledd.

4.3.3. Bandlegging etter lov om kulturminne (Felt H730)

Innanfor omsynssona er det registrert eit kulturminnefelt med id 214886. Det er ikkje tillate å foreta nokon form for fysiske inngrep innanfor arealet. Ev. andre tiltak må på førehand blir avklart med kulturminnemynde, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

5. Føresegner til føresegnssområde

5.1 Føresegnssområde #1, midlertidig anleggs- og riggområde

Område #1 kan nyttast til anleggsområde og mellomlagring av massar og utstyr så som materialar, maskinar, utstyr og liknande i samband med bygging av den offentleg vegen Haugane (o_V1), som er regulert i «Detaljregulering for kryss Haugane – Øvrehagen», planid 1160202311. Områda skal ryddast og settast i same stand til den bruk areala hadde før arbeidet blei starta. Dette skal gjerast innan eitt år etter at anlegget er ferdigstilt. Etter ferdigstilling av veganlegget går arealbruken tilbake til arealformåla fastlagt på plankartet.

6. Punktsymbol

6.1. Avkøyning – både inn- og utkøyning

Punktsymbolet viser omtrentleg plassering av avkøyning frå Litlehagen til idrettsområdet.

Planen gir opning for at eigedom 270/6 kan få tilkomst frå parkeringsplassen til idrettsområdet, dersom dette ikkje vanskeleggjer bruken av arealet til parkering. Punktsymbolet viser omtrentleg plassering av avkøyning til eigedom 270/6 frå parkeringsplassen til idrettsområdet.

Ved detaljering skal tilfredsstillande friskt dokumenterast for begge desse avkøyningane.

6.2. Stenging av avkøyning

Punktsymbolet viser stenging av avkøyning for bil i krysset mellom Gartnerihagen og Litlehagen. Avkøyninga skal framleis kunna nyttast av gåande og syklande.

7. Rekkefølgekrav

7.1. Før rammeløyve (felt o_BIA)

Før det blir gitt rammeløyve for tiltak innanfor o_BIA skal kommunen godkjenne teknisk plan for veg med tilhøyrande avkøyningar, gangveg og fortau.

7.2. Før igangsettingsløyve (felt o_BIA)

Før det blir gitt igangsettingsløyve skal kommunen godkjenne

- Samla VA-plan for o_BIA
- plan for tekniske anlegg tilhøyrande omsøkt tiltak, inkl. veg, vatn (inkl. sløkkevatn), avløp, overvasshandtering, lyssetting
- utomhusplan for omsøkt tiltak som omfattar: tilkomst med gangsoner, parkering og sykkelparkering, gjennomgåande turvegnett, grøntstruktur, utomhusareal, leikeareal, møblering, vegetasjonsskjerm/støyskjerm, murar/gjerde, lyssetting, henteplass for avfall m.m.
- Geotekniske undersøkingar - Før det blir gitt igangsettingsløyve skal tilstrekkeleg lokal områdestabilitet vere dokumentert. Tilstrekkeleg tryggleik må òg dokumenterast for anleggsfasen.

Fagområdet geoteknikk skal vere ansvarsbelagt i samsvar med byggesaksforskrifta, og tiltaksklasse skal vere sett ut frå tiltaket si vanskegrad og konsekvens.

Geoteknisk rapport 10242717-RIG-RAP-002 inkludert tidlegare datarapportar skal leggast til grunn ved dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskredfare.

7.3. Før bygningar blir tatt i bruk (felt o_BIA)

Før første tiltak innanfor o_BIA kan tas i bruk må følgande vere ferdig etablert:

- Køyreveg (o_SKV) og fortau (o_SF) i Litlehagen med sidevegar, i tråd med plankartet
- Snulomme for buss og bil på o_BIA
- Interne gangvegar fram til hovudinngang for kvart tiltak
- Naudsynt bil- og sykkelparkering for kvart tiltak

Asplan Viak 23.02.2024

Vindafjord kommune 30.05.2024