

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda. Gnr. 111, bnr. 96 mfl.,

KOKSTADFLATEN NORD

Nasjonal arealplan-ID 4601_71270000

Saksnummer	PLAN-2023/10654
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	01.09.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for forretning, kontor, tjenesteyting, industri, lager og grønnstruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Terrengbehandlingen skal være mest mulig skånsom og forhindre at store skjæringer dominerer. For frittliggende skjæringer skal skjæringshøyde ved terrengbehandling ikke overstige 12 meter før det etableres en hylle. Hyllebredden bør være minst 8 meter.

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.2.1. VA-rammeplan datert 02.01.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.2.2. Prinsipp for overvannsløsninger omtalt på side 24-25 i VA-rammeplan datert 02.01.2025 er bindende.

2.3. Støy

2.3.1. Grenseverdier i den til enhver tid gjeldende versjon av støyretningslinje T-1442 med tilhørende veileder er gjeldende for tiltak etter planen.

2.3.2. Ved etablering av støysvak industri uten aktivitet på natt er det ikke behov for ytterligere støyfaglig vurdering. Ved etablering av industri som medfører et støynivå over 62 dB/m², må det ved søknad om tiltak foreligge en utdypende støyutredning som redegjør for skjermingstiltak og viser hvordan støybelastningen for omkringliggende eiendommer holdes under en grenseverdi på L_{den} ≤ 55 dB. Støykilder må plasseres slik at de ikke er til sjenanse for boligene og nødvendige skjermingstiltak skal etableres.

2.4. Bygge- og anleggsfasen

2.4.1. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.4.2. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.

2.4.3. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.

2.4.4. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.

2.4.5. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

2.4.6. Varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.

2.4.7. Eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase. Dersom det ikke er mulig, skal gangnettet erstattes av tilsvarende gangforbindelser.

2.4.8. Tilkomst til eiendommer skal opprettholdes gjennom hele anleggsfasen.

2.4.9. Forurenset overvann skal ikke tilføres myren i planområdet i anleggs- eller driftsfasen.

2.5. Dokumentasjonskrav

2.5.1. Plan for bygge- og anleggsfasen

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelse 2.4.

Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

2.5.2. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplan:

- Plassering av bygg.
- Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser, gjesteparkeringsplasser og plasser for bildeling i samsvar med bestemmelse 3.1.4.
- Atkomstveg, gangveger i samsvar med bestemmelse 3.2.
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.2.2.
- Murer, skjæringer, og fyllinger i samsvar med bestemmelse 2.1.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 3.1.6.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon i samsvar med bestemmelse 3.3.1.a.
- Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelse 3.3.1.c og 3.3.1.d.

2.5.3. Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon vedlegges søknaden:

- Støyrapport for omsøkt tiltak.
- Farge- og materialpalett for bebyggelse innenfor omsøkt område.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Byggehøyder

- 3.1.1.a. Det tillates at trapp/heishus, nødvendige tekniske installasjoner og solfangere/panel kan krage inntil 4 meter over maksimale gesimshøyder. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 25 % av takflaten.
- 3.1.1.b. Alle tak kan utarbeides med takterrasser. Det tillates etablert sikringsgjerde/støyskjerm i inntil 1,2 m høyde over maksimal tillatt gesimshøyde.
- 3.1.1.c. Kotehøyde for planert terreng vises på plankartet og tillates med pluss/minus 1 meter.

3.1.2. Byggegrenser

- 3.1.2.a. Byggegrensen for deler av felt F/K/T1, F/K/T2 og KBA er sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.1.2.b. Byggegrensen for hele felt F/K/T3, F/K/T6 og EA er sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.1.2.c. Byggegrensen for felt F/K/T4 mot felt F/K/T3, og for felt /F/K/T5 mot felt KBA er sammenfallende med formålsgrensen.

3.1.2.d. Mindre tiltak i form av murer inntil 2 meter/trapper/ramper kan plasseres utenfor byggegrensen inntil formålsgrense.

3.1.2.e. Det kan tillates parkeringskjeller utenfor byggegrensen.

3.1.3. Utforming

3.1.3.a. All ny bebyggelse skal ha høy kvalitet på arkitektur og materialbruk i forhold til sin funksjon og bruk.

3.1.3.b. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

3.1.3.c. Fasaden og takflaten skal ikke ha reflekterende materialer.

3.1.3.d. Nybygg skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og bruke fargepaletten i omkringliggende miljø.

3.1.3.e. Fasader med lengde over 30 meter skal deles opp ved fargebruk, materialbruk, og/eller sprang i veggiv i form av inntrekninger og/eller utkrageringer.

3.1.3.f. Utomhusanlegg mot offentlig veg og felles plasser skal ha høy kvalitet på arkitektur og materialbruk, det innbefatter også møblering, skilt, belysning og beplantning. Det skal være tydelig og markert skille mellom offentlig vegareal og tiliggende byggeområde/ eiendom.

3.1.3.g. Det tillates ikke satt opp gjerder mot offentlig veg med mindre det foregår virksomhet som av sikkerhetsmessige grunner krever det.

3.1.3.h. Det tillates arealer som skal benyttes til produksjon av fornybar energi på fasader og tak.

3.1.3.i. Takflatene skal beplantes med sedum. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak eller erstatte inntil 70 % av arealet med beplantede tak.

3.1.3.j. Tekniske installasjoner for elektro, løfteinnretninger, ventilasjon, kjøling og varme m.m. skal integreres i bygningskroppen på en arkitektonisk helhetlig måte.

3.1.3.k. Installasjoner i forbindelse med salg og servering langs fasadene inkl. markiser, baldakiner m.m., må tilpasses bygningens arkitektoniske utforming.

3.1.3.l. Det er utarbeidet egen planteveileder, som skal være veiledende for beplantning mot offentlige arealer. "Kokstad plantemeny", datert august 2010.

3.1.3.m. Fremmede arter som parkslirekne i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

3.1.3.n. Det er utarbeidet egen skiltplan, L01- L07, datert, 21.6.2010, for Kokstad vedrørende skilting langs offentlige veger og adkomst til felt /eiendommer. Skiltplan med tilhørende formingsveileder: "Skiltedesign Kokstad", datert 11.11.2010, skal være retningsgivende for all skilting.

3.1.4. Parkering og sykkelparkering

3.1.4.a. Parkeringsdekning skal være som vist i tabellen under:

Virksomhet	Beregningsgrunnlag	Bil (maksimalt)	Sykkel (minimum)
Industri/lager	1000 m2 BRA	5	2
Kontor/tjenesteyting	1000 m2 BRA	6	7
Forretning	1000 m2 BRA	16	6

- 3.1.4.b. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 meter, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.
- 3.1.4.c. Alle parkeringsplasser skal ha strømuttak for el-bil.
- 3.1.4.d. Oppstillingsplasser som er en del av industrivirksomhet regnes ikke som parkeringsplasser.
- 3.1.4.e. Sykkelparkeringsplasser skal ha takoverdekning. Besøksparkering for sykkel skal avsettes nær hovedinngang.
- 3.1.4.f. Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte.

3.1.5. Nettstasjon

Det tillates etablert nye nettstasjoner. Disse skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater og minimum 3 meter fra veikant. Det er tillatt å integrere nettstasjoner i ny bebyggelse.

3.1.6. Renovasjon

- 3.1.6.a. Det skal settes av plass til avfallshåndtering inne i byggene for alle felt unntatt KBA der det tillates lukket håndtering av avfall utendørs.
- 3.1.6.b. Det er krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs. Bosspann og andre anlegg med innhold som kan tiltrekke fugl, skal være lukket og oppbevares innendørs.
- 3.1.6.c. Det kan etableres felles renovasjonsløsning mellom tilgrensende felt.
- 3.1.6.d. Plassering av avfallscontainer på vei/gate eller fortau tillates ikke.

3.1.7. Fellesbestemmelser for alle felt F/K/T

- 3.1.7.a. Feltet kan nyttes til forretning, kontor og tjenesteyting. Detaljhandel/dagligvarehandel tillates ikke. Plasskrevende varesalg er tillatt. Kontor/tjenesteyting kan etableres i alle etasjer.
- 3.1.7.b. Første etasje (etasje på bakkeplan) skal ha minimum 5 meter etasjehøyde.
- 3.1.7.c. Utelagring tillates som hovedregel ikke. Utelagring og utendørs utstilling av varer for salg tillates.
- 3.1.7.d. Fasademateriale skal være i tre, plater, tegl, pussede flater, stein, mur og metall. Fasaden kan ha innslag/detaljer av andre materialer av eksempelvis betong. Fasadeplater bør brukes kun på deler av fasadene, og ikke være heldekkende.

3.1.8. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1)

- 3.1.8.a. Forretning kan kun etableres i første etasje og i etasjer som har inngangsparti på bakkeplan.
- 3.1.8.b. Handel/forretning kan utgjøre inntil 3000 m2 BRA.
- 3.1.8.c. Hovedadkomst til feltet skjer via naboeiendom Kokstadflaten 33.
- 3.1.8.d. Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg med felt F/K/T2 under bakken eller i 1. etasje innenfor felt F/K/T1.
- 3.1.8.e. Det tillates adkomst fra tilgrensende eiendom Kokstaddalen 18.

3.1.9. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T2)

- 3.1.9.a. Forretning kan kun etableres i første etasje og i etasjer som har inngangsparti på bakkeplan.
- 3.1.9.b. Handel/forretning kan utgjøre inntil 700 m2 BRA.
- 3.1.9.c. Atkomst til feltet skjer via felt F/K/T1 og eiendom Kokstadflaten 33.

- 3.1.9.d. Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg med felt F/K/T1 innenfor felt F/K/T1.
- 3.1.9.e. Naturlig vegetasjon rundt bygget skal bevares og/eller revegeteres dersom det må fjernes under bygge- og anleggsfasen.

3.1.10. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T3)

- 3.1.10.a. Forretning kan kun etableres i første etasje og i etasjer som har inngangsparti på bakkeplan.
- 3.1.10.b. Handel/forretning kan utgjøre inntil 5000 m2 BRA.
- 3.1.10.c. Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg med felt F/K/T4 innenfor felt F/K/T3.

3.1.11. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T4)

- 3.1.11.a. Forretning kan kun etableres i første etasje og i etasjer som har inngangsparti på bakkeplan.
- 3.1.11.b. Handel/forretning kan utgjøre inntil 2500 m2 BRA.
- 3.1.11.c. Bebyggelse innenfor feltet kan være frittstående bygg eller tilbygg til felt F/K/T3.
- 3.1.11.d. Fasaden på gateplan skal være transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra torget TO.
- 3.1.11.e. Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg innenfor felt F/K/T3.

3.1.12. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T5)

- 3.1.12.a. Forretning kan etableres i alle etasjer.
- 3.1.12.b. Handel/forretning kan utgjøre inntil 15 000 m2 BRA.
- 3.1.12.c. Fasaden på gateplan skal være transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Kokstadflaten.
- 3.1.12.d. Det skal etableres selvstendig gangforbindelse fra f_FO4 og o_FO6 opp til dekket i samsvar med bestemmelse 5.6.
- 3.1.12.e. Bebyggelsen skal ha passasjer og større åpninger for å sikre gode forbindelser til gårdsrom.
- 3.1.12.f. Bygg med fasade mot Kokstadflaten skal ha buet hjørne.
- 3.1.12.g. Parkering skal løses i felles anlegg under bakken innenfor felt F/K/T5 og KBA.

3.1.13. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T6)

- 3.1.13.a. Forretning kan kun etableres i første etasje og i etasjer som har inngangsparti på bakkeplan.
- 3.1.13.b. Handel/forretning kan utgjøre inntil 1300 m2 BRA.
- 3.1.13.c. Fasaden på gateplan skal være transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra f_GT1.
- 3.1.13.d. Tak skal etableres med tilbaketrukket øverste etasje eller skrå vegg i de to eller tre øverste etasjene.
- 3.1.13.e. Parkering skal løses i felles anlegg under bakken innenfor felt F/K/T5 og KBA.

3.1.14. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

- 3.1.14.a. Feltet kan nyttes til forretning, kontor, industri og lager. I forbindelse med etablering av ny virksomhet bør forretning og kontor fortrinnsvis plasseres lengst mot sørøst, mens industri- og lagervirksomhet bør plasseres lenger mot nordvest.
- 3.1.14.b. Plasskrevende varesalg tillates i første etasje. Detaljhandel/dagligvarehandel tillates ikke.

- 3.1.14.c. Lett industri, herunder tekstilindustri, matvareproduksjon, elektronisk industri og produksjon av husholdningsapparater tillates innenfor feltet. Tung industri, herunder metallproduksjon, kjemisk industri og produksjon av tyngre utstyr tillates ikke.
- 3.1.14.d. Handel/forretning kan utgjøre inntil 10 000 m² BRA.
- 3.1.14.e. I 1. etasje mot f_GT1 skal det være aktive fasader. For aktive fasader skal virksomheten innenfor være synlig gjennom vinduene. Det skal være direkte inngang fra f_GT1.
- 3.1.14.f. Parkering skal løses i anlegg under bakken innenfor felt F/K/T5 og KBA, eller på terreng mot o_KV2.

3.1.15. Energianlegg (EA)

Eksisterende trafostasjon blir videreført.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Veg (V)

- 3.2.1.a. o_V1 er stopplomme for persontransport og varelevering/-henting for felt F/K/T5. Designvirkemiddel som farge, materialitet og taktilitet skal benyttes for å tydeliggjøre hvilke arealer som er stopplomme for bil og utenforliggende sykkel felt.
- 3.2.1.b. f_V2 er tilkomstveg for varelevering, og felles, for felt F/K/T5 og KBA. Kjørbart areal skal utformes slik at de fremstår som en del av manøvreringsarealet, uten kantstein mot tilliggende dekke. Designvirkemiddel som farge, materialitet og taktilitet skal benyttes for å tydeliggjøre hvilke arealer som er kjørbare.
- 3.2.1.c. f_V3 er eksisterende sone for varelevering og tilkomst til felles parkeringsanlegg for eksisterende bygg i felt F/K/T3 og felt F/K/T4.

3.2.2. Kjøreveg (KV)

- 3.2.2.a. f_KV1 er regulert i samsvar med eksisterende plassering, og er felles for felt F/K/T1, F/K/T2 og Kokstadflaten 33 utenfor planområdet.
- 3.2.2.b. f_KV2 er regulert i samsvar med eksisterende utforming, og er felles for felt F/K/T3-F/K/T6. Det skal utformes innkjøring til felt F/K/T5 fra f_KV3.
- 3.2.2.c. o_KV3 og o_KV4 er regulert med en bredde og utforming som ivaretar adkomst vest i planområdet og til plan for Kokstaddalen (planID 65960000).

3.2.3. Fortau (FO)

- 3.2.3.a. f_FO3 er eksisterende fortau fra vegen Kokstadflaten opp til eksisterende bygg, og er felles for F/K/T3 og F/K/T4. Ved utbygging av felt F/K/T4 skal f_FO3 sees i sammenheng med bygulvet foran bebyggelse. Eventuelle trinn og nivåforskjellene skal fremstå som en integrert del av byrommet, og utformes slik at de kan inngå som del av byrommets møblering.
- 3.2.3.b. f_FO4 skal sees i sammenheng med felt f_GT1 der dette er naturlig. Eventuelle trinn og nivåforskjellene skal fremstå som en integrert del av byrommet, og utformes slik at de kan inngå som del av byrommets møblering. f_FO4 er felles for F/K/T5 og F/K/T6.
- 3.2.3.c. o_FO5 og f_FO6 skal sees i sammenheng med bygulvet foran bebyggelse i felt F/K/T5. Eventuelle trinn og nivåforskjellene skal fremstå som en integrert del av byrommet, og utformes slik at de kan inngå som del av byrommets møblering. f_FO5 er felles for F/K/T5 og F/K/T6.
- 3.2.3.d. o_FO7-o_FO9 er regulert med en bredde og utforming som ivaretar adkomst vest i planområdet og plan til for Kokstaddalen (planID 65960000).

3.2.4. Torg (TO)

- 3.2.4.a. Det tillates ikke kjøring innenfor torget. Unntak gjelder for driftsbiler, utrykningskjøretøy og varelevering.
- 3.2.4.b. Det skal opparbeides oppholdsmuligheter i form av benker/romskapende elementer o.l., som en del av torget. Plantekasser skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.
- 3.2.4.c. Dekket skal være rullevennlig og kjøresterkt.
- 3.2.4.d. Innenfor felt TO er det tillatt å etablere sykkelparkering.

3.2.5. Gatetun (GT)

- 3.2.5.a. Inn- og utkjøring av arealet skal skje ved kryssing av kantstein.
- 3.2.5.b. Kjøring skal være på myke trafikanterers premisser, og deres sikkerhet skal vektlegges.
- 3.2.5.c. Gatetun skal ikke være oppdelt i kjørebane og fortau.
- 3.2.5.d. Møblering og beplantning tillates og skal vises på utomhusplan ved søknad om tiltak.
- 3.2.5.e. f_GT1 er felles for felt F/K/T5, F/K/T6 og KBA. Eventuelle trinn og nivåforskjellene skal fremstå som en integrert del av byrommet, og utformes slik at de kan inngå som del av byrommets møblering.
- 3.2.5.f. f_GT2 er felles for felt F/K/T3 og F/K/T4. Det skal etableres to HC-parkering innenfor f_GT2. f_GT2 skal ha fast permeabelt dekke.

3.2.6. Sykkelanlegg (SA)

- 3.2.6.a. Innenfor formålet o_SA1-o_SA6 skal det opparbeides sykkelfelt.
- 3.2.6.b. o_SA4-o_SA6 er regulert med en bredde og utforming som ivaretar adkomst vest i planområdet og til plan for Kokstaddalen (planID 65960000).

3.2.7. Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

- 3.2.7.a. Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg tillates det nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen.
- 3.2.7.b. Felt f_AVT3 er felles for felt F/K/T5 og KBA.

3.2.8. Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- 3.2.8.a. Innenfor arealet annen veggrunn – grøntareal skal beplantes eller bevares som grøntområde.
- 3.2.8.b. o_AVG1 og o_AVG2 skal det etableres vegetasjon som vil ha en skjermende effekt mot KBA.

3.2.9. Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)

o_SK1-o_SK3 er kombinert kjøreveg og sykkelanlegg.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Naturområde (GN)

- 3.3.1.a. Felt o_GN1 og o_GN2 skal opprettholdes som naturområde for å ivareta hensynet til natur og biologisk mangfold. Det skal ikke fjernes vegetasjon eller hogges trær utover normal skjøtsel.
- 3.3.1.b. Eksisterende sti gjennom o_GN2 til Kokstaddalen skal opprettholdes.
- 3.3.1.c. o_GN3 skal opparbeides med et naturlig preg i henhold til "Kokstad plantemeny", datert august 2010. Feltet kan benyttes som uteoppholdsareal for felt F/K/T6.
- 3.3.1.d. o_GN4 skal revegeteres og opparbeides med et naturlig preg i henhold til "Kokstad plantemeny", datert august 2010. Det kan etableres skjerming mot bebyggelse i form av støyskjerm eller tett hekk av hjemlige busker.

3.3.2. Turveg (TV)

- 3.3.2.a. Turveg o_TV1 skal videreføres med eksisterende utforming og bruk.
- 3.3.2.b. Turveg o_TV2 og o_TV3 skal opparbeides som grusvei med minimum 2 meter bredde og universell utforming.

3.3.3. Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (INF)

Området skal ivareta våtmarksområdet ved Svartatjørna/Stemmebekken.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1. Frisikt (H140)

I frisiktsonen H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

4.1.2. Flomfare (H320)

Tiltak innenfor flomsonen skal prosjekteres slik at de tåler å bli oversvømt, og at en tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon oppnås.

5. Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1-14)

5.1. Bestemmelsesområde (område #1)

Det skal opparbeides gangforbindelse fra f_FO2 til dekket på baksiden av Kokstaddalen 18. Endelig utforming og plassering av gangforbindelsen skal vises på utomhusplan før igangsettingstillatelse.

5.2. Bestemmelsesområde (område #2)

Det skal opparbeides gangforbindelse fra o_TV1 til felt F/K/T5 i områderegeringsplan for Kokstad øst (planID 61130000). Forbindelsen kan være opparbeidet som en enkel sti.

5.3. Bestemmelsesområde (område #3)

Det skal opparbeides gangforbindelse fra f_FO2 til turveg o_TV1. Endelig utforming og plassering av gangforbindelsen skal vises på utomhusplan før igangsettingstillatelse.

5.4. Bestemmelsesområde (område #4)

Det skal opparbeides gangforbindelse fra f_FO4 til turveg o_TV2. Forbindelsen skal være universelt utformet. Endelig utforming og plassering av gangforbindelsen skal vises på utomhusplan før igangsettingstillatelse.

5.5. Bestemmelsesområde (område #5)

Det tillates en kobling under terreng mellom parkeringskjeller under KBA og F/K/T6.

5.6. Bestemmelsesområde (område #6)

Det skal opparbeides kjørbart dekke innenfor området som forbinder f_V2 og f_GT1. Det tillates varelevering på dekket. Dekket skal minimum ha en bredde på 10 meter mellom bygg.

5.7. Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #7)

- 5.7.1. Bestemmelsesområde #7 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde, i anleggsperioden for ny utbygging av veg og anlegg.

- 5.7.2.** Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av veggrunn eller senest innen 20.07.35. Området skal snarest, og senest 3 måneder etter ferdigstilling ryddes, opparbeides og/eller revegeteres i samsvar med avtale med grunneier. Revegetering skal skje senest innen neste vekstsesong.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for alle felt skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Utvidelsen av Flyplassvegen med tilhørende to-plankryss skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med detaljreguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 111 bnr. 173 mfl. Rv. 580 Flyplassvegen, strekningen Birkelandsskiftet - Bergen lufthavn Flesland, planID 70620000.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1. Før bebyggelse tas i bruk for alle felt, skal følgende være opparbeidet:

- Gangsone mot nærmeste bybanestopp ved Flyplassvegen.
- Kjøreveg o_V2 i samsvar med områdeplan Kokstad vest og Storrinden, planID 60820000.
- Turveg gjennom F/K/T4 og F/K/T5 i samsvar med områdeplan Kokstad øst, planID 61130000.

6.2.2. Før bebyggelse tas i bruk for alle felt, skal følgende være gjennomført eller sikret gjennomført:

- Forlengelse av o_KV03 i samsvar med områdeplan Kokstad øst, planID 61130000.
- Fortau og tosidig sykkelfelt i samsvar med områdeplan Kokstad øst, planID 61130000.

6.2.3. Før bebyggelse tas i bruk felt F/K/T1, skal følgende være opparbeidet:

- Gangforbindelse i samsvar med bestemmelsesområde #1 og #2.
- Kjøreveg f_KV1 i samsvar med bestemmelse 3.2.2.a.
- Sykkelanlegg o_SA1 i samsvar med bestemmelse 3.2.6.a.

6.2.4. Før bebyggelse tas i bruk felt F/K/T2, skal følgende være opparbeidet:

- Gangforbindelse i samsvar med bestemmelsesområde #2.
- Kjøreveg f_KV1 i samsvar med bestemmelse 3.2.2.a.
- Sykkelanlegg o_SA1 i samsvar med bestemmelse 3.2.6.a.

6.2.5. Før bebyggelse tas i bruk felt F/K/T4, skal følgende være opparbeidet:

- Fortau f_FO3 i samsvar med bestemmelse 3.2.3.a.
- Torg i samsvar med bestemmelse 3.2.4.
- Gangforbindelse i samsvar med bestemmelsesområde #3.
- Gatetun f_GT2 i samsvar med 3.2.5.b.
- Sykkelanlegg o_SA2 i samsvar med bestemmelse 3.2.6.a.

6.2.6. Før bebyggelse tas i bruk felt F/K/T5, skal følgende være opparbeidet:

- Fortau o_FO5 og f_FO6 i samsvar med bestemmelse 3.2.3.c.
- Kjørbart dekke i samsvar med bestemmelsesområde #6.
- Gangforbindelse i samsvar med bestemmelse 3.1.12.d.
- Kjøreveg f_KV2 i samsvar med bestemmelse 3.2.2.b.
- Stopplomme o_V1 i samsvar med bestemmelse 3.2.1.a.
- Sykkelanlegg o_SA3 i samsvar med bestemmelse 3.2.6.a.

6.2.7. Før bebyggelse tas i bruk felt F/K/T6, skal følgende være opparbeidet:

- Turveg o_TV2 i samsvar med bestemmelse 3.3.2.b.
- Fortau f_FO4 i samsvar med bestemmelse 3.2.3.b.
- Naturområde GN3 i samsvar med bestemmelse 3.3.1.c.
- Gangforbindelse i samsvar med bestemmelsesområde #4.

6.2.8. Før bebyggelse tas i bruk felt KBA, skal følgende være opparbeidet:

- Kjøreveg o_KV3 i samsvar med bestemmelse 3.2.2.c.
- Fortau o_FO7 i samsvar med bestemmelse 3.2.3.d.
- Sykkelanlegg o_SA4 i samsvar med bestemmelse 3.2.6.a.
- Veg f_V2 i samsvar med bestemmelse 3.2.1.b.
- Gatetun f_GT1 i samsvar med bestemmelse 3.2.4.a.
- Turveg o_TV3 i samsvar med bestemmelse 3.3.2.b.
- Naturområde o_GN4 i samsvar med bestemmelse 3.3.1.d.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan datert 03.02.2025
- Lengde- og tverrprofiler veg datert 27.01.2025
- Støyrapport datert 18.09.2024
- VA-rammeplan datert 02.01.2025
- Naturmangfoldrapport datert 16.06.2025