

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 sentrumskerne. 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 2 plankart; vertikalnivå 2 for areal på bakkeplan og vertikalnivå 1 og 3 for areal under og over bakken.

Revisjonsdato 01.02 2018

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, BB2, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20 og o_T2.
Reguleringsplan for S6, S9 og o_T2 skal omfatte tilliggende torg.

1.1.2. Detaljreguleringsplan skal blant annet vise atkomst, plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, bruksformål, terrenginngrep, parkeringsløsning, utomhusarealer, uteoppholdsareal til bolig, solforhold på felles uteoppholdsareal, gangarealer, og evt. areal for varelevering. Dersom det planlegges for støyfølsom bebyggelse i område som berøres av støysone, skal det utarbeides støyfaglig utredning og redegjøres for hvordan støykravene kan tilfredsstilles.

1.1.3. Innenfor felt B1 – B13 er det ikke tillatt å føre opp mer enn to enheter pr. eiendom før det foreligger godkjent reguleringsplan.

1.1.4. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for den delen av fv. 563 som ligger innenfor planområdet, inkludert nye kryssløsninger og tunnelpåhugg. Med fv. 563 menes område som ligger innenfor bestemmelsesområde #7: Kjørevegene o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o-KV6 med tilliggende gang-/sykkelveg, gangveg, fortau, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal. Det tillates ikke at det gjøres tiltak innenfor bestemmelsesområde #7 før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan.

1.2. Kvalitetsprogram for opparbeiding av offentlige areal

1.2.1. Før tillatelse til tiltak for opparbeiding av arealer avsatt til torg, park og kollektivknutepunkt skal det utarbeides kvalitetsprogram som definerer en standard for utforming, materialbruk, beplantning og møblering. Programmet skal også ivareta utforming av kaipromenade/kaifront. Blågrønne kvaliteter skal vektlegges og innarbeides i kvalitetsprogrammet. Stedegen vegetasjon bør nyttes, der det er mulig. Tilrettelegging for barn og unge, herunder lekeareal skal sikres.

1.2.2. 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. Avfallshåndtering

- 1.3.1. Det skal etableres rørbasert bossnett for håndtering av nærings- og husholdningsavfall for alle senterområdene S1 - S20, BB1, BB2, o_T1, o_T2 og o_T3.
- 1.3.2. Terminal skal plasseres i fjell i tilknytning til parkeringsanlegg o_PA.
- 1.3.3. Før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for området.
- 1.3.4. All avfallshåndtering skal skje innomhus, ikke på offentlige arealer eller på utearealene tilknyttet bebyggelsen.

1.4. Støy

- 1.4.1. *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442* skal legges til grunn for nye tiltak.
- 1.4.2. Det kan tillates boligbebyggelse i områder som har utendørs støynivå på mellom 55 Lden og 65 Lden 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, dvs maksimum 55 dBA.
- 1.4.3. Det kan tillates boligbebyggelse i områder som har utendørs støynivå på mellom 65 Lden og 70 Lden 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.
 - Boligene må ha tilgang til uteareal som er skjermet for støy, dvs. maksimum 55 dBA.
- 1.4.4. For felt med støyfølsom bebyggelse skal det sammen med søknad om rammetillatelse legges frem dokumentasjon som viser at støykravene kan oppfylles.
- 1.4.5. **Støy i anleggsfasen**
I forbindelse med søknad om igangsetting av tiltak skal det utarbeides plan for å skjerme omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge – og anleggsfasen. Planen skal også redegjøre for trafikkavvikling og -sikkerhet, massetransport og driftstider.

1.5. Parkering

- 1.5.1. 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.

1.5.2. 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 felles parkerings- anlegg, o_PA og f_PA
S1 – S5 S7 – S9	Parkering for forflytningshemmede	o_PA
S6	Avklares i detaljplan	Avklares i detaljplan
S10	Ja, delvis.	o_PA og f_PA
O_T3	Nei	f_PA
S12-13	Parkering for forflytningshemmede	o_PA
S14-20	Ja	Nei
BB1	Parkering for forflytningshemmede	o_PA
BB2	Ja	
o_T1	Ja	o_PA
o_T2	Parkering for forflytningshemmede	o_PA

1.5.3. Parkering innenfor felt avsatt til sentrumsformål skal, med unntak av parkering for forflytningshemmede, plasseres inne i bygg.

1.5.4. 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.

1.5.5 Sykkelparkering for bolig skal løses ha hensiktsmessig plassering innvendig nær inngangsparti

1.6. Krav om tiltaksplan

- 1.6.1. I områder med forurenset grunn skal det 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.

1.7. Byggegrenser

- 1.7.1. Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense for byggeområdene, med mindre annen byggegrense fremgår av plankart.
- 1.7.2. Byggegrense mot regulert offentlig veg sammenfaller med formålsgrense for byggeområdene, med mindre annen byggegrense fremgår av plankart.

1.8. Høyderestriksjonsflate i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn.

- 1.8.1 Det må ikke etableres bygg, påbygg eller andre anlegg i strid med høyderestriksjonsflate/hinderflate for en fremtidig østre rullebane for i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn, dvs. ikke over kote +200.
- 1.8.2 Dersom det skal benyttes byggekran over kote +200 skal Avinor Bergen lufthavn Flesland varsles på forhånd og godkjenne kranbruken. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om det er akseptabelt med tanke på flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.

1.9. Nødvendig teknisk infrastruktur

- 1.9.1. Innenfor arealer regulert til bebyggelse og anlegg, 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.

1.10 VA rammeplan

- 1.10.1 Det er utarbeidet VA rammeplan for planområdet, datert 23.10 2017. Planen angir prinsipløsninger, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonering samt overvannshåndtering.
- 1.10.2 Ved detaljregulering skal det utarbeides egne VA-rammeplaner. VA rammeplan datert 23.10 2017 skal være førende for disse.
- 1.10.3 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.
- 1.10.4 VA rammeplan har definert flomveier. Ved videre planlegging og utbygging skal flomvegene ivaretas.

1.11 Utbyggingsavtale

- 1.11.1 Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av et område, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling kap. 17.
- 1.11.2 Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur og offentlige torg, parker og friområder i planområdet.
- 1.11.3 Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være «sikret opparbeidet» anses som oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Askøy kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Opparbeidelse av veganlegg

- 2.1.1 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt for sentrumsformål S, offentlig tjenesteyting o_T og bolig BB skal fv 563 (jf. § 1.1.4), samt o_KV9, o_KV10, o_KV11, o_KV14, o_GV5, o_GV6 og o_SV2 med tilliggende annet vegareal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til reguleringsplan.
- 2.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i BB1 skal o_KV25 og fortau o_F2 være ferdig opparbeidet.
- 2.1.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i S10, o_T3 og S20 skal o_KV20 og o_F5 være ferdig opparbeidet.
- 2.1.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for S10, o_T3 og S20 skal o_GV13 og o_F4 være ferdig opparbeidet.
- 2.1.5 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for S8 og S9 skal o_KV10 være ferdig opparbeidet.
- 2.1.6 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for S1, S3, S4, S5, S6 skal o_KV9 være ferdig opparbeidet.
- 2.1.7 Før brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i o_T3 og S20 skal f_KV2 og o_GV14 være ferdig opparbeidet.
- 2.1.8 f_KV1 og f_F1 skal opparbeides samtidig med omlegging av kryss/rundkjøring o_KV5.
- 2.1.9 Før kryss Nedre Strand – Florvågvegen kan stenges skal o_KV 24 og o_F7, o_F8 og o_F9 være ferdig opparbeidet.
- 2.1.10 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt S5, S9, S10a, S12, S13, S15, S16, S17, S19, BB1 og BB2 kan gis, skal tunnel mellom Klampavika o_KV1 og Solhola o_KV5 være etablert.
- 2.1.11 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt for S15, S16, S17, S19 og BB2 kan gis skal gangbro innenfor felt H410_1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 2.1.12 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 opparbeidning 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 Opparbeidelse av torg o_To, park o_P og friområde o_FR

- 2.2.1 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S20, o_T1, o_T2, o_T3 og bolig BB1 skal torg o_To1 – o_To09 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Torg skal opparbeides i henhold til kvalitetsprogram.
- 2.2.2 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, o_T1, o_T2, o_T3 og bolig BB1 skal opparbeidelse av park o_P1 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Park skal opparbeides i henhold til kvalitetsprogram
- 2.2.3 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt S10, S12, S13, S14 S20 og o_T3 skal park o_P2 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Park skal opparbeides i henhold til kvalitetsprogram
- 2.2.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt angitt i kolonne 1 skal felt innenfor kolonne 2 være ferdig opparbeidet.

Felt	Torg / park / fortau
o_T1	o_To01 og o_P1
S1	o_To02 og o_P1
S3	o_To03 og o_P1
S4	o_To04 og o_P1
o_T2	o_To05 og o_P1
S6	o_To06 og o_To07 og o_P1
S5	o_T7 og o_P1
S7	o_F14 og o_P1
S8	o_To08 og o_P1
S9	o_To09 og o_P1
S10	o_To01 og o_To10
O_T3	o_P2
S12	o_P2
S13	o_P2
S14	o_P2
S20	o_P2

- 2.2.5 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.

2.3 Opparbeidelse av parkeringsanlegg

- 2.3.1 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S12, S13, o_T1, o_T2 og bolig BB1 skal parkeringsanlegg o_PA være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder første byggetrinn av anlegget, med min. 1000 plasser.

2.3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S12, S13, o_T1, o_T2 og BB1 skal o_PA første byggetrinn være ferdig opparbeidet. Kravet gjelder første byggetrinn av anlegget, med min. 1000 plasser.

2.3.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt S10b, S10c og o_T3 kan gis skal f_PA være ferdig opparbeidet.

2.4 Opparbeidelse av bossnett

2.4.1 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor felt S1 – S20, o_T1, o_T2, o_T3, BB1 og BB2 skal bossnett være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.

2.5 Skole- og barnehagekapasitet

2.5.1 Rammetillatelse til nye boliger kan ikke gis før nødvendig skole- og barnehagekapasitet 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. Dette gjelder ikke for areal under bakken som er regulert i eget vertikalnivå.

3.1.2 For felt B1 – B13, BB1 og BB2 skal utnyttelsesgrad og byggehøyde avklares i detaljreguleringsplan.

3.1.3 Største tillatte byggehøyde fremkommer av plankart. I felt der det er angitt et spenn i høydeangivelsen skal byggehøydene varieres.

3.1.4 For felt S15, S16, S17, S18, S19 og S20 skal fastsetting av byggehøyder avklares gjennom detaljreguleringsplan.

3.1.5 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. Krav om sentrumsstruktur gjelder ikke for bebyggelse i B1-B13.

3.2 Boligområder og sentrumsområder med boligbebyggelse

3.2.1 For felt som bygges ut med mer enn 10 boenheter skal det være en god variasjon i boligstørrelse/antall rom i boligene.

3.2.2 Felles uteoppholdsareal skal ha gode solforhold. Min. 50 % av arealet skal ha sol kl 15. ved vår/høstjevndøgn.

4 BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Blokkbebyggelse BB1

4.1.1 I felt BB1 tillates oppført blokkbebyggelse. Før utarbeidelse av reguleringsplan for BB1 må det dokumenteres at generelle krav til sikkerhet mot skred gitt i lovverk, forskrifter, nasjonale og regionale planføringer kan ivaretas.

- 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.

4.2 Blokkbebyggelse BB2

- 4.2.1 I felt BB2 tillates oppført blokkbebyggelse.
- 4.2.2 I forbindelse med detaljregulering skal det settes av et areal til offentlig friområde. Friområdet skal en størrelse og beskaffenhet som gjør det egnet til lek og opphold for ulike aldersgrupper.
- 4.2.3 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.

4.3 Boligbebyggelse B1 – B13

- 4.3.1 Rekkefølgekrav
Ved oppføring av ny boenhet på 7/87 skal turveg 0_TV1 og grønnstruktur Gr9 opparbeides og sikres for allmenheten. Arealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny boenhet.

- 4.3.2 Uteoppholdsareal
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.

- 4.3.3 Parkering - bil
Ved oppføring av boliger med inntil 4 enheter skal det etableres minimum 1 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

Ved oppføring av boliger med mer enn 4 enheter skal det etableres minimum 1 og maksimum 1,2 biloppstillingsplasser 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.

- 4.3.4 Parkering - sykkel
Det skal settes av areal til sykkelparkering, minimum 2 plasser pr. boenhet. Arealet

skal være overdekket.

4.3.5 Eksisterende veganlegg

Eksisterende veger, 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 SENTRUMSFORMÅL

5.1 Generelt

5.1.1 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.

5.1.2 Ved etablering av boenheter kreves det minimum 7,5 m² uteoppholdsareal per boenhet for felt S1 – S9 og minimum 15 m² for felt S10 – S20. Uteoppholdsareal skal etableres innenfor eget felt. Støyområder (areal med ekvivalent støy nivå over 55 dBA) skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

5.1.3 Mot gater og torg skal det på gateplan hovedsakelig ligge forretning, tjenesteyting, kultur, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet, og virksomhetene skal henvende seg mot og ha inngang fra gate/torg. Lange lukkede fasader tillates ikke. Første etasje skal ha brutto etasjehøyde på min. 4 m. Bestemmelsen gjelder for S1 – S12 og S15 – S18.

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

5.1.5 Bebyggelse mot gater og torg skal ha høy arkitektonisk kvalitet og variert arkitektonisk uttrykk.

5.2 Sentrumsformål - felt S1 – S9

5.2.1 Feltene kan ha forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor og bolig forutsatt at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås. Felt S6 kan i tillegg ha parkering. Parkering skal ikke ha fasade mot gate/torg.

5.2.2 Bebyggelsens skal plasseres i formåls grensen på gateplan. Det tillates mindre avvik fra byggelinjen dersom dette kan begrunnes med en bedre arkitektonisk løsning.

5.2.3 Det skal settes av areal til servicefunksjoner for kollektivknutepunkt i felt S7.

5.2.4 Innenfor felt S1 kan det etableres pumpestasjon. Pumpestasjonen skal ikke være et selvstendig bygg, men integreres i øvrig bebyggelse i feltet.

5.3 Sentrumsformål - felt S10a, S10b og S10c

5.3.1 Feltet kan ha forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor og bolig forutsatt at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås. Mot torg skal det på gateplan ligge forretning, bevertning eller andre publikumsrettede virksomheter. Virksomhetene skal henvende seg mot og ha inngang fra torg.

5.3.2 Kundeparkering til forretningsdelen skal løses i S10b, f_PA og o_PA. Parkering med atkomst fra o_KV20 skal ikke nyttes til kundeparkering.

5.3.3 Vareleveringsområde til S10b skal bygges inn.

5.3.4 Det kan etableres en gangbro med bredde på maksimum 10 m mellom plan 2 i S10b og S10c.

5.5 Sentrumsformål – felt S15

5.5.1 Detaljreguleringsplan for feltet skal omfatte H410_1, o_GV10 og de deler av Gr2 som grenser til feltet.

5.6 Sentrumsformål S20

5.6.1 Det tillates ikke etablert forretning/handel innenfor feltet.

5.6.2 I forbindelse med detaljregulering skal det settes av areal til offentlig friområde. Friområdet skal ha en størrelse og beskaffenhet som gjør det egnet til lek og opphold for ulike aldersgrupper.

5.7 Sentrumsformål – felt S21

5.7.1 For å sikre universell tilgjengelighet i det eksisterende bygget tillates etablert utvendig heis innenfor felt o_To5.

6 TJENESTEYTING

6.1 Tjenesteyting – felt o_T1

6.1.1 Feltet skal benyttes til rådhus/administrasjonsbygg.

6.2 Tjenesteyting – felt o_T2

6.2.1 Feltet skal nyttes til kulturhus med tilhørende funksjoner. Detaljreguleringsplan må sikre at promenade mot sjø får en minimumsbredde på 8 m på gateplan. Utkraging over gateplan tillates.

6.3 Tjenesteyting – felt o_T3

6.3.1 Feltet skal nyttes til bygg for kommunale tjenester.

6.3.2 Bygget tillates oppført i 5 etasjer (over kote +16). Bygget skal avtrappes mot sør.

7 LEKEPLASS

7.1 Felles lekeplass f_LEK1 og f_LEK2 er felles for felt B11.

7.2 Felles lekeplass f_LEK3 er felles for felt B7.

8. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRESTRUKTUR

8.1 Kjøreveg

8.1.1 Det kan tillates å bygge lokk over o_KV19 med tilliggende vegformål for å knytte sammen utbyggingsområdene i S12 og S13.

8.1.2 f_KV1 og f_F1 skal være felles for brukerne i S10 og o_T3.

- 8.1.3 o_KV25 kan nyttes som tilkomst til terminal for bossnett og reserveatkomst til parkeringsanlegg o_PA.
- 8.1.4 o_KV10 kan nyttes til parkering for de som skal hente/bringe til kollektivterminalen
- 8.1.5 o_KV11 er reservert for buss og taxi til kollektivterminalen
- 8.1.6 Varelevering til felt S1-S6 skal skje fra o_KV9.
- 8.1.7 Varelevering til felt S7 og S8 skal skje fra o_KV10.

8.2 Gang/sykkelveg

- 8.2.1 Det tillates kjøring på gang-/sykkelveg o_GS1 for tilkomst til eksisterende bolig på gnr/bnr 7/164.

8.3 Torg

- 8.3.1 Torg skal opparbeides i henhold til kvalitetsprogram.
- 8.3.2 Torg o_To1-6 kan tilrettelegges for rekreasjon, opphold og aktiviteter
- 8.3.3 Det tillates nyttekjøring over tilliggende torg for felt S1 – S4, S6, S21 og o_To2.
- 8.3.4 Innenfor felt o_To5 tillates det etablert heis for bebyggelse i felt S21.
- 8.3.5 Torg o_To10 kan overbygges med en gangbro med maksimum bredde 10 m.

8.4 Kollektivknutepunkt o_KK, o_VAA og SKF

- 8.4.1 Utforming av kollektivterminalen inkludert fastsetting av grense mellom o_KK og o_VAA skal avklares i detaljprosjekt. Detaljprosjektet skal også inkludere atkomst til o_FR4, jf. § 10.1
- 8.4.2 Det tillates oppført terminalbygg med største byggehøyde (møne-/gesimshøyde) 6 meter. Terminalbygg skal også romme servicefasiliteter for småbåthavnen o_SBH.
- 8.4.3 Det skal settes av areal til sykkelparkering innenfor felt o_KK. Parkeringen skal være under tak og ha låsbare plasser.
- 8.4.4 Felt SKF skal nyttes til taxiholdeplass.

8.5 Parkeringshus/-anlegg O_PA

- 8.5.1 Utbygging av parkeringsanlegget kan skje i flere faser. Første fase skal ha min. 1000 plasser.
- 8.5.2 I område avsatt til o_PA kan det etableres terminal for bossnett, jf. §1.3.2.
- 8.5.3 O_PA skal kunne tilrettelegges og benyttes som tilfluktsrom innen 72 timer.
- 8.5.4 Det har vært målt radonverdier over tiltaksgrensen i flere boliger på Løfjellet. Det må undersøkes om utbygging av parkeringsanlegget vil kunne føre til forverring av situasjonen og ev. gjøres nødvendige tiltak for å forhindre det.

8.6 Parkeringshus/-anlegg – f_PA

8.6.1 Parkeringshus/-anlegg skal dekke parkering for del av felt S10 og hele felt o_T3.

8.6.2 Parkeringshus/-anlegg skal dimensjoneres for påbygging innenfor felt o_T3.

8.7 Annen veggrunn – grøntareal

8.7.1 Innenfor o_SVG2 kan det etableres pumpestasjon. Se også pkt. 1.9.2.

8.7.2 Innenfor området o_SVG2 kan det etableres åpen overvannsløsning. Området skal fremstå som attraktivt med gode estetiske kvaliteter, også i tørkeperioder.

9 GRØNNSTRUKTUR

9.1 Det tillates tiltak som bygger oppunder områdenes funksjon, formål og tilgjengelighet.

9.2 Innenfor felt Gr2 og Gr6 tillates oppført pumpestasjon. Se også pkt. 1.9.2

10 FRIOMRÅDER

10.1 Friområder skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon. Det tillates etablering av tiltak som bygger oppunder områdenes funksjon, formål og tilgjengelighet.

11 PARK

11.1 Park – felt o_P1

11.1.1 Området skal opparbeides som aktivitetspark. Det kan tilrettelegges for aktiviteter som f.eks. bading, lek, spill, trim osv. o_P1 Granholmen har verdi som opprinnelig strandlinje og naturområde. Ved opparbeiding av området må denne verdien ivaretas.

11.2 Park - felt o_P2

11.2.1 Området skal tilrettelegges for lek og rekreasjon for ulike aldersgrupper. Ved annen opparbeidelse av parken skal vannspeil søkes opprettholdt.

11.2.2 Ved anleggelse av nytt vegkryss o_KV5 med tilliggende anlegg, skal utvidelsen av parkområdet opparbeides parkmessig og støyskjermes. Støyskjerm skal utformes som del av den parkmessige opparbeidelsen.

11.2.3 Det tillates kjøring basert på eksisterende veganlegg for tilkomst tileksisterende boliger på Strand gnr/bnr 7/314, 7/333, 7/336 og 7/405.

12 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRNEDE STRANDSONE

12.1. 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, kollektivferdsel i sjø, o_VAA 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.

13 SMÅBÅTHAVN

13.1 Småbåthavn – o_SBH

- 13.1.1 Småbåthavn benevnt o_SBH skal være gjestehavn uten faste båtplasser. Det kan anlegges bølgedemper og flytebrygger innenfor formålet.
- 13.1.2 Det skal etableres toalett-/dusjfasiliteter og avfallsløsning for brukerne av gjestehavnen. Disse skal etableres i sambruk med servicefasiliteter i kollektivterminalen, o_KK eller ev. i S7.

13.2 Småbåthavn – SBH1

- 13.2.1 Tilliggende grøntareal Gr2 og o_To1 skal være tilgjengelig for allmennheten, og det tillates ikke etablert gjerder, stengsler, skilting eller andre forhold som hindrer/vanskeliggjør ferdsel.

14 BADEOMRÅDE

- 14.1 Det kan tillates tiltak som bygger oppunder områdenes funksjon og formål og som sikrer god tilgjengelighet.

15 HENSYNSSONER

15.1 Bevaring av kulturmiljø - H570

- 15.1.1 Området rundt Kleppestøsundet med eksisterende landskap, naust og dampskipskai skal bevares. Hensynet til kulturmiljøet og de antikvariske verdiene skal være førende for bygge- og anleggstiltak.
- 15.1.2 Rådhuset skal beholdes med den form det har i dag. Det tillates sammenkobling mellom eksisterende rådhus og nybygg innenfor o_T1.

15.2 Infrastruktursone – H410

- 15.2.1 Innenfor hensynssonene H410_1, H410_2 og H410_3 kan det etableres gang-/sykkelveg. Bro over Kleppestøsundet (H410-1) må utformes med omsyn til kulturminnet. Tilpasning og hensyn til terreng og landskap skal etterstrebes.
- 15.2.2 Innenfor hensynssone H410_4 kan det tilrettelegges for gangatkomst til friområde o_FR4.
- 15.2.3 Innenfor hensynssone 410_5, 410_6 og 410_7 kan det legges teknisk infrastruktur.

15.3 Faresone - H310

- 15.3.1 Før tillatelse til tiltak innenfor faresonen kan gis, må det gjennomføres geologisk undersøkelse som avklarer hvilke tiltak som er påkrevd for å oppfylle krav til sikkerhet i plan- og bygningslovgivningen.
- 15.3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis må det gjennomføres geologisk undersøkelse som dokumenterer at krav til sikkerhet i plan- og bygningslovgivningen er oppfylt.

16 BESTEMMELSESONMRÅDER

16.1 Bestemmelsesområde #1

16.1.1 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.

16.2 Bestemmelsesområde #2

16.2.1 Det kan etableres en femte arm på eksisterende rundkjøring for tilkomst til felt o_PA1.

16.3 Bestemmelsesområde #3

16.3.1 I bestemmelsesområde #3 kan det etableres midlertidig parkering for S10b i byggeperioden. Bruk av området til parkering for S10b skal opphøre før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for S10b.

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. Riggområdet kan kun nyttes så lenge byggearbeid pågår. Når byggearbeidet er ferdigstilt skal riggområdet ryddes.

16.4 Bestemmelsesområde #4

16.4.1 I bestemmelsesområde #4 kan det etableres midlertidig parkering for S10b i byggeperioden. Deler av arealet skal i denne perioden også kunne brukes som riggområde for utbygging innenfor planområdet. Bruk av området til parkering for S10b skal opphøre før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for S10b.

16.4.2 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. Riggområdet kan kun nyttes så lenge byggearbeid pågår. Når byggearbeidet er ferdigstilt skal riggområdet ryddes.

16.5 Bestemmelsesområde #5

16.5.1 Eksisterende veganlegg innenfor bestemmelsesområde #5 skal opprettholdes som tilkomst til S10, o_T3 og f_PA inntil o_KV5 og o_KV19 er etablert. Sammenkobling mellom eksisterende veganlegg som skal opprettholdes og tilliggende regulert veganlegg som skal opparbeides, må tilpasses.

16.6 Bestemmelsesområde #6

16.6.1 Det skal være gjennomgang på bakkeplan gjennom felt S7.

16.7 Bestemmelsesområde #7

16.7.1 Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for fv 563 innenfor område vist med bestemmelsessone # 7 Følgende føringer gis for detaljplan/prosjekt:

- Kryss o_KV1 mellom tunnel, Klampavikveg o_KV2, Stongafjellsvegen o_KV12 og Skarholmsvegen o_KV13 skal kobles til ny tunnel mellom Solhola og Klampavika.
- Storeklubben holdeplass skal ha stopp på begge sider av vegen og det skal legges til rette for gangbro fra Stongafjellet og til holdeplass på andre side av veg.
- Strekningen Klampavika – Holmedalen (o_KV2) skal ha tofelts kjøreveg og skilt

sykkel/gangveg på en side. Det skal settes av vegetasjonsfelt mellom kjøreveg og gang/sykkelveg.

- Strekningen o_GV4 til kryss ved Holmedalen skal ha fortau.
- Kryss Holmedalen – Klampavikvegen skal utformes som liten rundkjøring
- Strekningen Holmedalen – til x-kryss ved kaien (o_KV3) skal ha tofelts kjøreveg, tosidig sykkelfelt og tosidig fortau. Det skal settes av areal til vegetasjonsbelte mellom sykkelfelt og fortau på en side frem til avkjørsel til rådhuset o_T1.
- Strekningen kaien (o_KV3)– nytt x-kryss (o_KV4) skal ha tofelts kjøreveg, tosidig sykkelfelt og tosidig fortau.
- Det må etableres gang/sykkelveg gjennom Florvågtunnelen
- Kryss o_KV5 mellom tunnel, o_KV6 og o_KV 4 Florvågvegen, o_KV7 Kleppevegen, o_KV22 Løfjellsvegen og o_KV19 skal kobles til ny tunnel mellom Solhola og Klampavika.
- I forbindelse med reguleringsplanen skal det utarbeides landskapsplan for kryssområdene ved tunnelinnslagene. I den sammenheng skal det lages løsning for støyskjerming av området rundt Vatnavatnet park o_P2, jf. §14.2.2
- Dersom gjennomføring av planen medfører at gjeldende atkomst (=2017) til boligene i Stongafjellsvegen 3-5-7 må stenges, må ny atkomst til boligene sikres.
- Detaljreguleringsplanen fastsetter endelig grense mellom formål.