Hole kommune
Areal, byggesak og miljø

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Storøya II
Plan nr. 202102

Utarbeidet av LPO arkitekter AS på vegne av Fossen Utvikling AS	Dato: 22.01.2025
Sist revidert	Dato: 27.02.2026 (Av Hole Kommune).
Behandling i plan- og miljøutvalget	Dato: dd.mm.åååå, Sak xx/yy
Høring og offentlig ettersyn	Dato: dd.mm.åååå til dd.mm.åååå
Behandling i plan- og miljøutvalget	Dato: dd.mm.åååå, Sak xx/yy
Vedtatt av kommunestyret, Hole kommune	Dato: dd.mm.åååå, Sak xx/yy

PLANTYPE, PLANENS HENSIKT OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legge til rette for bygging av leilighetsbygg, rekkehus, kjedede bolighus og minihus. Eksisterende felt med fritidsboliger er tatt med i planen, med uendrede rammer for arealbruk, utnyttingsgrad og høyder. Videre er rammer for eksisterende golfanlegg og næringsvirksomhet knyttet til golfanlegget videreført, med tilpasninger til dagens bruk og oppgraderingsbehov. Planen legger også til rette for etablering av en Vikinglandsby for formidling av den historiske vikingarven i regionen. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 24.09.2025.

Planen vil gjelde foran hele regulering fra 1992 *(planID 199202) som* omfatter hele Storøya. I tillegg vil planen gjelde foran nyere reguleringer for hyttefeltet *(planID 201007)* i 2001 og båthavnen *(planID 199303)* og hull fem *(*planID 199301) i 1993. På landsiden vil planen gjelde foran deler av reguleringsplan Elstangen hotell *(planID 198801)* fra 1988. Regulering av hyttefeltet (planID 201007) er i sin helhet tatt inn i planen uten endringer av innhold.

AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, tekniske anlegg

- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkering

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr.3)

- Turdrag
- Turveg

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (pbl. § 12-5 nr.5)

- Landbruk-, natur og friluftsformål
- LNFR areal for spredt fritids-, eller næringsbebyggelse (vikingområde).
- LNFR formål kombinert med energisentral

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl.§ 12-5 nr.6)

- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 11-8:

SIKRINGSSONER (pbl. § 11-8 bokstav a), A1)

- Frisikt

FARESONER (pbl. § 11-8 bokstav a), A3)

- Ras- og skredfare
- Flomfare

SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl. § 11-8 bokstav c)

- Hensyn friluftsliv
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSSONER (pbl. § 11-8 bokstav d)

- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

BESTEMMELSEOMRÅDE

Innenfor planområdet gjelder følgende bestemmelseområder, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-7 nr.1:

- Bestemmelsesområde_#1 –Skogsbilveg
- Bestemmelsesområde_#2 – Badebrygge
- Bestemmelsesområde_#3 – Pumpe for drivstoffpåfyll
- Bestemmelsesområde_#4 – Parkering for hytteområdet
- Bestemmelsesområde_#5 – Skjermbelte
- Bestemmelsesområde_#6 – Leir
- Bestemmelsesområde_#7 – Fugletittetårn
- Bestemmelsesområde_#8 – Utkikkstårn
- Bestemmelsesområde_#9 – Platting
- Bestemmelsesområde_#10 – Vinteropplag og avlastnings parkering
- Bestemmelsesområde_#11 – Badeplass Vinterguten

Følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i pbl. § 12-7:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl. § 12-7, nr.3)

For å dokumentere at generelle krav til ivaretakelse av ytre miljø er oppfylt, skal det utarbeides et miljøprogram (MP) som beskriver overordnede miljømål, og en miljøoppfølgingsplan (MOP) som på en systematisk måte redegjøre for ivaretagelse av krav og føringer for det ytre miljøet i prosjekteringen og gjennom anleggsperioden, herunder støy, forurensning, trafikkavvikling og trafikksikkerhet i anleggsfase, skilting og varsling, massehåndtering og avfallshåndtering, landskapsvirkning, naturmiljø, energibruk, mv.

1.2. Støy og annen forurensning (pbl. § 12-7, nr.3)

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstille kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

1.3. Terrengbehandling/utforming/estetikk (pbl. § 12-7, nr.1 og 4)

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming/plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer etc. Maksimalt avvik fra opprinnelig terreng er +/- 1,5 meter. P-kjeller under terreng tillates med vegg i full høyde i atkomstsituasjonene mot Hamarbispens vei og båthavna.

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer tillates plassert i nabogrense.
Forstøtningsmurer mot vei tillates plassert i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.4. Vegetasjon og beplantning

Ved revegetering og ny beplantning skal det etableres et artsmangfold av trær, busker, gress og/eller staudegressarter som tilrettelegger for pollinerende insekter og biomangfold. Det skal brukes lokale/stedstilpassede arter.

Større trær, definert som 1 m stammeomkrets 1 m over bakken, skal bevares..

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadeomfanget på eksisterende omkringliggende terreng og vegetasjon blir minst mulig, også i anleggsfasen.

1.5. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl. § 12-7, nr.4)

Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nære kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvann som viser situasjonen på stedet og de konkrete løsningene for overvannshåndtering. I planen redegjøres det for:

- Eksisterende og nye vannveier.
- Behov for og plassering av infiltrasjonsflater. (vegetasjonssoner/plen/regnbed/grus/grønt tak, etc.).
- Behov for og plassering av sedimenterings- og fordrøyningsanlegg.
- Behov for og plassering av flomveier (eksisterende og nye).

- Virkninger av nærføring mellom vannveier og bygg- og anleggstiltak.

I områder for turdrag, lek og uteopphold kan det anlegges fordrøyningsløsninger for overvann. Plassering og utforming skal vises i teknisk plan for håndtering av overvann (overvannsplan).

1.6. Energi og miljø (pbl. § 12-7, nr.4)

Alle nye anlegg skal gjennomføres og utformes på en måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvennlig og bidrar til et lavt energiforbruk.

1.7. Tilgjengelighet/ universell utforming (pbl. § 12-7, nr.4)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, jf. krav i lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

Turstier og gangveier der stigning i terreng eller andre forhold gjør tilgjengelighet for alle brukergrupper vanskelig å innfri skal forbindelsen løses på best mulig måte.

1.8. Kulturminner (pbl. § 12-7, nr.6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

1.9. Geotekniske vurderinger (pbl. § 12-7, nr.12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 (a, b, d, f, j, k, i, n), skal det følge en geoteknisk vurdering.

1.10. Energinett (pbl. § 12-7, nr.1)

Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr.1)

2.1. Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1. Dokumentasjon/underlag til byggesaksbehandling /pbl. § 12-7, nr.1 og 12)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1 (a, b, d, f, j, k, i, n), skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser.
- Bebyggelsens plassering, høyde, volum og utforming.
- Bebyggelse på naboeiendom(mer).
- Adkomst.
- Biloppstillingsplass(er) inkludert gjesteparkering og manøvreringsareal.
- Sykkelparkering.
- Eksisterende og nytt terreng.
- Skjæringer, fyllinger og murer.
- Plassering av renovasjonsløsninger.
- Utforming, opparbeidelse og utrustning av felles lekeareal.

- Ny beplantning, eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas.
- Teknisk plan/overvannsplan for håndtering av overvann (regnbed, fordrøyning etc.)

2.1.2. Plassering av bebyggelse (pbl. § 12-7, nr.1)

Bebyggelse skal plassers innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Unntatt er:

- Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger tillates oppført inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Slike mindre bygninger som skal ha innkjøring parallelt med regulert kjøreveg, skal ligge minst 2 m fra tomtegrense / eiendomsgrense. Ved innkjøring vinkelrett på regulert kjøreveg skal avstanden fra tomtegrense / eiendomsgrense være minst 6 m.
- Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f). Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
- Murer som nevnt i punkt.1.3.

2.1.3. Utforming og estetiske forhold (pbl. § 12-7, nr.1 og 4)

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell kvalitet og tilpasses områdets egenart og tiltakets funksjon med hensyn til volum, høyde, takvinkel, og materialbruk.

Bebyggelsen skal ha fasader av naturmaterialer. Helhet skal komme til uttrykk gjennom bruk av hovedmateriale/farger/takformer/vindusformat/innramming av vinduer, balkonger eller andre bygningsmessige detaljer.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Takflatene kan opparbeides med integrert takterrasse/uteoppholdsarealer, vegeterte tak, overvannshåndtering og energiproduserende anlegg.

Bebyggelsen skal være variert også i området med samme bebyggelsestype. Lange fasader (over 12 m) skal brytes opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å motvirke monotoni og videreføre målestokken i den tradisjonelle eiendomsstrukturen.

Bebyggelse og anlegg skal gjennom plassering og utforming bidra til at det skapes gode uterom.

Utvendige lyskilder skal ha indirekte belysning.

2.1.4. Tekniske installasjoner (pbl. § 12-7, nr.1 og 4) (på tak)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum/takform, og skal bygges inn. Solcellepanel skal inngå i byggets fasader og/eller takform.

2.1.5. Parkering (pbl. § 12-7, nr.1 og 7)

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Formål	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig leilighetsbygg	Maks 1,5 per boenhet	Minimum 2 per boenhet
Bolig rekkehus	Maks 1,5 per boenhet	Minimum 2 per boenhet
Bolig kjedet enebolig	Maks 1,5 per boenhet	Minimum 2 per boenhet
Bolig minihus	Maks 1,5 per boenhet	Minimum 2 per boenhet
Bolig bileilighet	Maks 0,5 per boenhet	Minimum 1 per boenhet
Forretning/bevertning /tjenesteyting/næring	Maks 1 per 100 kvm BRA	Minimum 1,5 per 100 kvm BRA

Bilparkeringsplassene for leilighetsbygg, rekkehus og minihus skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. For kjedet enebolig tillates biloppstillingsplasser på bakkeplan.
Minimum 10% av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler, og være tilrettelagt for sambruk.

Sykkeloppstillingsplasser skal i hovedsak være overbygd og være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogner mv. med lademuligheter og låsbare løsninger. Det kan tilrettelegges for innendørs sykkeloppstillingsplasser i kjeller.

Servicebygg tilhørende golfanlegget skal ha sin parkering innenfor PP1. Parkeringen skal være i sambruk for øvrige gjester i området.

Gjesteparkering for boligene og deler av feltene FBF 1-15 skal etableres innenfor PP2.
Gjesteparkeringen skal være i sambruk med for øvrig besøkende til området.

Hytteparkering for deler av feltene FBF 1-15 skal etableres innenfor PP3 og PP4.
Hytteparkering for deler av feltene FBF 1-15 skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1.

2.1.6. Renovasjon (pbl. § 12-7, nr.1)

For hvert delområde skal det være felles renovasjonsløsning. Ved etablering av renovasjonsanlegg som skal benyttes av mer enn 15 boenheter skal nedgravd renovasjonsløsning benyttes.

Renovasjonsløsning skal plasseres innenfor formålsgrensen så nærme kjørbar vei som mulig (maks 10 m). Materialbruk og formspråk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

2.1.7. Lekeplass og uteoppholdsarealer (pbl. § 12-7, nr. 4)

Alle boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal etter følgende minimumskrav:

- Leilighetsbygg skal ha min 5 m^2 privat uteareal.
- Rekkehus skal ha min 40 m^2 privat uteareal.
- Kjedet enebolig skal ha min 40 m^2 privat uteareal.
- Minihus skal ha min 60 m^2 privat uteareal.

Det skal opparbeides felles uteareal på minimum 30 m^2 per boenhet innenfor hvert felt, eller tilliggende felt for felles bruk.

Følgende kvalitetskrav gjelder for medregnede felles uteoppholdsareal:

- Det skal være sollys på minst 50% av arealet klokka 15:00 ved jevndøgn.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:3.
- Uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede på deler av området.
- Lekeplasser skal ha trygg og universelt utformet adkomst, og være skjermet mot forurensning, trafikk og annen helsefare. Støyforholdene på området skal ikke overstige Lden=55 dBA.
- Lekeplasser skal være belyst med indirekte belysning.

Sandlekeplasser skal plasseres nær boligens inngang, innen 50 m.. Området må tilpasses aldersgruppen og inneholde sitteplasser for voksne.

Som del av felles uteareal kan det oppføres trapp-/heisbygg fra parkeringsanlegg, drivhus, pergola, badstue eller andre tiltak utenfor byggegrenser som bidrar til økt bruk gjennom året. Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke.

Innenfor felt 2 skal det etableres et større samlet lekeareal på minimum 1500 m^2 til felles bruk for felt 1, 2 og 3.

Innenfor felt f_LEK i tilknytning til husmannsplassen etableres felles lekeplass i sambruk med alle feltene, med et samlet lekeareal på minimum 1000 m^2. Lekeplassen skal tjene som et allment tilgjengelig areal.

Lekearealer skal inneholde sandkasse, huskestativ, noe fastdekke, lekeapparater og benker med bord.

2.1.8. Transformatorkiosker (pbl. § 12-7, nr. 1)

Innenfor områder for bebyggelse og anlegg, kan det anlegges transformatorkiosker og hovedtavler med tilhørende sikkerhetssoner og gjerder. Plassering skal vises i teknisk plan godkjent av nettleverandør.

2.1.9. Skilt og belysning

Skilt og belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og understøtte områdets tiltenkte bruk og arkitektoniske uttrykk.

Skilt og markedsføring skal være fastmontert på fasader, gis en helhetlig og estetisk utforming, og ivareta prinsipper om universell utforming og trafikksikkerhet.

2.1.10. Anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng og støy i anleggsperioden.

2.2.Felt 1 og Felt 2 Boligbebyggelse (pbl. § 12-7, nr.1)

2.2.1. Bebyggelsestype (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Innenfor Felt 1 og Felt 2 skal det oppføres:

- Leilighetsbygg
- Rekkehus
- Kjedet enebolig

2.2.2. Utnyttelse (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Maks tillat prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 % BYA.
Parkeringsareal på bakkeplan inngår i grad av utnyttelse.
Parkeringsanlegg under terreng medgår ikke i grad av utnyttelse.

2.2.3. Høyder, (pbl. § 12-7, nr.1)

Bebyggelsen skal utformes med saltak. Takvinkel kan variere mellom 23 og 45 grader.

Leilighetsbygg: Maksimal mønehøyde skal være 15,0 m til ferdig planert terreng. Der terrenget synker er det tillatt med en sokkeletasje på inntil 4.5 meter under regulert høye.

Rekkehus: Maksimal mønehøyde skal være 10 m til ferdig planert terreng. Maksimalt 50 % av rekkehusene tillates med maksimal mønehøyde 13 m til ferdig planert terreng. Der terrenget synker er det tillatt med en sokkeletasje på inntil 3 meter under regulert høyde.

Kjedet enebolig: Maksimal mønehøyde skal være 10 m til ferdig planert terreng. Der terrenget synker er det tillatt med en sokkeletasje på inntil 3 meter under regulert høyde.

Høydene skal være slik at bygninger bak utsiktsretningen i minst mulig grad blir hindret i sin utsikt. Dette skal dokumenteres samlet for hvert delområde.

2.3.Fritidsbebyggelse (pbl. § 12-7, nr.1)

2.3.1. Bebyggelsestype (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Enkeltstående hytter med uthus.

2.3.2. Utnyttelse (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Tillatt utnyttelse for hver tomt er et samlet bebygd areal, BYA på 133m^2. I BYA inngår hovedbygg, evt. annekser og andre mindre bygningsenheter som har fast takoverbygg, samt én biloppstillingsplass på 18 m^2. Terrasser uten takoverbygg skal ikke medregnes i BYA.

2.3.3. Høyder (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

I områdene for fritidsbebyggelse kan det bygges hytter med mønehøyde inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde, eller gesimshøyde inntil 5 m for pulttak.

2.3.4. Utforming (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng, byggemiljø, taktyper og materialbruk. Uthus skal bygges i harmoni med hovedbygningen.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

2.3.5. Fradeling (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Evt. fradeling skal skje i henhold til grenser fastlagt av Jordskifteverket i 2012, målebrev eller dokumenterte grensemerker.

2.4.Felt 4 – Næring/tjenesteyting (pbl. § 12-7, nr.1)

2.4.1. Formål (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Felt 4 skal nyttes til oppføring av bygg for betjening av golfanlegget og næringsvirksomhet knyttet til golfanlegget og / eller annen kultur / idrett tilknyttet aktiviteter på øya.

Forretning og bevertning knyttet til næringsvirksomheten tillates.

Det kan innredes bolig i tilknytning til drift av golfanlegget og turistvirksomheten.

I den utstrekning det ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for maskinstall/garasjer o.l. tillates.

2.4.2. Utnyttelse (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Maks tillat prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 % BYA.

2.4.3. Høyder, (pbl. § 12-7, nr.1)

Maksimal mønehøyde = 9 meter

2.4.4. Utforming (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Bebyggelsen skal utformes med saltak, pulttak eller valmet tak. Takvinkel tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor feltet.

Tilbygg / ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

2.5. Felt IDR1-3 - Idrettsanlegg (pbl. § 12-7, nr.1)

2.5.1. Formål (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Området skal benyttes til golfområde.

2.5.2. Utforming (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

I området tillates anlegg/spillefelt for golf. Der spillefeltene anlegges på dyrket mark skal det ikke foretas masseforflytninger, utgravinger eller oppfyllinger som hindrer tilbakeføring av marken til ordinært jordbruk.

Utgraving for sandbunkers (spillehinder) skal ikke gjøres dypere enn 60 - 70 cm, slik at det ordinære drenssystemet fortsatt kan fungere. De oppgravde massene skal benyttes som oppbygging av terrenget i umiddelbar nærhet for senere tilbakefylling ved eventuell tilbakeføring til jordbruk.

Området mellom spillefeltene kan beplantes og benyttes som vekstfelt for planteskole med bar- og lauvtrær eller benyttes som jordbruksområde.

I en krisesituasjon, og hvis matvaresituasjonen tilsier det, kan Statsforvalteren kreve at golfbaneanlegget tilbakeføres til landbruksformål.

Ved opparbeidelse av baneanlegget skal det ikke gjøres inngrep som endrer kulturlandskapets karakter med hensyn til vegetasjonsbildet ved større masseforflytninger eller andre inngrep.

Før anlegg av bane og vei- /stisystem påbegynnes skal det foretas vurdering for beskyttelse av verneverdige trær.

2.6. Lekeplass (pbl. § 12-7, nr.1 og 4)

Felt f_LEK skal være felles lekeplass for eiendommene innen felt 1, 2, 3 og 4. Det tillates ikke plassering av trafo innenfor felt f_LEK.

Eksisterende bebyggelse i H570_3 kan benyttes til fellesfunksjoner knyttet til lekearealet, eller besøkende på øya.

Følgende kvalitetskrav gjelder for lekeplassen:

- Det skal være sollys på minst 50 % av arealet klokka 15:00 ved jevndøgn.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:3.

- Lekeplassen skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede på deler av området.
- Lekeplassen skal ha trygg og universelt utformet adkomst, og være skjermet mot forurensning, trafikk og annen helsefare. Støyforholdene på området skal ikke overstige Lden=55 dBA.
- Lekeplassen skal være belyst.

Det tillates oppført mindre bygg som servicebygg / toalettanlegg, bygg og installasjoner for aktiviteter knyttet til lek.

Det skal utarbeides utomhusplan for lekeplassen. Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Beplantning.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Murer og trapper.
- Dekke.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av gangforbindelser.
- Plassering av eventuelle mindre bygg og installasjoner.
- Ras- og fallsikring.

Ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeplass påhviler eiendommene innen felt 1-4.

2.7.Småbåtanlegg (pbl. § 12-7, nr.1)

2.7.1. Formål (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Området skal benyttes som småbåthavn med adkomsttorg. Adkomsttorget skal ligge på flomkoten og utformes med bearbeidede overganger til eksisterende terreng.

Det tillates oppført pumpe for drivstoffpåfyll for fritidsbåter innenfor bestemmelsesområde #3 ved båthavna.

Det tillates anlagt p-plasser på adkomsttorget hvorav minst 2 skal være tilpasset bevegelseshemmede i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Kommunaltekniske anlegg som pumpestasjoner tillates oppført innenfor området.

2.7.2. Utforming (pbl § 12-7, nr.1 og 5)

Overgangen mellom vann og land skal bearbeides med trapper, vegetasjon og andre landskapsgrep som gir overgangen et bearbeidet og helhetlig uttrykk.

Eksisterende seilerløp under bru opprettholdes. Dagens tilstand må vurderes.

Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det utarbeides situasjonsplan for småbåtanlegget. Situasjonsplanen skal vise utfyllinger, molo, landareal, parkering, avkjørsel til området, plassering av pumpe for drivstoff og rampe for utsetting av båter.

2.8.Felt 3 – Kombinert bebyggelse (pbl. § 12-7, nr.1)

2.8.1. Formål (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Innenfor området tillates boligbebyggelse, bebyggelse for bevertning, forretning, lager og utleiearealer.

2.8.2. Bebyggelsestype (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Boligene tillates med:

- Inntil 13 stk. minihus
- Leilighetsbygg i tilknytning til p-anlegg / base.

Bevertning, forretning, lager og utleiearealer tillates i base mot felt SMB Småbåthavn.

2.8.3. Utnyttelse (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Total utnyttelse skal ikke overskride 20 % BYA.
Parkeringsanlegg og næringsarealer i basen / under terreng medgår ikke i grad av utnyttelse.

2.8.4. Høyder (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Bebyggelsen skal utformes med saltak. Takvinkel kan variere mellom 23 og 45 grader.

Leilighetsbygg: Maksimal mønehøyde skal være 15 m til ferdig planert terreng. Der terrenget synker er det tillatt med en sokkeletasje på inntil 4,5 meter under regulert høye.

Minihus: Maksimal mønehøyde skal være 6,0 m.

2.8.5. Plassering (pbl. § 12-7, nr.1 og 5)

Det tillates takutstikk og utkragede balkonger på inntil 1,5 meter utover formålsgrensen mot felt SMB Småbåthavn.

2.8.6. Gangforbindelse

Det skal etableres en allmenn tilgjengelig gangforbindelse i vestre del av feltet mellom KV1 forbi husmannsplassen og ned til båthavnen.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr.2)

3.1. Dokumentasjon/underlag til byggesaksbehandling (pbl. § 12-7, nr.1 og 12)

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann- og avløpsnett skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Tekniske planer skal omfatte ras- og fallsikring.

3.2. Kjøreveg (pbl. § 12-7, nr.1, 4 og 14)

3.2.1. KV1, KV2 og KV3

Kjøreveg KV1-3 skal være felles adkomstvei for hele planområdet. Ansvar for drift og vedlikehold av felles adkomstvei påhviler alle brukere og alle eiendommer innen hele planområdet.

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Maks stigning på veg er 8 %. Stigning opp til 10 % kan unntaksvis aksepteres over korte, rette strekninger.

3.2.2. KV4 og KV5 i hytteområdet

Kjøreveg KV 4-5 skal være felles for feltene FBF 1-15. Vegene i feltet er regulert til total bredde 3,0 m. De skal anlegges med god terrengtilpassing. Vegene kan ha fast dekke.

Alle fritidsboligene har reservert parkeringsplass utenfor hyttefeltet.

3.3.Fortau (pbl. § 12-7, nr. 1, nr.4 og nr.14)

Fortau skal ha minimum bredde 3 meter.

3.4.Annen veggrunn, tekniske anlegg (pbl. § 12-7, nr.1, 4 og 14)

Feltene AVT 1-3 skal være felles, og benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg knyttet til bruforbindelsene.

3.5.Annen veggrunn, grøntareal (pbl. § 12-7, nr.1, 4 og 14)

Felt AVG 1-4 skal være felles, og kan benyttes til skjæringer og fyllinger, grøfteanlegg, sedimentasjonsbasseng, grøntanlegg, støyvoller, oppsetting av støyskjermer.
Sideterrenget skal opparbeides og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget.

Sideterrenget skal ha en solid og teknisk god utførelse.

3.5.1. PP1, PP2, PP3, PP4 – Parkering (pbl. § 12-7, nr.1, 7 og 14)

For PP1 og PP2 skal 5 % av p-plassene være tilpasset bevegelseshemmede i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Det tillates oppført tak for solceller over parkeringsplassene. Det skal tilrettelegges for ladning av El-bil.

PP3 og PP4 skal være parkering for del av feltene FBF 1-15.

Ansvar for drift og vedlikehold av felles parkeringsplass påhviler eiendommene som sokner til plassen.

3.6.Avkjørsler (pbl. § 12-7, nr.1)

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel skal godkjennes av veimyndigheten i byggesaken.

Ved plassering av avkjørsel må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant.

4. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr.3)

4.1.Turveg i hyttefeltet (pbl. § 12-7, nr.1 og 14)

Turvegene i feltet er regulert til total bredde 2,0 og 3,0m. De skal anlegges med god terrengtilpassing.

Vegene skal ikke ha fast dekke.

4.2.Turdrag TD_1 og TD_2 (pbl. § 12-7, nr.1 og 14)

Turdraget skal etableres som en buffer mellom boligene og hytteområdet. I turdraget tillates etablert sti. Stien skal tilrettelegges slik at mest mulig terreng og trær bevares og slik at den ikke er til sjenanse for hytteområdet.

Det tillates etablert parsellhager.

5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl. § 12-5 nr.5)

5.1. Fellesbestemmelser for landbruks-, natur og friluftsområder

5.1.1. Dokumentasjon/underlag til byggesaksbehandling /PBL § 12-7, nr.1 og 12)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1 (a, b, d, f, j, k, i, n), skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- Bebyggelsens plassering, høyde, volum og utforming.
- Adkomst.
- Biloppstillingsplass(er) inkludert gjesteparkering og manøvreringsareal.
- Sykkelparkering.
- Eksisterende og nytt terreng.
- Skjæringer, fyllinger og murer.
- Plassering av renovasjonsløsninger.
- Ny beplantning, eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas.
- Teknisk plan/overvannsplan for håndtering av overvann (regnbed, fordrøyning etc.)

5.2. LNF_1-8 (pbl. § 12-7, nr.1)

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift (jordbruk/skogbruk) samt leplantning.

I området kan det oppføres nødvendige driftsbygninger og boliger for landbruksdrift. Tomt for bolig tillates ikke fradelt. Boliger uten tilknytning til landbruksdrift på stedet tillates ikke oppført.

5.3. LNF_13 i hytteområdet (pbl. § 12-7, nr.1)

I friluftsområdet LNF_13 skal vegetasjonen skjøttes slik at trær og undervegetasjon framstår som naturmark, men deler av området kan ryddes og i noen grad opparbeides der det er behov for felles opphold i friluftssammenheng.

Bygning og anlegg tillates generelt ikke oppført. Fellesanlegg kan vurderes etter søknad dersom det tjener bruken som felles friluftsområde. Det gjelder felles brygger/moloer og utsettingsplasser for fritidsbåter.

Kommunaltekniske anlegg som pumpestasjoner tillates oppført innenfor området.

5.4. LS_1 - Areal for spredt næringsbebyggelse i LNFR (pbl. § 12-5 nr.5)

5.4.1. Formål

Området skal benyttes til formidling av vikinghistorie og -kultur. Området skal være allment tilgjengelig.

5.4.2. Utnyttelse

Området tillates bebygget med ett større bygg, gildehall / langhus, i én etasje med fotavtrykk 10 x 25 meter. I tillegg tillates oppført inntil 8 bygg i én etasje med fotavtrykk inntil 5 x 7,5 meter. Det tillates oppført en tjæremile for å milebrenne tyrived for tilvirking av tjære. Det tillates flere mindre enkle bygg i grindverk forankret rett i bakken.

5.4.3. Utforming

Bebyggelsen skal bygges med tradisjonell byggeteknikk i tradisjonelle materialer som tre og stein. Eksisterende trær skal i størst mulig grad ivaretas. Anleggsarbeidene skal i størst mulig grad ivareta eksisterende natur, vegetasjon og trær. Rigg- og anleggsarealer skal lokaliseres ved båthavna.

Det tillates etablert dyrkningsområde som del av formidlingen av vikinghistorien og -kulturen.

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge marksikringsplan og drift- og vedlikeholds- / skjøtselsplan.

5.5.LS_2 – Areal for spredt næringsbebyggelse i LNFR (pbl. § 12-5, nr.5)

5.5.1. Formål

Området skal benyttes til formidling av vikinghistorie og -kultur. Området skal være allment tilgjengelig.

5.5.2. Utnyttelse

Området tillates bebygget med ett bygg, naust for vinterlagring av vikingskip, i en etasje med fotavtrykk 15 x 32 meter. Det tillates etablert slipp ut i vannet for ut- og innsetting av vikingskipet.

I tillegg tillates oppført et lagerbygg og en badstue med toaletter med fotavtrykk inntil 7 x 7 meter. Det tillates etablert en 25 meter lang flytebrygge med landfeste og rampe. Brygga skal være allment tilgjengelig.

5.5.3. Utforming

Bebyggelsen skal bygges med tradisjonell byggeteknikk i tradisjonelle materialer som tre og stein. Eksisterende trær skal i størst mulig grad ivaretas. Anleggsarbeidene skal i størst mulig grad ivareta eksisterende natur, vegetasjon og trær. Rigg- og anleggsarealer skal lokaliseres ved båthavna.

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge marksikringsplan og drift- og vedlikeholds- / skjøtselsplan.

5.6.LAA – Areal for energianlegg i LNFR (pbl. § 12-5, nr.5)

5.6.1. Formål

Området skal benyttes til LNF-formål kombinert med energianlegg / bakkemontert solcelleanlegg.

5.6.2. Utforming

Anleggene skal plasseres og utformes slik at eksisterende terreng i størst mulig grad bevares. Anlegget skal være så reversibelt og så lite synlig som mulig.

Det tillates oppføring av gjerde med høyde inntil 1,5 m over bakkenivå. Gjerder tillattes ikke plassert utenfor formålsgrensen.

Utforming, bruk og behandling skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 12-5 nr.6)

6.1.Friluftsområde sjø og vassdrag (pbl. § 12-7, nr.1)

Felt FLV 1 skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.
Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon av tiltakets påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, (jf. forskrift om rammer for vannforvaltningen).

6.2. Friluftsområde sjø og vassdrag i hytteområdet (pbl. § 12-7, nr.1)

Felt FLV 2 skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.

Innenfor feltet er etablering av nye private brygger og moloer, faste bunnforankringer, flytebrygger og badebrygger forbudt. Fellesanlegg kan vurderes etter søknad.

Det kan settes opp bøyer for markering av badeplasser.

7. HENSYNSSONER (pbl.§ 12-6)

7.1. Faresoner (pbl. § 12-6, og 11-8 ledd tredje ledd, bokstav a).

7.1.1. Ras- og skredfare – H310

Hensynssone H310_#1-3 omfatter område som er utsatt for ras og skred.
Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

7.1.2. Flomfare – H320

Hensynssone H320_#1-3 omfatter område som er utsatt for flom.
Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

7.2. Sone med angitte særlige hensyn (pbl. § 12-6, og 11-8 tredje ledd, bokstav c).)

7.2.1. Hensynssone friluftsliv – H530

Området skal benyttes til friluftsområde.

Bygninger tillates generelt ikke oppført i friluftsområder. Unntak kan gjøres av kommunen etter søknad, når det gjelder mindre bygninger og anlegg som hører med til bruken av områdene som friluftsområde.

Det skal etableres turveier i korridorene regulert med hensynssone friluftsliv. Turveiene skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon / trær. Elementer som benker, plattinger, sherpa-trapper og liknende tillates etablert. Alle elementer skal tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og trær.

7.2.2. Bevaring av naturmiljø – H560

Hensynssone H560_1-15 omfatter område med de utvalgte naturtypene: hule eiker, kalklindeskog, åpen grunnlendt kalkrikmark i boreonemoral sone, inkludert sikringssone på 5 m. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

<u>H560_1-12 Åpent grunnlendt kalkrikmark i boreonemoral sone</u>
Hensyn til naturverdiene i området skal ilegges særlig vekt. En skjøtselsplan for naturtypene skal beskrive tiltak. Skjøtselen skal følge myndighetsgodkjent skjøtselsplan. Skjøtsel skal hindre gjengroing og at fremmede arter etablerer seg. Tiltak som tillates, er forankret i skjøtselsplan for området, og er enkle tilretteleggingstiltak for å kanalisere ferdsel i samsvar med godkjent sti- og løypeplan. Det er ikke tillatt å tilføre masser, bygge, bore eller feste gjenstander i naturtypen, som bryggeanlegg og lagerplass for båter. Det skal ikke tilrettelegges for ferdsel, spesielt ikke sykling.

<u>H560_13-15 Hule eiker</u>

Det tillates ikke gravearbeider eller andre tiltak som kan skade trærne som er markert med hensynssone H560_1 og H560_2. Dette gjelder både trærnes røtter, stamme og krone.

H560_16 Kalklindeskog
Det skal utarbeides en skjøtselsplan for naturtypene som skal hindre gjengroing, og at fremmede arter etablerer seg. Innenfor hensynssonen skal vegetasjonen skjøttes for å hindre gjengroing. Fremmede arter skal bekjempes og hindres i å etableres. Skjøtselen skal følge myndighetsgodkjent skjøtselsplan.

Del av H560_8 ved formål fritidsbebyggelse
Del av hensynssone H560_8 i området ved formål fritidsbebyggelsen som i hovedsak ligger i området for friluftsformål, men også noen steder innenfor formålet fritidsbebyggelse, går ca. 20m inn fra strandsonen. I hensynssonen er det forbud mot graving, graving av kanaler, oppføring av bygning, bygging av bryggeanlegg samt utfylling av alle typer masser.

Innen hensynssonen skal den naturlige vegetasjonen i størst mulig grad være sammenhengende og bestå av stedegne arter.

Gjøres det inngrep skal det ikke forårsake sår i terrenget eller forhindre allmenn, fri ferdsel langs stranda. Stier kan opparbeides.

7.2.3. Bevaring av kulturmiljø – H570

Hensynssone H570_1-3 omfatter område med bevaringsverdig bebyggelse. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal det sikres at den arkitektonisk- og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området bevares og utbedres.

Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det, og godkjent søknad. Rester etter gamle hustufter som inngår i anleggsområdet og brønnen på Ollejordet bevares.

Bevaringsverdige bygninger markert med tykk strek tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende høyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Det kan tillates nybygg og tilbygg innenfor planens ramme forutsatt at disse harmonerer med og underordnes områdets opprinnelige bebyggelse. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal avklares med antikvarisk myndighet.

Hensynssone H570_4-10 omfatter områder for bevaring av kulturminner. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnene. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet.

7.3.Båndleggingssone (pbl. § 12-6 og § 11-8, tredje ledd, bokstav d).

7.3.1. Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720

Hensynssone H720_1-3 omfatter område hvor fossilførende bergarter skal sikres.

Innenfor båndlagt sone er det ikke tillatt med noen form for inngrep eller aktivitet uten tillatelse fra Statsforvalteren.

Området skal beskyttes med gjerde i anleggsperioden.

7.3.2. Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

Hensynssone H730_# omfatter område H730_1-12.
Innenfor båndlagt sone er det ikke tillatt med noen form for inngrep eller aktivitet uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Området skal beskyttes med gjerde i anleggsperioden.

8. BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-7)

8.1. Bestemmelsesområde_#1 - Skogsbilveg

Innenfor bestemmelsesområdene tillates etablert skogsbilveg klasse 5 med bredde 4 meter.

8.2. Bestemmelsesområde_#2 - Badebrygge

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert badebrygge og stupetårn. Anlegge skal tilpasses eksisterende terreng.

8.3. Bestemmelsesområde_#3 – Pumpe for drivstoffpåfyll

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert pumpe for drivstoffpåfyll til fritidsbåter samt rampe og kai for utsett av båter.

8.4. Bestemmelsesområde_#4 – Parkering for hytteområdene

Innenfor bestemmelsesområdet tillates opparbeidet parkeringsplasser til hytteområdet.

8.5. Bestemmelsesområde_#5 - Skjermbelte

Innenfor bestemmelsesområdene skal det plantes hurtigvoksende trær av typer som allerede er på øya som skjermbelte mot golfområdet.

8.6. Bestemmelsesområde_#6 - Leir

Innenfor bestemmelsesområdene tillates det etablert gapahuk, bålplass og sittebenker.

8.7. Bestemmelsesområde_#7 - Fugletittetårn

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert et fugletittetårn. Tårnet skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon og være plassert slik at det i minst mulig grad forstyrrer dagens fugleliv. Tårnet skal være utført i tre.

8.8. Bestemmelsesområde_#8 - Utkikkstårn

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert utkikkstårn. Tårnet skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Tårnet skal være utført i tre.

8.9. Bestemmelsesområde_#9 - Platting

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert platting / benk for opphold. Plattingen / benken skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Plattingen / benken skal være utført i tre eller stein.

8.10. Bestemmelsesområde_#10 – Vinteropplag og avlastnings parkering

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert vinteropplag for båter, avlastingeparkering til Hardraade Vikingskipforening og / eller avlastnings parkering ved større arrangementer.

8.11. Bestemmelsesområde_#11 – Badeplass Vinterguten

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert treningsapparater, benker og bord for opphold og andre mindre elementer som kan gi område aktivitet og kvalitet som badeplass forutsatt at inngrepene i terrenget er minimale. Alle elementer skal være utført i tre, stein eller andre naturmaterialer.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. § 12-7, nr.10)

9.1. Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal følgende dokumentasjon være godkjent:

- Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett.
- Overvannsplan.
- Teknisk plan for energinett.
- Situasjonsplan.
- Miljøprogram (MP) som beskriver overordnede miljømål.

9.2. Før rammetillatelse i hytteområdet

Før det gis tillatelse til utvidelse og/eller omdisponering av bygg, der det allerede er eller det søkes om våtrom, vannavløp og/eller vannklosett, skal enheten tilkobles en offentlig godkjent avløpsløsning. Jf. også forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Hole kommune.

9.3. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Miljøoppfølgingsplan (MOP) som angir tiltak for ivaretagelse av ytre miljø, jf. punkt.1.1. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal være sikret iverksatt iht. MOP.
- Utomhusplan som redegjør for det enkelte utbyggingstrinn:
  - Opparbeidelse av lekeplass f_LEK og lekeplass(er) innenfor feltet som skal bygges ut
  - Arealer for gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
  - Tilgjengelighet/universell utforming
  - Håndtering av overvann
  - Terrengtilpasning
  - Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
  - Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
  - Renovasjon, varelevering og tilkomst for utrykningskjøretøy
- Dokumentasjon på at geoteknisk vurdering av byggegrunn er utført av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse.

- Dokumentasjon på hvordan sikkerhet mot ras- og skredfare er/skal ivaretas, og at nødvendig sikringstiltak er gjennomført slik at lokalstabiliteten ikke forverres hverken i byggefasen eller etter utførelse av tiltak.
- Plan som viser hvordan forurensede masser skal håndteres.
- Vegetasjonsplan som viser hvilke trær og vegetasjon/markdekke som skal sikres videreført eller revegeteres ved utbygging. Planen skal redegjøre for eventuelle rødlistede arter som bevares eller går tapt som følge av tiltaket, og redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.
- Anleggsplan som viser midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal også vise hvordan eksisterende vegetasjon sikres under utførelse.
- Dokumentasjon på at gjennomført støyberegning i henhold til T-1442. Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det sikres at hytteområdet opprettholder parkeringstilbud innenfor PP3 og PP4 og at parkeringsplasser til felt 4 opparbeides som sambruk med gjesteparkering innenfor PP2.

9.4. Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for første utbyggingsfelt skal regulert vei KV1, KV2, KV3, FO1, FO2, FO3, F04 fra Holeveien over og inn på Storøya med oppgradert broforbindelse være opparbeidet. Det skal foreligge dokumentasjon på eierstruktur, vedlikeholdsplan for teknisk tilsyn for bruforbindelsene som sikrer landforbindelse.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innen de enkelte delfelt skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett
- Overvannsløsninger være opparbeidet i henhold til godkjente overvannsplan.
- Tilhørende parkering
- Renovasjonsløsning tilknyttet de enkelte delområder må være etablert og godkjent av renovasjonsmyndighet
- Felles lekeplass i felt f_LEK
- Tilhørende uteoppholdsareal (avhengig av årstid). Uteoppholdsarealer skal opparbeides så snart som mulig påfølgende sesong, og innen 1 juli.
- Tilhørende felles uteareal, inkludert lekeplass(er), (avhengig av årstid). Utearealene skal opparbeides så snart som mulig påfølgende sesong, og innen 1 juli.
- Energinett i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg skal være koblet til energinettet via jordkabel.

Før det gis brukstillatelse må anlegg som skal overtas av kommunen være i samsvar med godkjente tekniske planer, og overtatt av kommunen.