



Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergen kommune. Ytrebygda, gnr. 112 bnr. 1, 27, 34 mfl.

Ådland

Nasjonal arealplan-ID 1201_62680000

Saksnummer	201203571
Siste revisjonsdato bestemmelser	05.05.2015
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____
seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Formålet med planen er å legge til rette for å gjennomføre et nasjonalt pilotprosjekt for bygging av nullutslippsboliger med tilhørende anlegg. Prosjektet skal fremskaffe kunnskap, og gjøre erfaringer som gir svar på hvordan Norge innen 2020 skal kunne stramme inn forskrifter for å oppnå nullutslippskrav. Siden utbyggingen vil skje etappevis, og man skal dra lærdom fra tidligere byggetrinn med til senere etapper, har planen en viss fleksibilitet i utformingen av bebyggelsen innen de ulike byggeområdene.

Den sentrale delen av området skal ha en urban karakter der bebyggelsen er orientert mot gate, torg og parker. Boligområdene i nord og sør organiseres rundt felles, skjermede tun med tilkomst til naturpreget grøntstruktur. Gang/sykeltrafikk skal utgjøre en høy andel av de totale reisene, og tilrettelegging for grønn mobilitet skal prioriteres.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 24.03.2015.

§ 1. *FELLES BESTEMMELSER*

1.1 **Illustrasjonsplan**

1.1.1 Illustrasjonsplan datert 24.03.2015 er retningsgivende for utbygging av området, jamfør behovet for implementering av erfaring og læring underveis.

1.2 **Energi**

1.2.1 Felt B1- B14 og felt BKS skal bygges ut med nullutslippsboliger. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltakets energibruk.

1.2.2 Det kan monteres solceller / solfangere på alle takflater og deler av fasadene.

1.3 Byggegrenser

- 1.3.1 Byggegrenser for de ulike feltene er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er gitt, ligger den i formålsgrensen for alle bygeområder, unntatt bygeområde for frittliggende småhus BFS, der byggegrensen da er 4 m fra nabogrense.
- 1.3.2 Byggegrense langs o_SKV1 Hjellestadvegen er 50 m fra senterlinjen. I felt BN, KBA1-KBA3 er byggegrensen minst 27 m fra senterlinjen, som vist på plankartet.

1.4 Terrengbehandling

- 1.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad beholdes. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen/vegene.
- 1.4.2 Matjord som fjernes i forbindelse med anleggsarbeid skal i størst mulig grad tas vare på i anleggsperioden, og brukes i utomhusanleggene, parsellhager, på fyllinger, i skrånninger og til komplementering av sideareal til veganleggene.
- 1.4.3 For å minimere klimabelastningen av terrenginngrep og masseflytting, skal det tilstrebes massebalanse innenfor det enkelte felt og for området som helhet. Nødvendige terrengarrangeringer (fyllinger mm) tillates for å oppnå dette.

1.5 Støy

- 1.5.1 Hele planområdet ligger i gul støysone for flystøy og tiltak skal tilfredsstillende støykrav i overordnet plan. For alle byggetiltak til støyfølsomme bruksformål skal det ved rammesøknad dokumenteres hvordan krav til støynivå i retningslinje T-1442 sikres.
- 1.5.2 I forbindelse med utbedring av o_SKV1 Hjellestadvegen skal det vurderes støytiltak på eksisterende boliger langs veien.
- 1.5.3 Felt B1, B3 og B6 samt felt KBA3 ligger i gul støysone for vegtrafikkstøy, jmf rapporten Støyutredning vegtrafikk, Norconsult 10/9-14. Ved rammesøknad skal alle støyfølsomme byggetiltak i feltene dokumentere hvordan krav til utendørs og innendørs støynivå i retningslinje T-1442 sikres.
- 1.5.4 Ved bygging av f_SKV6 skal det vurderes støytiltak på eksisterende bolig på gnr. 112/76 jmf rapporten Støyutredning vegtrafikk, Norconsult 10/9-14
- 1.5.5 Alle boliger skal ha minst ett soverom og 50 % av oppholdsrom mot stille side.

1.6 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Endelig plassering fastsettes i rammesøknad.

1.7 Overvann

Innenfor de enkelte bygeområdene skal det gjennomføres tiltak for infiltrasjon og fordrøyning på egen grunn for drenasjevann og overvann fra tak og tette flater i henhold til "Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune", så langt dette er forenelig med løsninger som gir lavest mulig klimabelastning (CO₂-utslipp) for det samlede utbyggingsområdet. Der oppsamlet overvann føres ut i terreng eller ned i grunn skal dette gjøres på en slik måte at det ikke fører til økt flomfare eller reduserer kvaliteten på arealene nedstrøms fra utslippspunktet. Anlegg for overvann skal fortrinnsvis opparbeides som åpne anlegg i dagen, og inngå som et positivt element i omgivelsene.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

- 2.1 Ved søknad om tiltak skal det sendes inn situasjonsplan som viser innganger, overvannshåndtering, renovasjonsløsninger, terrengbehandling, stigningsforhold og terrenghøyder samt hvordan krav til kvalitet og størrelse på utomhusarealer er ivarettatt.
- 2.2 Renovasjonsteknisk plan (RTP): Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger skal RTP være godkjent av renovasjonsselskapet. RTP skal fastsette type renovasjonsløsning, plassering og

utforming. Avfallshåndtering innenfor hvert utbyggingsfelt skal vises på situasjonsplan i forbindelse med rammesøknad.

- 2.3 For tillatelse til tiltak i sjøen, herunder utlegging av flytebrygger, må det innhentes tillatelse fra Bergen og Omland Havnevesen før søknad om rammetillatelse. Ved funn av marine kulturminner skal Sjøfartsmuseet varsles.

§ 3. **REKKEFØLGEKRAV**

3.1 **Forståelse av begrep**

- 3.1.1 Rekkefølgekrav der tiltaket skal være "sikret opparbeidet" anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, eller ved at utbygger stiller sikkerhet for gjennomføring av sine forpliktelser knyttet til det aktuelle byggeområdet.

3.2 **Tiltak utenfor planområdet**

3.2.1 Før igangsettingstillatelse

- Forlengelsen av turveg o_GTV1 fra plangrensen til skogsveg i Vågsbøskogen skal være sikret opparbeidet.

Før brukstillatelse

- Hjellestadvegen med gang/sykkelveg på strekningen fra plangrensen og nord til Blomsterdalen, iht reguleringsplan for Hjellestadvegen (planid. 169630000), skal være opparbeidet.

3.3 **Tiltak innenfor planområdet**

3.3.1 Før igangsettingstillatelse

- Gang-/sykkelveg o_SGS1a og f_SGS1b, turveg o_GTV3 og utbedring av o_GTV2 skal være sikret opparbeidet.

3.3.2 Før brukstillatelse

- Hjellestadvegen o_SKV1 med fortau og gang/sykkelveg o_SGS4 / o_SKG5 skal være opparbeidet.
- Atkomstveg med fortau skal være ferdigstilt frem til de aktuelle byggeområdene.
- Felles uteoppholdsareal til bolig jmf. § 5.3.
- Nødvendige tiltak mot støy, iht til krav i § 1.5 og § 5.3.2, skal være utført.
- Følgende tiltak skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for nye bygg i de ulike byggeområdene:

Byggeområde	Tiltak
B1	sti gjennom f_BPH1, omlegging av tursti i GTD2
Det som bygges først av B2, B3 og B4	Lekeplass f_BLK1
Det som bygges først av B1 og B5	Lekeplass f_BLK2
B3	g/s-veg f_SGS3
B5	Gangveg f_SGG5
Det som bygges først av B6 og B7	Lekeplass f_BLK3, park f_GP2, gangveg f_SGG1
Det som bygges først av B7, B8 og B9	g/s-veg f_SGS2
Det som bygges først av B8, B9, B10 og B13	Lekeplass f_BLK5
B10	Friområde f_GF4
Det som bygges først av B10 og B11	Turveg f_GTV4
Det som bygges først av B11, B12, B14 og BKS	Lekeplass f_BLK4

BKS	gangveg f_SGG3
KBA3	Park f_GP1, gangveg f_SGG2
Mer enn 300 nye boliger i planområdet	Turveg o_GTV1 med gangforbindelse til Hjellestadvegen. Parkeringsplass f_SPP1

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Byggeområder: o_BVA og o_BKT
- Kjøreveg: o_SKV1, o_SKV2 a og b, o_SKV5
- Gang/sykkelveg: o_SGS1a, o_SGS4, o_SGS5, o_SGS6, o_SGS7
- Parkeringsplass: o_SPP2
- Turveg: o_GTV1, o_GTV2, o_GTV3

4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

Fellesområde	Felt/ eiendommer
f_SKV4	B1- B14, BBH, KBA3
f_SGS3	B1- B14, BBH, KBA3 og gnr 112 bnr 67,82
f_SKV6,	BFS3 - BFS5, B1- B14, BKS, KBA3
f_SV7	de eiendommene som sokner til vegen
f_SV8	B1-B14, BKS, KBA1, KBA2, KBA3 og BFS2
f_SV9	de eiendommene som sokner til vegen
f_SV10, f_SGG3	BFS3, BFS5 og BKS
f_SV11	de eiendommene som sokner til vegen
f_SV15	de eiendommene som sokner til vegen
f_SV3, f_SV12, f_SGS1b, f_SGS2, f_SGG1, f_SGG2, f_SGG4, f_SGG5 f_SPP1 f_BLK1- f_BLK5, f_BPH1- f_BPH3, f_GP1, f_GP2, f_GTV4, f_GF4, f_BUN1 f_VS	B1- B14, BKS, KBA3

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Plassering av bebyggelse, byggehøyder, utnyttelse og terrengbehandling**

5.1.1 Bebyggelsen skal plasseres og formes slik at den skjærer felles uteoppholdsarealer mot flystøy.

5.1.2 Byggehøyder er angitt som maksimum kotehøyde for de enkelte feltene. Der byggehøyden varierer innenfor feltet skal bebyggelsen avtrappes i forhold til landskapstilpassning, solinnfall og

nabohensyn. Parapet, rekkverk og evt. støyskjerm for takterrasser kan overstige angitt byggehøyde. Disse skal ha en god estetisk utforming og være en helhetlig del av bygget.

- 5.1.3 Innenfor byggeområdene skal deler av eksisterende kulturminner som steingarder mv./ eller steinen søkes tatt vare på for gjenbruk i uteområdene.
- 5.1.4 Parkeringsanlegg i kjeller/underetasje og sykkelparkering i innendørs fellesanlegg inngår ikke i angitt utnyttelsesgrad.

5.2 Parkering

- 5.2.1 Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende normer:

	Beregningsgrunnlag BRA	Bil	Sykkel (minimum)
Bolig	100 m ²	maks. 1,4 min 1 pr bolig	3
Forretning	1000 m ²	15	6
Kontor	1000 m ²	5	7
Lager/verksted	1000 m ²	6	2
Bevertning	1000 m ²	3	4
Mosjonslokale	1000 m ²	8	4
Barnehage	10 barn	3	1

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ligge nær inngangene og med universell tilkomst.

Beregningsgrunnlaget er BRA med fratrukket for parkeringsareal, utvendig bod, trappehus/heissjakt, åpent overbygget areal og eventuelle innglassede uteoppholdsarealer.

- 5.2.2 Parkering til boliger i felt for blokk skal skje i parkeringsanlegg under bebyggelse / terreng. Parkering for større HC-kjøretøy og besøkende med HC-behov skal kunne anlegges utvendig.
- 5.2.3 Minst 50 % av sykkelparkeringen skal være overdekket. All sykkelparkering skal ha trappefri tilkomst og være lett tilgjengelig fra boliginngang.
- 5.2.4 Det etableres ladepunkt for el-bil i alle p-anlegg skal, og for el-sykkel i større felles sykkelboder e.l.

5.3 Boligbebyggelse - fellesbestemmelser

5.3.1 Uteoppholdsarealer

Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelse. Minste privat og felles uteoppholdsareal pr. boenhet skal være:

Type bebyggelse	Privat uteoppholdsareal	Herav støyskjermet jmf § 5.3.2	Felles uteoppholdsareal	Herav skjermet mot flystøy (< L _{den} 52 dB) jmf § 5.3.2
Blokkbebyggelse i felt B1-B5 og B7-B14	7 m ²	7 m ²	30 m ²	15 m ²
Blokkbebyggelse i felt B6 og KBA3	7 m ²	7 m ²	25 m ²	8 m ²
Rekkehus/flermannsbolig	50 m ²	7 m ²	50 m ²	25 m ²
Enebolig / tomannsbolig	150 m ²	7 m ²	50 m ²	25 m ²

Arealene skal ha følgende kvaliteter:

- Estetisk og hensiktsmessig utformet, med god materialbruk og med god tilgjengelighet fra boligen uavhengig av alder og funksjonsevne.
- Pr. 25. bolig skal det etableres lekeplass for små barn på minst 100 m². Alle boliger skal ha tilgang til lekeplass maksimalt 50 m fra boligens inngang.
- Fellesarealene skal ha trafikksikker plassering og atkomst. Minst 50 % av arealet skal være universelt utformet, og minst 50 % av arealet skal anlegges sentralt innenfor det enkelte feltet.
- Ikke brattere enn 1:3.
- Gode solforhold og klimatisk skjermet. Minst 25 % av stille felles uteoppholdsareal (flystøy < L_{den} 52 dB) skal ha sol fem timer eller mer ved jevndøgn, eller sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn.
- Der fellesarealene grenser til privat uteoppholdsareal eller boligvindu skal fellesarealet ligge 1 m lavere enn gulv/terrasse, eller det skal etableres en buffersone mellom felles og privat areal.

Over deler av uteoppholdsarealene kan det bygges tak/paviljonger der takflaten nyttes til solceller/solfangere, og der konstruksjonen skjermer mot vær og flystøy. Maks 20 % av uteoppholdsarealet kan være overdekket, og tak/paviljonger skal plasseres slik at de ikke kaster skygge på private uteoppholdsarealer eller andre uteoppholdsarealer med støynivå under 52 dB kl 15 v/ jevndøgn. Slike overdekte arealer inngår ikke i beregningsgrunnlaget for maks tomteutnyttelse.

5.3.2 **Støy**

Utvendig støynivå – privat areal

Alle boliger skal ha minimum 7 m² privat uteareal med støynivå gitt i gjeldende normer. Dette gjelder for flystøy og vegtrafikkstøy. Det tillates vinterhage /innglasset balkong.

Utvendig støynivå – felles areal

Alle fellesareal skal ha lavere støynivå enn gjeldende normer for vegtrafikkstøy.

Felles leke og uteoppholdsareal innenfor hvert delfelt, (minimums arealkrav definert i § 5.3.1), skal ha støynivå lavere enn nivå gitt i gjeldende normer for flystøy. Disse arealene skal ha universell utforming. For den delen av felles leke- og uteoppholdsareal i boligfeltene der flystøynivå ligger over L_{den} 52 dB, skal flystøynivået ikke overskride L_{den} 55 dBA.

5.3.3 **Renovasjon**

Det skal søkes lagt til rette for nedgravde renovasjonsløsninger. Ved bruk av nedgravde containere skal tømning kunne skje direkte fra kjøreveg. Endelig renovasjonsløsning, plassering og utforming fastsettes i renovasjonsteknisk avfallsplan jmf § 2.1. Endelig løsning må sees i sammenheng med det overordnede målet om å minimere klimagassutslippene.

5.4 **Boligbebyggelse - frittliggende småhus**

5.4.1 Felt BFS1-BFS7 er eksisterende bebyggelse. Maks BRA er 50 % for de enkelte tomtene. Maksimal tillatt byggehøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Parkering skal skje på egen grunn.

5.4.2 Felt BFS1-BFS5 kan bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse dersom krav til uteopphold er tilfredsstillt.

5.5 **Boligbebyggelse – konsentrert småhus BKS**

5.5.1 BKS kan bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse. Parkering skal skje på tomten.

5.5.2 Dersom feltet planlegges sammen med tilstøtende felt B13, B14 og/eller eventuelt BFS5, kan det bygges boligblokker og/eller rekkehus.

5.6 Boligbebyggelse – blokk B1 – B14

- 5.6.1 Feltene B1-B14 er byggeområde for blokkbebyggelse. I feltene B1-B5 og B8-B14 kan det etableres rekkehus dersom krav til uteoppholdsareal er sikret. I felt B6 kan det etableres fellesareal, mindre håndverksbedrifter eller beverting i 1. etasje mot SGG2.
- 5.6.2 Felt B3 og B14: Byggehøyden skal trappes ned mot naboer i nord. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke kaster skygge på nabobebyggelse (eksisterende ved vedtakstidspunkt).
- 5.6.3 Felt B2: Maks gesimshøyde er 12 m målt fra planert terreng.
- 5.6.4 Felt B4: Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke kaster skygge på nabobebyggelse (eksisterende ved vedtakstidspunkt).
- 5.6.5 I feltene B1-B5 og B8-B14 kan det etableres parkeringsplass for boligene. Parkering skal legges til anlegg i underetasjene. Deler av parkering til boligene kan lokaliseres til fellesanlegg i felt KBA1, KBA2 og under B6 / B7 / KBA3 / BLK3. Lange lukkede parkeringsfasader mot LNF-områder, turdrag, friområder, park, torg og lekeplasser er ikke tillatt.
- 5.6.6 All parkering til felt B6 og B7 skal skje i parkeringsanlegg under feltene/under BLK3. Det skal etableres heis/trappetilgang fra parkeringshuset til boligfeltene.
- 5.6.7 Gjennom felt B1 skal det sikres gangforbindelse fra veg SKV4 til parsellhage BPH1.
- 5.6.8 Gjennom felt B10 skal det sikres gangforbindelse fra veg SKV6 inn i tunet og videre til turveg og friområde GF4.
- 5.6.9 Felt B6: Felles uteoppholdsareal skal ligge oppå parkeringsdekket. Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasser med god tilgjengelighet. Det skal etableres tverrforbindelser med maks 70 m avstand mellom veg SV3 og felles uteoppholdsareal i feltet. Der terrenget ligger til rette for det skal disse tverrforbindelsene videreføres opp i tilstøtende friareal GF2.
- 5.6.10 Felt B7: Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasser med god tilgjengelighet.
- 5.6.11 Felt B8: Snuhammer i enden av KV6 skal plasseres i sammenheng med innkjøring til feltet. Endelig plassering fastsettes i forbindelse med rammesøknad.
- 5.6.12 VA-anlegg (pumpøhus) BVA1 ligger i, og skal ha atkomst gjennom, felt B11. Endelig plassering av VA-anlegget fastsettes i forbindelse med rammesøknad.
- 5.6.13 I felt B12 skal byggehøyden i den nordligste delen trappes ned slik at maks gesimshøyde er 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde. Ved etablering av byggegrop (sprenging og fylling), skal en legge spesielt vekt på god tilpassing til omliggende terreng.
- 5.6.14 Det skal etableres åpne overvannsløsninger for håndtering av overvann i alle feltene jmf. VA-rammeplan.

5.7 Barnehage BBH

- 5.7.1 I området skal det oppføres barnehage. Den kan også ha funksjon som forsamlingslokale/grendahus.
- 5.7.2 Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den bidrar til å skjerme uteområde mot flystøy, samt at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelser og landskap. Over maks 20 % av uteoppholdsarealene kan det bygges tak/paviljonger der takflaten nyttes til solceller/solfangere, og der konstruksjonen skjermer mot vær og flystøy. Slike arealer inngår ikke i beregningsgrunnlaget for maks tomteutnyttelse.
- 5.7.3 Eksisterende terreng skal i størst mulig grad beholdes. Det skal ikke sprenges ut mer på tomten enn det som er nødvendig for byggegrop, parkering og universell tilgjengelighet.
- 5.7.4 Parkering skal skje innenfor tomten. I situasjonsplan ved rammesøknad skal det redegjøres for hvordan man ivaretar plass for henting og bringing av barn til barnehagen.
- 5.7.5 Det skal etableres en gangsti som gir direkte forbindelse fra barnehagen til skogen og SGS1 a.

5.8 Næring

Felt BN er byggeområde for lager/håndverksvirksomhet med tilhørende kontorer. Det tillates ikke støyende, forurensende eller brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet.

5.9 **Energianlegg BE**

- 5.9.1 BE1 og BE2 er område for nettstasjon. Nettstasjonene skal ha en stedstilpasset utforming og materialbruk.
- 5.9.2 Plassering av BE1 kan justeres, sett i sammenheng med utformingen av parsellhage BPH1.

5.10 **Vann og avløpsanlegg BVA**

- 5.10.1 I områdene skal det etableres pumpestasjon for avløp. Byggene skal ha en stedstilpasset utforming og materialbruk. Stasjonene skal gis en arkitektonisk utforming som gjenspeiler den sentrale plasseringer nær hovedgangveger/grøntanlegg og forretninger/torg. Nedgravd overløpstank skal dekket med jord og arealet skal såes til.
- 5.10.2 Endelig plassering av BVA1 fastsettes i forbindelse med rammesøknad.

5.11 **BKT – VA-anlegg /EL-anlegg**

BKT er område for Vann og avløpsanlegg (pumpestasjon) og nettstasjon. Funksjonene kan plasseres i ett eller to bygg i feltet. Bygningen(e) skal gis en helhetlig og stedstilpasset utforming og materialbruk. Nedgravd overløpstank skal dekket med jord og arealet skal såes til.

5.12 **Uthus og naust**

- 5.12.1 I f_BUN1 kan det oppføres båthus til oppbevaring av kajaker/ kano, utstyr for båt og fiskeredskap. Arealet er felles for feltene B1 – B14. Tillatt bruksareal (BRA) er 100 m², og mønehøyden er maks 5,5 m fra planert kainivå. Gjerder/stengsler eller møblering o.l som hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen er ikke tillatt.
- 5.12.2 BUN2 er eksisterende naust for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Det tillates ikke terrasser, balkonger eller store vindusflater. Tillatt bruksareal (BRA) er 30 m² og mønehøyde er 5,5 fra kainivå.

5.13 **Lekeplass**

- 5.13.1 Lekeplass f_BLK1, 2, 4 og 5 skal opparbeides som lekeplass for større barn og tilrettelegges med lekeapparater som gir rom for allsidige aktiviteter. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad opprettholdes. Minst 400 m² på hver lekeplass skal være universelt utformet.
- 5.13.2 Over deler av lekeplassen kan det bygges tak/paviljonger der takflaten nyttes til solceller/solfangere, og der konstruksjonen skjermes mot vær og flystøy. Minst 400 m² av lekeplassene skal ligge utenfor slike takkonstruksjoner.
- 5.13.3 Lekeplass f_BLK3 skal være universelt utformet og tilrettelegges med areal for ballbane og allsidige aktiviteter.

5.14 **Parsellhage**

- I parsellhagene kan det oppføres redskapsskur, mindre drivhus o.l. Bygg for varig opphold er ikke tillatt.
- 5.14.1 Det skal etableres gangforbindelse gjennom vestre del av parsellhage f_BPH1 fra park f_GP1 til gangvegforbindelse i felt B1.
- 5.14.2 f_BPH3: Bekk gjennom området skal være åpen. Nedre del av parsellhagen er fordrøyningsområde og skal tilrettelegges slik at det tåler å bli oversvømt ved flom. Det skal etableres gangforbindelse gjennom parsellhagen fra f_SKV6 til o_GTV2.

5.15 **Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA1, Garasjeanlegg bolig/ næring**

I feltet kan det etableres garasjeanlegg for boligene i planen. Hele eller deler av feltet kan også bygges ut med lager/håndverksvirksomhet med tilhørende kontorer som en utvidelse av det eksisterende anlegget i felt BN. Atkomst til eventuell næring skal skje via felt BN.

- 5.16 **Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA2, Garasjeanlegg bolig / kontor/ teknisk bygg**
I feltet kan det etableres garasjeanlegg for boligene i planen. Kcontainere for bossug kan innpasses i feltet. Det kan også etableres energisentral.
- 5.17 **Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA3, Bolig/forretning/ beverting/torg**
- 5.17.1 Byggeområde for inntil 1500 m² forretning samt boliger. I tillegg kan det etableres mosjonslokale, mindre bevertningssted, grendahus og forsamlingslokaler/kontorer for boligene i planområdet.
- 5.17.2 Felles uteoppholdsareal til boligdelen av feltet kan legges på taket av næringsdelen, med atkomst fra boligens hovedtrapp/heis.
- 5.17.3 På taket kan det etableres visningsareal for grønn energi samt dyrkingsareal.
- 5.17.4 På taket kan det også etableres nærmiljøanlegg med mulighet for aktiviteter rettet mot større barn. Gjerder rundt nærmiljøanlegget skal utformes slik at de utgjør en integrert del av byggets arkitektur. Ved etablering av nærmiljøanlegg på taket skal det sikres en direkte og attraktiv forbindelse mellom torg og nærmiljøanlegg.
- 5.17.5 Det skal etableres et torg sentralt plassert i feltet. Ved utforming av bebyggelse og torg skal en vektlegge gode fotgjengerforbindelser på tvers av torget, oppholdsarealer med sol på ulike tider av døgnet samt tilrettelegging for ulike aktiviteter. Det skal være god visuell og fysisk sammenheng mellom f_SV3 / f_SGG2 og krysset o_SKV2 / o_SKV5, og disse arealene skal utformes som en helhet. Lokaler med publikumsrettede funksjoner skal ha inngang mot torg.
- 5.17.6 Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til bussholdeplass i veg o_SKV2.
- § 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(pbl § 12-5 nr. 2)
- 6.1 Ved bygging av veger i området skal sideterrenget formes slik at man har gangtilkomst til tilstøtende friområder mm. En skal spesielt legge vekt på god overgang mot lekeplasser og turdrag.
- 6.2 **o_SKV1 Hjellestadvegen**
- 6.2.1 Fotgjengerkryssing i forbindelse med vegen kan løses enten med etablering av undergang og/eller med gangfelt i forbindelse med kryss mot o_SKV5.
- 6.2.2 Det skal etableres gangveg/trappeforbindelse fra bussholdeplass på østsiden av vegen og fra g/s-veg på vestsiden (ved kryss Espelandsvegen) ned til undergangen.
- 6.3 **o_SKV2**
Nordre del av vegen, o_SKV2a er bussluse, og skal utformes slik at mindre kjøretøy ikke kan passere.
- 6.4 **f_SV3**
f_SV3 skal opparbeides som en miljøgate med fartsreducerende tiltak. Gaten skal få en estetisk og kvalitetsmessig god utforming med karakter av bygate. All kjøring skjer på fotgjengernes premisser. Det skal sikres areal for myke trafikanter på begge sider av gaten. Overgangen mot park f_GP1 og f_GP2 samt torg skal utformes slik at områdene utgjør en visuell og funksjonell helhet. Endelig fastsetting av gatebruk (fordeling av gang,- sykkel og kjøreareal eller bruk av Shared space), og utforming av gaten skal skje i byggeplan.
- 6.5 **f_SKV4:** Annen veggrunn langs vegen er grøft for transport av overvann. Endelig plassering av snuhammer fastsettes i forbindelse med rammesøknad for felt B3. Deler av fortauet kan overbygges med tak for solceller/solfangere. Omfang fastsettes i rammesøknad.
- 6.6 **f_SKV6:** Annen veggrunn langs vegen er grøft for transport av overvann. Endelig plassering av snuhammer fastsettes i forbindelse med rammesøknad for felt B8. Deler av fortauet kan overbygges med tak for solceller/solfangere. Omfang fastsettes i rammesøknad.
- 6.7 **o_SGS1a:** Kjøring til eiendommene gnr 113 bnr 14, 70 og 143 er tillatt.
- 6.8 **f_SGS2:** Kjøring for varelevering til felt B7 er tillatt på strekningen mellom veg f_SKV6 og felt B7.

- 6.9 **f_SGS3:** Kjøring til gnr 112 bnr 67,82 er tillatt.
- 6.10 **f_SGG1:** Gangvegtraseen kan optimaliseres med tanke på terrengetilpassing og stigningsforhold i forbindelse med opparbeidelsen av vegen og tilstøtende park f_GP2.
- 6.11 **f_SGG2:** Deler av arealet kan opparbeides som en del av tilstøtende torg og grøntareal i tilstøtende felt. Gangvegen skal ha minst 3 m bredde.
- 6.12 **f_SPP1 Parkering**
Parkeringsplassen er turparkering samt kundeparkering til forretning i felt KBA3. Over hele eller deler av parkeringsplassen kan det bygges tak med solceller/solfangere.

§ 7. GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Turdrag

- 7.1.1 Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Det skal tilrettelegges stiforbindelser gjennom turdragene ut til LNF-området.
- 7.1.2 I GTD2 inngår eksisterende ferdselsveg og steingard i omsynssone H570_01 jfr. § 11.3. Eksisterende sti skal legges om ved utbygging av B1.

7.2 Turveg

- 7.2.1 Alle turvegene skal etableres med minst mulig terrenginngrep. Traseene kan justeres for best mulig landskapstilpassing.
- 7.2.2 Turveg o_GTV3 skal bygges på natursteinsmur langs sjøen, eventuelt som kai på pæler. Ved etablering av vegen skal en ta spesielt hensyn til naturverdiene knyttet til strandeng og bløtbunnsområde i Vågsbøgrova som grenser til planområdet.
- 7.2.3 Turveg o_GTV2: Kjøring til eiendommene som sokner til vegen er tillatt. Det er ikke tillatt å etablere nye boliger / boenheter med atkomst fra vegen.

7.3 Friområde

- 7.3.1 Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Vanlig skjøtsel er tillatt. Trær kan fjernes dersom de skygger for sol på solceller/-fangere, utsyn og uteområder. Friområdene skal tilrettelegges for friluftsliv og lek med benker o.l. Oppføring av paviljonger/overdekte oppholdsarealer er tillatt.
- 7.3.2 Deler av f_GF2 kan opparbeides som parsellhager og uteoppholdsareal for felt B6.
- 7.3.3 I f_GF4 skal det etableres sitteplasser med utsikt over Vågsbøpollen.

7.4 Park

- 7.4.1 f_GP1 og f_GP2 skal gis en parkmessig opparbeidelse og tilrettelegges for ulike aktiviteter slik at parkene sammen med lekeplassene i planområdet gir et variert aktivitetstilbud. Overgangen mot veg f_SV3 skal utformes slik at områdene utgjør en visuell og funksjonell helhet.
- 7.4.2 f_GP1 er fordrøyningsområde og skal opparbeides dels med vannspeil, dels slik at arealet tåler å bli oversvømt ved flom. Bekken gjennom området kan legges om.
- 7.4.3 Nedre del av f_GP2 skal nyttes til fordrøyningsområde og tilrettelegges med fordrøyningskanaler og/ eller areal som tåler å bli oversvømt ved flom. Området forøvrig skal i størst mulig grad opprettholdes som kulturmark. Gangveg f_SGG1 gjennom parken kan legges om for best mulig terrengetilpassing og stigningsforhold.

§ 8. **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

(pbl § 12-5 nr. 5)

- 8.1 **Friluftformål.** Områdene inngår i turområdene i Vågsbøskogen. Vanlig skjøtsel er tillatt. Ved bygging av turveger gjennom området kan traseene justeres for best mulig terrengetilpassing. Eksisterende steingarder og ferdselsveg inngår i hensynsone H570_02 jfr. §11.3.
- 8.2 **Natur.** Strandeng med tilstøtende bløtbunnsområde skal tas vare på. Tiltak i området som reduserer naturverdiene er ikke tillatt.

§ 9. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

(pbl § 12-5 nr. 6)

9.1 **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Flerbruksområde for natur og friluftsliv. Tiltak som er i konflikt med naturverdiene knyttet til Vågsbøpollen er ikke tillatt.

9.2 **Naturområde**

Bløtbunnsområdet med tilhørende strandeng skal tas vare på. Tiltak i området som reduserer naturverdiene er ikke tillatt.

9.3 **Småbåthavn i sjø og vassdrag**

Det tillates etablert kai/brygge på peler og utlegging av flytebrygge, utfylling er ikke tillatt. Området skal brukes til utsetting av ikke motoriserte båter som kajakk og kano. Bruk av anlegget til motoriserte båter er ikke tillatt.

Det skal utarbeides en tiltaksplan som viser hvordan hensyn til naturmiljø i Vågsbøpollen og tilgrensende bløtbunnsområde VNV blir ivaretatt i forbindelse med anleggsarbeid.

§ 10. **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

10.1 **Sikringsone**

(pbl § 11-8 a)

10.1.1 **Frisikt H 140**

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg (frisiktsone) skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over vegplanen på tilstøtende veg.

10.1.2 **Fordrøyning av overvann H 190_1, H190_2, H190_3 og H190_4**

Tiltak innenfor sonen skal dokumentere at arealet sin funksjon som fordryningsområde er ivaretatt i samsvar med VA-rammeplan, Norconsult 10.03.2015.

10.2 **Sone med angitte særlige hensyn – H570 bevaring kulturmiljø**

(pbl § 11-8 c)

H570_01 omfatter steingard og gammel ferdselsveg, H570_02 omfatter en steingard og H570_03 omfatter en gammel ferdselsveg med randsone. Endringer og store utbedringer av ferdselsvegene skal forelegges antikvarisk myndighet for uttale. Elementene kan ikke fjernes uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

§ 11. **BESTEMMELSESOMRÅDER**

(kartforskriften)

11.1 **#1 - Undergang**

Det kan etableres undergang under o_KV1 som knytter seg til g/s-veg på begge sider av vegen. Minimums bredde mellom veggene i undergangen er 5 m.

11.2 #2 - **Parkeringsanlegg**

- 11.2.1 Det kan etableres parkeringsanlegg under hele/deler av feltene B6, B7, KBA3 og BLK3. Anlegget skal betjene boligene i planområdet og felt KBA3.
- 11.2.2 Innkjøring til vestre del av anlegget skal skje fra veg o_SKV5. Innkjøring til østre del skal skje fra veg f_SV3. Endelig fastsetting av innkjøringene og fordeling mellom vestre og østre del skjer ved rammesøknad.
- 11.2.3 Deler av parkeringsplassene skal være reservert for bildeling/el-bilpool.

11.3 #3 – **Midlertidige anleggsområder**

- 11.3.1 I områdene kan det gjennomføres nødvendige inngrep og anleggsarbeider for bygging av gang/sykkelveg.
- 11.3.2 Områdene skal tilbakeføres til sine opprinnelige arealformål, og i størst mulig grad settes i stand slik de var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier. Tilbakeføring skal være ferdigstilt når vegtiltaket er fullført.

VEDLEGG

A. RETNINGSGIVENDE

1. Illustrasjonsplan. Norconsult 24.03.2015
2. Ådland reguleringsplan, Støyutredning-vegtrafikk. Norconsult 10.09.2014
3. Ådland. Flystøyfaglig utredning. SINTEF IKT/ Snøhetta 20.03.2015
4. VA-rammeplan Ådland, Norconsult 10.03.2015.