



Voss kommune

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Områdereguleringsplan for fritidsbustader på del av gnr.
177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204.

VOSS HYTTEGREND

- reguleringsendring Himlesdalen og Oldesåsen.

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: VOSS HYTTEGREND AS

Vikeshovden 69, 5700 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Planoppstart med planprogram	FPL-66/12	28.06.2012	KJF
Kunngjering oppstart plan med planprogram		05.07.2012	IE
Planprogram til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 05.07.2012 – 20.08.2012			IE
Stadfesting av planprogram	FPL-11/13	28.02.2013	KJF
Kunngjering av planprogram		09.03.2013	KJF
1.gongshandsaming i Formannskap/plan og økonomi	FPL-60/13	27.06.2013	KJF
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 20.07.2013 – 09.09.2013			KJF
2.gongshandsaming i Formannskap/plan og økonomi	FPL-102/13	19.12.2013	KJF
Vedtak i Voss kommunestyre	KST-11/14	06.02.2014	KJF
Kunngjering av vedtak		15.02.2014	KJF
Reviderte føresegner		19.12.2014	KJF
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken 06.02.2014			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 2015001

Voss kommune - Arkivsaknr: 12/435

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS. Prosjektnummer 2279.
REVIDERT AV MULTICONSULT 19.12.2014



1.0 Generelt

1.1 Plandokument

Områdereguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-2, og består av desse føresegnene, planomtale dagsett 05.12.13. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Følgjande plandokument ligg til grunn:

Plankart dagsett 05.12.13, M=1:3000 (områdeplanen)

- Delplankart M=1:1000 1-4 Skutlesåsen
- Delplankart M=1:1000 2-4 Vikeshagen
- Delplankart M=1:1000 3-4 Himlesdalen og
- Delplankart M=1:1000 4-4 Oldesåsen

Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Plankarta er i målestokk 1:3000 og 1:1000 med ekvidistanse på 5 meter for heile planområdet, i tillegg til 1 meters ekvidistanse i deler av planområdet.

1.3 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for bygging av inntil 200 frittliggande fritidsbustader med eiga tomt og vegtilkomst i området tilknytt Voss ski- og tursenter, mellom Skutle og Bordalen i Voss kommune. Gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204 m.fl. inngår i planområdet. I tillegg vil det leggjast til rette for 72 einingar med formål utleigehytter for utleige innanfor området til Voss ski- og tursenter. Det vil verte sett krav til utarbeiding av detaljreguleringsplan for utleigehyttene før søknad om tiltak. Ved godkjenning vil områdereguleringsplanen erstatte eksisterande reguleringsplan for Voss ski- og tursenter, plan ID 123590006 (vedteken 24.6.2004). Området vert regulert til følgjande formål:

FORMÅL jf. PBL § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)

- 1121 Fritidsbustadar - frittliggjande
- 1171 Utleiehytter
- 1410 Skianlegg
- 1420 Skiløype trasé
- 1430 Idrettsstadion
- 1540 Vass- og avlaupsanlegg
- 1550 Renovasjonsanlegg
- 1610 Leikeplass
- 1900 Kombinert Renovasjon og Skogbruk

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)

- 2011 Køyreveg (felles privat)
- 2019 Annan vegrunn - grøntareal
- 2080 Parkeringsplassar

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)

- 5111 Jordbruk
- 5130 Friluftsmål
- 5900 Kombinert formål – landbruk og vinterparkering

OMSYNSONER jf. PBL § 12-6

- 140 Sikringssone for frisikt
- 210 Raud støysone
- 220 Gul støysone (stadionstøy og skytestøy)
- 310 Faresone for ras- og skredfare
- 510 Særlege omsyn til landbruk
- 540 Særlege omsyn til grønstruktur (viltkorridor)
- 570 Særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø

2.0 Fellesføresegner

2.1 Målereglar

Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

2.2 Regulert byggjegrænse

Som regulert byggjegrænse gjeld plankart for områdereguleringsplanen. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl (Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrænse*).

2.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast granskning på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.4 Estetikk og struktur

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

2.5 Tekniske anlegg

Alle fritidsbustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova samt forskrift om vass- og avløpsgebyr i Voss kommune og PBL. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn (VA-plan vedlegg 12). Det skal sikrast tilgang til sløkkjevatt (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonast med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal leggast til rette for avfallshandtering med moglegheit for kjeldesortering.

Renovasjonsanlegg/bosbu skal plasserast strategisk for hyttefeltet og for Tur- og skisenteret. Det kan setjast opp lysanlegg for aktuelle løyper og anlegg.

2.6 Inngrep

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Hogstmogen gran kan takast ut. Furu og lauvskog skal ikkje takst ut. Hogstflater skal naturleg revegeterast.

I ubygde områder der terreng er brattare enn 26° skal ein så langt som mogleg ivareta skog for å førebyggje skred.

2.7 Detaljering av reguleringsplan

Voss hyttegrend er regulert som ein områdereguleringsplan, men med eit utvida detaljeringsnivå. Ein detaljert illustrasjonsplan (vedlegg 4) er tilknytt plankartet og kan nyttast som rettleiar ved utbygging av områda i Skutlesåsen (Skutlesfeltet), Himlesdalen og Oldesåsen (Bordalsfeltet) og Vikeshagen (Vikesfeltet). I område som syner tomtedeling, byggegrenser er det ikkje naudsynt med ein detaljreguleringsplan før søknad om tiltak. Endringar som medfører endringar av planen og vesentlege avvik frå illustrasjonsplanen, utløyser krav om detaljreguleringsplan for det aktuelle delområde.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på E1 til E4 (eigedom 177/2) som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 8 tomter for frittliggjande fritidsbustader.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på U1 til U4 i området sett av til formål utleiehytter, som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 72 einingar i konsentrert utbygging.

2.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i byggeområda skal det leggast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500, i tillegg til snitt og fasadar av bygning. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabotomter og tilgrensande ubyggt areal. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av det totale tal bygningar, uteplass, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrsløse og parkeringsplassar på tomte. Bygningar og anlegg i tiltaket skal høgdeplasserast.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga samt kotehøgde ferdig golv hovudplan og kotehøgde møne. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad.

Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

Det skal gjerast greie for planlagd overvatn system på tomtene.

For tomt S2, S4, S8, S31 og S32 er det krav om geoteknisk prosjektering av naudsynte sikringstiltak mot skredfare. Sikringen skal prosjekterast av firma med ingeniørgeologisk kompetanse, tiltaksklasse 3.

I byggeperioden skal:

- Grøfter i planområdet skal gravast djupe nok for å kunne ta unna nok vatn ved ekstrem nedbør. Graveskråningar må leggjast stabile og plastras mot erosjon. Behov for støttemurar skal vurderast.
- Tak- og overvatn og vatn frå overliggjande terreng må ikkje førast ut mot skråningar slik at skredfaren aukast.
- Sikring av byggeproper og eventuelt sprengte skjæringer (inkl. lausmasse-skjeringar). Sikringen skal prosjekterast av firma med ingeniørgeologisk kompetanse.
- Etter sprenging skal også sikringen i brattskrenter i overkant kontrollerast for vidare arbeid.
- Fyllingar skal vere stabile og godt drenerande.

Innafor gul støysone skal det ligge føre ein støyrapport som vurderer behov for tiltak mot støy.

2.9 Rekkefølgjekrav

Det er høve til trinnvis utbygging av felta i reguleringsområdet.

Før det kan gjevast løyve til tiltak/igangsetjingsløyve til nye fritidsbustadar, skal det liggje føre:

- Godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning, bortleiing av avlaupsvatn og handtering av overvatn.
- Tilgang til sløkkevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggteknisk forskrift.
- Før bygging på tomt S-2, S-4, S-8, S-31 og S-32 skal ovanforliggjande bergskrentar i omsynssone H310_1 og H310_2 sikrast. Sikringen skal prosjekterast av firma med bergteknisk kompetanse, tiltaksklasse 3.
- Ovanforliggjande bergskrentar skal sikrast før bygging av vegane Nedre Skutlesåsen 1 og Nedre Skutlesåsen 5. Dette gjeld den delen av vegane som er omfatta av omsynssone H310-1 og H310-2 med risiko for ras- og skred. Sikringen skal prosjekterast av firma med bergteknisk kompetanse, tiltaksklasse 3.

Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustadar i det aktuelle delfeltet som vert bygd ut, skal det liggje føre:

- Opparbeidd tilhøyrande felles gjesteparkeringsplassar i tråd med reguleringskart.
- Opparbeidd tilhøyrande nærleikeplass i tråd med reguleringskart.

3.0 Formål jf. PBL § 12-5

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)

3.1.1 Fritidsbustadar – frittliggjande (SOSI-kode 1121)

Innanfor byggjeområda kan det totalt førast opp inntil 200 frittliggjande fritidsbustadar. Alle nye fritidsbustadar skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Fritidsbustadane skal plasserast i høve til byggegrenser, jf. plankart, og med tanke på soltilhøve, utsikt og moglegheit for privat uteopphald/uterom. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa. Det er ikkje tillate å gjerde rundt fritidseigedomane. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Det kan ikkje setjast opp flaggstong, skilt, portalar eller liknande.

Detaljregulerte områder

Områda omfattar Skutlesåsen tomt S-1 til S-58, Oldesåsen tomt O-1 til O-44, Himlesdalen tomt H-1 til H-41 og Vikeshagen tomt V-1 til V-49. Totalt er det 192 tomter klare for søknad om tiltak.

Det kan førast opp 1 brukseining per tomt. Bygningen kan delast opp i inntil 4 volum, i form av fritidsbustad hovuddel, anneks, uthus og garasje. Tillate samla bruksareal per tomt er 200 m² BRA inkludert overbygd terrasse og parkeringsareal. Maks bruksareal for fritidsbustad er 150 m² BRA inkludert overbygd terrasse. På bratte tomter bør ein nytte kjellar for å ta opp høgdeforskjellar i terrenget. Det er tillate med 2 målbare plan.

Gesimshøgnd skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgnd ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng i byggjeområda med bratt terreng.

Det er tillate å bygge terrasse/utegolv med fundament integrert i tunet. Terrasse/utegolv skal på minimum ein kant ligge på nivå med, eller maks 0,3 m over, gjennomsnittleg opphavleg terreng. Det er krav til 2 parkeringsplassar per tomt, anten på terreng eller som garasje.

Flateregulerte områder

Områda omfattar E1 til E4 på gnr. 177, bnr. 2. regulert til byggjeområde for frittliggjande fritidsbustader. Det er krav om detaljregulering av byggjeområda for 8 tomter.

3.1.2 Utleiehytter (Sosi-kode 1171)

Områda omfattar U1 – U4. Innafor byggjeområda kan det førast opp konsentrerte utleiehytter med inntil 72 einingar. Det er krav om detaljregulering av byggjeområda for søknad om tiltak.

3.1.3 Skianlegg (SOSI-kode 1410)

Området skal nyttast som skianlegg. Skianlegget omfattar området til Voss ski- og tursenter med løypearsear og bygningar/anlegg. Området kan utviklast med løypearsear, stadion, skiskyttaranlegg, parkering, basseng for snøkanonanlegg, samt andre naudsynte bygningar/anlegg tilknytt skianlegget. I området kan det opparbeidast konkurranseløyper med aktuell standard for langrenn, skiskyting og rulleski, med tilhøyrande anlegg som bruer og lysmaster og liknande. Området kan etter avtale med drivar av Voss ski- og tursenter nyttast til landbruksdrift, friluftsliv, tur- og treningsanlegg i sommarhalvåret.

Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg som det ikkje er mogleg å lagre langs vegen. Innanfor områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller oppføre bygg/anlegg som kan vere til hinder for formålet.

Det er ikkje krav til ytterlegare detaljregulering før søknad om tiltak. Saman med søknad om tiltak skal det leverast eit oversiktskart som viser tiltaket si plassering, og ein detaljert situasjonsplan.

3.1.4 Skiløypearse (SOSI-kode 1420)

Trasèane skal nyttast til skiløyper. **Skiløyper kan nyttast som sykkel- og tursti, når det ikkje er skisesong.** ¹Det er regulert løypearsear **langs veg,** ² mellom fritidsbustadfelta og ut til turløypene, samt i samanheng med løypene i anlegget til Voss ski- og tursenter. Løypene skal opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard. Løypene skal fastleggjast med oppmåling og utstikking før opparbeiding. Området kan etter avtale med drivar av Voss ski- og tursenter nyttast til landbruksdrift, friluftsliv, tur- og treningsanlegg i sommarhalvåret. Der løypa ligg på eksisterande landbruksveg, har grunneigar rett til å nytte løypearse til landbruksveg i vekstsesongen. Eventuell søknadsplikt på nye trasear må avklarast med Voss kommune.

I eit område på 10 meter før kryssing av veg, skal skiløyper og brøytekantar avtrappast for å sikre trygg kryssing og tilstrekkelege siktsoner. Der skiløype kryssar veg er det høve til å etablere skibru. Skibru må ikkje kome i konflikt med frisiktsone i kryss/avkøyring.

3.1.5 Idrettsstadion (SOSI-kode 1430)

Området skal nyttast som Idrettsstadion. Formålet omfattar stadionområdet med løypearsear, skiskyttaranlegg, samt bygningar tilknytt ski- og tursenteret. Området kan utviklast med heilårs løypearsear, stadion, skiskyttaranlegg, parkering, samt andre naudsynte bygningar/anlegg. Det er ikkje krav til ytterlegare detaljregulering før søknad om tiltak.

¹ Jamfør reguleringsendring Saksnr....

² Jamfør reguleringsendring Saksnr.....

3.1.6 Vass- og avlaupsanlegg (SOSI-kode 1540)

Området skal nyttast til tekniske anlegg innanfor vatn- og avlaup.

3.1.7 Renovasjonsanlegg (SOSI-kode 1550)

Området skal nyttast til renovasjonsanlegg. Innanfor området skal det førast opp egna bossbu. Det skal leggjast til rette for avfallslevering med moglegheit for kjeldesortering.

3.1.8 Leikeplass (SOSI-kode 1610)

Områda L-s1, L-s2, L-s3 og L-s4 (Skutlesåsen), L-v1 og L-v2 (Vikeshagen), L-h1 og L-h2 (Himlesdalen), og L-o1 og L-o2 (Oldesåsen) skal nyttast til felles leikeområder for kringliggjande fritidsbustadar. Områda skal opparbeidast til nærleikeplass for dei minste borna. Det kan plasserast leikeapparat, bord, benkar og lette konstruksjonar som fremjar formålet. Området skal vere universelt utforma, slik at det er brukbart for flest mogleg (jf. TEK 10 § 8-2) og ikkje vere brattare enn 1:3. Det er høve til å sikre området med gjerde.

3.1.9 Kombinert område - Renovasjon og Skogbruk (SOSI-kode 1900)

Område BAH skal nyttast til velteplass for tømmer, og som sentral renovasjonspunkt for hytter i Himlesdalen. Det skal førast opp egna bossbu, tilrettelagt for avfallslevering med moglegheit for kjeldesortering. Det skal til ei kvar tild vera køyrbar tilkomst for private for levering av boss og for bossbil ved henting av boss.

3.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12 – 5, nr. 2)

3.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)

Felles privat køyreveg er felles for skiløyper, idrettsanlegg og byggeområde som naturleg ligg tilknytt. Køyreveg skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart. Køyrevegane dimensjonerast for fartsgrense 30 km/t ÅDT 0 -400 og ÅDT tunge <100. Vegane skal brøytast og haldast ved like heile året. Pil for avkøyring til tomtene er å sjå på som ei tilråding.

Det skal liggje føre avtale om bygging, vedlikehald og bruk mellom grunneigar/skogeigar, ski- og idrettsanlegget, Voss hyttegrennd AS og eigar av fritidsbustad. Vegane kan og nyttast til landbruksdrift og skogdrift. Alle med vegrett i gamle traktorvegar og med eigedomar med avkøyring frå vegen har vegrett.

Ved utbygging av vegen skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/elv. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet.

3.2.2 Anna vegrunn - grøntareal (SOSI-kode 2019)

Anna vegrunn skal nyttast til avkøyrsløp til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med

tanke på maskinelt vedlikehald. I områder der skiløype kryssar veg eller avkjørsler, kan det ikkje leggjast opp snø. Snø i grøft skal ikkje liggja høgare en 0,5 meter over veghøg, i minimum 10 meter frå kryssande skiløype.

3.2.3 Parkeringsplass (SOSI-kode 2080)

Området skal nyttast til felles parkering. Det skal leggjast tilrette for HC-parkering i tråd med reguleringsplan. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg. Felles parkeringsplassar skal opparbeidast som del av vegnettet.

3.3 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)

3.3.1 Jordbruk (SOSI-kode 5111)

Område skal nyttast til jordbruksformål. Eksisterande landbruksbygg innafor området kan nyttast til utleige tilknytt landbrukseigedom. Ved ombygging av landbruksbygga til utleigeeiningar skal bygningen behalde sitt opphavlege preg. Utleigeeining kan koplast til vatn- og avlaupsnett. Rett til parkering ved næraste regulerte felles parkeringsplass.

3.3.1 Friluftformål (SOSI-kode 5130)

Område skal nyttast til friluftformål. Området skal vere ubebygd og tilgjengeleg for alle. Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg. Det kan etablerast velteplassar for tømmer i tilknytning til veggen. Velteplassar kan nyttast som parkering etter avtale med grunneigar/veglag.

Det kan opparbeidast sti mellom skiløype og køyreveg i samsvar med illustrert sti i plankartet, Vikeshagen (jamfør figur).³



3.3.2 Kombinert formål – landbruk og vinterparkering (SOSI-kode 5900)

Området skal nyttast til landbruksdrift. Ved snø og frosen grunn, kan området nyttast til parkering for ski- og idrettsanlegg.

4.0 Omsynsoner jf. PBL §12-6

³ Jamfør reguleringsendring Saksnr....

4.1 SIKRINGSONE (jf. PBL § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (140)

I området skal det være fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

4.2 STØYSONE (jf. PBL § 11-8 a)

4.2.1 Raud støysone (210)

Raud støysone i tilknytning til skiskyttaranlegget, LAImaks 70 dB. Innanfor raud sone er det eit støynivå opp til 70 dB, maksimalnivå LAImaks. Raud sone er å sjå på som ei «forbodsone» for etablering av fritidsbustader.

4.2.2 Gul støysone (220)

Gul støysone i tilknytning til skiskyttaranlegget, LAImaks 60 dB. I

Innanfor gul sone er det eit støynivå opp til 60 dB LAImaks. Ved søknad om tiltak av fritidsbustadane i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløysing, opningar i vegg og utanomhusplan må organiserast slik at skytestøyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støyutsett fasade og uteområde utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

Gul støysone i tilknytning til lyd/støy frå høgtalaranlegg på stadion, (PA), LAImaks 60 dB.

Ved detaljregulering av fritidsbustader tilknytt idrettsanlegget i felt U2, må ein gjere greie for tiltak innafor omsynsonene som overlappar. Støysensitive areal og funksjonar kan ikkje plasserast på denne delen av tomta utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

4.3 FARESONE (jf. PBL § 11-8 a)

4.3.1 Ras- og skredfare (310)

H310-1, og H310-2 omfattar risiko for ras- og skred med årleg sannsynlegheit $> 1/1000$. Bergskrentar over tomtene S-2, S-4, S-8, S-31 og S-32 skal sikrast for rasrisiko før utbygging, jf. pkt. 2.9. Bergskrentar over den delen av vegane Nedre Skutlesåsen 1 og Nedre Skutlesåsen 5, som er omfatta av omsynsone H310-1 og H310-2, skal sikrast for rasrisiko før utbygging, jf. pkt. . 2.9. Vegetasjon skal takast vare på for å redusere fare for skred.

4.4 SONE MED ANGITTE SÆRLEGE OMSYN (jf. PBL § 11-8 c)

4.4.1 Særlege omsyn til landbruk (510)

Innafor området skal det takast omsyn til landbruksdrift. Det er høve til næringsutvikling tilknytt landbruket.

4.4.2 Særlege omsyn til grønstruktur (viltkorridor) (540)

Innafor området skal det takast omsyn til bevaring av grøntstruktur mellom viktige biotopar for dyre- og fuglelivet. I omsynsona for trekkveg mellom myrområda skal ein revegetere skogen etter uttak av hogstmogen gran.

4.4.3 Særlege omsyn til bevaring kulturmiljø (570)

Innafor området skal det takast omsyn til bevaring av kulturmiljø på Åsatræet og gamal husmannsplass på 177/2.