

PLANBESTEMMELSER FOR PLAN 211 – SKARPENESFJELLET, FLORVÅG.

Jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7 pbl. 85 § 26-1 og pbl. 08 § 12-7¹

Nasjonal arealplan-ID: 1247_211
Datert: 23.03.10
Revidert: 23.01.14, 21.02.22
Kommunestyrets vedtak: 12.03.15

§ 1

FELLESBESTEMMELSER

1.1 Plankrav

- 1.1.1 Før det kan fradeles nye tomter eller oppføres ny bebyggelse innenfor felt FS1, skal det foreligge godkjent plan for feltet.
- 1.1.2 Ved utarbeidelse av søknad om tiltak skal det for hvert av feltene ~~B1~~~~BB1~~~~B4~~~~BB4~~, ~~KS1~~ **BK**, **BF1** og ~~FS3~~**BF2** utarbeides detaljert situasjonsplan i M=1:500 som skal godkjennes av kommunen som del av byggemeldingen. Planen skal vise opparbeidelse av utomhusarealer med høgdeangivelser, murer, skjæringer og fyllinger, samt gangatkomst til omkringliggende friluftsområder.²

1.2 Terrengbehandling

- 1.2.1 Eksisterende terreng og bestående vegetasjon i ~~grøntområder og byggeområder~~ skal søkes beholdt i størst mulig utstrekning.
- 1.2.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 1.2.3 Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis anlegges med overflate i naturstein.
- 1.2.4 Fyllinger i forbindelse med veganlegg skal terrengbehandles, isås og beplantes for å dempe ned landskapsvirkningen. Tilsvarende skal forstøtningsmurer neddempes med beplantning.

§ 2

REKKEFØLGEKRAV³

2.1 Utbyggingsrekkefølge

- 2.1.1 Tiltak som må være gjennomført før det kan igangsettes utbygging:
- Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet i barnehage og skole.
 - Gang- og sykkelveg til nærmeste skole skal være etablert.
 - **Renovasjonsløsning og renovasjonsteknisk plan skal sendes til BIR for uttale og godkjennes av kommunen.⁴**
- 2.1.2 Tiltak som må igangsettes senest samtidig med oppstart av arbeidet med tunnelen fram til utbyggingsområdet:
- Fylkesvegen fra krysset med rv.563 og forbi tunnelmunningen må opprustes i henhold til reguleringsplanen med utvidelse av fylkesvegen og bygging av fortau.
 - Midlertidig avkjørsel til gbnr 6/161 og 622 fra kommunal veg mot Bakervågen.
- 2.1.3 Tiltak som må være utført før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

¹ Endret ved reguleringsendring, riktige henvisninger til pbl.

² Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse.

³ Endret ved reguleringsendring, ny paragraf.

⁴ Endret ved reguleringsendring, nytt rekkefølgekraft: *Renovasjonsløsning og renovasjonsteknisk plan skal sendes til BIR for uttale og godkjennes av kommunen.*

- For boliger innenfor ~~B1~~**BB1**-~~B4~~**BB4** må felles atkomstveg ~~Fv1~~ **f_V3** og **veg o_V2** være ferdigstilt.⁵
- For boliger i felt ~~KS1~~ **BK** skal lekeplass ~~L1~~ **f_LEK1**, samt **f_ØK1** henteplasser for søppel ~~S1~~ være ferdigstilt.⁶
- For boliger i felt ~~B1~~**BB1** skal lekeplass ~~L3~~ **f_LEK3** samt **f_ØK3** henteplass for søppel ~~S2~~ være ferdigstilt.⁷
- For boliger i felt ~~B2~~ **BB2** skal lekeplass ~~L4~~ **f_LEK4** være ferdigstilt.⁸
- For boliger i felt ~~B3~~**BB3** skal lekeplass ~~L5~~ **f_LEK5** være ferdigstilt.⁹
- For boliger i felt ~~B4~~**BB4** skal lekeplass ~~L6~~ **f_LEK6**, ~~L7~~ **f_LEK7**, ~~L8~~ **f_LEK8** og ~~L9~~ **f_LEK2**, samt gruset sti mellom ~~B4~~**BB4** og ~~L9~~ **f_LEK2**, være ferdigstilt. Sti skal anlegges med trapper i stein/tre der terrenget krever dette.¹⁰

§ 3 BYGGEOMRÅDER (pbl 85 § 25, 1.ledd nr. 1)¹¹

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 3.1.1 I felt FS1 kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- 3.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=30%.
- 3.1.3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- 3.1.4 Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m. Takvinkel skal ikke overstige 45°.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. 08 § 12-5 nr.1)¹²

4.1 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF)¹³

- 4.1.1 I feltene ~~FS1~~**BF1**, ~~FS2~~**BF3**, og ~~FS3~~**BF2** kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- 4.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=30%.
- 4.1.3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- 4.1.4 Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m. Takvinkel skal ikke overstige 45°. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 38,0 i felt ~~FS3~~ **BF2**, hvor det også skal legges særlig vekt på å oppnå en løsning som er estetisk godt tilpasset terrenget og bebyggelsen i felt ~~KS1~~ **BK**.¹⁴

4.2 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK)¹⁵

- 4.2.1 Boligbebyggelsen i felt ~~KS1~~ **BK** skal oppføres slik planen viser med maks fire boenheter i hvert bygg.¹⁶
- 4.2.2 Felt ~~KS1~~ **BK** kan utbygges med inntil 1800m² BRA. Areal til parkeringskjellere, samt areal under balkonger, svalganger og atkomsttrapper skal ikke medregnes ved beregning av tillatt bruksareal.¹⁷
- ~~3.2.3 Parkeringsdekningen skal være på 1,5 pr. boenhet, og all parkering skal skje i kjellere som er vist med veiledende avgrensning på plankartet. Minimum hver 20 p-plass skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.¹⁸~~
- 4.2.3 ~~Maksimal møne skal ikke overstige kotehøgdene Hmax påført plankartet.¹⁹ Heis- og trappehus tillates å overskride disse høgdeberegningene.²⁰~~

⁵ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

⁶ Endret ved reguleringsendring, feltbenevnelser og endring av tekst fra *For boliger i felt KS1 skal lekeplass L1, samt henteplasser for søppel S1 være ferdigstilt* til *For boliger i felt BK skal lekeplass f_LEK1, samt f_ØK1 være ferdigstilt*.⁶

⁷ Endret ved reguleringsendring, feltbenevnelser og endring i tekst fra *For boliger i felt B1 skal lekeplass L3 samt henteplass for søppel S2 være ferdigstilt* til *For boliger i felt BB1 skal lekeplass f_LEK3 samt f_ØK3 være ferdigstilt*.

⁸ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

⁹ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

¹⁰ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

¹¹ Endret ved reguleringsendring, rett henvisning til pbl.

¹² Endret ved reguleringsendring, paragraf og henvisning til pbl.

¹³ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

¹⁴ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

¹⁵ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

¹⁶ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

¹⁷ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

¹⁸ Punkt 3.2.3 fjernet ved reguleringsendring

¹⁹ Setningen *Maksimal møne skal ikke overstige kotehøgdene Hmax påført plankartet* fjernet ved reguleringsendring.

²⁰ Endret ved reguleringsendring, *Heishus* endret til *Heis- og trappehus*.

- 4.2.4 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggesoner grenser²¹.
- 4.2.5 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av bebyggelse og utearealer.
- 4.2.6 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.²²
- 4.3 Blokkbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)²³**
- 4.3.1 Boligbebyggelsen i feltene ~~B1~~BB1-~~B4~~BB4 skal oppføres slik planen viser.²⁴
- 4.3.2 Felt ~~B1~~BB1 kan utbygges med inntil 3850m2 BRA.
Felt ~~B2~~BB2 kan utbygges med inntil 1600m2 BRA.
Felt ~~B3~~BB3 kan utbygges med inntil 850m2 BRA.
Felt ~~B4~~BB4 kan utbygges med inntil 2000m2 BRA.²⁵
Areal til parkeringskjellere, samt areal under balkonger, svalganger og atkomsttrapper skal ikke medregnes ved beregning av tillatt bruksareal.
- ~~3.3.3 Parkeringsdekningen skal være 1,5 pr. boenhet, og all parkering skal skje i kjellere som er vist med veiledende avgrensning på plankartet.
Minimum hver 20 p plass skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.²⁶~~
- ~~4.3.3 Maksimal byggehøyde innenfor feltene B1 – B4 skal ikke overstige kotehøgdene påført plankartet.²⁷
Heis- og trappehus tillates å overskride disse høgdebegrensningene.²⁸~~
- 4.3.4 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggesoner grenser.²⁹
- 4.3.5 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av bebyggelse og utearealer i feltene ~~B1~~BB1-~~B4~~BB4.³⁰
- 4.3.6 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.³¹
- 4.3.7 I bestemmelsesområde 10-12 i BB2 tillates det etablert leiligheter på nivå med garasjelegget BGF1. Regulerte byggegrenser og byggehøyder for BB2 gjelder ikke for disse bestemmelsesområdene.³²
- 4.4 Garasjelegget for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)³³**
- 4.4.1 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.³⁴
- 4.4.2 Parkeringsdekningen skal være på 1,5 pr. boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.³⁵
- 4.5 Industri (IND)³⁶**
- 4.5.1 De avsatte områdene til industri ~~H~~IND1 og ~~I2~~IND2 skal ses i sammenheng med regulert industriområde nordenfor.³⁷
- 4.5.2 Det tillates etablert midlertidig avkjørsel og parkering utenfor byggegrensen i IND2 frem til ny adkomst er etablert fra nord, i tråd med § 5.2.2.³⁸

²¹ Endret ved reguleringsendring, byggesoner erstattes med byggegrenser

²² Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: *Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.*

²³ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse.

²⁴ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse.

²⁵ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse.

²⁶ Punkt 3.3.3 fjernet ved reguleringsendring.

²⁷ Setningen *Maksimal byggehøyde innenfor feltene B1 – B4 skal ikke overstige kotehøgdene påført plankartet* fjernet ved reguleringsendring.

²⁸ Endret ved reguleringsendring, *Heishus* endret til *Heis- og trappehus*.

²⁹ Endret ved reguleringsendring, byggesoner erstattes med byggegrenser

³⁰ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse.

³¹ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: *Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.*

³² Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: *I bestemmelsesområde 10-12 i BB2 tillates det etablert leiligheter på nivå med garasjelegget BGF1. Regulerte byggegrenser og byggehøyder for BB2 gjelder ikke for disse bestemmelsesområdene*

³³ Endret ved reguleringsendring, nytt formål: *Garasjelegget for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)*

³⁴ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: *Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.*

³⁵ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: *Parkeringsdekningen skal være på 1,5 pr. boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.*

³⁶ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse.

³⁷ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse.

³⁸ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: *Det tillates etablert midlertidig avkjørsel og parkering utenfor byggegrensen i IND2 frem til ny adkomst er etablert fra nord, i tråd med § 5.2.2.*

4.6 Øvrige kommunalteknisk anlegg (ØK)³⁹

- 4.6.1 f_ØK1 er avsatt til renovasjon og trafo. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BK.⁴⁰
- 4.6.2 f_ØK2 og f_ØK3 er avsatt til pumpehus og renovasjon. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BB1 – BB4.⁴¹

4.7 Uteoppholdsareal (UTE)

- 4.7.1 f_UTE skal opparbeides med en parkmessig utforming, benker og stedegne planter.⁴²

4.8 Lekeplass (LEK)

- 4.8.1 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på lekeplassenes regulerte planeringshøyder (PH) for f_LEK1 og 3-6. Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.⁴³
- 4.8.2 Felles lekeområder skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen. Sandkasse med bord/benker plasseres på lekeområdenes mest solrike del.
- 4.8.3 Lekeplassene f_LEK1, f_LEK3, f_LEK4, f_LEK5 og f_LEK6 skal ha miljøvennlig underlag samt benk og bord. Samlet skal lekeplassene ha lekeapparater for ulike alderstrinn. Lekeapparatene skal være av miljøvennlig materialer. Lekeplassene skal spesielt tilrettelegges inntil/ved bygningskroppene for å sikre at dette arealet ikke oppfattes privat.⁴⁴
- 4.8.4 Felles lekeområder ~~L1-L9~~ f_LEK1 – f_LEK8 er felles for feltene ~~B1-B4 og KS1~~ BB1-4 og BK.⁴⁵
- 4.8.5 I område ~~L8~~ f_BLK8 kan kommunen godkjenne at det blir anlagt bane for ballspill.⁴⁶
- 4.8.6 Naturlekeplassene ~~L7 og L9~~ f_BLK2 og f_BLK7 skal utstyres med rasteplasser med bord/benker og sandkasse.⁴⁷
- ~~3.8.7 Det tillates anlagt parkeringsanlegg under lekeplassene L1, L3, L4 og L6.⁴⁸~~
- 4.8.7 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av felles lekeområder ~~L1, L3, L4, L5 og L6.~~ f_LEK1, f_LEK3, f_LEK4, f_LEK5 og f_LEK6.⁴⁹

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr. 3)⁵⁰

~~3.1 Kjøreveger⁵¹~~

- ~~3.1.1 Det kan anlegges fartsreducerende tiltak i vegger.~~
- ~~3.1.2 Midlertidig avkjørsel til gbnr 6/161 og 622, fra kommunal vei mot Bakervågen, skal stenges når ny adkomst til eiendommene er etablert fra nord via tilgrensende industriområdet.~~

~~3.2 Tunnel⁵²~~

- ~~3.2.1 Fortau i tunnel skal være fysisk atskilt fra kjørebane.~~
- ~~3.2.2 Etablering av tunnel skal skje i henhold til detalj-/sikringsplan som er godkjent av kommunen. Tunnel skal i hver ende avsluttes med beplantet portal med lengde min. 5 meter.~~

³⁹ Endret ved reguleringsendring, nytt formål: Øvrige kommunalteknisk anlegg (ØK).

⁴⁰ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: f_ØK1 er avsatt til renovasjon og trafo. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BK.

⁴¹ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: f_ØK2 og f_ØK3 er avsatt til pumpehus og renovasjon. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BB1 – BB4.

⁴² Endret ved reguleringsendring, nytt formål: Uteoppholdsareal (UTE) med nytt punkt: f_UTE skal opparbeides med en parkmessig utforming, benker og stedegne planter.

⁴³ Endret ved reguleringsendring, nytt formål: Lekeplass (LEK) med nytt punkt: Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på lekeplassenes regulerte planeringshøyder (PH) for f_LEK1 og 3-6. Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt og

⁴⁴ nytt punkt: Lekeplassene f_LEK1, f_LEK3, f_LEK4, f_LEK5 og f_LEK6 skal ha miljøvennlig underlag samt benk og bord. Samlet skal lekeplassene ha lekeapparater for ulike alderstrinn. Lekeapparatene skal være av miljøvennlig materialer. Lekeplassene skal spesielt tilrettelegges inntil/ved bygningskroppene for å sikre at dette arealet ikke oppfattes privat.

⁴⁵ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

⁴⁶ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

⁴⁷ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

⁴⁸ Punkt 3.8.7 fjernet ved reguleringsendring.

⁴⁹ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelser.

⁵⁰ Paragraf fjernet ved reguleringsendring

⁵¹ Punkt 3.1 med tilhørende underpunkt fjernet ved reguleringsendring.

⁵² Punkt 3.2 med tilhørende underpunkt fjernet ved reguleringsendring.

3.2.3 Føer sprengningsarbeider for tunnel tillates igangsatt skal fundamentering og grunnmurer for eksisterende utsatt bebyggelse grundig registreres og dokumenteres.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl. 08 § 12-5 nr.2)⁵³

5.1 Veg (V)⁵⁴

- 5.1.1 f_V1 er felles for bebyggelsen som benytter denne som atkomstvei.
- 5.1.2 f_V3 er felles for felt FS1 og BF1 (og BF4-6 som er knyttet til FS1)
- 5.1.3 f_V4 er felles for BK.
- 5.1.4 f_V5 er felles for boliger BF1 og BF2.

5.2 Kjøreveger (KV)⁵⁵

- 5.2.1 Det kan anlegges fartsreducerende tiltak i veger.
- 5.2.2 Midlertidig avkjørsel til gbnr 6/161 og 622, fra kommunal vei mot Bakervågen, skal stenges når ny adkomst til eiendommene er etablert fra nord via tilgrensende industriområdet.
- 5.2.3 f_KV4 er felles for BF1, BF2, BK, BB1-BB4 og BF3.⁵⁶

5.3 Fortau (FO)⁵⁷

- 5.3.1 f_FO9 og 10 er felles for BF1, BF2, BK, BB1-BB4 og BF3.

5.4 Gangvei/gangareal/gågate (GG)⁵⁸

- 5.4.1 Gangveg f_GG er felles for boligene i feltene BB1 – BB4 og BF3. Gangvegen tillates benyttes som kjøreatkomst til BF3 for én boligenhet, samt for nyttetransport til boligene i BB1-BB4, f.eks. flytting og syketransport.

5.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)⁵⁹

- 5.5.1 Det skal etableres grøfter for overvann og sikring av steinsprang på vestsiden av vegen, samt sikring med mur og eventuell annen barriere på østsiden av vegen. I formålet kan det etableres grøfter, tekniske installasjoner, mindre tekniske bygninger samt skjæringer og støttemurer m.m. Innenfor o_AVT7 -10 skal det også etableres tunnelportaler med tilhørende støttemurer.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)⁶⁰

- 5.6.1 Arealet skal benyttes til fyllinger og skal tilplantes med stedege planter.

⁵³ Endret ved reguleringsendring, paragraf og henvisning til pbl.

⁵⁴ Endret ved reguleringsendring, nytt formål Veg (V) og underpunkt:

- f_V1 er felles for bebyggelsen som benytter denne som atkomstvei.

- f_V3 er felles for felt FS1 og BF1 (og BF4-6 som er knyttet til FS1)

- f_V4 er felles for BK.

- f_V5 er felles for boliger BF1 og BF2.

⁵⁵ Endret ved reguleringsendring, feltbenevnelse.

⁵⁶ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: f_KV4 er felles for BF1, BF2, BK, BB1-BB4 og BF3

⁵⁷ Endret ved reguleringsendring, nytt formål Fortau (FO) med nytt underpunkt: f_FO9 og 10 er felles for BF1, BF2, BK, BB1-BB4 og BF3.

⁵⁸ Endret ved reguleringsendring, nytt formål Gangvei/gangareal/gågate (GG) med nytt underpunkt: Gangveg f_GG er felles for boligene i feltene BB1 – BB4 og BF3. Gangvegen tillates benyttes som kjøreatkomst til BF3 for én boligenhet, samt for nyttetransport til boligene i BB1-BB4, f.eks. flytting og syketransport.

⁵⁹ Endret ved reguleringsendring, nytt formål Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT) med nytt underpunkt: Det skal etableres grøfter for overvann og sikring av steinsprang på vestsiden av vegen, samt sikring med mur og eventuell annen barriere på østsiden av vegen. I formålet kan det etableres grøfter, tekniske installasjoner, mindre tekniske bygninger samt skjæringer og støttemurer m.m. Innenfor o_AVT7 -10 skal det også etableres tunnelportaler med tilhørende støttemurer.

⁶⁰ Endret ved reguleringsendring, nytt formål Annen veggrunn – grøntareal (AVG) med nytt underpunkt: Arealet skal benyttes til fyllinger og skal tilplantes med stedege planter.

§ 6

SPESIALOMRÅDER **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 25, 1. ledd nr. 6) (pbl. 08 § 12-5 nr 3)⁶¹

~~5.1~~ **Frisiktsoner**

~~5.1.1~~ I frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.⁶²

6.1 ~~Friluftsområder på land~~ **Friområde (FRI)**⁶³

6.1.1 Friluftsområder kan nyttes til turliv og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friluftsområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker ~~o.l.~~, pumpehus, rør, ledninger o.l.⁶⁴

6.1.2 Det kan etableres sti fra felt ~~B4BB4~~, via lek ~~L7~~ f_LEK7 og ~~L9~~ f_LEK2, og frem til snuhammer for fellesveg f_V3 ~~FV1~~, sør i planområdet.⁶⁵

6.1.3 Med unntak av eventuelt behov for sikring, må det ikke foretas arbeider som skader forsvarsanleggene fra 2. verdenskrig.

6.1.4 Nødvendige fjellskjæringer for etablering av tilgrensende boligområder tillates å berøre friluftsområder.

~~5.3~~ **Friluftsområde i sjø**

~~5.3.1~~ Kommunen kan tillate bygging av molo og anlegg for bading i friluftsområde. Tiltak som faller inn under bestemmelsene i Havne- og farvannsloven skal også godkjennes av Bergen og Omland havnevesen.⁶⁶

~~6.2~~ **Naturvernområde** **Naturområde (GN)**⁶⁷

Eksisterende trær/skog i disse områdene skal tas vare på som skjerming for innsyn fra sjøsiden mot tunnelåpningen. Supplerende tilplantning av busker/trær foretas ved behov der det er tilstrekkelig jorddybde.

~~5.5~~ **Område for kommunalteknisk anlegg** ~~trafo~~⁶⁸

~~5.5.1~~ Området skal benyttes til nettstasjon.

§ 7

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(pbl 08. § 12-5 nr 6)⁶⁹

7.1 **Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)**⁷⁰

7.1.1 Kommunen kan tillate bygging av molo og anlegg for bading i friluftsområde. Tiltak som faller inn under bestemmelsene i Havne- og farvannsloven skal også godkjennes av Bergen og Omland havnevesen.

⁶¹ Endret ved reguleringsendring, paragraf og henvisning til pbl.

⁶² Punkt 5.1 fjernet ved reguleringsendring.

⁶³ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse

⁶⁴ Endret ved reguleringsendring, ordlyd er endret fra *Friluftsområder kan nyttes til turliv og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friluftsområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker o.l. til Friområder kan nyttes til turliv og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker, pumpehus, rør, ledninger o.l.*

⁶⁵ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse

⁶⁶ Punkt 5.3 fjernet ved reguleringsendring.

⁶⁷ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse

⁶⁸ Punkt 5.5 fjernet ved reguleringsendring.

⁶⁹ Endret ved reguleringsendring, paragraf og henvisning til pbl.

⁷⁰ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse

§ 8

FAREOMRÅDERHENSYNSSONER

(pbl § 25, 1. ledd nr. 5) (pbl. 08 § 12-6)⁷¹

8.1 Frisiktzone (H140)⁷²

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

8.2 Andre sikringssoner (H190)⁷³

8.2.1 Fortau i tunnel skal være fysisk atskilt fra kjørebanelen.

8.2.2 Etablering av tunnel skal skje i henhold til detalj-/sikringsplan som er godkjent av kommunen. Tunnel skal i hver ende avsluttes med beplantet portal med lengde 5 meter.⁷⁴

8.2.3 Før sprengningsarbeider for tunnel tillates igangsatt skal fundamentering og grunnmurer for eksisterende utsatt bebyggelse grundig registreres og dokumenteres.

8.2.4 I sikringssonen kan det utføres normal virksomhet i samsvar med reguleringsformålet. Alle tiltak som kan påvirke tunnelen skal godkjennes av kommunen.⁷⁵

8.3 Fareområde høyspent Høyspenningsanlegg (H370)⁷⁶

Det tillates ikke oppført bygninger innenfor fareområde.

§ 7

FELLESOMRÅDER

(pbl § 25, 1. ledd nr. 7)⁷⁷

6.1 Atkomstveg⁷⁸

6.1.1 Felles veg Fv1 er felles for område FS1. Fv2 er felles for område FS3 og eiendommen gnr. 6, bnr. 231. Fv3 er felles for område KS1. Fv4 er felles for B1-B4 og gnr. 6, bnr. 510.

6.2 Felles gangveg⁷⁹

Felles gangveg er felles for boligene i feltene B1-B4 og FS2. Gangvegen tillates benyttes som kjøreatkomst til FS2 for én boligenhet, samt for nyttetransport til boligene i B1-B4, f.eks. flytting og syketransport.

6.3 Lekeområder⁸⁰

6.3.1 Felles lekeområder skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen. Sandkasse med bord/benker plasseres på lekeområdenes mest solrike del.

6.3.2 Felles lekeområder L1-L9 er felles for feltene B1-B4 og KS1.

6.3.3 I område L8 kan kommunen godkjenne at det blir anlagt bane for ballspill.

6.3.4 Naturlekeplassene L7 og L9 skal utstyres med rasteplasser med bord/benker og sandkasse.

6.3.5 Det tillates anlagt parkeringsanlegg under lekeplassene L1, L3, L4 og L6.

6.3.6 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av felles lekeområder L1, L3, L4, L5 og L6.

6.4 Henteplass søppel⁸¹

6.4.1 Område S1 og S2 skal nyttes til samlingsplass for avfallsdunker fra feltene B1-B4 og KS1.

⁷¹ Endret ved reguleringsendring, paragraf og henvisning til pbl.

⁷² Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse

⁷³ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse

⁷⁴ Endret ved reguleringsendring, ordlyd endret fra Tunnel skal i hver ende avsluttes med beplantet portal med lengde 5 meter til Tunnel skal i hver ende avsluttes med beplantet portal.

⁷⁵ Endret ved reguleringsendring, nytt punkt: I sikringssonen kan det utføres normal virksomhet i samsvar med reguleringsformålet. Alle tiltak som kan påvirke tunnelen skal godkjennes av kommunen.

⁷⁶ Endret ved reguleringsendring, kun feltbenevnelse

⁷⁷ Paragraf fjernet ved reguleringsendring.

⁷⁸ Punkt 6.1 fjernet ved reguleringsendring.

⁷⁹ Punkt 6.2 fjernet ved reguleringsendring.

⁸⁰ Punkt 6.3 med tilhørende underpunkt fjernet ved reguleringsendring.

⁸¹ Punkt 6.4 fjernet ved reguleringsendring.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER⁸²

9.1 Utforming

9.1.1 Bestemmelsesområde #10, #11 og #12

Innenfor bestemmelsesområdet #10, #11 og # 12 kan det etableres boliger i tråd med § 4.3.7.

9.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

9.2.1 Bestemmelsesområde #7 og #9

Innenfor bestemmelsesområdet #7 og #9 skal terrenget tilpasses slik at den nye bebyggelsen møter terrenget på en hensiktsmessig og god måte samt sikre gode løsninger for overvannet. Det tillates ikke at areal innenfor bestemmelsesområdet opparbeides til private uteoppholdsarealer og det skal tas hensyn til dette ved revegetering og utforming. Areal skal opparbeides med stedegen vegetasjon.

9.2.2 Bestemmelsesområde #8

Innenfor bestemmelsesområdet #8 skal det utføres nødvendige sikringstiltak i fjellskjæringene, terrengtilpassing og overvannshåndtering mellom fjellskjæring og bebyggelse.

9.3 Midlertidig bygge og anleggsområde

9.3.1 Bestemmelsesområde #1 - #6

Innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av vegger/fortau. Områdene skal tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og settes i stand slik de var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier.

⁸² Endret ved reguleringsendring, ny paragraf *Bestemmelsesområder* med tilhørende underpunkt:

Bestemmelsesområde #10, #11 og #12

Innenfor bestemmelsesområdet #10, #11 og # 12 kan det etableres boliger i tråd med § 4.3.7.

Bestemmelsesområde #7 og #9

Innenfor bestemmelsesområdet #7 og #9 skal terrenget tilpasses slik at den nye bebyggelsen møter terrenget på en hensiktsmessig og god måte samt sikre gode løsninger for overvannet. Det tillates ikke at areal innenfor bestemmelsesområdet opparbeides til private uteoppholdsarealer og det skal tas hensyn til dette ved revegetering og utforming. Areal skal opparbeides med stedegen vegetasjon.

Bestemmelsesområde #8

Innenfor bestemmelsesområdet #8 skal det utføres nødvendige sikringstiltak i fjellskjæringene, terrengtilpassing og overvannshåndtering mellom fjellskjæring og bebyggelse.

Bestemmelsesområde #1 - #6

Innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av vegger/fortau. Områdene skal tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og settes i stand slik de var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier.