

Reguleringsbestemmelser for plan 213 – Kleppestø sentrum

Intensjonen med områdeplanen er å legge til rette for at Kleppestø sentrum skal utvikles til et levende og aktivt område med en bymessig sentrumskjerne. Området skal fungere som kommunesentrum for Askøy og være et møtested og knutepunkt for service, kultur og rekreasjon, handel og næring, samt kollektivtransport.

Denne reguleringsplanen har 3 plankart; vertikalnivå 1 for areal under bakken, vertikalnivå 2 for areal på bakkeplan og vertikalnivå 3 for areal over bakken.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Plankrav

1.1.1. Innenfor følgende felt kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan:

Felt BB1, S6, S9, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18 og o_T2.

1.1.2. Detaljreguleringsplan skal blant annet vise atkomst, plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, fordeling av bruksformål, terrenginngrep, parkeringsløsning inklusiv sykkelparkering, utomhusarealer, gangarealer, og evt. areal for varelevering. Dersom det planlegges for støvfølsom bebyggelse i område som berøres av støysone, skal det utarbeides støyfaglig utredning og redegjøres for hvordan støykravene kan tilfredsstilles.

1.2. Kvalitetsprogram for opparbeiding av offentlige areal

1.2.1. Før tillatelse til tiltak for opparbeiding av arealer avsatt til torg, park, kollektivknutepunkt, samt kjørevegene o_KV2 – o_KV4, o_KV9, o_KV10, o_KV19, o_KV20, - o_KV23 med tilliggende arealer regulert til gang-/sykkelveg, fortau, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn - grøntareal, skal det utarbeides kvalitetsprogram som definerer en standard for utforming, materialbruk, beplantning og møblering. Programmet skal også ivareta behovet for kantparkering innenfor områder avsatt til torg og fortau, samt utforming av kaipromenade/kaifront. Trær fungerer positivt i områder med mange harde flater, både med tanke på estetikk og miljøkvaliteter, og beplantning skal inngå som en viktig del av opparbeidelse av gater og byrom.

Programmet skal godkjennes av Utvalg for miljø og teknikk, og ligge til grunn for opparbeiding av de aktuelle anlegg.

De nevnte anlegg skal omsøkes etter plan- og bygningsloven og det skal i søknad om tiltak synliggjøres hvordan kvalitetsprogrammet ivaretas.

1.3. VA rammeplan

1.3.1. Før tillatelse til tiltak innenfor felt S1 – S9, S19, T2 og o_KK skal det foreligge en samlet VA-rammeplan for området. Planen skal godkjennes av kommunens fagavdeling for vann og avløp.

1.3.2. Lokal overvannshåndtering skal være et prinsipp for håndtering av overvann. Overflatevann skal søkes benyttet som element i de offentlige uterommene. Planen skal ses i sammenheng med kvalitetsprogram for opparbeiding av offentlige gater og byrom.

1.4. **Avfallshåndtering**

1.4.1. Det skal etableres felles nedgravd avfallssystem for husholdningsavfall.

1.4.2. For virksomheter som skal ha egne systemer for avfallshåndtering skal det settes av plass til betjening av avfall innendørs eller skjermet fra offentlig gate/plass.

1.4.3. Før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for området.

1.5. **Støy**

1.5.1. *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442* skal legges til grunn for nye tiltak.

1.5.2. Det kan tillates boligbebyggelse i områder som har utendørs støynivå på mellom 55 L_{den} og 65 L_{den} dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Bygningene må ha en konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA.
- Minst halvparten og min. ett soverom må plasseres på stille side.
- Boligene må ha tilgang til uteareal som er skjermet for støy.

1.5.3. Det kan tillates boligbebyggelse i områder som har utendørs støynivå på mellom 65 L_{den} og 70 L_{den} dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Bygningene må ha en konstruksjon som sikrer maksimal innvendig støynivå på 30 dBA.
- Bygningene må utformes med gjennomgående leiligheter.
- Bygningene må etableres med balansert ventilasjon.
- Minst halvparten og minimum ett av soverommene må plasseres på den stille siden.

1.6. **Parkering**

1.6.1. Parkeringsdekning skal opparbeides i henhold til krav angitt i matrise nedenfor. Laveste tall angir minimum antall plasser, høyeste tall angir maksimum antall plasser.

	Bil	Sykkel
Bolig	12-15 plasser pr. 1000 m ² BRA	20 plasser pr. 1000 m ² BRA
Forretning	15-20 plasser pr. 1000 m ² BRA	6 plasser pr. 1000 m ² BRA
Kontor/tjenesteyting	6-10 plasser pr. 1000 m ² BRA	6 plasser pr. 1000 m ² BRA

Lager, gangareal, toaletter, garderober og andre fellesareal skal medregnes i areal for de bruksformål de har nærmest tilknytning til.

For felt B1 – B13 gjelder egne parkeringskrav slik de fremkommer av bestemmelser til arealformålet.

Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst og en gunstig trase.

1.6.2. Parkering for de enkelte felt skal skje som angitt i matrise nedenfor.

Felt	Parkering innenfor feltets eget areal, evt. i fellesskap med omkringliggende felt	Parkering i offentlig parkeringsanlegg, o_PA
S1 – S5 S7 – S9	Parkering for forflytningshemmede	Ja
S6	Avklares i detaljplan	Avklares i detaljplan
S10	Ja	Ja
S11	Ja	Nei
S12-13	Parkering for forflytningshemmede	Ja
S14	Ja	Nei
S15-18	Ja	Nei
BB1	Parkering for forflytningshemmede	Ja
o_T1	Ja	Ja
o_T2	Parkering for forflytningshemmede	Ja
o_KK	Parkering for forflytningshemmede	Ja

Oppfylging av parkeringskrav gjennom offentlig parkeringshus/-anlegg, o_PA skal baseres på frikjøp av parkeringsplasser.

1.6.3. Parkering innenfor felt avsatt til sentrumsformål skal, med unntak av parkering for forflytningshemmede, skje innendørs.

1.6.4. Sykkelparkering for forretning og kontor/tjenesteyting skal ha hensiktsmessig plassering nær inngangsparti. Sykkelparkering for ansatte skal være under tak, ha låsbare plasser og god tilknytning til garderobe- og dusjfasiliteter.

Sykkelparkering for brukerne av kollektivterminal skal være under tak og ha låsbare plasser.

Alle arealer i tilknytning til sykkelparkering skal ha god belysning og fremstå oversiktlige.

1.7. **Krav om tiltaksplan**

1.7.1. Områder med fare for forurenset grunn må undersøkes, og det skal utarbeides tiltaksplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Tiltaksplan skal inngå som del av dokumentasjon i forbindelse med byggesak eller annen behandling etter gjeldende regelverk.

1.8. **Byggegrenser**

1.8.1. Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense for byggeområdene, med mindre annen byggegrense fremgår av plankart.

1.8.2. Byggegrense mot regulert offentlig veg sammenfaller med formålsgrense for byggeområdene, med mindre annen byggegrense fremgår av plankart.

1.9. Nødvendig teknisk infrastruktur

1.9.1. Innenfor arealer regulert til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert bygninger, anlegg og installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur, herunder bl.a. trafokiosker og pumpestasjoner.

1.9.2. Tekniske bygg, anlegg og installasjoner skal gis en skjermet plassering og utformes slik at de harmonerer med området hvor de plasseres. Plassering/utforming som forringer bruk av utearealer eller visuell utforming av området tillates ikke.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1. Opparbeidelse av veganlegg, torg og parker

2.1.1. Veganlegg, torg og parker skal opparbeides i henhold til matrise nedenfor.

Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt for sentrumsformål og tjenesteyting skal kjøreveg o_KV2, o_KV3 og o_KV4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til reguleringsplan og kvalitetsprogram. Krav til opparbeiding eller sikret opparbeidelse gjelder både kjørevegene og tiliggende arealer regulert til gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal.

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse og anlegg innenfor felt angitt i kolonne 1 skal areal/anlegg angitt i kolonne 2-4 være ferdig opparbeidet i henhold til kvalitetsprogrammet. Opparbeiding av veganlegg gjelder frem til og langs det aktuelle feltet.

Felt	Torg/park	Kjøreveg	Fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg, annen veggrunn - grøntareal	Annet
o_PA			Gangveg/gangareal/gågate – o_GV15	Midlertidig veg til parkeringsanlegg i henhold til bestemmelsessone #2 Gang- og sykkelveg i henhold til hensynssone H410_2
S1	Torg o_To2 ² , o_To5 og o_To6 Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV9 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S2	Torg o_To3 ²	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg,	Kollektivknutepunkt o_KK ²

	Park o_P1	o_KV9 ²	gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S3	Torg o_To3 ² , o_To5 og o_To6 Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV9 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S4	Torg o_To4, o_To5 og o_To6 Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV9 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S5	Torg o_To7 Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV9, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 Kollektivknutepunkt o_KK Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S6	Torg o_To5, o_To6 og o_To7 ² Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV9 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S7	Torg o_To5, o_To6 og o_To8 ² Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV10 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S8	Torg o_To5, o_To6 og o_To8 ² Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV10 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg

			– grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	innenfor hensynssone 410
S9	Torg o_To5, o_To6 og o_To9 ² Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² og o_KV4 ² .	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S10 (nord)	Torg o_To1	Kjøreveg o_KV20 og o_KV23 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger Gangveg/gangareal/gågate – o_GV3	Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ og f_PA Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_2
S10 (sør)	Torg o_To1 Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV19, o_KV22 og o_KV23	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ og f_PA Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_2
S11	Torg o_To5 Friområde o_FR3	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² , o_KV20 og o_KV23 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger Gangveg/gangareal/gågate – o_GV3	Parkeringshus/-anlegg o_PA2 Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S12	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S13	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4,	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg,	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og

		o_KV5, o_KV19 og o_KV22	gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Solhola, o_KV5 Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S14	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 og o_KV4	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
S15	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5
S16	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5
S17	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV14, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5
S17	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV14, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5
S19	Torg o_To5 Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV9 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3

			kjøreveger	
o_T1	Torg o_To1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² og o_KV4 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felte, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	
o_T2	Torg o_To5 og o_To6 Park o_P1	Kjøreveg o_KV2, o_KV3 ² , o_KV4 ² og o_KV9 ²	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felte, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Kollektivknutepunkt o_KK ² Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹ Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
o_KK				Parkeringshus/-anlegg o_PA ¹
BB1	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4 og o_KV25	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felte, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
H820_1	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV14, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felte, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5
H820_2	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV14, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felte, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5
H820_3	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV14, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felte, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger Gangveg/gangareal/gågate - o_GV7	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5

H820 _4	Park o_P2	Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV19 og o_KV22	Arealer regulert til fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågat e, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, som ligger til de i kolonne 3 nevnte kjøreveger	Tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 Etablere gang-/sykkelveg innenfor hensynssone 410_3
------------	-----------	--	--	--

¹ Det kreves etablert minimum 1000 parkeringsplasser innenfor o_PA før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse og anlegg kan gis.

² Areal innenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #5 kan ikke opparbeides i henhold til plan før tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 er ferdigstilt og tatt i bruk. Rekkefølgekrav om opparbeiding av arealer innenfor disse bestemmelsesområdene er ikke til hinder for at det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse og anlegg som etableres før tunnelen er bygd, forutsatt at fremtidig opparbeiding av arealene i henhold til plan og kvalitetsprogram er sikret.

2.2. Skole- og barnehagekapasitet

2.2.1. Rammetillatelse til nye boliger kan ikke gis før nødvendig skole- og barnehagekapasitet er etablert.

2.3. Beredskapskai

2.3.1. Det tillates ikke tiltak som kommer i konflikt med eksisterende beredskapskai i Kleppestø og bruk av denne, før ny beredskapskai er etablert.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Generelt

3.1.1. Maksimum tillatt utnyttelsesgrad fremgår av plankartet eller bestemmelser til det enkelte arealformål. Bruksareal under bakken skal medregnes.

For felt B1 – B13 er tillatt utnyttelse regulert gjennom reguleringsbestemmelser til arealformålet.

3.1.2. Største tillatte byggehøyde fremkommer av plankart. For felt med plankrav skal nærmere fastsetting og differensiering av høyder avklares gjennom detaljreguleringsplan.

3.1.3. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset en sentrumsstruktur. Bebyggelse mot gater, veger og torg skal fremstå med et variert arkitektonisk uttrykk og oppdeling.

4. BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE

4.1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BB1

4.1.1. I felt BB1 tillates oppført blokkbebyggelse.

4.1.2. Det skal settes av min. 15 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Til uteoppholdsareal regnes felles grøntområder med mindre bratthet enn 1:3, lekeareal, gatetun og felles

takterrasse. Fellesområdene skal tilrettelegges for opphold for både barn og voksne. Støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA) skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

4.1.3. Det skal etableres direkte gangforbindelse fra felt BB1 til parkeringshus/-anlegg o_PA.

5. BOLIGBEBYGGELSE

5.1. Det legges til rette for fortetting av eksisterende boligområder med unntak av områder omfattet av hensynsone H820.

5.2. Rekkefølgekrav

5.2.1. Ved oppføring av ny boenhet på gbnr 7/87 skal turveg o_TV1 og grønnstruktur Gr9 opparbeides og sikres for allmenheten. Arealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny boenhet.

5.3. Uteoppholdsareal

5.3.1. Ved oppføring av boliger med inntil 4 enheter kreves minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 50 m² skal være privatareal.

Ved oppføring av boliger med mer enn 4 enheter kreves minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA) areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsarealer. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

5.4. Parkering

5.4.1. Ved oppføring av boliger med inntil 4 enheter kreves minimum 1,5 plasser per boenhet.

5.4.2. Ved oppføring av boliger med mer enn 4 enheter kreves minimum 1,2 plasser per boenhet, samt 0,5 plasser for sykkelparkering per boenhet.

Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst og en gunstig trase.

5.5. Byggehøyder

5.5.1. Byggehøyder reguleres av plan- og bygningslovens § 29-4.

5.6. Plankrav

5.6.1. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan ved oppføring av mer enn 4 boligenheter.

Ved oppføring av færre enn 4 boligenheter vil krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1 3. ledd.

5.7. Eksisterende veganlegg

- 5.7.1. Eksisterende fellesveger, som ikke er vist i plankartet, skal opprettholdes, og tillates ikke fjernet, innskrenket eller nedbygd. Byggegrense mot de nevnte veger er 4 meter regnet i horisontalplanet fra vegkant.

5.8. Krav til geologisk undersøkelse

- 5.8.1. Alle skråninger brattere enn 35 grader (kildeområder) med tilhørende utløpsområde (i henhold til temakart tilknyttet Kommuneplanens arealdel 2012-2023) er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse før arealer innenfor disse områder kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.

Krav til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

6. SENTRUMSFORMÅL

6.1. Fellesbestemmelser

- 6.1.1. Med sentrumsformål menes forretning, kontor, tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Med mindre annet er sagt for det enkelte felt kan alle de nevnte bruksformål inngå.

- 6.1.2. Ved etablering av boenheter kreves det minimum 7,5 m² uteoppholdsareal per boenhet for felt S1 – S9 og minimum 15 m² for felt S10 – S19.

Uteoppholdsareal skal etableres innenfor eget felt. Støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA) skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

- 6.1.3. Mot gater og torg skal det på gateplan hovedsakelig ligge forretning, tjenesteyting, kultur, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet, og virksomhetene skal henvende seg mot gate/torg.

- 6.1.4. I kvartaler med boligbebyggelse skal inngangspartiet til boligene være på gateplan fra gate/torg. Dette gjelder selv om det ikke er boligformål på gateplan.

6.2. Sentrumsformål - felt S1, S2, S3, S4 og S6

- 6.2.1. Feltene kan ha forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor og bolig. Mot torg skal det på gateplan ligge forretning, bevertning eller andre publikumsrettede virksomheter. Virksomhetene skal henvende seg mot, og ha inngang fra torg.

- 6.2.2. Bebyggelsens skal plasseres i formåls grensen på gateplan. Det tillates mindre avvik fra bygge linjen dersom dette kan begrunnes med en bedre arkitektonisk løsning.

6.3. Sentrumsformål - felt S5, S7, S8

- 6.3.1. Feltene kan ha forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor og bolig. Mot torg skal det på gateplan i hovedsak ligge forretning, bevertning eller andre publikumsrettede virksomheter. Virksomhetene skal henvende seg mot, og ha inngang fra torg.

- 6.3.2. Bebyggelsens skal plasseres i formåls grensen på gateplan. Det tillates mindre avvik fra bygge linjen dersom dette kan begrunnes med en bedre arkitektonisk løsning.

6.4. Sentrumsformål - felt S10

- 6.4.1. Feltet kan ha forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor og bolig. Mot torg skal det på gateplan ligge forretning, bevertning eller andre publikumsrettede virksomheter. Virksomhetene skal henvende seg mot, og ha inngang fra torg.

6.5. Sentrumsformål – felt S15

- 6.5.1. Detaljreguleringsplan for feltet skal omfatte de deler av Gr2 som grenser til feltet. Det skal i planarbeidet sikres tilgjengelighet til Gr2 gjennom S15.

6.6. Sentrumsformål – felt S19

- 6.6.1. Det tillates etablert utvendig heis innenfor felt o_To5.

7. TJENESTEYTING

7.1. Tjenesteyting – felt o_T1

- 7.1.1. Feltet skal benyttes til rådhus/administrasjonsbygg.

7.2 Tjenesteyting – felt o_T2

- 7.2.1 Feltet skal nyttes til kulturhus.

8. LEKEPLASS

- 8.1. Felles lekeplass f_LEK1 og f_LEK2 er felles for felt B11.

- 8.2. Felles lekeplass f_LEK3 er felles for felt B7.

9. KJØREVEG

- 9.1. Før opparbeiding av rundkjøring i Klampavika, o_KV1 med tilliggende veganlegg, og Solhola, o_KV5 med tilliggende veganlegg, skal det foreligge landskapsplan.

Planen skal godkjennes av Utvalg for teknikk og miljø, og ligge til grunn for opparbeiding av de aktuelle anlegg.

10. GANG-/SYKKELVEG

- 10.1. Det tillates kjøring på gang-/sykkelveg o_GS1 for tilkomst til eksisterende bolig på gbnr 7/164.

11. GANGVEG

- 11.1. Det tillates kjøring på gangveg o_GV14 for tilkomst til eksisterende boliger innenfor felt B6.

12. TORG

- 12.1. For felt S1 – S4, S6, S19 og o_T2 tillates nyttekjøring over tilliggende torg.

- 12.2. Innenfor felt o_To5 tillates det etablert heis for bebyggelse i felt S19.

13. KOLLEKTIVKNUTEPUNKT

- 13.1. Det tillates oppført terminalbygg med største byggehøyde (møne-/gesimshøyde) 6 meter.
- 13.2. Det kan avsettes taxiholdeplass og parkering for forflytningshemmede innenfor området

14. PARKERINGSBUS/-ANLEGG

14.1. Parkeringsbus/-anlegg – o_PA

- 14.1.1. Parkeringsbus/-anlegg skal kunne tilrettelegges og benyttes som tilfluktsrom innen 72 timer.

14.2. Parkeringsbus/-anlegg – f_PA

- 14.2.1. Parkeringsbus/-anlegg skal dekke parkering for del av felt S10 og hele felt S11.
- 14.2.2. Parkeringsbus/-anlegg skal dimensjoneres for påbygging innenfor felt S11.

15. GRØNNSTRUKTUR

- 15.1. Det kan tillates tiltak som bygger oppunder områdenes funksjon, formål og tilgjengelighet.

16. FRIOMRÅDER

- 16.1. Det kan tillates tiltak som bygger oppunder områdenes funksjon, formål og tilgjengelighet.

17. PARK

17.1. Park – felt o_P1

- 17.1.1. Området skal opparbeides som aktivitetspark. Det kan tilrettelegges for aktiviteter som f eks bading, spill, trim osv. Granholmen har verdi som opprinnelig strandlinje og naturområde. Ved opparbeiding av området må denne verdien ivaretas.

17.2. Park - felt o_P2

- 17.2.1. Ved anleggelse av nytt vegkryss, o_KV5 med tilliggende anlegg, skal utvidelsen av parkområdet rundt Vatnavatnet opparbeides parkmessig og støyskjerms.
- 17.2.2. Det tillates kjøring basert på eksisterende veganlegg for tilkomst til eksisterende boliger på gbnr 7/314, 7/333, 7/336 og 7/405.

18. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRNEDE STRANDSØNE

- 18.1.1. Avslutning av utfylling i sjø for arealer regulert under hovedformålene bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, tillates etablert innenfor sjøarealer avsatt til område for ferdsel, O_FO2, og småbåthavn, o_SBH. Det tillates bare utfylling under sjøoverflaten. Utfyllingen må utformes og plasseres slik at den ikke hindrer den i planen forutsatte bruk av sjøarealet.

19. SMÅBÅTHAVN

19.1. Småbåthavn – o_SBH

- 19.1.1. Småbåthavn benevnt o_SBH skal være gjestehavn uten faste båtplasser. Det kan anlegges bølgedemper og flytebrygger innenfor formålet.
- 19.1.2. Det skal etableres toalett-/dusjfasiliteter og avfallsløsning for brukerne av gjestehavnen. Disse skal etableres som del av bebyggelse i tilliggende felt avsatt til Tjenesteyting, Kollektivknutepunkt og Sentrumsformål.

19.2. Småbåthavn – SBH1

- 19.2.1. Tilliggende grøntareal Gr2 skal være tilgjengelig for allmennheten, og det tillates ikke etablert gjerder, stengsler, skilting eller andre forhold som hindrer/vanskeliggjør ferdsel.

20. BADEOMRÅDE

- 20.1. Det kan tillates tiltak som bygger oppunder områdenes funksjon, formål og tilgjengelighet.

21. HENSYNSSONER

21.1. Bevaring av kulturmiljø - H570

- 21.1.1. Området rundt Kleppestøundet med eksisterende naust og dampskipskai skal bevares. Tiltak for sikring og vedlikehold tillates.

21.2. Sone for gjennomføring - omforming - H820

- 21.2.1. Innenfor området tillates omforming med sikte på en tettere sentrumsbebyggelse. Eventuell omforming skal skje med grunnlag i felles detaljplan for det enkelte område.
- 21.2.2. Før utarbeiding av detaljreguleringsplan innenfor sone for gjennomføring - omforming tillates bare tiltak på eksisterende bygg/boliger. Det tillates ikke fradeling og etablering av nye boenheter.

21.3. Infrastruktursone – H410

- 21.3.1. Innenfor hensynssonene H410_1, H410_2 og H410_3 kan det etableres gang-/sykkelveg.

21.4. Faresone - H310

- 21.4.1. Det er krav om geologisk undersøkelse før det kan gis tillatelse til tiltak eller vedtas detaljreguleringsplaner for arealer som omfattes av hensynssone H310.

22. BESTEMMELSESOMRÅDER

22.1. Bestemmelsesområde #1

- 22.1.1. Eksisterende veganlegg innenfor bestemmelsesområde #1 skal opprettholdes inntil tunnel mellom Klampavika, o_KV1 og Solhola, o_KV5 er etablert.

Sammenkobling mellom eksisterende veganlegg som skal opprettholdes og tilliggende regulert veganlegg som skal opparbeides, må tilpasses.

22.2. Bestemmelsesområde #2

22.2.1. Det kan etableres en 5. arm på eksisterende rundkjøring for tilkomst til felt o_PA1.

22.3. Bestemmelsesområde #3

22.3.1. I bestemmelsesområde #3 kan det etableres midlertidig parkering for S10 i byggeperioden. Bruk av området til parkering for S10 skal opphøre når parkeringskjeller innenfor S10 (nordre del) tas i bruk.

Etter at bruk av arealet som parkering er opphørt kan det benyttes som riggområde for utbygging innenfor planområdet frem til realisering av arealformålet er aktuelt.

22.4. Bestemmelsesområde #4

22.4.1. I bestemmelsesområde #4 kan det etableres midlertidig parkering for S10 i byggeperioden. Deler av arealet skal i denne perioden også kunne brukes som riggområde for utbygging innenfor planområdet. Bruk av området til parkering for S10 skal opphøre når parkeringskjeller innenfor S10 (nordre del) tas i bruk.

Etter at bruk av arealet som parkering er opphørt kan det benyttes som riggområde for utbygging innenfor planområdet frem til realisering av arealformålet er aktuelt.

22.5. Bestemmelsesområde #5

22.5.1. Eksisterende veganlegg innenfor bestemmelsesområde #5 skal opprettholdes som tilkomst til S10, S11 og o_PA2 inntil o_KV5 og o_KV19 er etablert.

Sammenkobling mellom eksisterende veganlegg som skal opprettholdes og tilliggende regulert veganlegg som skal opparbeides, må tilpasses

Datert 25.05.16