

Reguleringsplan, Områderegulering for:

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

Indre Arna, gnr. 286, 287 og 301

Nasjonal arealplan-ID 4601_63130000

Saksnummer	201219200 og PLAN-2022/20446
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	20.06.2023
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ Avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Indre Arna skal styrkes som bydelsenter for Arna bydel. Sentrumskjernen skal utvikles som et urbant, attraktivt, levende og lett tilgjengelig bydelssentrum med høy tetthet, gode offentlige byrom og god kollektivdekning.

Innenfor hele planområdet skal det skapes et mangfoldig bymiljø og bomiljø med grønne byrom og gode møteplasser for rekreasjon, naturopplevelser, organisert og uorganisert aktivitet. Det skal etableres gode gang- og sykkeltraseer mot sentrum og kollektivknutepunktet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr 4)

2.1.1 Universell utforming

2.1.1.1 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming i planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak, inkludert atkomst og uteareal. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, og det skal spesielt tilrettelegges for en oversiktlig og trafiksikker fremkommelighet for gående.

2.1.1.2 Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Fortau, gangveger og andre gangarealer skal som hovedregel være tilgjengelig for alle, men universell utforming må avveies mot hensyn til landskap og kulturminnevern.

- 2.1.1.3 For gangforbindelser som ikke kan utføres med universell utforming skal kompensierende tiltak som rekkverk, trillefast dekke, belysning og hvilebenker undervegs tas i bruk der det er relevant.
- 2.1.2 Arkitektur og byform**
- 2.1.2.1 Byrom og bygninger skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk og ivareta sammenhengen med omkringliggende landskap og Indre Arnas historiske strukturer og kulturminner. Hovedvekten av ny bebyggelse innenfor SF1-SF4, KBA1 og B/T skal ha saltak eller annen form for skrått tak. Nye tiltak skal tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Det skal legges vekt på nytenking, universell utforming og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner.
- 2.1.2.2 Allmenn ferdsel skal prioriteres og utformingen av gater, torg og gangveger skal vektlegge helheten i, og gode sammenhenger mellom, byrommene. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignende i grensen mellom offentlige trafikkområder, byrom og private fellesarealer der dette ikke kreves av sikkerhetsmessige hensyn.
- 2.1.2.3 Nye tiltak skal planlegges i en menneskelig skala der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke overstige 90% av byromsbredden. Når bygg på hver side av gaten har ulik høyde, beregnes bredde- og høydeforholdet ut fra gjennomsnittlig høyde på de aktuelle byggene.
- 2.1.2.4 I områdene SF1- SF4, KBA1, B/T, SAA, K1-K3 og KBA2 skal ny bebyggelse mot offentlig veg / fortau/ torg/ gatetun tilpasses en bymessig utvikling. Med det menes at ny bebyggelse skal henvende seg mot vegen/ fortauet/ torget/ gatetunet i så stor grad som mulig. Publikumsrettet virksomhet skal ha hovedfasade mot og henvende seg til veg/fortau/ torg/ gatetun.
- 2.1.2.5 Bygninger skal ha arkitektonisk høy kvalitet og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Ved eventuell etappevis utbygging av et område skal det sikres en god avslutning av hvert utbyggingstrinn.
- 2.1.2.6 Byrom og grønnsstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med bruk av vegetasjon og vann. Utforming skal så langt det er mulig tilpasses barn og unge. Områder som har viktig funksjon for naturmangfold kan fritas fra dette, og må vurderes særskilt.
- 2.1.2.7 Eksisterende gangforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.
- 2.1.2.8 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- 2.1.2.9 Eksisterende bytrær/ gatetrær skal i størst mulig grad bevares, evt. flyttes midlertidig i anleggsfasen og gjenbrukes. Ved nyplanting innenfor planområdet skal det så langt som mulig benyttes stedegen vegetasjon. Trær skal være en vesentlig del av beplantningen og det skal plantes i flere sjikt. Det tillates ikke bruk av fremmede skadelige arter med spredningsrisiko. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter og i størst mulig grad bær- og fruktplanter.
- 2.1.2.10 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging skal unngås, god massebalanse innenfor planområdet skal vektlegges. Der det tillates utfylling/spunting/peling og/eller andre tiltak i sjø, skal disse utføres og etableres med mål om tilrettelegging for økt biologisk mangfold.
- 2.1.3 Overvannshåndtering**
- 2.1.3.1 Infrastrukturplanen for områdereguleringen skal legges til grunn ved utarbeiding av vann-/avløps- og overvannsplaner (VAO-planer) eller infrastrukturplaner for detaljreguleringsplaner og for all detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- 2.1.3.2 Overvannshåndtering skal følge prinsipper i Kommunedelplan for overvann. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal

redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann ved detaljreguleringsplan/søknad om rammetillatelse.

- 2.1.3.3 Overflatevann skal benyttes som et element i by- og parkrommene for å gi bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, samt bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.
- 2.1.3.4 Ved alle utbyggingstiltak (fritatte og søknadspliktige) skal det sikres fordrøyning av overvann slik at utslipp fra området ikke overstiger dagens avrenning.
- 2.1.3.5 Ny bebyggelse skal ha grønne tak, blå tak, fordrøyningsmagasin, regnbed eller andre type løsninger som forsinker avrenningen. Løsningsvalg gjøres ut fra tilgjengelig areal og plassering i forhold til vassdrag og flomveger, og bestemmes i detaljreguleringsplan.
- 2.1.3.6 Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilføres nærliggende vassdrag. I anleggsfasen tillattes ikke urensset vann ført inn på kommunens ledningsnett uten at det er gitt påslippstillatelse eller til resipient uten at det er gitt utslippstillatelse.

2.2 Mindre justeringer (§ 12-7 nr. 1)

- 2.2.1 Mindre justeringer mellom areal regulert til samferdselsanlegg og tilstøtende arealformål kan tillates for å minimere fotavtrykket av veganleggene og forsterke urbane kvaliteter. Dette forutsatt at det ikke går på bekostning av kvaliteten på gang- og sykkelanlegg, trafikkikkerhet, drift og vedlikehold, universell utforming eller kulturminner.
- 2.2.2 Mindre justeringer mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», både i vertikal- og horisontalnivå, tillates for å optimalisere løsninger, minimere fotavtrykket av veganleggene og/eller forsterke urbane kvaliteter. Dette forutsatt at justeringen ikke går på bekostning av: bredde på fortau, gang- og sykkelveggers funksjon, transportfunksjoner, trafikkikkerheten, landskap, blågrønne strukturer, infrastruktur i bakken samt drift og vedlikehold. Dokumentasjon for at foretatte justeringer svarer til nevnte forutsetninger skal foreligge og framvises ved tilsyn.

2.3 Miljøkvalitet- luftforurensning (§12-7 nr 3)

Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1520 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.

2.4 Miljøkvalitet -støy (§ 12-7 nr 3)

- 2.4.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling. Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder. Grenseverdiene kan fravikes innenfor rammene av §§ 2.4.2, 2.4.3 og 2.4.4.
- 2.4.2 Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:
 - a. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager skal ha alle oppholdsrom på stille side.
 - b. På støyutsatt side av fasade skal støynivået ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone.
 - c. Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone for uteoppholdsareal.
- 2.4.3 Følgende gjelder for SF-områdene og B/T for veitrafikkstøy og banestøy:

- a. Grenseverdien for støyutsatt side kan økes med 8 dB for SF-områdene og 5dB for B/T-områdene
- b. Krav til planløsning, stille side og støynivå på uteoppholdsareal skal oppfylles. Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for uteoppholdsareal kan dette ha inntil 3 dB høyere støynivå enn grenseverdi, men minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykravet.
- c. Forutsetninger for bruk av avvikene i denne paragraf er at detaljreguleringsplanen må belyse alternative utbyggingsløsninger og avbøtende tiltak (herunder behov for balansert mekanisk ventilasjon, kjøling og utvendig solskjerming).

2.4.4 For anleggsfasen vises det til følgende retningslinjer og standarder: T-1442 og M-2061 for støy, T-1520* for støv, NS 8141 for vibrasjoner og støt i byggverk, samt støyveileder for Bergen kommune. Anbefalte grenseverdier skal følges i størst mulig grad. Ved overskridelser av anbefalte grenseverdier skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak.

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

- 2.5.1 Støynivå, i tråd med punkt. 2.4.1-2.4.3, skal dokumenteres og eventuelle støytiltak fastsettes gjennom detaljert støyutredning i den enkelte detaljreguleringsplanen. For Veg o_KV12 i planen med tilhørende fortau og sykkelanlegg (Indre Arna-vegen), som tillates etablert uten detaljreguleringsplan, skal det foreligge ny støyberegning før tiltaket kan settes i gang. Støyberegningen skal ligge til grunn for utforming av eventuelle støyskjermer og lokale støytiltak. Alle eiendommer som er aktuelle for lokale tiltak skal angis i tekst i de nye beregningene.
- 2.5.2 Før arbeid på det enkelte arbeidssted kan startes opp, skal det foreligge støyrapport/driftsplan med prognose og tiltak mot støy og støv i anleggsfasen. Anleggsstøy skal utredes og aktuelle avbøtende tiltak skal fastsettes i forbindelse med detaljregulering. Det vises til punkt 2.4.4.
- 2.5.3 Før gjennomføring av veganlegg (herunder gang-/ sykkelanlegg) skal det foreligge detaljerte tekniske planer for veganlegget, som skal forelegges og godkjennes av vegeier/rette vegmyndighet. Planen skal omfatte tilpassing til tilstøtende arealer.
- 2.5.4 Før gjennomføring av veganlegg (herunder gang/ og sykkelanlegg) skal det foreligge godkjent plan for trafikkavvikling og beredskap for anleggsgjennomføring.
- 2.5.5 Før opparbeiding av torg, gatetun, gangareal, park og turveier i turdrag, skal detaljerte tekniske planer utarbeides, som viser utforming, møblering, beplantning og lignende. Instans som skal eie og drifte arealet skal gi uttale til planene.
- 2.5.6 For områdene som skal inngå i felles detaljreguleringsplan; H810_1 og H810_2 skal det, som del av detaljregulering utarbeides en formingsveileder for hvert av områdene (H810_1 og H810_2).
- 2.5.7 Før tillatelse til tiltak i område BH1 og BH2 kan gis, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan skal være kotesatt og vise eventuelle forstøtningsmurer, parkeringsarealer, gangarealer, beplantning, legger, støyskjermer, belysning, møblering, sykkelstativer, bygg for vognparkering, for leker, boss-skur og stelle-bod. Det skal redegjøres for materialvalg, utforming og tiltak for bedring av lokalklimatiske forhold og annen relevant informasjon. Utomhusplanen skal også redegjøre for hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt, og hvordan høydeforskjeller overvinnes.
- 2.5.8 Før tillatelse til tiltak i område BH1 og BH2 kan gis skal det foreligge:
 - a) Dokumentasjon på at strålingsnivået fra trafokiosk o_EA3 er tilfredsstillende.
 - b) Plan- for miljøsikker håndtering og deponering av masser
 - c) Godkjent trafikkikkerhetsplan for rivnings, -anleggs og byggefasen

- d) Dokumentasjon på at Bane Nor har godkjent sikring av uteareal mot jernbanespor. Situasjonsplan og snitt skal sendes Bane Nor for godkjenning.
 - e) Sikringsplan for rivnings-/anleggs- og rehabiliteringsfasen dersom barnehagen skal være i drift i denne fasen.
- 2.5.9 Før utfylling i Arnavågen kan skje skal det:
- a) Foreligge en tiltaksplan som redegjør for hvordan utfyllingen i vannet skal gjennomføres.
 - b) Foreligge en naturmangfoldsrapport for planlagte tiltak som redegjør for hvordan man tilrettelegger på best mulig måte for biologisk mangfold i overgang mellom kaikant og vann samt for livet under vann.
- 2.5.10 Før etablering av gangbro GG32 kan skje skal det foreligge en tiltaksplan for hvordan tiltaket kan gjennomføres uten at det påvirker gyte- og oppvekstområde for fisk. Planen må omtale både anleggsfase og permanent situasjon.
- 2.5.11 Før arbeid med infrastruktur under bakken starter opp skal detaljerte tekniske planer for infrastruktur i grunnen/ under bakken forelegges og godkjennes av instans som skal eie og drifte anleggene. For anlegg som skal knyttes til kommunalt ledningsnett gjelder lokal VA-norm. Ved valg av andre løsninger for VA-anlegg og overvannshåndtering enn vedtatt infrastrukturplan, skal endringsforslag godkjennes av rette vann- og avløpsmyndighet. Arbeid med infrastruktur under bakken kan startes opp før det foreligger detaljerte tekniske planer for veganlegg og byrom.
- 2.5.12 Ved mistanke om at grunnen er forurenset må det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser før nye tiltak kan gjennomføres. Viser de miljøtekniske grunnundersøkelsene at området er forurenset så skal det utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
- 2.5.13 Før gjennomføring av tiltak skal det gjøres registrering av eventuelle skadelige eller fremmede arter. Registrerte fremmede skadelige arter i tiltaksområdet skal fjernes på en forsvarlig måte med tanke på å hindre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.
- 2.5.14 Før arbeid på det enkelte arbeidssted starter, skal det foreligge en plan for håndtering av avfall i byggefasen.
- 2.5.15 I forbindelse med detaljreguleringsplaner innenfor planområdet skal kommunens klimanorm med tilhørende klimaindikatorsett benyttes, og klimagassberegninger skal utarbeides i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel og tilhørende veiledere. I byggesaker skal det dokumenteres hvordan intensjonene i kommunens klimanorm med tilhørende klimaindikatorsett er fulgt opp og videreført.
- 2.5.16 Innenfor luftforurensningszone H390_1 skal det, som del av detaljreguleringsplan for området, utarbeides fagkyndig kartlegging av luftkvalitet som dokumenterer tilfredsstillende luftkvalitet i området iht. T1520. Det kan ikke tillates utbygging til boliger i området før det kan dokumenteres at luftkvaliteten er tilfredsstillende.
- 2.5.17 Ved detaljregulering/ søknad om tiltak innenfor faresone H320_1 (faresone stormflo) skal det utarbeides fagkyndig kartlegging/ risikovurdering av stormflo, inkludert bølgepåvirkning, som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak. Dokumentasjonen skal oppfylle den til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.
- 2.5.18 Ved detaljregulering/ søknad om tiltak innenfor faresone H 320_2 (faresone flom) skal det utarbeides fagkyndig flomsonekartlegging som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak. Dokumentasjonen skal oppfylle den til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift. Det vises til «Notat Flomvurdering Ådnavegen», Norconsult, 07.06.23.

- 2.5.19 Ved detaljregulering/ søknad om tiltak innenfor faresone H310_1, H310_2, H310_5 (faresone skred) skal det utarbeides fagkyndige skredutredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak. Dokumentasjonen skal oppfylle den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift. Det vises til rapporten «*Arnadalen, Bergen kommune, kartlegging av faresoner for skred*» NGI 11.02.11 og notatet «*Notat - skredfarekartlegging oppdrag Seimsmyrane detaljreguleringsplan, 12.04.14*».
- 2.5.20 Ved detaljregulering/ søknad om tiltak innenfor faresone H310_4, H310_6, H310_7, H310_8 (aktsomhetsområder Jord/ flomskred) skal det utarbeides fagkyndige skredutredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak. Dokumentasjonen skal oppfylle den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift.
- 2.5.21 Ved detaljregulering/ søknad om tiltak innenfor faresone H310_3 (ustabil grunn) skal det utføres grunnundersøkelser for å avklare om det er sprøbruddmateriale/kvikkleire i området eller ikke og dersom det er sprøbruddmateriale i området skal det utarbeides fagkyndig rapport som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak. Dokumentasjonen skal oppfylle den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift.

3. Krav om detaljregulering og unntak fra plankrav (§ 12-7 nr 11)

3.1 Krav om detaljregulering

- 3.1.1 For tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, k og l skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Unntak fra denne bestemmelsen er gitt i pkt. 3.1.2-3.1.5 under.
- 3.1.2 Unntak fra plankravet er mindre endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse, som ikke er til hinder for senere gjennomføring av plan. Med mindre endringer/tiltak menes vedlikehold, samt tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.
- 3.1.3 Unntak fra plankravet gjelder tiltak for gjennomføring av veg, kjørevei, fortau, sykkelvei, gang/sykkelveg, gangareal og annen veggrunn vist i områdereguleringsplanen samt tiltak som er nødvendig for å kunne gjennomføre disse. Det er imidlertid ikke unntak for plankravet for samferdselsformål som ligger innenfor sone for felles planlegging H810_1 og H810_2.
- 3.1.4 Unntak fra plankrav gjelder for opparbeiding av følgende grønnstruktur: o_TD1 og o_TD2, inkludert tursti i #6 og #7, turdrag o_TD3 med tilhørende turveg, nødvendig opparbeiding i o_TD4 og o_TD5 langs o_GS6 og o_GS7, turdrag i o_TD7, turveg over tunnelportal i #8, turveg innenfor o_BG2 inkludert bro over Storelva i # 17, turveg o_TV, samt alle friområder (FRI), lekeplasser (LEK) uteoppholdsareal (UTE), gårdsplasser (GPL) og friluftsområder (FL) vist i planen.
- 3.1.5 Unntak fra plankrav gjelder for tiltak i område o_BH1 og o_BH2 og UNB4-UNB7 som er i samsvar med områdereguleringsplanen.

3.2 Rammer/ føringer for detaljreguleringsplaner

- 3.2.1 Der ikke annet er angitt skal detaljreguleringsplan fastlegge byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg § (12-5 nr. 1)

4.1.1.1 Om områdene skal være offentlige eller felles (§12-7 nr 14)

- a) Følgende områder skal være offentlige: Alle områder merket med prefiks o_@

b) Følgende byggeområder, lekeplasser, uteoppholdsareal og gårdsplasser skal være felles slik

Område	Felles for
f_LEK1	BB1, BB2 og BB3
f_LEK2	BB1, BB2, BB3, BB5, BB6, BB8 og BB9
f_LEK3	BB5 og BB6
f_LEK4	BB8 og BB9
f_LEK5	B3, B5 og o_KU2
f_LEK6	B16
f_LEK11 og f_BGF	Felles for boliger i Ådnamarca borettslag (Boenheter innenfor gnr. 287, bnr. 352, bnr. 6 festnr. 28 og bnr. 353 utenfor planområdet).
f_LEK13	B4, B8, B12 og B14
f_UTE1	B/F/K2 og BAA2
f_UTE2 og f_UTE3	BB10, BB12, B/K1, B/K2, B/K3, B/K4
f_GPL1, f_GPL2, f_GPL3 og f_LEK8	BB15 og B/F/K4
f_RA4	BB10, BB11 og B/K1-B/4

4.1.1.2 **Fleksible bygg – utforming (§12-7 nr. 1)**

Bebyggelsen innenfor området skal utformes med bærende konstruksjoner, inndelinger, etasjehøyder, atkomst og materialbruk slik at det for fremtiden gis stor grad av fleksibilitet for gjenbruk og endret bruk. Dette innebærer:

- Etasjehøyde skal muliggjøre flere typer bruk og mulighet for andre ventilasjonsløsninger.
- Planløsning, bærekonstruksjon, plassering av heissjakter og lettvegger skal være tilrettelagt for enkel omorganisering av romløsninger samt sammenslåing og oppsplitting av areal
- Tekniske systemer og føringsveier skal være tilrettelagt for enkel omorganisering av romløsninger

Unntak fra dette kravet er bebyggelse innenfor områdene satt av til bolig (B).

4.1.1.3 **Bokvalitet - utforming (§12-7 nr. 1)**

- Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- For hver boenhet innenfor SF1- SF4 og B/ T skal det settes av minst 1 m² til innendørs fellesareal for beboerne. Fellesarealene skal kunne brukes til felles aktiviteter, private arrangement, overnattingsfasiliteter for gjester o.l. og kan inneholde møterom, arbeids-/kontorfellesskap, verksted, treningsrom, felleskjøkken, fellesvaskeri o.l.

4.1.1.4 **Beregning av BRA- utforming (§12-7 nr. 1)**

Bruksareal skal beregnes uten tillegg for tenkte plan, iht. TEK17 § 5-4 (2) a).

4.1.1.5 **Byggegrenser - utforming (§12-7 nr. 1)**

- Der det ikke er vist byggegrense på plankartet ligger byggegrense i formålsgrense i følgende områder SF1-SF4, K1-K3, KBA1- KBA2, SAA og B/T, BB10, BB12, B/K1- B/K 4, BAA2, B/F/K2. For områdene BB13, BB14, BB17, BB18, BB20 ligger byggegrensen i formålsgrensen mot o_KV12 med tilhørende fortau (Indre-Arna-vegen). Byggegrenser vist på plankartet og byggegrense i formålsgrense, jfr. opplisting over, gjelder også for fremtidige detaljplaner.
- Der byggegrense ikke er vist på plankartet eller listet opp i punkt a) over, skal byggegrense avklares i detaljreguleringsplan. I påvente av detaljreguleringsplan gjelder plan – og

bygningsloven §29-4 mot naboer, 10 m byggegrense mot o_KV12 med tilhørende fortau (Indre Arna vegen) og 2m byggegrense mot øvrige veier, fortau, gang/ sykkelveier, gangareal og formål satt av til grønnstruktur (inkludert alle underformål)

4.1.1.6 **Uteoppholdsareal og lekeplasser - utforming (§12-7 nr. 1)**

- a) Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer. Uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan
 - God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad
 - Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming
 - Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier
 - Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn
 - Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke
- b) Der ikke annet framgår av bestemmelser for det enkelte felt gjelder følgende arealkrav som skal ivaretas i fremtidige detaljplaner:
- I SF1-SF4 og ved evt. endringer i B/F/K4 og BB15: Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet.
 - B/T, alle BB-områder og ved eventuelle endringer i B/F1, B/F/K1-3, B/K 1-4 og BAA2: Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal. For område B/T kan offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan samt barnehagens uteoppholdsareal regnes med som offentlig tilgjengelig areal.
 - Alle områder merket med B: Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

4.1.1.7 **Parkering og sykkelparkering - utforming (§12-7 nr. 1)**

- a) Det skal redegjøres for parkering i alle planer og søknader
- b) Bilparkering for SF-områder og BB15, B/F/K4, K1-K3, KBA1, KBA2 og B/ T skal foregå i felles anlegg under bakken eller inne i bebyggelse. Det samme skal tilstrebes for B/F/K1-3, BAA2 og boligområder, særlig blokkområder. Bilparkeringsanlegg skal som hovedregel ikke ha fasade mot offentlige byrom
- c) Kvalitetskrav til sykkelparkering
- Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. For større boligkomplekser gjelder dette også for gjesteparkering

- Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen i nye bygg med mer enn 20 ansatte og for sykkelparkeringsplasser for pendlere innenfor SAA
- Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind
- Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet og være lette å drifte
- Sykkelparkeringsplasser skal være enkel å bruke for alle og godt belyst
- Sykkelparkeringsplassene skal passe for ulike typer sykler og ha stativ som gir tilstrekkelig støtte
- Det skal være mulighet til å lade sykkel ved sykkelparkeringsplassene
- I parkeringshus innenfor SAA skal sykkelparkeringsplassene plasseres nærmest togstasjon og bussterminal

d) Kvalitetskrav til bilparkering

- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst og skal løses innenfor hvert enkelt felt Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger.
- Beregning av HC-parkeringsplasser skal skje på grunnlag av utregning før reduksjon knyttet til delebiler jf. punkt f).
- Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges med lading

e) Frikjøpsordning

- Frikjøpsordning: Det er anledning til frikjøp fra krav til parkering i henhold til pbl. § 28-7 for bilparkeringsplasser i sentrumsformål og for inntil 40 % av bilparkeringsplasser utenfor sentrumsformål
- Krav til handikap -parkering kan ikke løses med frikjøp
- Grunnbeløpet for frikjøp settes til kr. 300.000 pr plass for bilparkering pr. vedtaksdato kommuneplanens arealdel (dvs. 19.06.2019). Beløpene skal indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk. Beregningsindeks skal være indeksen for kalendermåneden 2 mnd. før registrert mottatt søknad om frikjøp

f) Parkeringsdekning skal være iht. krav gitt i tabellen nedenfor. Dersom ny kommuneplanens arealdel vedtas, vil eventuelle parkeringsbestemmelsene i den nye kommuneplanens arealdel gjelde foran tabellen under

		Sykkel Minimum	Bil	
	Beregnings- grunnlag	Alle	SF1-SF4, K1-K4, SAA, B/T, BB15, B/F/K4	Øvrige områder
Bolig	100 m ² BRA	2,5	0,4**	0,6
Forretning	1000 m ² BRA	12	10**	15

Kontor	1000 m ² BRA	12	1,5**	3
Beverting (restaurant/ pub/ kafe)	1000 m ² BRA	6	1**	3
Hotell	10 gjesterom	4	2**	5
Barnehage	10 barn	4*	0,5-2**	1,5-2,5
Idrettsanlegg	10 personer	2	0,5**	1
Forsamlingslokale	10 sitteplasser	2	1**	3
Båthavn	10 båtplasser	2	0,5	

Alle tall for sykkelparkering er minimumskrav. Tall for bilparkering er maksimumskrav der det står enkelttall, og minimum-maksimum der det står to tall med bindestrek mellom.

*Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner, som skal kunne oppbevares under tak

** Av parkerings-dekningen skal 30% være delebil, men en delebil dekker 5 bilparkeringsplasser. 30% skal derfor trekkes fra totaltallet og så skal delebiltallet (20% av de 30%) legges til for å få det totale antall bilparkeringsplasser (inkludert delebilplassene). Regneksempel: 5000 m² forretning gir 50 p-plasser, men 15 p-plasser (30%) skal trekkes fra slik at tallet blir 35. Deretter skal 3 delebilplasser (20% av 15) legges til. Totalt antall bilparkeringsplasser blir maks 38.

4.1.1.8 **Renovasjon- utforming (§12-7 nr. 1) og vilkår for bruk (§12-7 nr 2)**

Følgende vilkår for bruk gjelder for renovasjon innenfor planområdet:

- a) Bossug-løsning / rørsystem skal etableres parallelt med utforming av tilhørende bygningsmasse, vegsystem og annen infrastruktur
- b) Boligene innenfor SF1-SF4, B/T, BB16 og BB19 skal ha bossug som renovasjonsløsning. Ved eventuell økning i antall boenheter innenfor BB15, B/F/K4 skal også disse områdene koble seg på bossug-løsning. Annen type formål innenfor SF1-SF4, K1-K3, SAA, KBA1, KBA2, B/T, BB15, B/F/K4 bør knytte seg til bossug-ordningen. Dersom bossug ikke benyttes skal all avfallshåndtering skje innenfor bebyggelse. Felles avfallsløsning for flere felt skal etableres der dette er mulig. Evt. nedkast på bakken skal innpasses i bygg eller uteanlegg. Renovasjonsarealet skal være tilgjengelig med egnet kjøretøy
- c) Felles renovasjonsterminal/-anlegg for nye boligprosjekter i BB11, BB13, BB14, B/F/K1-3 og BAA2 samt nordre deler av BB17 (dvs. gnr. 287, bnr. 197, 285, 298, 299, 95) skal løses innenfor RA3
- d) Felles renovasjonsterminal/-anlegg for nye boligprosjekter i resterende del av BB17 (jf. denne punkt c), BB18 og BB20 skal løses innenfor RA1
- e) For øvrige områder skal avfallsløsninger for nye prosjekter håndteres gjennom detaljreguleringsplan. Felles avfallsløsning for flere felt skal etterstrebes. Evt. nedkast på bakken skal innpasses på en god måte i bygg eller uteanlegg

4.1.1.9 **Energi – vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)**

Følgende vilkår for bruk gjelder for energi:

- a) Energiledningsnett bør etableres parallelt med utforming av tilhørende bygningsmasse, vegsystem og annen infrastruktur.
- b) All ny bebyggelse skal:
- Sørge for minimum lett fossilfri byggeplass i bygge- og anleggsfase. Byggevarme og tørk: utslippsfritt ved bruk av ren-elektrisk, varmepumpe, fjernvarme. Delvis utslippsfritt for anleggsmaskiner samt utslippsfri person- og varetransport
 - Redusere energibehov og etterstrebe passivhusnivå eller nZEB etter Futurebuilts kriterier
 - Produsere egen energi. Mengden egenprodusert energi skal fastsettes i detaljreguleringsplan
 - Ha materialer som oppnår minimum 30% redusert klimagassutslipp sammenlignet med et standardbygg
 - Sikre at minimum 30 % av materialene er gjenbrukte materialer
 - Generere maksimalt 25 kg/m² BRA byggeavfall

4.1.2 Boligbebyggelse (B) - utforming (§12-7 nr. 1)

I områdene kan etableres ene- tomanns, firemannsboliger eller rekkehus med god tilpasning til eksisterende bebyggelse. Detaljreguleringsplan skal fastlegge detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder og dette skal vurderes særskilt i hver enkelt sak/ detaljplan utfra blant annet landskap/ terreng, hensyn til kulturmiljøer og eksisterende bebyggelse. Maksimal byggehøyde for områdene regulert til boligbebyggelse er 9 m.

4.1.3 Boligbebyggelse -Blokk (BB) – utforming (§12-7 nr.1)

Innenfor felt merket BB tillates rekkehus, flermannsboliger av ulike typer og lavblokker jf. beskrivelse i planbeskrivelsen. Detaljreguleringsplan skal fastsette detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder og dette skal vurderes særskilt i hver enkelt sak/ detaljplan utfra blant annet landskap/ terreng, hensyn til kulturmiljøer og eksisterende bebyggelse. Følgende overordnede bestemmelser gjelder:

- a) Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert av de ulike BB-områdene
- b) For områdene BB13, BB14, BB17, BB18 er maksimal fasadehøyde mot Indre Arna-vegen 13 m. I øvrige fasaderetninger skal bebyggelsen tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse
- c) For områdene BB16 og BB19 er maksimal byggehøyde er 10 m. I disse områdene skal forholdet til det bevaringsverdige området rundt kirken og Borgstova vurderes særskilt i utforming og plassering av ny bebyggelse Ved ny detaljreguleringsplan må område BB16 ha en parkeringsløsning der gatetunet, o_GT4, ikke benyttes som tilkomst til parkering.
- d) Ny bebyggelsesstruktur skal tilpasses behovet for en urban utvikling. Blokkene skal som hovedregel legges med lengste fasade etter terrenget i nord-sør retning og der bebyggelsen ligger langs med Indre-Arna veien skal bebyggelsen forholde seg til gaten. Eventuelle avvik skal begrunnes utfra stedlige forhold. Maksimal avstand mellom tydelig offentlig tilgjengelige gangforbindelser er 70 meter
- e) Parkering skal legges inn i bygg eller under bakkenivå. Parkeringsgarasje med fasade ut mot gate, tillates ikke

4.1.4 Sentrumsformål (SF) – utforming (§12-7 nr.1)

- 4.1.4.1 For områder avsatt til sentrumsformål SF skal ny bebyggelsesstruktur tilpasses behovet for en urban utvikling. Maksimal avstand mellom tydelig offentlig tilgjengelige gangforbindelser er 70 meter. Parkering skal legges inn i bygg eller under bakkenivå, parkering i fasade skal unngås i så

stor grad som mulig. Detaljreguleringsplan skal fastlegge detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder. Følgende føringer og maksimumsgrenser gjelder for utnyttelse og byggehøyder innenfor sentrumsformålene:

	Maks BRA	Maks byggehøyder
SF1	10350 m ² eksklusiv parkering 14900 m ² inklusiv parkering og varelevering under tak	K+ 24,5 Det skal være nedtrapping/ lavere byggehøyder mot o_GG30
SF2	18 600 m ²	K + 19,0
SF3	Samlet for SF3 og SF4: 36 000 m ² eksklusiv parkering	K + 23,5 Det skal være nedtrapping/ lavere byggehøyder mot o_PA5
SF4		K + 29,5

- 4.1.4.2 Områdene SF1, SF2, SF3 og SF4 skal ha publikumsrettet virksomhet og aktive fasader mot o_TO1. Virksomhetene her skal ha inngang direkte fra gaten. Område SF2 skal i tillegg ha publikumsrettet virksomhet og aktive fasader mot o_TO4.
- 4.1.4.3 Boligdelen av bebyggelsen innenfor SF1 til SF4 skal ha inngang fra gateplan/bakkeplan for å være med på å gi liv til byrommene og gatene.
- 4.1.4.4 Boliger og privat uteoppholdsareal i første etasje med fasade mot o_PA5, skal ha gulvnivå minimum en meter over gateplanet/ terrenget utenfor.
- 4.1.4.5 Boliger i 1. etasje med fasade ut mot Ådnavegen og Garnesvegen (o_KV8), skal ha gulvnivå minimum 0,5 meter over gateplanet utenfor og fasade skal ha brystning eller tilsvarende for å minimere innsyn.
- 4.1.4.6 Boliger i 1. etasje med fasade ut mot o_GT2 skal ha gulvnivå på minimum 0,5 over gateplanet på o_GT2 eller forhage/buffer på minimum 2 meter.
- 4.1.4.7 Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor SF1 og SF2.
- 4.1.4.8 I underste/ laveste etasje på SF1 skal anlegges tilkomstvei til/ fra o_KV10 til/ fra varelevering i SF2. SF2 og K1 skal ha rettighet til vareleveringstilkomst gjennom området. Det skal tilstrebtes fellesløsninger for varelevering innenfor SF2.
- 4.1.4.9 K1 skal ha rett til et antall parkeringsplasser i SF1 tilsvarende makskravet for K1 i punkt 4.1.1.7 f.
- 4.1.4.10 o_KOT skal ha rett til å etablere venteareal for bussjåfører i bygg i SF1, i et areal med enkel / rask tilkomst til torget (o_TO1) og bussterminalen (o_KOT).
- 4.1.5 **Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1) – utforming (§12-7 nr 1)**
o_T1 kan benyttes til ulike typer offentlig eller privat tjenesteyting. Arna Prestegård skal bevares med eksisterende uthus, hovedhus hage/park. Det vises til punkt 4.8.3.
- 4.1.6 **Tjenesteyting – helse og omsorg (HOM) – utforming (§12-7 nr. 1)**
- 4.1.6.1 o_HOM1: Området reguleres til sykehjem slik det er bygget, med eksisterende utnyttelse og byggehøyder.

4.1.6.2 o_HOM2: Området reguleres til sykehjem slik det er bygget, med eksisterende utnyttelse og byggehøyder.

4.1.7 Tjenesteyting barnehage o_BH1 og o_BH2 – utforming (§12-7 nr. 1) og vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)

4.1.7.1 Området o_BH1 og o_BH2 skal reserveres til offentlig tjenesteyting med formål barnehage.

Utenom barnehagens åpningstider kan barnehagen låne ut/leie ut barnehagens gymnastikksal til nærmiljøaktiviteter. Barnehagens utearealer er lekeareal for barna i barnehagen. Lekearealene kan benyttes av barna i nabolaget utenom barnehagens åpningstid.

4.1.7.2 Hovedbygningen (skolebygget fra 1936) er bevaringsverdig og det vises til punkt 4.8.7 for hensyn som skal tas ved tiltak på denne.

4.1.7.3 Det tillates en utnyttelsesgrad på %-BRA=30% av o_BH1 og byggehøyder som angitt på plankartet. Innenfor BA1 skal det etableres en stellebod på 30m². Boden kan ha maksimum gesimshøyde 2,70 m. Eventuelt mønetak skal ha samme takvinkel som barnehagebygget.

4.1.7.4 Uteoppholdsarealene for barnehagen skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot forurensning og strålefare
- Hensiktsmessig utformet, og ligge godt tilgjengelig
- Skal ligge på bakkeplan eller opparbeidet dekke med god terrengkontakt
- Gode solforhold, og være klimatisk skjermet
- Ikke brattere enn 1:3
- Støynivå må ikke overstige 55 dBA

4.1.8 Tjenesteyting barnehage o_BH3 – utforming (§ 12-7 nr.1)

Maksimal byggehøyder er for 1. etg kote + 17 og 2 etg. kote + 20,5. Maksimal mønehøyde er kote + 24 m. BRA er maksimalt 35 % (inkludert parkering). Høyder og form på tak skal ses i sammenheng med formmessige kvaliteter som ligger i Prestegårdsanlegget.

4.1.9 Tjenesteyting barnehage o_BH4 - utforming (§ 12-7 nr.1)

Området reguleres til offentlig barnehage slik det er bygget, med dagens utnyttelse og byggehøyder. Det kan gjennom detaljreguleringsplan vurderes økt utnyttelse.

4.1.10 Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL) - utforming (§ 12-7 nr.1)

Maksimal utnyttelse og byggehøyder reguleres slik det er bygget, med dagens utnyttelse og byggehøyder. Deler av området er bevaringsverdig og det vises til 4.8.9.

4.1.11 Administrasjon (ADM) - utforming (§ 12-7 nr.1)

Maksimal utnyttelse og byggehøyder er slik det er bygget, med dagens utnyttelse og byggehøyder. Området er bevaringsverdig og det vises til punkt 4.8.9.

4.1.12 Tjenesteyting – kultur (KU) - utforming (§ 12-7 nr.1)

4.1.12.1 o_KU1 kan benyttes til museum eller annen offentlig tjenesteyting. Maksimal utnyttelse og byggehøyder er slik det er bygget, med dagens utnyttelsesgrad og byggehøyder. Det skal etterstrebtes å tilgjengeliggjøre bygg innenfor o_KU1 for allmennheten. For å oppnå en høyere grad av tilgjengelighet for allmennheten skal gategulvet innenfor o_KU1 og tilgrensende deler av o_V16 og o_JB3 utformes slik at de fremstår som et samlet areal. Det tillates ikke gjerder mellom o_V16, o_KU1 og JB3 dersom dette ikke er nødvendig ut fra sikkerhetsmessige årsaker. Høydeforskjeller og murer skal søkes redusert så mye som mulig.

4.1.12.2 o_KU2 kan benyttes til museum. I o_KU2 er maksimal BRA 30 %. Maksimale byggehøyder er 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 7,0m og mønehøyde 9,0m

4.1.13 Kontor (K) - utforming (§ 12-7 nr.1)

4.1.13.1 For områder avsatt til kontor K1, K2, K3 skal ny bebyggelsesstruktur tilpasses behovet for en urban utvikling. Det tillates ikke mer enn maksimalt 70 meter mellom tydelig offentlig tilgjengelige gangårer. Detaljreguleringsplan fastlegger detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder, men følgende maks grenser gjelder:

	Maks BRA	Maks byggehøyde
K1	9050 m ²	K + 25
K2	6700 m ²	K + 22, men maksimalt 16 m fasadehøyde mot vegen Reinane (o_KV9)
K3	Samlet for K3 og KBA2 er 16200 m ²	K + 33, men maks 16 m fasadehøyde mot o_GT6

4.1.13.2 Det tillates ikke å etablere bilparkeringsplasser i område K1, K2 og K3. Unntak er Handicap-plasser tett på inngangsparti. Bilparkering for K1 skal skje i SF1. Bilparkering for K2 og K3 skal skje i område SAA.

4.1.13.3 Bebyggelse innenfor K1 skal plasseres slik at det er mulig for en lastebil å snu uten å rygge innenfor K1. o_GT3 kan inngå som en del av snuområdet.

4.1.13.4 For området K1 skal det tilstrebes en vareleveringsløsning øst for Storelva, felles med område SF1.

4.1.14 Idrettsanlegg (o_IDR) - utforming (§ 12-7 nr.1)

4.1.14.1 Området, o_IDR, skal benyttes til idrettsanlegg. Garderobebygg kan oppføres med inntil 2 etasjer. Tribuneanlegg skal tilpasses terrenget. Mønehøyde for 1 etasjes bygning skal være maksimum 7m og 9,5m for 2 etasjer. Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker og lignende tillates bare oppført dersom de ikke er til ulempe.

4.1.14.2 De ubebygde områdene innenfor o_IDR må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart i størst mulig utstrekning. Arealene må ikke tilplantes på en slik måte at de virker sjenerende for offentlig ferdsel.

4.1.15 Energianlegg (o_EA) - utforming (§ 12-7 nr.1)

4.1.15.1 Området, o_EA1, kan benyttes til energianlegg, for eksempel varmesentral for utnyttning av sjøvann som energikilde. Maksimal BYA er 500 m² og maksimal mønehøyde er 7 m.

4.1.16 Renovasjonsanlegg (o_RA1 og o_RA1) - utforming (§ 12-7 nr.1)

4.1.16.1 o_RA3 skal benyttes til felles renovasjonsløsning for nye boligprosjekter i BB11, BB13, BB14, B/F/K1-3 og BAA2 samt nordre deler av BB17 (gnr. 287, bnr. 197, 285, 298, 299 og 95). Næringsvirksomhet i området bør også tilknyttes denne felles renovasjonsløsningen. o_RA3 skal ha tilkomst via o_V15 og bossbil skal ha rett til å snu innenfor f_SK8, jfr 4.2.22.8.

4.1.16.2 o_RA1 skal benyttes til felles renovasjonsløsning for nye boligprosjekter i resterende del av BB17 (jf. 4.1.16.1), BB18 og BB20.

4.1.17 **Naust (UNB) – utforming (§ 12-7 nr.1)**

4.1.17.1 Områdene UNB1, UNB2, UNB3 reguleres til naust slik de er bygget med dagens utnyttelse og byggehøyder.

4.1.17.2 I område UNB4, UNB5, UNB6, UNB7 tillates oppført naust med maksimalt 50 m² grunnflate. Mønehøyde og takvinkel skal ikke overstige henholdsvis 5,0 m og 45°. %BYA skal ikke overstige 85% av tomtens nettoareal.

4.1.18 **Lekeplass (o_LEK) – utforming (§ 12-7 nr.1)**

o_LEK7 skal brukes som nærlekeplass for større barn og skal inneholde ballbinge eller tilsvarende innretning.

4.1.19 **Grav og urnelund (o_GU) – utforming (§ 12-7 nr.1)**

Området skal benyttes til grav- og urnelund. Eventuelle nye områder som tas i bruk skal prosjekteres av personell med landskapsarkitektfaglig kompetanse. Bygg tillates oppført med maks 4 meter byggehøyde og maks 500 m² BRA samlet innenfor området.

4.1.20 **o_KBA1: Kombinert formål -tjenesteyting/ idrett - utforming (§ 12-7 nr.1)**

4.1.20.1 Området skal inneholde offentlige formål innen tjenesteyting og/ eller idrett.

4.1.20.2 Detaljreguleringsplan skal fastlegge detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder, men følgende maks grenser gjelder: maks BRA 4500 m², maksimal gesimshøyde er k+ 18, maksimal mønehøyde er k + 23. Dersom det bygges flatt tak gjelder maksimal gesimshøyde som maksimal byggehøyde.

4.1.20.3 o_KBA1 skal ha innganger mot PA5, GG30 og GG31.

4.1.21 **KBA2: Kombinert formål – kontor / renovasjon - utforming (§ 12-7 nr.1)**

Område KBA2 skal benyttes til offentlig bossuganlegg og kontor. For området skal ny bebyggelsesstruktur tilpasses behovet for en urban utvikling. Det tillates ikke mer enn maksimalt 70 meter mellom tydelig offentlig tilgjengelige gangårer. Detaljreguleringsplan fastlegger detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder, men følgende maks grenser gjelder: Maksimal BRA er samlet for K3 og KBA2 16200 m², maksimal byggehøyde er K + 28,5, men det skal være maksimalt 16 m fasadehøyde mot o_GT6. Det tillates ikke parkering for kontor innenfor området. Parkering for området skal skje i område SAA.

4.1.22 **Kombinert formål bolig/ forretning (B/F1) - utforming (§12-7 nr. 1)**

Utnyttelsesgrad og maksimale byggehøyder er lik slik det er bygget i dag.

4.1.23 **Kombinert formål bolig/ forretning/ kontor (B/F/K) - utforming (§12-7 nr. 1)**

4.1.23.1 For områdene B/F/K1 og B/F/K4 er maksimal utnyttelsesgrad og byggehøyder lik slik det er bygget i dag.

4.1.23.2 For områdene B/F/K2 og B/F/K3 kan det, gjennom detaljreguleringsplan vurderes økt utnyttelse. Detaljreguleringsplanen skal fastlegge detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder, men følgende maks grenser gjelder: maks byggehøyde 16 m.

4.1.23.3 Arealet B/F/K2 kan benyttes som felles uteoppholdsareal og fellesrom for boliger i område BAA2. Det tillates funksjoner som felles oppholdsrom, felles verksted, felles kjøkken o.l.

4.1.24 **Kombinert formål bolig/ tjenesteyting (B/T) - utforming (§12-7 nr. 1)**

- 4.1.24.1 Området settes av til bolig. I tillegg skal det innpasses en offentlig barnehage for 90 barn innenfor området.
- 4.1.24.2 Ny bebyggelsesstruktur skal tilpasses behovet for en urban utvikling. Maksimal avstand mellom tydelig offentlig tilgjengelige gangårer er 70 meter. Detaljreguleringsplan fastlegger detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder, men følgende maks grenser gjelder, maks BRA 19000 m², maksimal gesimshøyde k + 28, maksimal mønehøyde k + 33. Mot Arna kyrkje kan bebyggelsen maksimalt oppføres med fasader som er 13 m fra gatenivå (4 etasjer).
- 4.1.24.3 Barnehagens uteareal kan i sin helhet regnes med som del av felles uteareal for området, jf. 4.1.1.6.
- 4.1.25 **Kombinert formål bolig/ kontor (B/K1-B/K4) - utforming (§12-7 nr. 1)**
- Utnyttelsesgrad og maksimale byggehøyder er som i dag. Området er bevaringsverdig og det vises til bestemmelsene for hensynssonen for bevaring, jf. 4.8.6.
- 4.1.26 **Kombinert formål forretning/ kontor/ industri (F/K/I1 og F/K/I2)- utforming (§12-7 nr 1)**
- I områdene kan det anlegges kontor og/eller arealkrevende handel og/eller industri. Detaljreguleringsplan skal fastlegge detaljert byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder. Som del av detaljreguleringsplanprosessen må det, dersom det legges opp til etablering av ny arealkrevende handel, utarbeides trafikkanalyse for å avklare om vegsystemet tåler denne type virksomhet og evt. avbøtende tiltak som må gjennomføres for at slik etablering kan kunne skje. Med arealkrevende handel menes biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler.
- 4.1.27 **BAA2: Kombinert formål – utforming (§12-7 nr 1)**
1. etasje, på bakkenivå, settes av til bolig, forretning og tjenesteyting. Etasjene over har formål bolig – blokkbebyggelse. Maksimale utnyttelsesgrad og byggehøyder er slik det er bygget i dag.
- 4.1.28 **SAA: Kombinert formål kontor/ parkering – utforming (§ 12-7 nr 1)**
- 4.1.28.1 SAA er område for kontor og parkering og skal dekke parkering for følgende:
- B/T, K2, K3 og KBA2 samt egne formål i SAA. Det skal etterstribes en løsning hvor SAA også dekker parkering for fremtidige boliger innenfor BB16 og BB19.
 - Erstatning for dagens pendlerparkering for Bergensbanen med minimum 400 bilparkeringsplasser og minimum 50 sykkelparkeringsplasser. Det skal etableres garderobetilbud for pendlere i tilknytning til denne sykkelparkeringen.
- 4.1.28.2 Parkeringsstallet for pendlerparkering kan være lavere dersom jernbanemyndighetene vurderer antallet som dekkende.
- 4.1.28.3 Parkeringsdelen av bygget skal bygges med en slik byggehøyde og konstruksjon/ utforming at det på en enkel måte kan gjøres om til kontorformål senere dersom det viser seg at behovet for parkering minker.
- 4.1.28.4 Innenfor SAA skal det legges til rette for en eller flere mobilpunkt for å fremme miljøvennlig mobilitet og fremtidens mobilitetsløsninger. I forbindelse med detaljregulering skal det gjøres grundige vurderinger av behov, størrelse og innhold.
- 4.1.28.5 Tilkomst til parkering innenfor SAA skal ikke skje fra øst.
- 4.1.28.6 Maksimal byggehøyde er K + 30, men i tillegg gjelder: maksimal fasadehøyde mot o_KV9 og o_GT5 skal være maksimalt 16 m.

4.2 Samferdselsformål

4.2.1 Fellesbestemmelser om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

4.2.1.1 Følgende områder skal være offentlige: Alle områder merket med prefiks o_@

4.2.1.2 Følgende områder skal være felles: alle områder merket med prefiks f_@. Følgende områder skal være felles slik:

<i>Areal/ område</i>	<i>felles for</i>
f_V1	BB1, BB2 og BB3
f_V2	BB5 og BB6
f_V4 og f_GG3	BB8 og BB9
f_TO2 og f_TO3	BB1- BB6 samt BB8 og BB9
f_PP1	BB1- BB6 samt BB8 og BB9
f_V5 og f_GG33	BB10, BB12 og B/K1-B/K4
f_PP3	Kontor i områdene B/K1-B/K4
f_V6	BB11 og B/F/K1
f_V7, f_PP2 og f_GG4	B3 og B5
f_V8	B4, B8, B12 og B14
f_PP4	B10 og o_HOM2
f_SK8	BAA2 og B/F/K2
f_V11 med tilhørende f_AVG	B16
f_V17	BB15 og B/F/K4
f_V20	Gnr. 287, bnr. 197, 285
f_V22 og f_GG28	B30, B27 og B29
f_GG12	BB14 og B20
f_V24a	Gnr. 287, bnr. 76, 77, 78
f_V24b	Gnr. 287, bnr. 77 og 78

4.2.2 Felles bestemmelser for utforming (§12-7 nr. 1)

4.2.2.1 Samferdselsarealene utgjør en sentral del av det offentlige byrommet og skal ha en form, kvalitet og materialbruk som reflekterer dette.

- 4.2.2.2 Visuelle og fysiske barrierer samt andre elementer som har negativ innvirkning på bystruktur og byform skal unngås i størst mulig grad.
- 4.2.2.3 Ved detaljering av samferdselsanlegg skal flomveger og overvannshåndtering hensyntas. Grøntområder skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning, ref. 2.1.3.
- 4.2.2.4 Avkjørsel som er markert med pil på reguleringskartet viser hvilken gate eiendommen skal ha atkomst fra. Avkjørselen kan tillates forskjøvet i samråd med vegeier.
- 4.2.2.5 Der ikke annet er tegnet i reguleringsplankartet skal eksisterende avkjørsel videreføres. Mindre justeringer kan tillates i samråd med vegeier av vegen avkjørselen er koblet til.
- 4.2.2.6 Det skal legges til rette for bruk av gatetrær ved opparbeiding av nye veger, gater og gang-/og sykkelanlegg der det er mulig/ plass til det, ref. 2.1.2.9.
- 4.2.3 **Veg o_V16 - utforming (§12-7 nr. 1)**
- 4.2.3.1 Vegen tillates omformet til sambruksområde der vegbanen reduseres og gangsonen markeres med brosteinskant. Eksisterende fortau tillates fjernet.
- 4.2.3.2 For å oppnå en høyere grad av tilgjengelighet for allmennheten skal gategulvet innenfor o_KU1 og tilgrensende deler av o_V16 og o_JB3 utformes slik at de fremstår som et samlet areal, se punkt 4.1.12.1.
- 4.2.4 **o_KV10 - utforming (§12-7 nr. 1)**
- o_KV10 er tilkomst til varelevering innenfor SF1 og SF2 og parkering innenfor SF1. Det forutsettes at personbiler og lastebiler snur i parkeringsgarasje eller vareleveringsområdet innenfor SF1 og/eller SF2.
- 4.2.5 **o_KV8 – utforming**
- Der hvor o_GT2 og o_V16 møtes på hver sin side av o_KV8 skal o_KV8 utformes slik at den bidrar i ekstra stor grad til lavere og jevnere hastighet og det skal gis tydelige signaler om at biltrafikken skal foregå på lokalmiljøets premisser.
- 4.2.6 **o_KV12 - utforming**
- o_KV12 skal minimum i strekket mellom o_V18 o_KV3 skal utformes slik at den bidrar i ekstra stor grad til lavere og jevnere hastighet og det skal gis tydelige signaler om at biltrafikken skal foregå på lokalmiljøets premisser.
- 4.2.7 **Torg, o_TO1 – utforming (§12-7 nr. 1)**
- 4.2.7.1 Torg o_TO1 skal gis en urban utforming med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Naturstein skal være hovedmateriale. Torget skal tjene som møteplass og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder. Gjerder skal så langt som mulig unngås. Nødvendig manøvreringsareal til varelevering og syketransport skal innpasses. Området skal i hovedsak være bilfritt. Overbygde venteareal for bussene på kollektivterminalen; o_KOT skal innpasses i torgarealet på en slik måte at de oppleves som en del av møbleringen av torget og ikke som ordinære venteskur.
- 4.2.7.2 Det skal være fri sikt fra kirketrappa til Arna kyrkje mot sjøen, jfr. hensynssone H570_11, og dette må hensyntas ved møblering av torget o_TO1.
- 4.2.7.3 I o_TO1 skal det etableres minimum 50 parkeringsplasser for sykkel i nær tilknytning til busstasjon og gangtunnel mot jernbane. Sykkelparkeringsplassene skal etableres under en lett takkonstruksjon, uten vegger, som kan integreres i et torgareal. I tillegg skal det etableres minimum 20 parkeringsplasser/ stativer eller tilsvarende for bysykler, el-sparkesykler e.l.
- 4.2.8 **Torg, f_TO3 – utforming (§12-7 nr 1)**
-

Torg f_TO3 kan inneholde returpunkt for papp, papir, glass og metall

4.2.9 **Gatetun, o_GT1 utforming (§12-7 nr 1)**

o_GT1 skal være et offentlig gatetun der utformingen prioriterer fotgjengere og syklistene, men der det skal være mulig å kjøre til bolig for av og pålessing ved behov. Henting/bringing av personer med nedsatt funksjonsevne samt tilkomst for redningsetatene tillates. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt. Ved opparbeiding av o_GT1 skal det sikres et fortau eller avgrenset gangareal inn mot fasaden på boligblokkene i BB1 og BB2 innenfor boligformålet.

4.2.10 **Gatetun, o_GT2 utforming (§12-7 nr 1)**

o_GT2 skal gis en urban utforming med høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Naturstein skal være hovedmateriale. Utformingen skal prioritere fotgjengere, lek og opphold. I forbindelse med detaljregulering skal det lages en detaljert løsning for internt kjøremønster. o_GT2 skal muliggjøre henting/ bringing av personer med redusert funksjonsevne, flytting o.l. samt gi tilkomst for redningsetatene. Parkering tillates ikke.

4.2.11 **Gatetun, o_GT3, utforming (§12-7 nr 1)**

o_GT3 skal gis en urban utforming med høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Utformingen skal prioritere fotgjengere, lek og opphold, men der det skal være mulig å kjøre til kontor i K1 og Energiannlegg o_EA1 ved behov for av- og pålessing, vedlikeholdsarbeid, henting/ bringing av personer med redusert funksjonsevne, samt tilkomst for redningsetatene. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt.

4.2.12 **Gatetun, o_GT4, utforming (§12-7 nr 1)**

o_GT4 skal gis en urban utforming med høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Utformingen skal prioritere fotgjengere, lek og opphold, men det skal være mulig å kjøre til bolig og barnehage ved behov for av- og pålessing av varer, henting/ bringing av personer med redusert funksjonsevne, samt tilkomst for redningsetatene. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt. Ved levering av barn i barnehage skal parkering i område SAA i hovedsak benyttes, men det kan også tilrettelegges for noen hente/ bringe-plasser i o_GT4. Det tillates kjøring til eksisterende boliger i område BB16. Ved ny detaljreguleringsplan må område BB16 ha en parkeringsløsning der gatetunet ikke benyttes som tilkomst til parkering.

4.2.13 **Gatetun, o_GT5 – utforming (§12-7 nr 1) og vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)**

o_GT5 skal gis en urban utforming med høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Utformingen skal prioritere fotgjengere og opphold, men det skal være mulig å kjøre til toget ved behov. Intensjonen er at bilkjøring over gatetunet kun skal være for å sette av eldre og personer med redusert funksjonsevne som skal benytte toget. Tilkomst for redningsetatene tillates også. I nordenden av o_GT5 skal det etableres snuplass for personbil og to parkeringsplasser. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt.

4.2.14 **Gatetun, o_GT6 - utforming (§12-7 nr 1)**

o_GT6 skal gis en urban utforming med høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Utformingen skal prioritere fotgjengere, men skal også håndtere varelevering til K2, K3 og KBA2. Det forutsettes at vareleveringsbil snur innenfor enten K2 eller K3.

4.2.15 **Gang/ sykkelveg - utforming (§12-7 nr 1) og vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)**

- 4.2.15.1 o_GS1 skal tilpasses terrenget og skal ha en utforming som i størst mulig grad glir inn i terrenget/ landskapet. Nødvendige rekkverk, belysning og andre elementer skal ha et utseende som hensyntar det vernede kulturminnet Vossebanen.

- 4.2.15.2 I forbindelse med etablering av o_GS4 skal avrenning fra o_KV3 løses på en måte som gjør at forurenset avrenning ikke når Arnavågen/resipient.
- 4.2.15.3 o_GS6 og o_GS7 skal opparbeides med stigning 1:12 med 1 m langt hvilerepos for hver 12 m. Ekstra hvilerepos skal etableres på siden av vegen i o_TD4 og o_TD5, jf. punkt 4.3.3.3. Detaljer for utforming avklares i teknisk plan jfr. punkt 2.5.3
- 4.2.15.4 o_GS9 skal være kjørbart til gnr. 287, bnr. 631 og 632 frem til eventuell detaljreguleringsplan med annen vegløsning foreligger
- 4.2.15.5 o_GS11 skal være kjørbart til gnr. 287, bnr. 92
- 4.2.15.6 Gangbroen o_GS13 skal utformes og plasseres slik at den glir godt inn i terrenget i forhold til nær- og fjernvirkning og underordne seg Vossebanen. Broen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk.
- 4.2.15.7 o_GS14 skal være kjørbart til B/F1. Det tillates ikke parkering i arealet o_GS14.
- 4.2.16 Gangveg/ gangareal - utforming (§12-7 nr. 1) og vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)**
- 4.2.16.1 o_GG1 tillates nyttet som kjøreatkomst for eiendommene gnr. 286, bnr. 40, 560 og 561 frem til detaljreguleringsplan for området foreligger. Detaljreguleringsplan må avklare fremtidige adkomstforhold.
- 4.2.16.2 o_GG10 tillates benyttet til varelevering til og avfallshenting fra barnehagen o_BH1. Varelevering og avfallshenting skal fortrinnsvis skje utenfor barnehagens åpningstid. GG10 skal også gi biltilkomst til gnr. 287, bnr. 37.
- 4.2.16.3 o_GG23 skal gis en urban utforming med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Naturstein skal være hovedmateriale. Utformingen skal prioritere fotgjengere, syklister og opphold. I området skal det etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser og minimum 20 parkeringsplasser/ stativer eller tilsvarende for bysykler, el-sparkesykler e.l.
- 4.2.16.4 o_GG30 og o_GG31 skal utformes som gågater med en urban utforming med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Utformingen skal prioritere fotgjengere og opphold. Høydeforskjell i o_GG31 skal både sikres med universell stigning (med ramper e.l.) og som snarveg (trapp).
- 4.2.16.5 Gangbroen o_GG32 skal anlegges med sikkerhet for flom fra elven, men så lavt som mulig av hensyn til landskapsvirkning. Broen skal utformes og plasseres slik at den glir godt inn i terrenget i forhold til nær- og fjernvirkning og ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Inngrepene i selve elven må begrenses til et minimum og det må dokumenteres at tiltaket ikke påvirker gyte- og oppvekstområde for fisk, se punkt 2.5.10.
- 4.2.17 Annen veggrunn AVG - utforming (§12-7 nr. 1)**
- 4.2.17.1 Området skal være grønt, enten rehabilitert eller i form av ny beplantning. I naturpregede områder skal vegetasjonen så langt som mulig bestå av stedegne arter. For små områder som har en teknisk funksjon, kan hardt dekke med høy kvalitet benyttes. Innenfor AVG kan det oppføres murer, sikkerhetsgjerder, trapper/snarveger, anlegg for overvann, støyskjermer og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.
- 4.2.17.2 Eksisterende gangvegforbindelser skal reetableres/opprettholdes gjennom AVG der de blir berørt ved utvidelse av veg, sykkelanlegg og/eller gangveg/fortau.
- 4.2.18 Annen veggrunn AVT- utforming (§12-7 nr. 1)**

Innenfor AVT kan det oppføres murer, sikkerhetsgjerder, trapper/snarveger, anlegg for overvann, støyskjermer og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.

4.2.19 Trase for jernbane - utforming (§12-7 nr. 1) og vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)

- 4.2.19.1 o_JB1 omfatter Arna stasjon. Innenfor området kan det mellom annet etableres jernbanespor, tekniske bygg, nødvendige anlegg for bygging og drift av stasjon, medregnet mellom annet plattformer med skjerming, støyskjermer, persontilkomst til plattformer med heis, trapper og gangbru, tilkomst til plattform for rednings- og vedlikeholdskjøretøy, kjøreledningsmaster, forstøtningsmurer, støyskjermer, sikkerhetsgjerde, grøfter, skjæringer, fyllinger, annet sideterreng, portalområder for tilkomsttunneler, driftsveger, beredskapsplasser og andre tekniske anlegg som tilhører vedlikehold og drift av jernbanen.
- 4.2.19.2 o_JB2 og o_JB3 omfatter areal regulert for Gamle Vossebanen. Arealet er avsatt til jernbanebaneformål, herunder skinner og sikringsgjerde. Arealet er vernet og det vises til punkt 4.9.2.
- 4.2.19.3 For å oppnå en høyere grad av tilgjengelighet for allmennheten skal gategulvet innenfor o_KU1 og tilgrensende deler av o_V16 og o_JB3 utformes slik at de fremstår som et samlet areal. Det vises til 4.1.12.1.

4.2.20 Kollektivterminal, KOT - utforming (§12-7 nr. 1)

Innenfor o_KOT kan det etableres kollektivterminal for buss. Venteskur skal innarbeides i torgareal o_TO1, se 4.2.7.1. Det skal sikres en grønn skråning i sørlig del av o_KOT mot o_FO23. Unntak gjelder ved inngang til gangkultvert. Mur med maksimal høyde 1 meter kan tillates i den grønne skråningen dersom dette sikrer at den grønne skråningen /arealet kan beplantes med trær. Det skal integreres sittebenker i en eventuell mur dersom dette vurderes som trafikksikkert.

4.2.21 Parkering - utforming (§12-7 nr. 1)

- 4.2.21.1 Område o_P2 og o_P3 skal brukes til sykkelparkering for barnehage i o_BH1 og o_BH2.
- 4.2.21.2 Området o_PP5 skal brukes til kantparkering og varelevering. Det skal innpasses gatetrær i enten o_PP5 eller i tilstøtende fortau. Plassering/ fordeling av gatetrær, fortau, varelevering og kantparkering gjøres gjennom teknisk plan, jf § 2.5.3.
- 4.2.21.3 Området o_PP6 skal brukes til kantparkering. Det skal innpasses gatetrær i enten o_PP6 eller i tilstøtende fortau. Plassering/ fordeling av gatetrær, fortau og kantparkering gjøres gjennom teknisk plan, jf § 2.5.3.
- 4.2.21.4 Områdene o_PP7 og o_PP8 skal brukes til parkering for barnehage i o_BH1 og o_BH2.

4.2.22 Kombinerte formål for samferdselsformål

- 4.2.22.1 o_SK1 er kombinert formål fortau og veg
- 4.2.22.2 o_SK2 Er kombinert formål gang/ sykkelveg og jernbane
- 4.2.22.3 o_SK3 er kombinert formål jernbane og annen veggrunn grøntareal
- 4.2.22.4 o_SK4 er kombinert formål kjøreveg og jernbane
- 4.2.22.5 o_SK5 er kombinert formål jernbane og annen veggrunn grøntareal
- 4.2.22.6 o_SK6 og SK7 er kombinert fortau og veg (avkjørsel)
- 4.2.22.7 o_SK10 omfatter mellom annet areal til bruk for rømming, portal, tekniske installasjoner og andre tiltak som er nødvendig for rømmingssystemet, drift og vedlikehold av Bergenbanen.

4.2.22.8 f_SK8 er kombinert veg, gangveg og renovasjonsanlegg. Arealet skal etableres som et tiltalende uteområde, og tilrettelegges for gående. I tillegg skal det sikres oppstillingsplass og snuareal for renovasjonskjøretøy, og fri høyde minimum 6,0 meter. Renovasjonsbil til offentlig renovasjonsareal o_RA3 skal ha rett til å snu på arealet.

4.2.22.9 o_SK9 -o_SK26 er kombinert formål fortau, sykkelanlegg og veg (avkjørsel).

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Fellesbestemmelser om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

4.3.1.1 Følgende områder skal være offentlige: Alle områder merket med prefiks o_@

4.3.1.2 Følgende områder skal være felles: alle områder merket med prefiks f_@. Følgende områder skal være felles slik:

Areal	Felles for
f_FRI4 og f_FRI6	B16
f_FRI8	B10, B17, B18, B19, B21, B22
f_GN1	B/F/K2 og BAA2

4.3.2 Blågrønnstruktur (BG)- utforming (§12-7 nr 1)

Områder avsatt til blå/grønnstruktur BG omhandler flerfunksjonelle soner langs elv. Kantvegetasjonen skal kunne utvikle seg naturlig. Tiltak som bedrer leveforholdene for vannlevende organismer, herunder anadrome fiskearter, tillates. Enkle tiltak for å kunne fiske og få tilkomst til/ oppleve elva tillates. Turveg på maksimalt 2 meter bredde kan etableres i o_BG2 (langs Storelva), dersom det lar seg gjøre samtidig som det tas tilstrekkelig hensyn til elven og elvens randsone. Gangbro over elva i o_BG2 kan etableres i bestemmelsessone # 17, se 6.1.1.12.

4.3.3 Turdrag, TD- utforming (§12-7 nr 1)

4.3.3.1 I område o_TD1 og o_TD2 skal det etableres en turveg langs sjøen fra o_GS4 i sør til plangrensen i nord i bestemmelsesområdene # 6 og #7, se 6.1.1.5 Områdene rundt turvegen skal ha stedegen vegetasjon og man skal kunne drive med enkel skjøtsel for å hindre tilgroing.

4.3.3.2 I område o_TD3 kan det etableres turveg fra o_PA1 til Ytre Arna vegen i nord. Turvegen må plasseres på en mest mulig skånsom måte i terrenget slik at eksisterende skog/ vegetasjon i størst mulig grad kan beholdes. I anleggsfasen skal det også tilstrebes å ta vare på mest mulig trær/ vegetasjon. Områdene rundt turvegen, som berøres i anleggsfasen skal etter at anleggsperioden er over reetableres med stedegen vegetasjon.

4.3.3.3 Områdene o_TD4, o_TD5 og o_TD6 skal gi grønn ramme rundt gang/ sykkelveg, o_GS6 og o_GS7. Områdene skal ha stedegen vegetasjon og man skal kunne drive med enkel skjøtsel for å hindre tilgroing. Det tillates etablert reposer langs o_GS6 og o_GS7 inn i o_TD4 og o_TD5 for å skape hvileområder langs gang/ sykkelvegen. Reposeene kan ha møblering (benker e.l).

4.3.3.4 I o_TD7 skal det anlegges en turvei som binder o_GG5 sammen med o_KV5.

4.3.4 Turveg, o_TV –utforming (§12-7 nr 1)

4.3.4.1 Midtlinjen for den endelige traseen kan justeres med inntil 10 m til hver side i forhold til det som er vist i plankartet.

4.3.4.2 Turvegen skal ha maksimal stigning 1:15.

4.3.4.3 Tiltak som skal gjennomføres dersom gårdsdriften tilsier det:

- a) Legge til rette for kryssing med maskiner og husdyr på inntil 2 punkt på hver av eiendommene bnr. 4 og bnr. 6
- b) Inngjerding av turvegen mot innmark og utmark
- c) Bearbeiding av arealet langs turvegen med formål drenering og forsterking av markdekket for beitedyr

4.3.5 **Park, PA –utforming (§12-7 nr 1)**

4.3.5.1 Park, o_PA1, kan benyttes til sjørelaterte friluftslivs-/rekreasjonsformål. Det tillates etablert et naust/båthus i o_PA1. Naustet/båthuset skal maksimalt være 40 m² i grunnflate og ha en maksimal mønehøyde på 5 m. Gjennom o_PA1 skal det etableres en turveg som kobler o_GG14 til turveg i o_TD3.

4.3.5.2 Park o_PA3 skal benyttes som aktivitetspark i området sør for Storelvas utløp. I aktivitetsparken tillates stor grad av tilrettelegging for aktivitet. Dersom forholdene ligger til rette for det, tillates elveåpning i området i forbindelse med evt. utskifting av kulvert for Storelva. Langs Storelvas vestsida skal reetablering av stedegen vegetasjon utføres der det ikke er vegetasjon i dag. Kantvegetasjonen skal ellers kunne utvikle seg naturlig. Tiltak som bedrer leveforholdene for vannlevende organismer, herunder anadrome fiskearter, tillates. Enkle tiltak for å kunne fiske og få tilkomst til og oppleve elva, tillates.

4.3.5.3 I park o_PA4 skal reetablering av stedegen vegetasjon utføres der det ikke er vegetasjon i dag. Ellers skal kantvegetasjonen kunne utvikle seg naturlig. Tiltak som bedrer leveforholdene for vannlevende organismer, herunder anadrome fiskearter, tillates. Enkle tiltak for å kunne fiske og få tilkomst til og oppleve elva tillates. Det skal etableres benker og/ eller andre sitteanordninger. Det skal etableres en gruset turveg som skal være kjørbart inn til pumpestasjon i GAA fra et egnet avkjøringspunkt langs o_KV10.

4.3.5.4 Park o_PA5 skal utformes som en bydelspark og et møtested for alle generasjoner. Detaljer skal avklares i detaljreguleringsplan og i teknisk plan for parken, jfr. Punkt 2.5.3, men følgende bestemmelser gjelder:

- a) Gjennom park o_PA5 skal det gå en turveg/strandpromenade fra o_GG32 som kobler seg på o_GS4. Turveg/strandpromenade skal være minimum 5 m bred og ha gruset eller hardt dekke.
- b) Det tillates utfylling som vist med avgrensning av o_PA5 på plankartet. Formålsgrensen mot sjø som vist i plankartet kan avvikes dersom dette gir bedre kvaliteter og tilkomst til Arnavågen for allmenheten.
- c) Det tillates forankret sauna, brygger ol. for å tilrettelegge for aktiv bruk av strandsonen og Arnavågen for allmenheten.

4.3.5.5 o_PA6 skal fungere som en buffer mellom kirkegården, Storelva og jernbanen. Det kan etableres sittegrupper for opphold og gangtilkomst til Storelva.

4.3.5.6 o_PA8 skal brukes som veksthage til Arna gamle stasjon, se punkt 4.8.4. Veksthagen skal være tydelig offentlig tilgjengelig.

4.3.6 **Kombinert formål avløpsnett og park, o_GAA - utforming (§12-7 nr. 1)**

Arealet omfatter pumpestasjon for avløp som skal integreres i parken (bestående av o_PA3, o_GAA, og o_PA4) på en god måte. Det skal anlegges tursti i nord-sør retning forbi pumpehuset som kobler seg på tursti i park både i sør (o_PA3) og i nord (o_PA4).

4.4 LNFR-friluftsmål FL –utforming (§12-7 nr. 1)

Friluftsmål FL3 omfatter turveg med omkringliggende arealer og skal skjøttes på en slik måte at turvegen er attraktiv for friluftsmål. Det tillates enkle friluftstiltak som benker, gapahuker etc. innenfor området. Eksisterende utfartsparkeringsplass som inngår i området, kan skjøttes og driftes.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – utforming (§ 12-7- nr. 1)

- 4.5.1 Det tillates tiltak for tilgjengeliggjøring av Arnavågen og tilhørende strandsone i overgangen mellom BSV og o_PA5. Formålslinjen mellom de to arealformålene kan justeres med inntil 15 meter for å tilrettelegge for opphold, aktivitet og rekreasjon. Eventuell fyllingsfot innenfor BSV kan komme i tillegg.
- 4.5.2 Det tillates rørføring for nødvendig infrastruktur (VA, energi m.m.) innenfor BSV. Etableringen av disse bør ses i sammenheng og plasseringen skal ta hensyn til annen bruk av BSV.
- 4.5.3 Tildekning av sjøbunnen i Arnavågen dersom det er behov for dette, jf. saksfremstilling av vedtak av KPA2018¹.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag – småbåthamn (SH1)- utforming (§ 12-7 nr 1)

- 4.6.1 Området SH1 reguleres med den bruk det har i dag. Det tillates ikke flere båtplasser innenfor området. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).

4.7 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetszone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene

4.7.2 Faresone skred H310.

- 4.7.2.1. Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare
- 4.7.2.2. Innenfor hensynssone H310_1, H310_2 og H310_5 skal alle bygninger og anlegg oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Det vises til punkt 2.5.19.
- 4.7.2.3. Innenfor hensynssone H310_4, H310_6, H310_7 og H310_8, som viser aktsomhetsområdet for jord- og flomskred, skal alle bygninger og anlegg oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Det vises til punkt 2.5.20.
- 4.7.2.4. Innenfor hensynssone H310_3, områdestabilitet, skal alle bygninger og anlegg oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Det vises til 2.5.21.

4.7.3 Faresone stormflo H320_1

Innenfor hensynssone H320_1 faresone flom skal bygninger og anlegg oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot havnivåstigning (stormflo, inkludert bølgepåvirkning). Det vises til punkt 2.5.17.

4.7.4 Faresone flom H320_2

Innenfor hensynssone H320_2 faresone flom skal bygninger og anlegg oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom (jfr. TEK 17 § 7-2). Det vises til punkt 2.5.18. Notat «Flomvurdering Ådnavegen, Norconsult, 07.06.23 (beregnet for 200-års flom) skal legges til grunn for planlegging og utførelse av vegtiltakene i områderegeringsplanen.

¹ ([Framstilling-Kommuneplanens-arealdel-2018-2030-arealplan-ID-65270000-2-gangs-behandling \(bergen.kommune.no\)](#))

4.7.5 **Luftforurensingssone H390_1**

Innenfor luftforurensingssone H390_1 skal nye boliger/ bygg følsom for luftforurensning kun tas i bruk dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig luftkvalitet ihht T1520. Det vises til punkt 2.5.16.

4.8 **Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone 570)**

4.8.1 **Likstø og Krokavika, H570-1 og H570_2**

Naust innenfor kulturmiljøet skal bevares. Det er ikke tillatt med endringer som kan forringe den helhetlige opplevelsen av kulturminnemiljøet. Ved gjenoppbygging etter brann skal nybygg følge fotavtrykket til opprinnelig bygning. Bygningene skal ha samme lengderetning og takvinkel, høyde, form og skala som før brannen og tilpasses kulturmiljøet sin materialbruk og formuttrykk.

4.8.2 **Seimsmyrane, H570_4**

De tre gårdstunene på gnr. 286, bnr. 4, 6 og 8 skal i størst mulig grad bevares som markerte egne gårdstun. Nye bygninger som har direkte sammenheng med landbruksformålet, kan tillates. Slike bygg skal plasseres i en naturlig sammenheng med gårdstunene og tilpasses og underordnes dette visuelt. I tillegg kan det settes opp små og enkle uthus i utmarka dersom dette er relevant og viktig for gårdsdriften. Steinsatte stier og vegfar, steingarder, bekker og veiter innenfor området skal i størst mulig grad bevares. Arealene kan likevel grøftes og holdes ved like etter tidsriktige metoder.

4.8.3 **Prestegården, H570_5**

Arna Prestegård skal bevares med eksisterende uthus, hovedhus hage/park. Det tillates ingen ytterligere utbygging innenfor området. Det tillates ikke tiltak som kan skade kulturminnene. I plan- og byggesaker som berører kulturminnet skal rette kulturmyndighet gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

4.8.4 **Veksthagen, H570_6**

Veksthagen til Gamle Arna stasjon i o_PA8 skal beholde et åpent preg og benyttes som veksthage til stasjonen. I plan- og byggesaker som berører kulturminnet skal rette kulturmyndighet gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. For bebyggelse innenfor området vises til bestemmelsene til Ådnavegen, H570_8, som gjelder tilsvarende.

4.8.5 **Presttunet, H570_7**

Eksisterende gårdstun med veger, terrengmurer, trær og buskvegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor området. Bygningsmessige endringer kan bare tillates i begrenset omfang. I plan- og byggesaker som berører kulturminnet skal rette kulturmyndighet gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. Området skal benyttes til boligformål, men mindre håndverksbedrift kan tillates innredet i deler av bygningsmassen.

4.8.6 **Ådnavegen, H570_8**

4.8.6.1 **Bevaring:**

- a) Bygninger med tilhørende hageanlegg innenfor bevaringsområdet skal bevares. Unntak gjelder for gnr. 287, bnr. 37, 104 og 929 der rivning og nybygg kan vurderes.
- b) For øvrig kan unntak fra riveforbud tillates for mindre bygninger og anlegg og bygningsdeler som vurderes av kulturminnemyndighetene å ha liten eller ingen bevaringsverdi.
- c) Originale bygningsdeler som vinduer, dører og takstein bør bevares.

4.8.6.2 **Endring:**

- a) Det er ikke tillatt med endringer som kan forringe den helhetlige opplevelsen av kulturminnemiljøet langs Ådnavegen.
- b) Det er bare tillatt med mindre fasadeendring dersom dette ikke går på bekostning av bygningen sine kulturminneverdier og estetiske utforming. Innsetting av nye bygningselement skal være stilriktig utformet i forhold til bygningsvolumet sin stilepoke og arkitekturhistorie.
- c) Oppføring av tilbygg/påbygg kan bare tillates dersom det ikke forstyrrer oppfatningen av eksisterende bygning. Bygningen sin opprinnelige form skal være lesbar og tilbygg/ påbygg skal underordne seg eksisterende bygg og tilpasse seg bygningens karakteristiske utforming og materialbruk.
- d) Arker/ takoppløft/ kvist, takvindu, veranda/balkong/altan/terrasse blir bare tillatt der dette er forenelig med bygningen sitt kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk. Balkonger tillates ikke mot Ådnavegen.

4.8.6.3 **Gjenoppbygging etter brann:**

Ved gjenoppbygging etter brann skal nybygg følge fotavtrykket til opprinnelig bygning. Bygningene skal ha samme lengderetning og takvinkel, høyde, form og skala som før brannen og tilpasses kulturmiljøet sin materialbruk og formuttrykk.

4.8.6.4 **Nybygg:**

Nye bygninger/anlegg skal oppføres med stedege kvaliteter tilpasset kulturmiljøet sin bebyggelsesstruktur, skala, dimensjoner og byggehøyde. Det er ikke tillatt å oppføre tiltak som bryter med de kulturhistoriske bebyggelsesstrukturene. Møneretning skal være langs gaten.

4.8.7 **Indre Arna skule, H 570_10**

Hovedbygningen (skolebygget fra 1936) er bevaringsverdig og skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftning av vinduer, dører, listverk og lignende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand. Eventuelle endringer på hovedbygningen skal forelegges rette kulturmyndighet til uttalelse før tiltaket kan utføres.

4.8.8 **Siktakse Arna kyrkje, H570_11**

Hensynssonen omfatter siktlinje mellom Arna kyrkje og Arnavågen/ sjøen. Det skal være fri sikt mellom Arna kyrkje og Arnavågen/sjøen 1,2 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Det er ikke tillatt å etablere bygninger eller anlegg som er til hinder for sikten. Støyskjerm oppført i dette området kan være over 1,2 m og må være i et gjennomsiktig materiale.

4.8.9 **Kyrkja, Borgstova og park m/ minnesmerke, H570_12**

Bygninger og parkanlegg innenfor bevaringsområdet skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade kulturminnene. I plan- og byggesaker som berører kulturminnet skal rette kulturmyndighet gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

4.8.10 **Historiske vegfar H570_3, H570_9, H570_13**

Det tillates ikke tiltak som kan medføre forringelse av Den Christianske Postvei (H570_3, H570_9, H570_13) veglegeme og kantareal. Bestemmelsen skal ikke være til hinder for vanlig vedlikehold. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene.

4.9 **Båndlagte områder etter lov om kulturminne H730 (§11-8 d)**

4.9.1 Planområdet har 2 automatisk freda kulturminne etter lov om kulturminne; markert i plankart som hensynsone H730_1 og H730_2. I disse hensynsonene er det ikke tillatt med tiltak som kan skade ødelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på noen annen måte ødelegge det automatisk freda kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

4.9.2 Vossabanen med stasjonsbygning; markert i plankart med hensynsone H730_3, er vernet ved forskrift. Det vises til forskriftsbestemmelsene for Vossabanen.

4.10 **Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)**

4.10.1 For områdene vist med sone «krav om felles planlegging» H810_1 skal det utarbeides en samlet detaljreguleringsplan.

4.10.2 For områdene vist med sone «krav om felles planlegging» H810_2 skal det utarbeides en samlet detaljreguleringsplan.

5. **Bestemmelsesområder**

5.1 **Bestemmelser til bestemmelsesområde**

5.1.1 **Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #1 til #11 og #13 til #17.**

5.1.1.1 I #1 videreføres det offentlige gangarealet i plan over skinnegangene i JB3 slik at o_GG6 og o_GG7 knyttes sammen.

5.1.1.2 I #2 tillates etablert skredvoll.

5.1.1.3 I #3 er det offentlig gangareal i plan over arealformålet JB3, like øst for skinnegangene, slik at o_GG20 og o_GG15 knyttes sammen.

5.1.1.4 I # 4, #10 og #13 er det offentlig gangareal i nivået under Vossebanen/ o_JB-områdene

5.1.1.5 I område #6 og #7 tillates etablert turveg i grøntdraget TD1 og TD2 i maksimalt 2 meters bredde. Det tillates at traseen i enkelt områder gjøres så smal som 1,2 meter dersom det er nødvendig ut fra landskapshensyn. Plassering og utforming skal ta hensyn til landskap og terreng. Arealene innenfor #6 og #7 kan i anleggsperioden benyttes til tiltak som er nødvendig for å gjennomføre turvegen. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene istandsettes i tråd med arealformål vist i denne plan.

5.1.1.6 I område #5 skal det sikres et godt og trafiksikkert gangareal gjennom kollektivterminalen o_KOT slik at eksisterende gangtunnel under jernbanen bindes sammen med torget o_TO1.

5.1.1.7 I område # 8 tillates etablert gangforbindelse over portal for Bergensbanen.

- 5.1.1.8 I # 9 skal det sikres en gangforbindelse mellom Indre – Arna veggen (Kv12) og Vollavegen (KV7). Eksakt plassering avklares i detaljreguleringsplan for området.
- 5.1.1.9 I område #11, #14 og #15 skal det, i detaljreguleringsplan sikres et minimum 20 m bredt grøntareal som park eller lignende. Området bør benyttes som del av overvannsløsningen for byggeområdene.
- 5.1.1.10 I område #15 skal bekkeløp holdes åpent og det skal etableres minimum 10 meter bredt grøntareal som park e.l. på hver side av bekkeløpet. Detaljer avklares i detaljreguleringsplan for området.
- 5.1.1.11 I #16 gis det rett til anleggelse av offentlig gangareal som binder GG27 sammen med Vollavegen. Eksakt plassering avklares i prosjekteringsfasen.
- 5.1.1.12 I område #17 tillates etablert gangbro over Storelva. Bestemmelsessonen gir det offentlige rett til anleggelse av gangbroen.
- 5.1.2 **Midlertidig bygge- og anleggsområde, #91, #91_2 og #91_3**
- 5.1.2.1 Områder innenfor bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde #91 kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre veganlegget, herunder midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, midlertidig massedeponering, maskiner og brakker. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene istandsettes i tråd med arealformål vist i denne plan. I anleggsperioden skal områdene i #91 til enhver tid være forsvarlig sikret og ikke medføre fare for beboere, brukere og omgivelser i og ved planområdet. Inngrep skal begrenses i størst mulig grad, og eksisterende kantvegetasjon og naturlige berg langs vann- og vassdrag, skal hensyntas *spesielt*. Bestemmelsesområdene midlertidig bygge- og anleggsområde #91 skal der annet ikke følger av særskilte bestemmelser, gjelde frem til ett år etter at veganlegget er åpnet for ordinær drift.
- 5.1.2.2 Innenfor # 91_2 tillates etablert fyllingsfot under vannoverflaten for fylling vist med formål på land. Det tillates også tiltak som lenser, siltgardiner eller tilsvarende for å hindre spredning av forurensning i anleggsperioden. Området kan også benyttes for utlegging av kabel til energianlegg i o_EA1 for utnyttning av sjøvann som energikilde.
- 5.1.2.3 Bestemmelsesområdene Midlertidig bygge- og anleggsområde #91_2 skal gjelde frem til ett år etter at utfylling i Arnavågen er ferdigstilt der annet ikke følger av særskilte bestemmelser
- 5.1.2.4 #91_3 skal brukes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av plan 201703 «E16 og Vossebanen, Arna Stanghelle». I området gjelder følgende: Områdene er tilgjengelig for anleggsarbeid, med rammer som angitt i dette punktet. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som kan være til hinder for funksjonen som midlertidig anlegg- og riggområde. Bestemmelsesområde skal gjelde fram til ett år etter at jernbaneanlegget er åpnet for ordinær drift. Områdene kan brukes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre jernbaneanlegget, medregnet midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder på land, anleggsområder i sjø for lektere og virksomhet knyttet til deponering av masser, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, midlertidig massedeponering, maskiner og brakker. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene bli ført tilbake til eksisterende bruk, opprinnelig arealtilstand. Der anleggsarbeidet har medført terrenginngrep som ikke er reversible, skal det gjøres tiltak i tilbakeføringen som minimerer den negative virkningen av inngrepet.

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

6.1 Definisjon

- 6.1.1. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret gjennomført» anses som oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune eller annen relevant instans, og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

6.2 Før oppgradert veg o_Kv6 (FV. Ådnavegen) og o_Kv12 (Indre Arna-vegen) tas i bruk

- 6.2.1 Plan for tiltak mot støy i samsvar med punkt 2.5.1 samt at nødvendige støytiltak skal være gjennomført.

6.3 Tiltak som skal sikres i anleggsfasen for o_KV6 (FV. Ådnavegen) og o_KV12 (Indre – Arna-vegen)

- 6.3.1 Eksisterende gang- og sykkelforbindelser skal opprettholdes. Ved eventuell omlegging av gang- og sykkelveger skal omleggingen ikke utgjøre en vesentlig omveg. Traséer og snarveger brukt som skoleveg skal gis en særlig attraktiv og trygg omlegging. Midlertidige omlegginger skal ha tilstrekkelig bredde, skiltes, belyses, ha fast dekke og unngå høye kanter.
- 6.3.2 Eksisterende adkomster skal opprettholdes frem til ny, midlertidig eller permanent adkomst er etablert.
- 6.3.3 Nødvendige tiltak for håndtering av støy og støv i anleggsfasen i samsvar med punkt 2.5.2

6.4 Før bebyggelse kan tas i bruk

- 6.4.1 Før nye boenheter innenfor BB11, BB13, BB14, BB17, BB18, BB20 og B/F/K1 - B/F/K3 kan tas i bruk skal Indre Arna vegen, o_KV12, være gjennomført eller sikret gjennomført frem til o_KV16.
- 6.4.2 Før nye boenheter i BB18, BB20 og søndre del av BB17, jf. 7.4.4, kan tas i bruk skal o_GS6 og o_GS7 være gjennomført eller sikret gjennomført. Søndre del av BB17 innbefatter gnr. 287, bnr. 179, 270, 406, 12, 337, 746, 73, 505, 66.
- 6.4.3 Før nye boenheter i BB11, BB13, BB14, B/F/K1-3 og BAA2 samt nordre deler av BB17 (dvs. gnr. 287, bnr. 197, 285, 298, 299 og 95) kan tas i bruk, skal nødvendig del av renovasjonspunkt i RA3 være etablert.
- 6.4.4 Før nye boenheter i BB18, BB20 og resterende del av BB17 (jf. 7.4.3) kan tas i bruk, skal nødvendig del av renovasjonspunkt i RA1 være etablert.
- 6.4.5 Før Indre Arna barnehage, o_BH1 og o_BH2, kan tas i bruk for en større mengde barn enn i dag (mer enn 70 barn) skal:
- Uteoppholdsarealene skal være sikret tilstrekkelig mot jernbanelinjen. Det skal være satt opp et hærverk- og klatresikkert gjerde på minst 180 cm høyde med ball-nett i tilstrekkelig høyde. Gjerdet skal holdes i forsvarlig stand. Sikringsgjerdet skal settes opp i eiendomsgrensen mellom o_BH1 og o_JB3 og mellom o_JB3 og o_BH2. Før slikt gjerde kan settes opp, må det foreligge tillatelse fra Jernbaneverket etter jernbanelovens § 10
 - Bilparkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser være etablert
 - o_GG15, o_GG10, bilparkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser samt jernbaneundergang ha belysning
 - Tilstrekkelig støyskjerming av fasader og uteoppholdsarealer være etablert, jf. krav i gjeldende støvforskrift
 - Miljøstasjon/ avfallsplass o_RA2 være etablert. Miljøstasjonen skal skjermes/ overbygges ut fra forhold knyttet til estetikk og forurensing
 - Stellerom/ toalett BA1 være etablert før o_BH2 kan tas i bruk som uteoppholdsareal

- g) Uteoppholdsarealene med tilhørende lekeapparater være etablert i henhold til godkjent utomhusplan. Barnehagens utearealer være sikret
- h) Snuareal for større biler være etablert på nordsiden av barnehagebygget

6.5 Før bebyggelse kan tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk, skal offentlige areal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med tabellen/ matrisen under. Med opparbeidet menes opparbeidet som angitt i bestemmelsene til denne plan og evt. teknisk plan for anlegget.

Forklaring til tabell/matrise:

F	Gjennomført	Før bebyggelse tas i bruk
S	Gjennomført eller sikret gjennomført	Minimum sikret opparbeidelse, eller helt eller delvis opparbeidet før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bruk

	Utfylling i Arnavågen	o_PA5	o_KV8 med tilhørende sykkelveg og fortau samt o_KOT	o_TO1	O_T04	O_GG22	O_GG30 og o_GG31	o_GT2	o_PA3	o_PA4	o_GT3	o_PA1	o_GG18	o_GG14 og o_GG32	o_KV10 og o_FO21
SF1	S	S	S	S	S	S	S		S	S				s	F
SF3	F	S	S	S	S			S						S	
SF4	S	S	S	F	S	S		S						S	
O_KBA1	S	S	S	S	S	S	S		S	S				S	
K1			F						S		F	S	F	S	
O_EA1												S			

	Parkerings-anlegg i SAA	o_KV9, o_PP9 og o_PP10	o_GT5 Og tilhørende kantsone/ overgangssone mot BG	o_GG23	o_PA6	o_GT4	o_GS6 og o_GS7	o_GT5	o_GT6
SAA	F	F	F	S	S				
K2	F	F	S	S	S				S
K3	F	F	S	S	S			S	S
KBA2	F	F	S	S	S			S	
B/T	F	F	S	S	S	F	S		

FORSLAG