

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda. Gnr. 119, bnr. 4 mfl.

Råtræet

Nasjonal arealplan-ID 4601_70440000

Saksnummer	PLAN-2022/20649
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	01.10.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Detaljreguleringsplanen skal tilrettelegge for et boligområde med ca. 68 leiligheter fordelt i 8 bygg. Boligfeltet skal ha gode felles og sosiale uteoppholdsareal som appellerer til alle aldersgrupper. I vest skal det tilrettelegges for dagligvarehandel, delvis under bakken. Parkering skal være i kjelleretasjer med innkjøring fra Råvarden, mens varelevering og renovasjon har innkjøring fra Grimseidvegen ved Fana stadion. Veisystemet og bussløyfen skal legges om og gående skal sikres trygge gangsystemer langs veiene og gjennom boligfeltet.

Reguleringsplanen har vertikalnivå på grunnen/bakken og under grunnen. Vertikalnivå 2 er på bakkenivå. Vertikalnivå 1, under grunnen, er inndelt i tre lag/bestemmelsesområder med ulike kotehøyder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk og arkitektonisk utforming

- a. Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser og innad i feltet. Byggene skal ikke lukkes mot eksisterende nabolag, men åpne opp mot omgivelsene.
- b. Boligbebyggelsens fasader skal ha klar hovedvekt av trematerialer. Fasader skal ikke ha reflekterende materialer. Det kan gis unntak for installasjoner for fornybar energiproduksjon.
- c. Balkonger/terrasser skal ha enhetlig utforming og materialvalg som samsvarer med bebyggelsen, og skal integreres som en helhetlig del av arkitekturen. Det er tillatt med klimaskjerming av balkonger og terrasser.
- d. Det er tillatt med anlegg for fornybar energiproduksjon på tak og fasader.

2.2. Uteområder og vegetasjon

- a. Uteoppholdsarealer skal være varierte og gi et bredt tilbud for alle aldersgrupper. Arealene skal ha god og sikker adkomst fra boligene. I utearealene skal det i hovedsak brukes naturmaterialer. Plastbaserte materialer i falldekke tillates ikke, med mindre det dokumenteres at alternativene ikke oppfyller krav til sikkerhet, universell utforming eller drift. Eventuelle installasjoner og dekker skal utformes med hensyn til miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- b. Uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal og blå/grønnstruktur skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som bidrar til at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. All beplantning skal skje ved bruk av stedegne pollinatorvennlige planter.
- c. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.
- d. Uønskede fremmede arter (mongolspringfrø, parkslirekne, bleikspirea med flere) i områder som påvirkes av utbyggingen skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

- e. Asketrær skal i utgangspunktet bevares. Dersom det oppstår dokumentert behov for fjerning i anleggsfasen, skal håndtering av ask skal gjøres i samråd med arborist eller fagperson med tilsvarende kompetanse.
- f. Arealer med beplantning av trær skal ha en gjennomsnittlig jorddybde på minimum 1,0 meter. For gress og busker med høyde under 50 centimeter skal gjennomsnittlig jorddybde være minimum 50 centimeter, og for busker over 50 centimeter høyde skal gjennomsnittlig jorddybde være minimum 70 cm.
- g. I fellesareal er det kun tillatt å sette opp gjerder eller stengsler hvor det er behov ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

2.3. Terrengbehandling

- a. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- b. Nødvendige terrengmurer og fjellskjæringer skal bearbeides og gis en god utforming. Skrenter og murer med høyde over 1,5 meter skal unngås. Dersom høyere skjæringer eller murer er nødvendig, skal det benyttes terrassering eller annen form for visuell og fysisk tilpasning. Skrenter over 1,5 meter skal sikres med tilstrekkelig fallsikring/gjerde.
- c. Nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

2.4. Vann-, avløp- og overvannshåndtering

- a. VA-rammeplan datert 11.06.2025 er bindende og skal legges til grunn for utbygging av vann- og avløpsnett, inklusive overvannsløsninger. Plassering og utforming av overvannstiltak skal være i samsvar med illustrasjonsplan.
- b. Nødvendige fordrøyningsmagasin kan plasseres innenfor felt o_FO2, f_GG1 – f_GG2, o_BG1, o_BG2, f_BG3, f_AUT1 – f_AUT3 eller f_TO2. Fordrøyningsmagasin kan etableres som regnbed.

2.5. Vannbåren varme og fjernvarme

- a. Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger tilknyttes fjernvarme.
- b. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger dokumenterer at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

2.6. Bygge- og anleggsfasen

- a. Det skal til enhver tid opprettholdes en godt merket, trafikksikker trasé for gående og syklende fra o_GG14 mot Skeie skole.
- b. Anleggsarbeid/sprengningsaktivitet og skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid i april–juni, av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.
- c. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- d. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon i o_GN1 og o_GN2 mot bygge- og anleggsområdet.
- e. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

2.7. Eierform

a. Følgende areal skal være offentlig:

- o_VA: Vann- og avløpsanlegg
- o_TO1: Torg
- o_BG1 og o_BG2: Blå/Grønnstruktur
- o_GN1 – o_GN2: Naturområde
- o_IDR1 – o_IDR4: Idrettsanlegg
- o_FO1 – o_FO7: Fortau
- o_P: Parkering
- o_V7: Veg
- o_KV1 – o_KV5: Kjøreveg
- o_GS: Gang-/sykkelveg
- o_GG14: Gangveg/gangareal/gågate
- o_SA: Sykkelanlegg
- o_AVT1 – o_AVT5: Annen veggrunn – tekniske anlegg
- o_AVG1 – o_AVG3: Annen veggrunn – grøntareal
- o_KH: Kollektivholdeplass
- o_SK1 og o_SK2: Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer

b. Følgende areal skal være felles for BB1 – BB6 og BK1 – BK2:

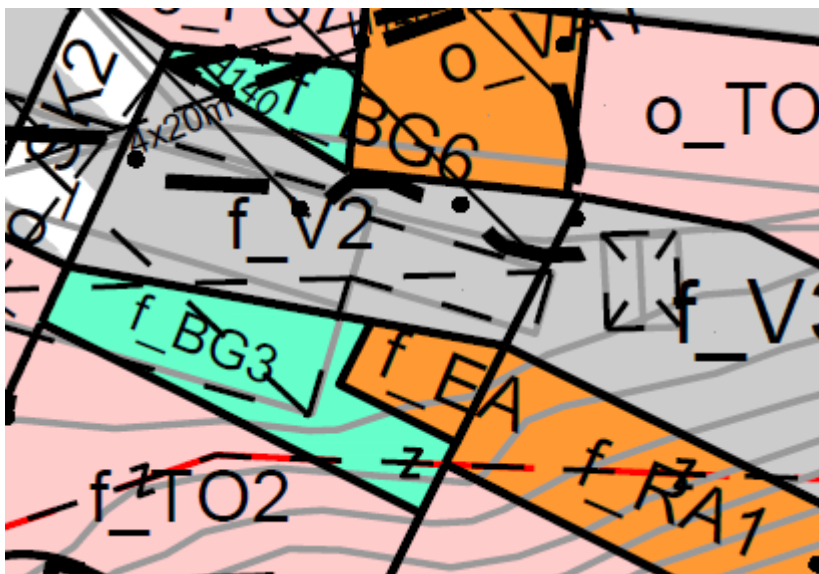
- f_BG1 og f_BG2: Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- f_RA2: Renovasjonsanlegg
- f_UTE1 – f_UTE11: Uteoppholdsareal
- f_AUT1 – f_AUT7: Annet uteoppholdsareal
- f_LEK1 og f_LEK2: Lekeplass
- f_TO3: Torg
- f_V1 – f_V6 og f_V9: Veg
- f_GG1 – f_GG13: Gangveg/gangareal/gågate

Følgende areal skal være felles for BB1 – BB6, BK1 – BK2 og NÆ1:

- f_RA1: renovasjonsanlegg
- f_TO2: Torg
- f_EA: Energianlegg
- f_BG3, f_BG6: blå/grønnstruktur

Følgende areal skal være felles for gnb/bnr 199/500, 119/595, 119/629:

- f_BG4 - f_BG5: Blå/Grønnstruktur



c. Følgende areal skal være private:

- BF1 – BF2: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK1 – BK2: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BB1 – BB6: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- V8: Veg
- LA: Lager
- KBA: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.8. Dokumentasjonskrav

2.8.1. 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.
- Atkomstveier, innkjøring til parkering og varelevering, sykkelparkering, gangveger og trapper.
- Utforming av uteareal med møblering og installasjoner for lek.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Beplantning av ny vegetasjon.
- Overvannsløsninger, jf. bestemmelse 2.4.
- Murer, skjæringer, fyllinger og gjerder.
- Renovasjonsløsning, tekniske bygg og -tiltak og varelevering.

2.8.2. Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) for gjennomføringsfasen. MOP skal inneholde en miljørisikovurdering med deltakelse fra både byggherre og entreprenør, der relevante risikoreduserende tiltak skal identifiseres.

Planen skal minimum omhandle:

- Avgrensning og restaurering av naturinngrep
- Plan for miljøberedskap i byggefasen
- Kartlegging før anleggsfase av uønskede arter, samt plan for å hindre spredning av disse
- Ivaretagelse av asketrær
- Ivaretagelse av økologisk korridor i o_GN1 og o_GN2
- Hensyn til fugl i hekketid

2.8.3. Plan for bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Påvirkning av sprengningsarbeid på tilgrensende/nærliggende bygg/konstruksjoner og tunneler.
- Støy og implementering av støyreducerende tiltak.
- Implementering av støvforebyggende tiltak.
- Trafikkavvikling, tiltak for å ivareta myke trafikanter sikkerhet, trygg skolevei, ivaretagelse av trafiksikkerheten med bruk av anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- Varsling og informasjon til naboer om spesielt støyende eller risikofylte aktiviteter.
- Driftstider.
- Avfallshåndtering i byggeperioden.
- Omlegging av el- og VA-anlegg.

2.9. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

- a. Påvirkning av sprengningsarbeid på tilgrensende/nærliggende bygg/konstruksjoner skal vurderes i prosjekteringsfasen før rammetillatelse.
- b. Før oppstart av tiltak innenfor H310 må geolog gjennomføre og prosjektere sikringstiltak.
- c. Før igangsettingstillatelse må det foretas geoteknisk inspeksjon av bergskjæring mot Fana stadion og tunnelanlegg og eventuelle sikringstiltak gjennomføres. Det skal utføres inspeksjoner av tunnelanlegg og skjæring før anleggene kan tas i bruk igjen.
- d. Eventuell fjerning av vegetasjon skal foregå utenom perioden april-juli av hensyn til hekketiden for fugl.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

(formål BF, BK, BB, BGF, IDR, EA, VA, RA, UTE, LEK, AUT, LA, KBA) (§ 12-5 nr. 1)

- a. Uteoppholdsareal:
 - i. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet.

- II. Inntil 40 % av uteoppholdsarealet kan etableres på private balkonger eller terrasser.
 - III. Terrengebearbeiding, møblering og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper.
 - IV. Det skal være et tydelig og lesbart skille mellom privat og felles uteareal, men det kan etableres semiprivate soner eller kantsoner der dette er hensiktsmessig.
 - V. Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
 - Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangvei.
 - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - Alt areal skal tilfredsstillere nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal være skjermet for vind.
 - Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.
- b. Parkering og sykkelparkering
- I. Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.
 - II. Det skal etableres 15 plasser pr. 1000 m² næringsareal.
 - III. Parkeringsplassene skal plasseres innenfor KBA i vertikalnivå 1 (under grunnen).
 - IV. Alle bilparkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.
 - V. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ligge i nærheten av inngangsparti.
 - VI. Minimum 4 av parkeringsplassene skal være forbeholdt bildeordning.
 - VII. Det skal tilrettelegges for minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
 - VIII. Det skal tilrettelegges for minimum 12 sykkelparkeringsplasser per 1000 m² BRA forretningsareal.
 - IX. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for strømuttak for el-sykler.
 - X. Parkeringsareal for sykkel for boenhetene skal være lett tilgjengelige og låsbart, ha tak eller være innendørs.
- c. Grad av utnyttning, byggegrenser og byggehøyder
- I. Utnyttingsgrad er vist i plankartet som maksimal prosent bruksareal (% BRA).
 - II. Byggegrense for felt BK1, f_BGF1, f_BGF2, o_VA, f_EA, f_RA1, f_RA2, o_IDR1, o_IDR2 og deler av BK2, BB1 – BB6 er sammenfallende med formålsgrensen.
 - III. Byggegrensen kan overskrides med inntil 0,5 meter for mindre bygningsdeler som takutstikk, balkonger og lignende, forutsatt at disse ikke medfører vesentlig endring i bygningens volum eller bruk. Formålsgrensen kan kun overskrides av slike mindre bygningsdeler, og ikke av bygningens hovedvolum. Hensikten er å gi noe fleksibilitet i utforming og plassering av mindre bygningsdeler.
 - IV. Maksimal gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH) er vist i plankartet med kotehøyde.
 - V. For KBA er maksimal gesimshøyde +49,5 på fasade mot f_TO2.

- VI. Det kan gis unntak fra maksimal byggehøyde for heis/trappehus og ventilasjonsanlegg på maksimalt 15 % av takflaten og inntil to meter over angitt høyde. For solenergianlegg kan det tillates en høyde på inntil 3 meter over angitt byggehøyde.

d. Materialvalg

- I. Materialer til bruk i bygg skal oppnå minimum 30 % redusert klimagassutslipp sammenlignet med referanseverdier fra DFØs verktøy for klimagassutslipp fra materialbruk i bygg.

3.1.2. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og BF2)

Felt BF1 og BF2 skal brukes til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse i tråd med planID 4601_15320000.

3.1.3. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1 - BK2)

- a. BK1 skal brukes til leiligheter og fellesrom.
- b. Eksisterende løe i BK1 skal rives og bygges opp igjen med tilsvarende formuttrykk. Tørrsteinsmur skal tas vare på og gjenbrukes.
- c. BK2 skal brukes til leiligheter.
- d. Nytt bolighus i BK2 skal oppføres med lignende formuttrykk som det opprinnelige våningshuset.

3.1.4. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 - BB6)

- a. BB1-BB6 skal brukes til leiligheter.

3.1.5. Inntrukne balkonger, franske balkonger og utkragede balkonger tillates. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_BGF1 og f_BGF2)

- a. f_BGF1 skal brukes til trappe- og heishus for adkomst til parkeringskjeller.
- b. f_BGF2 skal brukes som innendørs sykkelparkering.

3.1.6. Lager (LA)

LA er tunnel som brukes som lager, (på vertikalnivå 1, under grunnen).

3.1.7. Idrettsanlegg (o_IDR1 - o_IDR4)

- a. o_IDR1 skal brukes til klubbhus.
 - b. o_IDR2 skal brukes til idrettsformål. Utendørslagring er tillatt, men må ikke være skjemmende.
 - c. o_IDR3 skal brukes til idrettsformål i tråd med 4601_63780000.
- o_IDR4 er Fana stadion løpetunnel, (på vertikalnivå 1, under grunnen).

3.1.8. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

(på vertikalnivå 1, under grunnen)

- a. KBA skal brukes til dagligvarebutikk, parkering, boder og tekniske anlegg.
- b. KBA skal ha aktiv fasade mot o_TO2

3.1.9. Vann og avløpsanlegg (o_VA)

- a. o_VA skal brukes til anlegg for vann og avløp, i tråd med VA-rammeplan datert 11.06.2025.
- b. Det skal sikres fysisk tilgang mellom f_V3 og o_TO1 for vedlikehold av VA-anlegg. Tilgangen skal utformes slik at den er tilgjengelig for drift og vedlikehold.

3.1.10. RA - Renovasjonsanlegg (f_RA1 og f_RA2)

- a. Oppsamling og henting av avfall skal skje i f_RA1, som er felles for boliger og næring.

- b. Anlegget skal utformes som nedgravd løsning.
- c. Anlegget skal plasseres slik at det er skjermet mot innsyn fra Fana stadion og inngang til butikk.
- d. f_RA2 skal brukes som bossnedkast for restavfall for boliger. Adkomst skal være universelt utformet.

3.1.11. LEK – Lekeplass (f_LEK1 og f_LEK2)

- a. f_LEK1 og f_LEK2 skal brukes til lekeareal og møteplass.
- b. Lekeplassene skal være utstyrt med sittegrupper og flere typer lekeinstallasjoner for barn og ungdom i ulike aldre, samt tilpasset beplantning. Minst en av lekeplassene skal ha sandkasse.
- c. Lekeplassene skal ha universell tilkomst.
- d. På lekeplass/lekearealer skal alternativer til gummi og plast benyttes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at det ikke er nødvendig med fallunderlag.

3.1.12. AUT – Annet uteoppholdsareal (f_AUT1 - f_AUT7)

- a. f_AUT1 – f_AUT7 skal beplantes i tråd med 2.2.
- b. Arealene kan benyttes til fordrøying av overvann.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (formål V, KV, FO, TO, GS, GG, SA, AVT, AVG, KH, P, SK)

- a. Nye veiltak skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjøres avvik på inntil 0,5 meter i bredde og mindre justeringer i kurvatur, dersom dette dokumenteres i teknisk detaljplan for vei.

3.2.2. Vei (f_V1 - f_V6, o_V7, V8 og f_V9)

- a. f_V1 er tilkomst til idrettsanlegg og tunneler.
- b. f_V2 er innkjøring til renovasjons- og vareleveringsareal.
- c. f_V3 er oppstillingsplass for renovasjonsbil. Det må sikres med gjerde mot o_TO1. Gjerdet mot o_TO1 skal ha port for å sikre mulig gjennomkjøring.
- d. f_V4 og f_V5 er innkjøring til parkeringskjeller.
- e. f_V6 er vei for gående og syklende innad i planområdet og utrykningsvei til boligene innenfor planområdet.
- f. o_V7 er gjennomgangsvei for gående og syklende til og fra Råtun, tilkomst til gnr/bnr 119/594 og utrykningsvei til boligene innenfor planområdet.
- g. V8 er tilkomst til gnr/bnr 119/594.
- h. f_V9 er vei og snuplass for tunnel.

3.2.3. Kjøreveg (o_KV1 - o_KV5)

o_KV1 – o_KV5 skal brukes til kjørevei.

3.2.4. Fortau (o_FO1 - o_FO7)

- a. o_FO1 - o_FO7 skal brukes til fortau og opparbeides med fast dekke.
- b. o_FO1 skal ha nedsenket fortau slik at det sikres nødvendig innkjøring til parkeringsarealet for store kjøretøy som benyttes av Fana stadion.

- c. I o_FO2 kan det tilrettelegges for fordrøyningsmagasin i grunnen.

3.2.5. Torg (o_TO1, f_TO2 og f_TO3)

- a. o_TO1 skal brukes til møte- og oppholdsplass ved klubbhuset.
- b. f_TO2 skal brukes til torg foran butikken og ved kollektivgaten. Torget f_TO2 skal ha urbane kvaliteter. Innenfor f_TO2 kan det etableres tiltak for fordrøying av overvann, men overflaten må ha kvaliteter som støtter opp om torgfunksjonen.
- c. f_TO3 skal brukes til felles møte- og oppholdssted for beboerne innenfor planområdet.
- d. o_TO1 skal opparbeides med fast dekke og kunne benyttes som manøvreringsareal ved idrettsarrangementer.
- e. f_TO2 og f_TO3 skal opparbeides med fast dekke, men asfalt tillates ikke. Arealene skal møbleres og beplantes for opphold.

3.2.6. Gangveg/gangareal/gågate (f_GG1 - f_GG13 og o_GG14)

- a. f_GG4, f_GG5, f_GG8, f_GG9, f_GG10 og f_GG13 har universell utforming og skal opparbeides med rullevennlig dekke.
- b. Innenfor f_GG2 skal det opparbeides en universelt utformet gangveg fra o_FO2 til f_GG5, mens øvrige areal skal beplantes i tråd med 2.2.
- c. f_GG1, f_GG3, f_GG6, f_GG7, f_GG9, f_GG11 og f_GG12 er snarveier og har ikke krav om universell utforming. Trapp tillates der det er nødvendig.
- d. I f_GG1 og f_GG2 kan det etableres tiltak for fordrøying av overvann.

3.2.7. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 - o_AVT5)

- a. o_AVT1 - o_AVT5 skal benyttes til trafikkkrabbatt eller annen teknisk veggrunn.
- b. Tillatt bruk er nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen.

3.2.8. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 - o_AVG3)

- a. o_AVG1 - o_AVG3 skal brukes til veggrunn med grønt preg.
- b. Arealene kan beplantes, men ikke slik at det påvirker siktforholdene.

3.2.9. Kollektivholdeplass (o_KH)

KH skal brukes som kollektivholdeplass.

3.2.10. Parkering (o_P)

- a. o_P kan benyttes til parkering og drift av Fana stadion.
- b. Parkeringsplassen skal ha fast dekke.
- c. Det er tillatt å gjerde inn parkeringsplassen. Det skal være port for å sikre tilgang til plassen.

3.2.11. SK – Kombinerte formål for samferdselsanlegg (o_SK1 og o_SK2)

- a. o_SK1 er kombinert fortau og innkjøring til parkeringskjeller.
- b. o_SK2 er kombinert fortau og innkjøring til renovasjonsanlegg.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. BG – Blå-grønnstruktur (o_BG1, o_BG2, f_BG3 - f_BG6)

- a. o_BG1 og o_BG2 skal være naturpreget og opparbeides i henhold til føringer gitt i kapittel 2.2. Siktforholdene innenfor sikttrekantene skal opprettholdes.
- b. f_BG3 skal opparbeides med vegetasjon som skjermer for innsyn mot renovasjonsanlegg i f_RA1.
- c. o_BG1, o_BG2 og f_BG3 kan opparbeides med tiltak for fordrøyning av overvann.
- d. Felt f_BG4 og f_BG5 skal brukes til blå/grønnstruktur i tråd med planID 4601_15320000.
- e. f_BG6 skal opparbeides med vegetasjon som skjermer for innsyn mot renovasjonsanlegg i f_RA1.

3.3.2. Naturområde (o_GN1 og o_GN2)

- a. Vegetasjon skal bevares og alminnelige skjøtsels- og sikringstiltak er tillatt.
- b. Høy, helårsgrønn vegetasjon for naturlig avskjerming mot strølys fra stadion skal beplantes der det er hensiktsmessig.
- c. Det er ikke tillatt med gjerder som er til hinder for biologisk mangfold.

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

4.1. Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H310)

4.1.1. H140 - frisikt

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

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1 - #14)

5.1.1. #1

#1 er oppstillingsplass for brannbil. Bestemmelsesområdet skal være fri for installasjoner som kan hindre utrykningskjøretøy og brannslukking. #1 skal tåle kjøring med brannbil, og kan opparbeides med grønne flater.

5.1.2. #2, #3, #4

#2, #3 og #4 skal tåle kjøring med brannbil, og kan opparbeides med grønne flater utenfor veibanen.

5.1.3. #5, #6

- a. Det tillates arkeologisk utgraving av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: Askeladden ID 294490 og ID 294520, som er markert som bestemmelsesområde #5 og #6.
- b. Det skal tas kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- c. Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen – uten at det er lovlig etter Kulturminnelovens §8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. Kulturminneloven § 3.
- d. Bestemmelsesområdene #5 og #6 opphører og kan fjernes fra plankartet når kulturminnet er frigitt og kulturminnemyndigheten har gitt tillatelse til tiltak (jf. PBL § 12-7, nr. 2).

5.1.4. #7, #8 og #9

- a. Bestemmelsesområde #7 - #9 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging innenfor planområdet. Innenfor området tillates det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.
- b. Bestemmelsesområde #8 og #9 kan også benyttes til midlertidig massedeponering.
- c. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av planen og senest innen ti år etter vedtak av planen.
- d. Områdenes tilstand skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes.
- e. Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene snarest, og senest innen 12 måneder ryddes og tilbakeføres til opprinnelig stand eller regulert formål.
- f. Det skal sikres framkommelighet for myke trafikanter mot idrettsplass mot vest i hele byggeperioden.

5.1.5. #10

- a. Bestemmelsesområde #10 er under grunnen, på vertikalnivå 1, og ligger på kote+48.
- b. Nivået kan benyttes til boder, tekniske rom og sykkelparkering.
- c. Det skal etableres trappehus med heis. Trappehuset skal kobles til bestemmelsesområde #11. Nivået skal ha utgang til fremtidig bakkenivå i feltet f_GG9 via f_BGF1.
- d. Det kan etableres tilkomst til boliger i felt BK2 via areal for sykkelparkering.

5.1.6. #11

- a. Bestemmelsesområde #11 er under grunnen, på vertikalnivå 1, og ligger på kote+45.
- b. Nivået kan benyttes til beboerparkering, felles sykkelbod og trapp/heis.
- c. Trapp/heis skal forbindes til bestemmelsesområde #10 og #12.

5.1.7. #12

- a. Bestemmelsesområde #12 er under grunnen, på vertikalnivå 1, og ligger på kote+42.
- b. Nivået kan benyttes til parkeringsplasser for butikk, parkering for bildeling, parkering for bolig og felles sykkelbod.
- c. Arealet i bestemmelsesområde #12 skal ha tilgang til bestemmelsesområde #13.

5.1.8. #13

Bestemmelsesområde #13 er under grunnen, på vertikalnivå 1, og ligger på kote+42. Her tillates etablering av butikk.

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

6.1. Før rammetillatelse (innenfor planområdet)

- a. Utomhusplan skal være godkjent.

6.2. Før igangsettingstillatelse (innenfor planområdet)

- a. Plan for massehåndtering datert 17.09.2024 skal detaljeres og konkretiseres.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor #5 og #6, herunder anleggsarbeid, skal Arkeologisk utgraving og frigiving av automatisk fredet kulturminne i #5 og #6 (ID 294490 og ID 294520) være utført.

- c. Miljøoppfølgingsprogram skal være utarbeidet i tråd med krav satt i kap. 2.8.2.
- d. Plan for bygge- og anleggsfasen skal være opparbeidet i henhold til kapittel 2.8.3.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

- a. Følgende tiltak må opparbeides før det kan gis brukstillatelse:

Område	Tiltak
BBB1-BBB6 og BK1-BK2	- Bebyggelse og anlegg: f_BGF1 – f_BGF2, o_IDR1, o_VA, f_RA1 – f_RA2, f_UTE1 – f_UTE11, f_LEK1 – f_LEK2, f_AUT1 – f_AUT7 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: f_V4 - f_VA6, o_V7, V8, o_KV2 - o_KV4, o_FO2, o_FO4, o_TO1, f_TO3, f_GG1 – f_GG13, o_GG14, o_AVT3 – o_AVT5, o_SK1 – o_SK2 - Grønnstruktur: o_BG1 – o_BG2 - Vegetasjonsskjerm med høy, helårsgrønn beplantning mot strølys fra stadion skal være etablert i o_GN1 der det er hensiktsmessig
KBA	- Bebyggelse og anlegg: o_IDR1 og f_RA1 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: f_V2 – f_V4, o_KV2 – o_KV3, o_TO1, f_TO2, o_AVT3 – o_AVT5, o_SK2 - Grønnstruktur: o_BG1, o_BG2 og f_BG3
o_TO1 og o_IDR1	o_VA
o_KV3	f_EA

- b. Før det iverksettes tiltak innenfor planområdet som medfører at eksisterende adkomstvei til gnr. 119 bnr. 594 ikke lenger kan benyttes som adkomstvei for eiendommen, skal o_V7 og V8 opparbeides.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 11.06.2025.