

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

**Ytrebygda, gnr. 39 bnr. 2 mfl.**

**Feråsen**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_65410000**

Saksnummer	201620007
Siste revisjonsdato bestemmelser	03.01.2022
Vedtatt av bystyret	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

### Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

---

Intensjonen med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse og tomannsboliger med tilhørende tilkomst og uteoppholdsarealer. Det skal etableres gang- og sykkelveg og turvegkobling gjennom planområdet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, datert xx.xx.xx.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Det skal legges vekt på universell utforming i områdene rundt fellesarealer uteareal og gangareal. Hvilke områder som skal ha universell utforming og hvordan dette utføres skal klargjøres i utomhusplan jf. § 3.1.1.7 a.

#### § 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle bygg skal utformes av materialer av god kvalitet og holdbarhet. Tre skal være hovedmateriale for ny bebyggelse.

§ 2.2.2 Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i det enkelte boligfelt.

#### § 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og tilbakefyllinger/murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.

§ 2.3.2 Murer mot friområder/grøntareal skal være utformet i naturstein.

§ 2.3.3 Murer over 2,5 meter skal terraseres.

§ 2.3.4 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

§ 2.3.5 Tilkomst til felles-/friområder fra tilstøtende veier og boligfelt skal sikres.

#### § 2.4 Overvannshåndtering

§ 2.4.1 Godkjent VA- rammeplan skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

Overvann skal håndteres på en god og forsvarlig måte for å hindre avrenning til omgivelsene og bekken øst for planområdet.

§ 2.4.2 Det tillates etablert ledninger og kummer i grunnen gjennom alle formål for nødvendig teknisk infrastruktur.

## § 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.5.1 Det er 6 hule eiker innenfor planområdet som skal ivaretas. Eikene er omfattet av hensynssoner, og bestemmelse 4.2.1 angir bestemmelser for hensynssonene.
- § 2.5.2 Det skal utarbeides en plan for gjennomføring og skjøtsel av eike- og asketrær. Planen skal skissere tiltak for å ivareta trærne i bygge- og anleggsfasen, samt vurdere behov for ytterligere tiltak etter utbygging. Planen skal utarbeides av godkjent trepleier/aborist. Planen skal blant annet inneholde:
- Hvordan trærne skal skjermes og beskyttes fysisk under bygge- og anleggsarbeider
  - Nødvendig beskjæring/skjøtsel
  - Hvilke tiltak som skal gjennomføres til hvilken tid
  - Hvordan trærne skal skjøttes fremover for å sikre trees levedyktighet, samt personsikkerhet i området
  - Krav til dokumentasjon og oppfølging

## § 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.6.1 Byggegrense er vist i plankartet. Der den ikke er vist i plankartet, går byggegrensen i formåls grensen.

## § 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Støy i anleggsperioden skal holdes innenfor krav i T-1442/2021
- § 2.7.2 Det skal utarbeides en avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt overskuddsmasse. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.
- § 2.7.3 Ved søknad om nye tiltak innenfor planområdet, skal det ved behov utarbeides støyvurderinger som synliggjør støybelastning som følge av nye tiltak for tilgrensende boligområder i henhold til T-1442/2021. Det må gjennomføres støyreducerende tiltak ved behov.
- § 2.7.4 Fremmede arter må håndteres og fjernes på en forsvarlig måte for å unngå videre spredning, jf. Forskrift om fremmede organismer. Videre må det sikres at eventuelle tilførte masser er rene for å unngå innføring av andre fremmede arter til området.

## § 2.8 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- § 2.8.1 Ved behov for sprengning i planområdet skal det gjøres egne geologiske vurderinger av firma med bergteknisk kompetanse.

## § 2.9 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- § 2.9.1 Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk og miljømessig gode energiløsninger.

## § 2.10 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- § 2.10.1 Ved søknad om tiltak skal det foreligge forhåndsuttale fra VA etaten. Detaljert plan over VA-anlegg inklusivt overvann og flomveger skal være i samsvar med VA-rammeplanen.
- Endring av terrenghøyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### § 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BA)

- § 3.1.1.1 BA omfatter eksisterende boligområder. For disse feltene gjelder eksisterende reguleringsplaner.

Følgende reguleringsplaner gjelder:

- (i) For eiendom 39/405 og 406 gjelder planID: 8120000, Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 5B, Felt X
- (ii) For eiendom 38/388, 389, 390, 391, 392 og 406 gjelder plan ID: 7520003, Mindre reguleringsendring Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde BO2
- (iii) For eiendom 39/56, 163, 169, 448 og 516 gjelder plan ID: 7520010, Mindre reguleringsendring av Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 5A Steinsvik
- (iv) For eiendom 39/58 og 85, og 38/109 gjelder planID: 7520000, Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 5B, Felt IX

#### § 3.1.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFS og BKS)

##### § 3.1.2.1 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.2.1.a Maksimal tillatt utnyttelsesgrad m<sup>2</sup> BRA= er oppgitt på plankart.

§ 3.1.2.1.b Byggehøyder er oppgitt på plankart i maksimale kotehøyder.

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

#### § 3.1.2.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser - arealkrav

§ 3.1.2.2.a Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet i planområdet. Uteoppholdsareal tillates løst i bebyggelse og anlegg (på terreng og dekke). Minimumskravet inkluderer både privat uteareal og felles uteareal.

§ 3.1.2.2.b Minimum 40 % av uteareal skal utformes som fellesareal

§ 3.1.2.2.c Alle enheter skal ha privat areal.

§ 3.1.2.2.d Maks 40 % av uteoppholdsareal kan være på tak eller altan.

#### § 3.1.2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser - kvalitetskrav

§ 3.1.2.3.a Møblering av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal fortrinnsvis være i naturmaterialer.

§ 3.1.2.3.b Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal.

§ 3.1.2.3.c Torget over parkeringskjeller, innenfor #2, skal ha en tiltalende opparbeiding som ikke er til hinder for utrykningskjøretøy, jf § 5.1.2. Oppholdssoner sentrerer rundt f\_BUT1 og f\_BUT2 rundt torget, og skal i minst mulig grad være til sjenanse for private boenheter/uteareal.

§ 3.1.2.3.d Felles og private uteoppholdsarealer skal ha følgende kvaliteter:

- (i) Uteoppholdsareal skal være skjermet mot vind.
- (ii) Minst halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- (iii) Estetisk og hensiktsmessig utformet og med god tilgjengelighet fra boligen uavhengig av alder og funksjonsevne
- (iv) God og varig brukskvalitet.

#### § 3.1.2.4 Parkering og sykkelparkering

##### **Bilparkering**

§ 3.1.2.4.a Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr enhet.

§ 3.1.2.4.b Minimum 10% parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 3.1.2.4.c Minimum 15 % parkeringsplasser skal være forbeholdt gjesteparkering.

§ 3.1.2.4.d Alle parkeringsplasser i felles innendørs anlegg skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.

##### **Sykkelparkering**

§ 3.1.2.4.e Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA Bolig.

§ 3.1.2.4.f Sykkelparkering kan løses innenfor privat bolig-/bodareal.

§ 3.1.2.4.g Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.

§ 3.1.2.4.h Sykkelparkering skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunkt.

#### § 3.1.2.5 Renovasjon

§ 3.1.2.5.a Renovasjonsløsning skal etableres som nedgravd felles løsning

#### § 3.1.2.6 Nettstasjon

§ 3.1.2.6.a Det kan oppføres nettstasjon innenfor byggeformål. Nettstasjon tillates oppført utenfor byggegrense. Frittstående nettstasjoner skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater og minimum 3 meter fra veikant.

#### § 3.1.2.7 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det vedlegges følgende:

§ 3.1.2.7.a Utomhusplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, leke og uteoppholdsareal, torg, parkering, veger, gangareal, nettstasjoner, renovasjonshåndtering, VA anlegg og overvannshåndtering. Planen skal vise utforming og opparbeiding av terreng og hvordan forskjeller i høydenivå tas opp. Den skal også vise hvordan prinsipp for universell utforming ivaretas.

§ 3.1.2.7.b Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energiløsninger.

§ 3.1.2.7.c Godkjent VA rammeplan

§ 3.1.2.7.d Godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP)

§ 3.1.2.7.e Plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen

### § 3.1.2.8 Terrengtilpasning

Boligene skal tilpasses terrenget og synlige skjæringer skal unngås. Det tillates tilfylling av terreng inntil to etasjer.

### § 3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS5)

§ 3.1.3.1.a Innenfor felt BFS1- BFS4 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse i form av enebolig eller tomannsbolig.

§ 3.1.3.1.b Hovedmateriale for nye boliger skal være tre.

§ 3.1.3.1.c Det er tillatt med takterrasse.

#### § 3.1.3.2 BFS1 og BFS2

§ 3.1.3.2.a I BFS1 tillates det oppført inntil 2 enheter med inntil 3 etasjer.

§ 3.1.3.2.b I BFS2 tillates det oppført inntil 2 enheter med inntil 3 etasjer.

#### § 3.1.3.3 BFS3 og BFS4

§ 3.1.3.3.a I BFS3 tillates det oppført inntil 4 enheter med inntil 3 etasjer.

§ 3.1.3.3.b I BFS4 tillates det oppført inntil 4 enheter med inntil 3 etasjer.

§ 3.1.3.3.c Boliger i feltene unntas krav om universelt tilgjengelig tilkomstveg

§ 3.1.3.3.d Parkering for biler i feltene kan løses ved boligen.

§ 3.1.3.3.e Alle tiltak innenfor feltene skal utføres skånsomt og med særlig hensyn til eikene (H560\_1-H560\_6) i feltet, jf. bestemmelsene 4.2.1. Trærne skal skjøttes i tråd med føringer lagt i plan for gjennomføring og skjøtsel jf. bestemmelsene 2.5.2.

#### § 3.1.3.4 BFS5

§ 3.1.3.4.a Innenfor felt BFS5 kan eksisterende enebolig videreføres. Det tillates én boenhet innenfor feltet.

§ 3.1.3.4.b Eksisterende garasje kan rives, og ny garasje kan etableres.

§ 3.1.3.4.c Tiltak innenfor feltet skal utføres skånsomt og med særlig hensyn til eikene (H560\_1-H560\_6) i feltet, jf. bestemmelsene 4.2.1. Trærne skal skjøttes i tråd med føringer lagt i plan for gjennomføring og skjøtsel jf. bestemmelsene 2.5.2

#### § 3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2 og BKS3)

§ 3.1.4.1.a Innenfor felt BKS1, BKS2 og BKS3 tillates det oppført rekkehus eller tomannsboliger.

§ 3.1.4.1.b Det skal skapes variasjon i rekkene ved hjelp av trapping med terrenget, saksing og brudd i rekkene.

§ 3.1.4.1.c Hovedmateriale for boligene skal være tre.

§ 3.1.4.1.d Det er tillatt med takterrasse.

§ 3.1.4.1.e Det skal etableres gangforbindelse mellom f\_SV1 og o\_SF1, gjennom BKS2. Denne skal fungere som tilkomst/snarvei til renovasjonsplass for boliger i felt BKS3 og BFS3-BFS5. Snarveien unntas krav om universell tilkomst.

#### § 3.1.4.2 BKS1

§ 3.1.4.2.a I BKS1 tillates det oppført inntil 8 enheter på inntil 3 etasjer.

§ 3.1.4.2.b Enhetene skal sakses for å skape brudd i rekkene.

#### § 3.1.4.3 BKS2

§ 3.1.4.3.a I BKS2 tillates det oppført inntil 10 enheter på inntil 3 etasjer.

§ 3.1.4.3.b De boligene som ikke ligger på parkeringsdekke, skal trappes med terrenget og sakses for å skape brudd i rekkene.

#### § 3.1.4.4 BKS3

§ 3.1.4.4.a I BKS3 tillates det oppført inntil 8 enheter på inntil 3 etasjer.

§ 3.1.4.4.b Boligene skal trappes med terrenget og sakses for å skape brudd i rekkene.

#### § 3.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

##### § 3.1.5.1 f\_BRE

Innenfor formålet f\_BRE skal det etableres fremtidsrettede nedgravde renovasjonsløsninger som betjener BFS1-BFS5 og BKS1-BKS3.

#### § 3.1.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)

##### § 3.1.6.1 BKT

Felt BKT omfatter eksisterende transformatorstasjon.

#### § 3.1.7 Barnehage (BBH)

#### § 3.1.7.1 BBH

§ 3.1.7.1.a BBH omfatter eksisterende barnehage. Eksisterende reguleringsplan (planID 7520000) gjelder for formålet.

#### § 3.1.8 Felles uteoppholdsareal - BUT

##### § 3.1.8.1 f\_BUT1-f\_BUT4

§ 3.1.8.1.a Innenfor felt f\_BUT1-f\_BUT4 skal det opparbeides utearealer med god kvalitet. Arealene skal opparbeides på en måte som sikrer samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper.

##### § 3.1.8.2 f\_BUT1

§ 3.1.8.2.a Innenfor formålet skal naturlig terreng skal så langt som mulig ivaretas og benyttes som en ressurs i formålet. Der terrenget tillater det, tillates skånsom bearbeiding og tilrettelegging for naturlekeplass.

§ 3.1.8.2.b Den delen av f\_BUT1 som ligger innenfor bestemmelsesområde #2 er del av dekke oppå parkeringsanlegg, og skal opparbeides som et torg. Det skal sikres gode overganger mellom torgarealet og naturlig terreng mot vest.

§ 3.1.8.2.c Innenfor f\_BUT1 skal akebakke nord i o\_GF1 videreføres ned til torget.

##### § 3.1.8.3 f\_BUT2

§ 3.1.8.3.a Den delen av f\_BUT2 som ligger innenfor bestemmelsesområde #2 er del av dekke oppå parkeringsanlegg og skal opparbeides som et torg. Det skal sikres gode overganger mellom torgarealet og naturlig terreng mot øst.

§ 3.1.8.3.b Det tillates opparbeiding av snuhammer i f\_BUT2, innenfor #2, jf. § 5.1.2. Denne skal fremstå som en del av torg/gatetun og opparbeides med kjørbart dekke uten hindringer.

§ 3.1.8.3.c Terrenget utenfor #2 kan bearbeides og tilrettelegges for lek og opphold.

##### § 3.1.8.4 f\_BUT3

§ 3.1.8.4.a Innenfor f\_BUT3 skal det opparbeides lekeplass.

##### § 3.1.8.5 f\_BUT4

§ 3.1.8.5.a Innenfor f\_BUT4 skal uteareal opparbeides skånsomt med hensyn til eikene i området, og ha en mest mulig naturlig fremtoning. Området kan ha enkel opparbeiding/møblering for lek og/eller opphold med hovedvekt naturmaterialer.

##### § 3.1.8.6 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.1.8.6.a f\_BUT1-f\_BUT4 skal være felles for BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BKS1, BKS2 og BKS3.

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

### **§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV, SKV, SF, ST, SGT, SGS, SVT og SGT)**

#### **§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)**

§ 3.2.1.1.a Veger, kjøreveger, fortau, gatetun, torg og gang- og sykkelveger og gangveger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist i plankartet. Mindre justeringer innenfor byggeformål eller formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er tillatt. For offentlige veger skal justeringer skje i samråd med rette vegmyndighet.

#### **§ 3.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

§ 3.2.1.2.a Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlig vegareal som skal opparbeides som følge av reguleringsplanen. Planen må være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene.

### **§ 3.2.2 Veg (SV)**

#### **§ 3.2.2.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.2.1.a f\_SV1 skal være felles for BFS3-BFS5, BKS2 og BKS3, samt eiendommer som har tilkomst fra veien.

§ 3.2.2.1.b f\_SV2 skal være felles for BKS1, BKS2, BKS3, BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5.

§ 3.2.2.1.c f\_SV3 er felles for eiendommer som har tilkomst fra veien.

§ 3.2.2.1.d f\_SV4 skal være felles for eiendom 39/64 og 126.

§ 3.2.2.1.e f\_SV5 er felles for eiendommer som har tilkomst fra avkjørselen

### **§ 3.2.3 Kjøreveg (o\_SKV)**

#### **§ 3.2.3.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.3.1.a o\_SKV1 – o\_SKV3 er offentlige veger.

### **§ 3.2.4 Fortau (o\_SF og f\_SF)**

#### **§ 3.2.4.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.4.1.a o\_SF1 – o\_SF7 er offentlige fortau.

### **§ 3.2.5 Torg (ST)**

#### **§ 3.2.5.1 f\_ST**

§ 3.2.5.1.a Ved behov kan deler av f\_ST benyttes i forbindelse med renovasjonshåndtering. Det må være minimum 2,5 m fri bredde mellom BRE og gjesteparkering for å sikre alternativ gangvei under en tømmesituasjon.

§ 3.2.5.1.b f\_ST kan beplantes og møbleres så lenge det ikke kommer i konflikt med fremkommelighet for gående gjennom området, eller siktlinjer.

### **§ 3.2.6 Gatetun (SGT)**

#### **§ 3.2.6.1 f\_SGT1 og f\_SGT2**

§ 3.2.6.1.a f\_SGT1 skal opparbeides som en tydelig oppmerket sone for myke trafikanter fra f\_SV3 til o\_GT1.

§ 3.2.6.1.b f\_SGT1 og f\_SGT2 skal opparbeides med permeabelt fast dekke, som er kjørbart og tåler belastningen av utrykningskjøretøy opptil liten lastebil.

#### **§ 3.2.6.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.6.2.a f\_SGT1 er felles for BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2.

§ 3.2.6.2.b f\_SGT2 er felles for BKS2 og BKS3.

### **§ 3.2.7 Gang- og sykkelveg (SGS)**

#### **§ 3.2.7.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.7.1.a o\_SGS1 – o\_SGS3 er offentlige gang- og sykkelveg.

### **§ 3.2.8 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)**

#### **§ 3.2.8.1 SVT**

§ 3.2.8.1.a Areal regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til vegareal, skjæringer, fyllinger, rekkverk, murer og grøfter. Det tillates etablert teknisk anlegg i grunnen. Mindre justeringer tillates i samråd med rette vegmyndighet.

### **§ 3.2.9 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

#### **§ 3.2.9.1 SVG**

§ 3.2.9.1.a Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til parkering, sykkelparkering, vegareal, skjæringer, fyllinger, rekkverk, murer og grøfter. Mindre justeringer tillates i samråd med rette vegmyndighet. Ubebygde areal skal beplantes/revegeteres med stedegen vegetasjon.

## **§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **§ 3.3.1 Blågrønnstruktur (G)**

#### **§ 3.3.1.1 f\_G**

§ 3.3.1.1.a Innenfor felt G skal naturlig terreng og stedegen vegetasjon i størst mulig grad bevares.

§ 3.3.1.1.b Eventuell tilsåing og/eller revegetering skal skje med stedegne arter.

### § 3.3.2 Friområde (GF)

#### § 3.3.2.1 Arealbruk

- § 3.3.2.1.a Innenfor felt GF skal naturlig terreng og stedegen vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- § 3.3.2.1.b Eventuell tilsåing og/eller revegetering skal skje med stedegne arter.
- § 3.3.2.1.c Fremmede arter må håndteres og fjernes på en forsvarlig måte for å unngå videre spredning, jf. Forskrift om fremmede organismer. Videre må det sikres at eventuelle tilførte masser er rene for å unngå innføring av andre fremmede arter til området.
- § 3.3.2.1.d Det tillates å behandle terreng og rydde vegetasjon for å etablere funksjonell akebakke i o\_GF1.

#### § 3.3.2.2 Krav og vilkår til opparbeiding

- § 3.3.2.2.a I forbindelse med f\_SGT1 og o\_GT1 tillates skråningsutslag og støttemurer i o\_GF1 og o\_GF2. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein og i størst mulig grad begrenses. Murer over 2,5 m skal trappes. Skråningsutslag skal revegeteres.
- § 3.3.2.2.b Det kan etableres tiltak som er nødvendig for fordrøyning og overvannshåndtering innenfor formålet.

### § 3.3.3 Turveg (GT)

#### § 3.3.3.1 o\_GT1 og o\_GT2

- § 3.3.3.1.a Innenfor o\_GT1 skal eksisterende stitrasé delvis bevares og videreføres som ny sti frem til overgang til f\_SGT1. Eksisterende tursti kan oppgraderes og belysning skal etableres langs hele o\_GT1.
- § 3.3.3.1.b Turveg o\_GT1 skal opparbeides med gruslagt dekke og ha minimum 3 m bredde.
- § 3.3.3.1.c Innenfor o\_GT2 skal eksisterende turveg ivaretas. Nødvendig vedlikehold tillates.
- § 3.3.3.1.d Turveg o\_GT1-o\_GT2 unntas krav om universell utforming.

## § 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### § 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H310)

#### § 4.1.1 Sikringszone, frisikt H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5m over tilstøtende veiers plan.

#### § 4.1.2 Sikringszone, ras og skredfare H310

- a) H310\_1 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000.
- b) H310\_2 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.
- c) H310\_3 angir faresone for skred.

## § 4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

### § 4.2.1 Hensynssone, naturmiljø H560

- a) H560\_1- H560\_6 angir hule eiker som skal ivaretas. Innenfor hensynssonene skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til trærne. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Det skal ikke utføres gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonene uten at trepleier konsulteres i forkant, og er tilstede under arbeidet. Nødvendige avbøtende tiltak, i henhold til notat fra Vestlandsaboristen - Bratseth (06.11.18) og forvaltnings- og skjøtselsplan jf. bestemmelsene 2.5.2, skal iverksettes med formål om å ivareta eikene. Det skal utarbeides et notat fra trepleier/aborist som dokumenterer prosessen med å ivareta treets helse.
- b) H560\_7- H560\_8 angir store asketrær som skal ivaretas. Innenfor hensynssonene skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til trærne. Det skal ikke utføres gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonene uten at trepleier konsulteres i forkant og er tilstede under oppstart av arbeider. Nødvendige avbøtende tiltak i henhold til notat fra Vestlandsaboristen -Bratseth (06.11.18) skal iverksettes for å sikre at trærnes helse skal gjennomføres. Dersom det avdekkes av arborist at asketrærne er angrepet av askeskuddsyke, faller hensynssone og denne bestemmelse (4.2.1b) bort.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

#### § 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 Midlertidig rigg og anleggsområde

Områdene kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder fra reguleringsplanen er vedtatt, og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt, senest 31.12.2031. Når anleggsarbeidet er ferdigstilt og behovet for midlertidig rigg- og anleggsområde ikke er der lenger, skal kommunen informeres slik at anleggsområdet kan fjernes fra forvaltningsbasen.

Områdene skal så langt det lar seg gjøre tilbakeføres til opprinnelig tilstand eller revegeteres etter ferdig tiltak i samarbeid med grunneier.

#### § 5.1.2 Bestemmelsesområde #2 Parkeringsanlegg/torg

- a) Under bakken kan det etableres parkeringsanlegg på inntil 1100m2 BRA.
- b) Over parkeringsanlegg/på bakken skal det etableres torg.
- c) Det skal sikres god sammenheng og overgang til naturterreng mot f\_BUT1 og f\_BUT2.
- d) Torget skal utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.
- e) Sør i området skal det etableres snuhammer. Areal for snuhammer må etableres fri for nivåforskjeller.

## § 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### § 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BFS1-BFS4 og BKS1-BKS3)

Før det gis tillatelse til igangsettelse skal følgende være utarbeidet og godkjent av rette myndighet:

- § 6.1.1 Detaljerte tekniske vegplaner for o\_SKV1 og o\_SF1.
- § 6.1.2 Godkjent forhåndsuttale til VA-rammeplan fra VA-etaten.
- § 6.1.3 Godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan.
- § 6.1.4 Godkjent plan for massehåndtering.
- § 6.1.5 Godkjent plan for gjennomføring og skjøtsel av eike- og asketrær i henhold til § 2.5.2
- § 6.1.6 Før det kan gis igangsettelsestillatelse til boliger i BFS3 og BFS4 skal eventuelle tiltak i henhold til godkjent skjøtelsesplan være gjennomført av autorisert trepleier. Dokumentasjon av arbeidet skal forelegges kommunen.

### § 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFS1-BFS4 og BKS1-BKS3)

#### Samferdsel

- § 6.2.1 Før det kan gis ferdigattest for boliger innenfor BFS1-BFS4 og BKS1-BKS3 skal følgende veiareal med tilhørende fortau være opparbeidet i henhold til reguleringsplan: o\_SKV1, o\_SF1, f\_SV1, f\_SV2, f\_SV3, f\_SV4, f\_SGT1 og f\_SGT2
- § 6.2.2 Før det gis ferdigattest for boliger innenfor BKS1 – BKS3 og BFS1 – BFS2, skal det være opparbeidet belysning langs o\_GT1.

#### Uteopphold

- § 6.2.3 Leke- og uteoppholdsarealer i henhold til §§ 3.1.2.2 og 3.1.2.3 skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor de ulike delområdene.

#### Renovasjon

- § 6.2.4 Avfallsanlegg med tilstrekkelig kapasitet til det enkelte omsøkte hus eller felt må være ferdigstilt i takt med utbyggingen i henhold til godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

1. VA rammeplan datert 01.09.2019
2. Planbeskrivelse datert xx.xx.xx