

Reguleringsplan, områderegulering for:

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

FYLLINGSDALEN. GNR 22. 23 OG 24.

FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

Nasjonal arealplan-ID 4601_63860000

Saksnummer

PLAN-2022/20442

Siste revisjonsdato bestemmelser

30.03.2023

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

Innhold

§ 1	Planens hensikt	5
§ 2	Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4)	6
§ 2.1	Om felt skal være offentlige eller felles (privat) (§ 12-7 nr. 14)	6
§ 2.2	Universell utforming	6
§ 2.3	Arkitektur og byform	6
§ 2.4	Byggegrenser, utnyttelse og høyder	7
§ 2.5	Byrom og grøntområder	7
§ 2.6	Overvannshåndtering	7
§ 2.7	Kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)	7
§ 2.8	Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)	7
§ 2.8.1	Støy	7
§ 2.8.2	Luftkvalitet	8
§ 2.9	Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)	8
§ 2.9.1	Flom	8
§ 2.9.2	Kvikkleire	8
§ 2.10	Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)	9
§ 2.11	Handelsareal	9
§ 3	Krav om detaljregulering og unntak fra plankrav	9
§ 3.1	Unntak fra plankrav	9
§ 3.2	Krav i detaljregulering (§12-7 nr. 11)	10
§ 3.3	Felt for felles planlegging	10
§ 4	Bestemmelser til arealformål	11
§ 4.1	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	11
§ 4.1.2	Uteoppholdsareal og lekeplasser	11
§ 4.1.3	Parkering og sykkelparkering	12
§ 4.1.4	Renovasjon	13
§ 4.1.5	Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)	13
§ 4.1.6	Boligbebyggelse, felt B1-B3	14
§ 4.1.7	Frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1-BFS4	14
§ 4.1.8	Konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS	14
§ 4.1.9	Blokkbebyggelse, felt BBB01-BBB22	14
§ 4.1.10	Felles bestemmelser for sentrumsformål, felt BS1-BS9	14
§ 4.1.11	Sentrumsformål, felt BS1 og BS2	15
§ 4.1.12	Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3	18

§ 4.1.13	Sentrumsformål, felt BS3	18
§ 4.1.14	Sentrumsformål, felt BS6	18
§ 4.1.15	Sentrumsformål, felt BS8	18
§ 4.1.16	Sentrumsformål, felt BS9	18
§ 4.1.17	Offentlig eller privat tjenesteyting, felt o_BT, o_BU, o_BR, BAT, o_BAT og o_BKT	19
§ 4.1.18	Idrettsanlegg, felt o_BIA	20
§ 4.1.19	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt K/T1- K/T2, B/F1-B/F2	20
§ 4.1.20	Øvrig kommunalteknisk anlegg, o_BKT	20
§ 4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	20
§ 4.2.1	Utforming (§12-7 nr. 1)	20
§ 4.2.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o_S	21
§ 4.2.4	Veg, SV	21
§ 4.2.5	Kjøreveg, SKV	21
§ 4.2.6	Torg, ST	21
§ 4.2.7	Gatetun, SGT	22
§ 4.2.8	Gang- og sykkelanlegg, SGS	23
§ 4.2.9	Gangveg/gangareal/gågate, SGG	23
§ 4.2.10	Sykkelanlegg, SS	23
§ 4.2.11	Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT	23
§ 4.2.12	Annen veggrunn – grøntareal, SVG	23
§ 4.2.13	Trase for sporveg/forstadsbane, o_STS	24
§ 4.2.14	Holdeplass/plattform, o_SH	24
§ 4.2.15	Annen banegrunn – tekniske anlegg, o_SBT	24
§ 4.2.16	Annen banegrunn – grøntareal, o_SBG	24
§ 4.2.17	Kollektivnett, o_SKO	24
§ 4.2.18	Kollektivknutepunkt, o_SKK	24
§ 4.2.19	Kollektivholdeplass, o_SKH	25
§ 4.2.20	Kombinerte formål kjøreveg/veg/fortau/sykkelanlegg, o_SKF	25
§ 4.2.21	Parkering vertikalnivå 1, SPA100 – SPA106	25
§ 4.2.22	Fortau, o_SF	25
§ 4.3	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	25
§ 4.3.1	Fellesbestemmelser	25
§ 4.3.2	Naturområde, o_GN	26
§ 4.3.3	Turveg, o_GT	26
§ 4.3.4	Friområde, o_GF1-6	26
§ 4.3.5	Park, o_GP1-6	26

§ 4.4	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	27
§ 4.4.1	Kombinert naturområde/ friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_VKA1-o_VKA6	27
§ 5	Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)	27
§ 5.1	Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H190, H320)	27
§ 5.1.1	Frisikt, H140	27
§ 5.1.2	Andre sikringssoner, H190	27
§ 5.1.3	Faresone flom, H320_1-7	27
§ 5.2	Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c), H540, H560, H570	28
§ 5.2.1	Hensyn grønnstruktur, H540	28
§ 5.2.2	Bevaring naturmiljø, H560	28
§ 5.2.3	Bevaring kulturmiljø, H570	28
§ 6	Bestemmelser til bestemmelsesområder	30
§ 6.1	Bestemmelser til bestemmelsesområde med vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #11-15, #20-25, #30-31, #40-42	30
§ 6.1.1	Gangforbindelser, #11-15	30
§ 6.1.2	Bekkeåpning, #20-25	30
§ 6.1.3	Bebyggelse over arkade, #30-31	30
§ 6.1.4	Andre vilkår for etablering av bybane, #40-42	31
§ 6.2	Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder, #50-51	31
§ 6.2.1	Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder for bybane til Spelhaugen, #50-#51	31
§ 6.2.2	Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder langs nye veganlegg, #60-68	31
§ 7	Dokumentasjonskrav	32
§ 7.1	Fellesbestemmelser for reguleringsplan og byggesaksbehandling	32
§ 7.2	Dokumentasjonskrav særskilt til reguleringsplan	32
§ 7.3	Dokumentasjonskrav særskilt til byggesaksbehandlingen	32
§ 8	Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)	33
§ 8.1	Rekkefølgebestemmelser	33
§ 8.2	Rekkefølgebestemmelser særskilt for felt BS1 og BS2	35
§ 8.3	Rekkefølgebestemmelse særskilt for bybanen fra Oasen til Spelhaugen	35
§ 8.4	Rekkefølgebestemmelser særskilt for SPA100	35
§ 8.5	Rekkefølgebestemmelser særskilt for o_BT	35
§ 9	Dokumenter som gir juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	35
§ 10	Vedlegg til bestemmelsene	35

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Fyllingsdalen skal videreutvikles som den grønne bydelen, med boområder av høy kvalitet. Oasen skal utvikles som et levende bydelssentrum og kollektivknutepunkt. Fyllingsdalen skal ha trygge gangforbindelser, attraktive offentlige møtesteder og en tetthet som skaper aktivitet og mangfold.

Sentrumsområdene sentralt i Fyllingsdalen skal utvikles til et urbant, attraktivt og lett tilgjengelig bydelssentrum, med offentlige byrom av høy kvalitet og god kollektivdekning. Utviklingen skal skje i form av en bystruktur, der det tilrettelegges for variert arealbruk med bolig, næring og annen service.

De eksisterende borettslagene i Fyllingsdalen gis mulighet for noe stedstilpasset fortetting, som bygger opp under Fyllingsdalen som et boområde med god tilgang på grøntområder og andre herlighetsverdier. De eksisterende blågrønne verdiene videreføres, og det legges til rette for økt bruk som samtidig ivaretar naturmangfold. Det sikres et sammenhengende byrom- og gangnett mot sentrumsområdet, og til de store friluftsområdene rundt byggesonen.

Det skal tilrettelegges for at trafikkvekst tas med kollektiv, gange og sykkel, og ikke med bil, og det avsettes areal til framtidig behov for offentlig sosial infrastruktur.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Om felt skal være offentlige eller felles (privat) (§ 12-7 nr. 14)

- a. Alle felt merket med prefiks o_x skal være offentlig.
- b. Alle felt merket med prefiks f_x skal være felles (privat). Hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter er angitt i bestemmelser for det enkelte formålet.
- c. Der eieform ikke er oppgitt er den felles (privat/annen eier).

§ 2.2 Universell utforming

- a. 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, trafikksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.
- b. Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

§ 2.3 Arkitektur og byform

- a. Fyllingsdalens karakter som «den grønne bydelen» skal bevares og videreutvikles. Sammenhengende blågrønne strukturer, byrom og allmenn/offentlig tilgang til bydelens parker og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.
- b. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenhengen med omkringliggende landskap, Fyllingsdalens historiske strukturer og kulturminner. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av Fyllingsdalens egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- c. 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 lignede i grensen mellom offentlige trafikkområder, byrom og private fellesarealer der dette ikke kreves av sikkerhetsmessige hensyn.
- d. Ved nye tiltak skal det legges vekt på nytenking, universell utforming og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner. Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming.
- e. Nye tiltak skal planlegges i en menneskelig skala der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
- f. Ny bebyggelse mot offentlig veg skal tilpasses en bymessig utvikling. Med det menes at ny bebyggelse skal henvende seg mot gatene. Sentrumsbebyggelse og publikumsrettet virksomhet skal ha hovedfasade mot og henvende seg til veg/gate/torg. Bygningene skal ha arkitektonisk kvalitet og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Ved eventuell etappevis utbygging av et område skal det sikres en god avslutning av hvert utbyggingstrinn.
- g. Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot gater og byrom. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- h. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- i. Eksisterende bytrær og gatetrær, samt flersjiktet vegetasjon langs Hjalmar Brantingsvei og Fyllingsdalsveien, skal bevares, og erstattes ved skade eller felling.
- j. Det tillates ikke etablert støyskerm.

§ 2.4 Byggegrenser, utnyttelse og høyder

- a. Der ikke annet er angitt skal detaljreguleringsplan fastlegge byggegrenser, utnyttelse og byggehøyder.
- b. BRA for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.
- c. Areal helt, eller delvis under terreng, til bod, teknisk rom, sykkelparkering og parkering, lager, renovasjon og varelevering, medregnes ikke i BRA. Delvis under terreng er areal på plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 2.5 Byrom og grøntområder

- a. Grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. Utforming skal tilpasses barn og unge særskilt.
- b. Områder som har en viktig funksjon for naturmangfold må vurderes særskilt.
- c. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gåbyen, og eksisterende gangforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.
- d. Ved fortetting av boligområder skal eksisterende gang- og sykkeltraseer opprettholdes eller erstattes med likeverdige tilbud. Gjennomgående traseer skal være offentlige. Dette skal dokumenteres i detaljreguleringsplan for de enkelte områdene.

§ 2.6 Overvannshåndtering

- a. Overvannshåndtering skal følge prinsipper i Kommunedelplan for overvann (25.09.2019) og VA-rammeplan for Fyllingsdalen sentrale deler (13.03.2023).
- b. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljregulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak, og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drenevann.
- c. Overflatevann skal benyttes som et element i by- og parkrommene. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann.
- d. Ved utbyggingstiltak skal det sikres fordrøyning av overvann slik at utslipp fra området ikke overstiger dagens avrenning.
- e. Ny bebyggelse skal ha grønne tak, blå tak, fordrøyningsmagasin, regnbed eller andre type løsninger som forsinker avrenningen. Åpning av bekker skal vurderes iht. § 6.1.2.
- f. Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilføres nærliggende vassdrag. I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
- g. Det må sikres uhindret tilkomst til for drift og vedlikehold til eksisterende VA-systemer i hele anleggsperioden.

§ 2.7 Kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

- a. Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses omgående og rette myndighet kontaktes jf. Kulturminnelovens § 9.

§ 2.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.8.1 Støy

- a. Støynivå skal dokumenteres og eventuelle støytiltak fastsettes gjennom detaljert støyutredning i den enkelte detaljreguleringsplanen.

- b. For nye planer for etablering av støyfølsom bebyggelse skal følgende ivaretas:
 - i. 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.
 - ii. Alle boliger skal ha tilgang til et stille uteoppholdsareal.
 - iii. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.
- c. Ved utvidelse av en støykilde, eller etablering av en støykilde hvor tiltaket krever en ny plan etter plan- og bygningsloven, må tiltakshaver ivareta følgende for eksisterende støyfølsom bebyggelse:
 - i. Innendørs støynivå
 - ii. Tilgang til et stille uteoppholdsareal
 - iii. Alle tiltak for å ivareta ovennevnte punkter må være ferdig senest innen nytt anlegg tas i bruk.
 - iv. Det tillates ikke etablert støyskjerm.
- d. Støyverdier skal i bygge- og anleggsperioden ikke overstige grenseverdier gitt i gjeldende utgave av Miljødirektoratets retningslinjer T-1442 eller til enhver tid gjeldende retningslinjer. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-2061.

§ 2.8.2 Luftkvalitet

- a. Flersjiktet vegetasjon inkludert vintergrønne trær og busker skal brukes aktivt i hele planområdet for å dempe virkningene av forurensning og inversjon, særlig langs de mest trafikkerte vegene Hjalmar Brantings vei og Fyllingsdalsveien.

§ 2.9 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.9.1 Flom

- a. Årlig sannsynlighet for den aktuelle sikkerhetsklassen inkludert klimapåslag skal legges til grunn for fastsetting av flomsikkert nivå ved detaljregulering og nye tiltak i planområdet. Ved fastsetting av flomsikkert nivå skal det legges til en sikkerhetsmargin for vannstigning på 30 cm.
- b. Ved detaljregulering / søknad om tiltak innenfor sonene skal det gjennomføres en detaljert utredning av flomfare og nødvendige tiltak mot flom. Utredningen skal dokumentere at flomveger er ivaretatt, at konstruksjoner er dimensjonert for å tåle belastning ved flom, og at planen/tiltaket ikke vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms negativt.
- c. Flomveger skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.
- d. Sekundær flomvei gjennom BS1 og BS2 må sikres, opparbeides og dokumenteres. I forbindelse med dette må det utarbeides handlingsplaner for å ivareta sikkerheten for besøkende og for bygningen.
- e. Det skal ikke etableres sperring i sekundær flomvei nord for BS1.
- f. Bybanetunnel mot Minde må beskyttes med midlertidige fysiske tiltak i en flomsituasjon.

§ 2.9.2 Kvikkleire

- a. Områder uten plankrav: Geoteknisk undersøkelse skal utarbeides før rammetillatelse for tiltak som omfatter vesentlig graving eller terrengarbeid.
- b. Områder med plankrav: Fare for kvikkleireskred, skred i bratt terreng og steinsprang skal avklares i detaljreguleringsplan.

§ 2.10 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- a. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med et samlet areal på over 500 m² BRA.
- b. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre for miljø, energibruk og samfunnsøkonomi, som solenergi, jordvarme mv.

§ 2.11 Handelsareal

- a. Det tillates totalt 10 000 m² nytt bruksareal til forretning innenfor sentrumsformålene (BS1 – BS9) i planen.
- b. Av dette tillates inntil 4200 m² innenfor BS1 og BS2, og inntil 5800 m² innenfor BS3 - BS9. Fordeling løses i detaljregulering.
- c. Beregning av bruksareal til forretning skal kun omfatte arealer som benyttes til handel, og ikke arealer til bevertning, tjenesteyting eller andre formål som erfaringsmessig kan være integrert eller samlokalisert med forretning.
- d. Utenfor sentrumsformål (BS1 – BS9) tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates. Det skal utarbeides en handelsanalyse før det kan tillates.
- e. Arealkrevende varehandel tillates ikke innenfor områdereguleringen. Med arealkrevende varehandel menes handel der vareutvalget er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, planteskoler/hagesentre, og fritidsbåter. Det kan tillates utstillingslokaler og butikkutsalg for arealkrevende virksomhet innenfor sentrumsformålene.

§ 3 Krav om detaljregulering og unntak fra plankrav

Innenfor byggeområdene i planområdet kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav a, d, g, k og l før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

§ 3.1 Unntak fra plankrav

- a. Unntak fra plankrav, der forholdet til kulturminner, naturmiljø og transportnett (gående, syklende og kjørende, herunder varelevering og renovasjon) er avklart, gjelder for:
 - i. mindre endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse. Med mindre endringer/tiltak menes vedlikehold, samt tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.
 - ii. opparbeiding av grønnstruktur med tiltak for rekreasjon, ferdsel, friluftsliv, lek og biologisk mangfold. For eksempel turveg, aktivitetspark og naturrestaurering.
 - iii. videreføring av bybanen med alle tilhørende konstruksjoner og anlegg fra Oasen til Spelhaugen.
 - iv. bekkeåpning innenfor bestemmelsesområde #20-25.
 - v. innenfor byggeområder kan oppgraderinger og nye lenker i gangnettet unntas fra plankrav. Dette gjelder så lenge maks bredde er under 3,5 meter.
 - vi. BAT1 (Ungdomshuset).
 - vii. opparbeiding av offentlige byrom, parker og veger/gater som er vist med formål gågate, fortau, gangveg, sykkelveg, sykkelfelt, gang- og sykkelveg, veg, kollektivfelt,

kollektivholdeplass, frisikt park, friområde, turveg, naturområde, samt annen veggrunn (teknisk/grøntareal) som ikke grenser til o_S.

- viii. Varemottak i BS3 innenfor eksisterende bebyggelse kan unntas fra plankrav. Unntak fra plankravet gjelder for mindre innvendige endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse i BS3, som ikke er til hinder for senere gjennomføring av planen. Med mindre endringer menes nødvendige bygningsmessige endringer for å etablere nytt varemottak, herunder nytt logistikksystem på varetransport inne i bygningen, rokade av butikker og arealer inne i eksisterende bygning samt endret kjøremønster og passasjermønster pga. endringen. Det forutsettes at hensyn til trafiksikkerhet og byrom er ivaretatt.
- b. Unntaket gjelder ikke for følgende felt: o_SGG18, o_SGT2, o_SGT1, o_ST3, o_ST1, o_SGS09, o_SS11, o_SGG12, o_SF9, o_SVG, o_FSV2, o_SVG, o_SVG, o_SF7, o_SKH1, o_ST4, o_SGG4, o_SH, o_SF6, o_STS2, o_SKA3, o_SGG3, o_ST2, o_SGS13, o_SGT3, o_SGG2 og o_S med tilhørende annen veigrunn.

§ 3.2 Krav i detaljregulering (§12-7 nr. 11)

- a. I detaljreguleringsplanen skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene i områdereguleringen er ivaretatt.
- b. Ved detaljregulering skal det:
- for felt som ligger innenfor eller som grenser til hensynssone kulturmiljø (H570) utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal ha særlig fokus på kulturlandskap, kulturminner og strukturprinsippene i borettslag.
 - sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser. Behovet for nye og opprustning av eksisterende gangforbindelser skal vurderes i forbindelse med detaljregulering.
 - settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis.
 - ved beplantning i offentlige anlegg, parker og friområder innenfor planområdet benyttes stedegen vegetasjon. Det tillates ikke bruk av fremmede skadelige arter med spredningsrisiko. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter og i størst mulig grad bær- og fruktplanter.

§ 3.3 Felt for felles planlegging

- a. For felt B2 skal det utarbeides en samlet detaljregulering.
- b. For felt B3 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o_GF5 skal inngå i planen. Dersom o_GT ikke er opparbeidet ved oppstart skal denne også tas med i detaljreguleringen. Ved detaljregulering skal det sikres ny adkomst fra sør og gode overganger og terrengtilpasning mot o_GT og o_GF5.
- c. For felt BS1 og BS2 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o_ST1, o_ST3, o_ST4, o_ST5, o_GT1, samt deler av o_SGG3 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.
- d. For felt BS3 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o_ST2, o_SGG3, o_SGG2 og o_SGT3 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.
- e. For felt BS4-BS8 skal det utarbeides en samlet detaljregulering for hvert felt. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.
- f. For felt o_BAT2 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o_ST1, o_ST5, o_SGS09, o_SGT1 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.
- g. For felt BS9 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o_ST300 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B1- B3, BFS1- BFS4, BKS, BBB01- BBB22, BS1 - BS9, o_BU1-o_BU4, o_BT, o_BR, BAT1, o_BAT2, o_BIA, o_BKT, B/F1- B/F2, K/T1- K/T2).

§ 4.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer. Uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
 - i. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan dersom disse opparbeides med en hensiktsmessig utforming for barn og unge og er innenfor planområdet.
 - ii. Ved utforming av uterom skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldergrupper, barn, ungdom, voksne og eldre.
 - iii. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
 - iv. Uteoppholdsarealet skal skjermes mot vind. Halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, hvorav minst 2 timer mellom kl. 12.00 og kl. 18.00.
 - v. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet.
 - vi. Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig.
 - vii. 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.
 - viii. Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
 - ix. Uteoppholdsareal kan etableres i offentlig tilgjengelig grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal såfremt det avklares gjennom detaljreguleringsplan og inngår i planområdet.
 - x. Store prosjekt anses som prosjekt med mer enn 15 boenheter.
 - xi. For skoler og barnehager gjelder de til enhver tids gjeldende retningslinjer.
- b. Nærlekeplass
 - i. Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 150 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen.
 - ii. Arealet skal inneholde lekeapparater som sklie, sandkasse og husker. Det skal også etableres benker, fortrinnsvis i varmebærende materialer, ved lekeplass.
 - iii. Arealkrav og utforming kan vurderes i detaljregulering.
- c. Områdelekeplasser
 - i. Alle boenheter skal innen en gang avstand på 150 meter ha en kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1.500 m². Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen.
 - ii. Arealet skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.
 - iii. Arealkrav og utforming kan vurderes i detaljregulering.
- d. Sentrumsformål
 - i. Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet.
 - ii. Maksimum 50 % av arealet kan legges på tak/balkong. Minimum 50 % på bakkeplan.
 - iii. Minimum 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.

- e. Boligformål (unntatt BKS, B3):
 - i. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maksimum 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minimum 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.
- f. BKS, B3:
 - i. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maksimum 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.

§ 4.1.3 Parkering og sykkelparkering

- a. Det skal redegjøres for parkering i alle planer og søknader.
- b. Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal. Parkeringsplasser skal ikke hindre myke trafikanter eller universell tilgjengelighet.
- c. Bruk av ubebygd areal til parkering er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
- d. Parkering for sentrumsformål skal foregå i felles anlegg under bakken eller under bebyggelse. Det samme skal tilstrebes for boligområdene rundt. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot offentlige byrom.
- e. Parkeringsdekning skal være iht. krav gitt i tabellen nedenfor. Det tillates ikke etablert nye parkeringsplasser så lenge samlet antall eksisterende parkeringsplasser overstiger krav til total parkeringsdekning.

Tabell for parkeringsplasskrav	Beregningsgrunnlag	Sykkel	Bil	
		Alle	Sentrum (BS1-BS9)	Øvrige byggeområder
Bolig	100 m ² BRA	2,5*	0,4	0,6 – 1,2
Forretning, handel, kjøpesenter og service	1000 m ² BRA	12*	10	15
Kontor	1000 m ² BRA	12*	3	6
Restaurant/pub/cafe	1000 m ² BRA	6	1	3
Hotell	10 gjesterom	4	2	5
Sykehjem	10 senger	1	2	3
Barnehage	10 barn	4**	0,5 - 2	1,5 – 2,5
Skoler	10 årsverk	30+2	0,5 - 2	1,5 – 2,5
Idrettsanlegg	10 personer	2	0,5	1
Forsamlingslokale	10 sitteplasser	2	1	3

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 plass til lastesykker.

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

- f. Kvalitetskrav til sykkelparkering:
 - i. Sykkelparkering skal gi rask og enkel tilkomst til målpunktet.
 - ii. Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og gi ly for nedbør og vind.
 - iii. I nye bygg med mer enn 20 ansatte, skal det etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud, samt areal til sykkelvedlikehold i tilknytning til sykkelparkeringen.

- iv. Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering, herunder innendørs parkering bak låsbar dør.
- v. For større boligkomplekser, med 15 eller mer boenheter skal gjesteparkering etableres under tak. Det skal avsettes areal til sykkelvedlikehold.
- g. Kvalitetskrav til bilparkering:
 - i. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boenheter.
 - ii. Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges med lading.
 - iii. I boligprosjekter der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell. Fradrag vurderes i den enkelte detaljregulering.
- h. Frikjøpsordning:
 - i. 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.
 - ii. Krav til HC-parkering kan ikke løses med frikjøp.
 - iii. Frikjøp løses iht. til enhver tids gjeldende kommuneplan. Det tillates ikke frikjøp for sykkel.

§ 4.1.4 Renovasjon

- a. Sentrumsområder (BS1 – BS9)
 - i. All avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen. Nedkast kan være i fasade, men ikke i byrom. Felles avfallsløsning for flere felt skal etableres der forholdene ligger til rette for det.
 - ii. Renovasjonsløsninger for BS1 og BS2 skal dimensjoneres for å kunne koble på BBB11, BS6 og BS3. o_ BAT2 (kulturhuset) skal også vurderes. Avfallsløsninger skal være rørbaserte.
- b. Øvrige byggeområder
 - i. All avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelse eller som nedgravde løsninger. Felles avfallsløsning for flere felt kan etableres der forholdene ligger til rette for det. Nedkast på bakken skal innpasses i bygg eller uteanlegg. Arealet skal være tilgjengelig med lastebil.

§ 4.1.5 Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- a. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
- b. Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i områdereguleringens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.

§ 4.1.6 Boligbebyggelse, felt B1-B3

- a. Boligbebyggelsens typologi skal fastsettes gjennom detaljregulering på bakgrunn av detaljert stedsanalyse for minimum hele feltet.
- b. Felt B1 Ørnahaugen skal ha kjøreadkomst fra o_SKV18. Detaljreguleringsplaner innenfor feltet skal omfatte nok areal til å oppnå gode boligmiljøer og god infrastruktur i samsvar med områdereguleringens bestemmelser.

§ 4.1.7 Frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1-BFS4

- a. Felt BFS1, Nedre Krohnegården 10, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk.
- b. Felt BFS2, Shetlands-Larsens hus, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk. Nye byggetiltak tillates såfremt de kan tilpasses eksisterende landskap og terreng, inkludert overgangen mot friområde o_GF4.
- c. Felt BFS3, Shetlands-Larsens vei 3, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk. Det tillates ikke flere boenheter.
- d. Felt BFS4, Torgny Segerstedts vei 29-33, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk.

§ 4.1.8 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS

- a. Felt BKS er avsatt til rekkehusbebyggelse langs Ture Nermans vei og skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk.

§ 4.1.9 Blokkbebyggelse, felt BBB01-BBB22

- a. Bebyggelsesstrukturen i flere områder er ensartet og tegnet av samme arkitekt, men er inndelt i ett eller flere borettslag. Ved søknad om endring i ett av borettslagene skal tiltakene ses i sammenheng med hovedstrukturen.
- b. Nye tiltak i boligområder skal ivareta de kulturhistoriske verdiene omtalt i planbeskrivelsen som borettslagene representerer i utforming, bygningstypologi, landskap og uteareal.
- c. Ved tilføyelse eller påbygg må endringer bygge på samme enhetlige fasade- og bygningsprinsipp. Ved nybygg kan andre bygningstypologier vurderes dersom det gir ytterligere kvalitet til feltet og området.
- d. Dersom flere nybygg planlegges innenfor et enhetlig borettslag, skal nybyggene ha likt enhetlig preg og underordne seg eksisterende struktur i feltet. Det skal tas hensyn til eksisterende bygningsvolumers høyder og siktlinjer mellom bygningene, slik at eksisterende bokvaliteter videreføres.
- e. I felt BBB20 Sælensminde borettslag skal det opprettes gangforbindelse gjennom feltet fra o_SGS07 som leder mot o_SF19 og gangarealene videre til bybanens holdeplass.
- f. For mindre tiltak uten plankrav er byggegrense 15 meter fra senterlinje fylkesveg.

§ 4.1.10 Felles bestemmelser for sentrumsformål, felt BS1-BS9

- a. For områder avsatt til sentrumsformål BS skal ny bebyggelsesstruktur tilpasses behovet for en urban utvikling sentralt i Fyllingsdalen. Der ikke annet er angitt skal detaljreguleringsplan fastlegge byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder. Det skal tilstrebes maksimal avstand 70 meter avstand mellom gangårer. For ny bebyggelse tillates ikke sammenhengende fasader over 70 meter.

- b. Det skal være publikumsrettet virksomhet mot gater og byrom, og aktive fasader på gateplan. Virksomhetene skal ha inngang direkte fra gaten.
- c. Boliger skal ha egen inngang fra gateplan.
- d. Boliger på gateplan kan vurderes i BS4 – BS9.
- e. Støytak på privat uteareal/balkonger mot offentlige byrom skal utformes med hensyn til et åpent og variert fasadeuttrykk. Innglasset balkong tillates ikke.
- f. Takflatene skal benyttes til beplantning, overvannshåndtering og/eller solenergianlegg. Med beplantning menes at bygninger skal ha tak med organisk materiale og pollinatorvennlige plantedekker. Ved etablering av solfangere og solcellepanel skal dette innpasses på en god måte som en del av fasaden/ taket. Fordeling avgjøres i den enkelte detaljregulering.
- g. Bygninger, anlegg, lek og uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper.
- h. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- i. Det skal etableres privat uteoppholdsareal på balkonger eller i tilknytning til inngangsnivå. Uteoppholdsareal i tilknytning til boenheter som ligger på inngangsnivå skal ha dybde på minimum 2 meter fra fasade.

§ 4.1.11 Sentrumsformål, felt BS1 og BS2

§ 4.1.11.1 Utforming, Estetikk (§ 12-7 nr. 1)

- a. For utforming av bygg på den sørvestre del av BS1 skal det arrangeres en arkitektkonkurranse.
 - i. Bygg på denne delen av BS1 vil ha en svært viktig karaktergivende betydning for bydelen og endelig valg av utforming skal avgjøres gjennom en arkitektkonkurranse med ulike løsningsforslag. Bergen kommunes Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn for oppdraget.
 - ii. Dersom bebyggelse vest i BS1, tilgrensende o_ST1 og sør for felt o_BAT2, oppføres samtidig skal bebyggelsen omfattes av arkitektkonkurransen. Dette skal sikre at de to byggene fungerer sammen.
- b. Hvert bygg bør ha sitt eget uttrykk (materiale, utforming, farge), samtidig som volum, høyder og innhold skaper et helhetlig bilde. Det skal legges vekt på en utforming som bryter ned høydevirkningen, og bidrar til en rik detaljering av byggets nederste etasjer.
- c. Fasade på bakkeplan mot o_ST1, o_SGT1 og o_ST3, skal etableres slik at minst 50 % av byggets fasadelengde har store glass i fasaden som viser den aktiviteten som skjer på innsiden. Det kan tillates inntil 8 løpemeter fasade uten glass på eksisterende fasade. Nye fasader kan ikke ha mer enn 4 løpemeter uten store glassflater. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- d. Det skal etableres arkade mot o_ST1 og o_ST4. Dersom arkade mot o_ST4 kommer i konflikt med bybaneanlegg skal ulike løsninger vurderes. Det tillates bebyggelse over arkadene. Bygg kan etableres på søyler som står i o_ST1. Åpen passasje mellom bygningens søyler og senterets fasade skal være minimum 3 meter. Fri høyde i arkade under utkraging skal være minst 3,5 meter over dekke i o_ST1, og minst 7 meter over dekke mot o_ST4. Eksisterende takfasade inngår i himling i indre del av arkade. Eksisterende del av søyler som står innenfor o_ST1 kan bestå. Ved utforming av nye søyler for utkraging av bygg/arkade skal det legges vekt på mest mulig åpenhet og luft mellom offentlig byrom o_ST1 og fasade i 1. etasje med tanke på lysåpning, avstand, bredde, dybde og materialbruk etc.
- e. Fasader i hvert bygg trekkes ned til bakkeplan. Søyler til arkadene blir derfor en del av boligfasaden.

- f. Fasader til selve senteret som ligger bak arkadene, må utarbeides på en konsekvent måte, slik at hele disse leses som ett kontinuerlig element. Fasaden må ha en tydelig visuell innvirkning og ikke forsvinne bak arkadene.
- g. Det skal etableres innganger til næringsarealer med maksimalt 30 meter mellom hver inngang. Innganger til næringsarealer som ligger i tilknytning til en hovedinngang kan benytte hovedinngangen.
- h. Det skal etableres en døgnåpen og allmenn tilgjengelig gangpassasje gjennom kjøpesenterets (Oasen) plan 1 fra inngang ved o_ST4 (ved bybanestoppet) til inngang i nord (mot felt o_ST3).
- i. Innganger til døgnåpen gangpassasje som går nord/sør skal være åpne og inviterende. Innganger skal strekke seg over to etasjer.
- j. Gangpassasjen skal opparbeides med aktive fasader og butikkinnganger, slik at den oppleves mest mulig som om den er en utendørs strøgsgate. Dette skal gjenspeiles i valg av materialer, utforming av gategulv, innvendige fasader og glasstak samt andre detaljer. Det skal være direkte innganger til all handel og virksomhet langs passasjen. Den åpne gangpassasjen skal være minimum 4 meter bred og ha minimum 3,5 meter fri høyde. I eksisterende bygg kan en lavere høyde vurderes, der dette er nødvendig av hensyn til eksisterende konstruksjoner og kommunikasjonsareal.
- k. I den døgnåpne passasjen skal det etableres glassoverbygg med dagslysinnslipp. Åpningen skal være på minimum 200 m².
- l. Det skal etableres en innvendig gangpassasje mellom hovedinngang mot torget o_ST1 i vest og frem til gangpassasje i bestemmelsesområde #15. Bredden skal være minimum 4 meter og den skal ha aktive fasader.
- m. Det tillates ikke etablert takterrasser på tak av ny bebyggelse over eksisterende kjøpesenter.
- n. Det skal etableres balkonger mot o_ST1 og o_ST4, og disse skal være inntrukket.
- o. Balkonger mot takhager/gårdsrom tillates utkragede fra fasadeliv på inntil 3 meter.
- p. Innenfor bestemmelsesområde merket #16 skal det etableres ny gangforbindelse over tak på kjøpesenter med minimumsbredde 5 meter, fra o_ST1 til o_ST3.
- q. Trapp som skal etableres fra o_ST1 og o_ST3 opp til allment tilgjengelig uteoppholdsareal på tak over eksisterende kjøpesenter skal ha en bredde som fremstår åpen og inviterende. Torget må oppleves som åpent foran trappene opp til takhagene. Trappen fra torget opp til takhagene må være dimensjonert slik at den både styrker gangsonene og fungerer som et inviterende sitteareal.

§ 4.1.11.2 Formålsfordeling

- a. Det tillates ikke etablert ny forretning/ kjøpesenter over 2. etasje.

§ 4.1.11.3 Uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

- a. Felles uteoppholdsareal skal plasseres på tak over eksisterende kjøpesenter.
- b. Felles uteoppholdsareal skal være allment tilgjengelig.
- c. Det skal etableres utvendige trapper og/eller ramper mellom de ulike nivåene på tak over eksisterende kjøpesenter. Gangforbindelsene må være brede nok for allmenn bruk, og ha en bredde på minimum 3,5 meter.
- d. Trapper eller ramper tillates ikke medregnet i felles uteoppholdsareal, med mindre de har en hensiktsmessig utforming for lek og opphold.
- e. Det skal etableres privat uteoppholdsareal på balkonger, eller i tilknytning til inngangsnivå fra tak over eksisterende kjøpesenter. Uteoppholdsareal i tilknytning til boenheter som ligger på taknivå skal ha en dybde på minimum 2 meter fra fasade.
- f. Felles uteoppholdsareal skal ha en bredde på minimum 3,5 meter.
- g. Uteareal på balkonger som ikke oppfyller støykravene inngår ikke i MUA.

- h. Det skal etableres vekstlag for vegetasjon på felles uteoppholdsareal på tak over kjøpesenteret. Vegetasjonslag skal dekke minimum 50 % av takflaten, og ha gjennomsnittsdypde på minimum 0,6 meter. Det skal benyttes pollinatorvennlig vegetasjon.
- i. Det skal etableres minimum 3 felt med plantekasser for små trær på uteoppholdsarealet på taket over kjøpesenteret. Feltene skal være minimum 20 m² per. felt og ha 1,0 meter jordtykkelse.
- j. Ved utforming av uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldergrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.
- k. Øverste takflate for felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges særlig for lek og opphold for barn og unge.
- l. Felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med bolig.
- m. Det skal etableres en allmenn tilgjengelig gangforbindelse over tak (#16), fra o_ST1 til o_ST3.
- n. Det skal etableres døgnåpen heis/rulletrapp mellom uteoppholdsareal på tak over eksisterende kjøpesenter fra o_ST1 til o_ST3. Denne skal være tilgjengelig for allmenheten.

§ 4.1.11.4 Adkomst (§ 12-7 nr. 4)

- a. Hovedadkomst for varelevering og parkering skal være fra Hjalmar Brantings vei. Det tillates innkjøring for deler av varelevering fra nord over o_SGT1.
- b. Adkomst for renovasjon skal være fra Hjalmar Brantings vei.
- c. Adkomst for sykkel skal være i tilknytning til innganger og målpunkt.

§ 4.1.11.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

- a. Parkering tillates etablert i felt SPA100-106, felles parkeringsanlegg under bakken, dersom parkeringskrav er i tråd med bestemmelse § 4.1.3.
- b. Parkering for felt o_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus, kan inngå i beregningsgrunnlaget.

§ 4.1.11.6 Sykkelparkering (§ 12-7 nr. 7)

- a. Kundeparkering for forretning, kontor/tjenesteyting og sentrumsformål skal ha hensiktsmessig plassering nært inngangsparti.
- b. Minst halvparten av plassene skal være innendørs. For ansatte og beboere skal sykkelparkering skje i innendørs anlegg.

§ 4.1.11.7 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- a. Det kan tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har maksimalt utendørs støynivå tilsvarende øvre grenseverdi i gul støysone, pluss 8 dB, dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
 - i. 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 minimum 1 soverom skal ha minimum 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
 - ii. For bebyggelse som etableres over sørfasaden til eksisterende kjøpesenter kan det vurderes at dempet fasade tilsvarer stille side, hvor halvparten av oppholdsrom og minimum 1 soverom skal ha minimum 1 vindu som kan åpnes mot nedre grenseverdi for gul sone. Dette kan løses ved hjelp av sprang i fasader, balkonger og balkongrekkeverk. Det må dokumenteres at det blir et godt inneklima.
- b. Støynivået på felles uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

- c. Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for felles uteoppholdsareal kan dette ha inntil 3 dB høyere støy nivå enn grenseverdi, men minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykravet.

§ 4.1.11.8 Vann-avløp og overvann (§ 12-7 nr. 3)

- a. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan fordrøyes på tak og ledes bort i trygge flomveger.
- b. Overvann fra Oasen felt BS1 og BS2 skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

§ 4.1.12 Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3

- a. Det skal etableres en gangforbindelse over takflaten i felt BS2 som forbinder uterommene i feltene BS1 og BS3.
- b. Det skal utarbeides formingsveileder for felt BS1, BS2 og/eller BS3. Formingsveilederen er førende for utviklingen av Oasens felt BS1, BS2 og BS3. Formingsveilederen utarbeides av den første detaljreguleringen, og legges til grunn for påfølgende detaljregulering.

§ 4.1.13 Sentrumsformål, felt BS3

- a. Det skal etableres en innvendig gangpassasje som sikrer øst-vest forbindelse gjennom Oasen fra BS3 til BS2 og videre gjennom BS1 til hovedinngang mot torget o_ST1.
- b. Det skal utarbeides formingsveileder for BS3 og/ eller BS1 og BS2. Formingsveilederen er førende for utviklingen av Oasens felt BS3, BS2 og BS1. Formingsveilederen utarbeides av den første detaljreguleringen, og legges til grunn for påfølgende detaljregulering.

§ 4.1.14 Sentrumsformål, felt BS6

- a. Kjøreadkomst for varelevering og renovasjon tillates ikke over offentlig gatetun o_SGT2.

§ 4.1.15 Sentrumsformål, felt BS8

- a. Tverrforbindelser/trapper mellom Folke Bernadottes vei og Ørnhaugen (BBB10, B1 og B2) skal videreføres/etableres.
- b. Innenfor SVG sør for BS8 kan det etableres trapper/snarveger eller lignende som forbinder gangvegssystemet som ligger i ulike høyder rundt området.

§ 4.1.16 Sentrumsformål, felt BS9

- a. Ved detaljregulering av felt BS9 skal følgende hensyn ivaretas:
 - i. Kjøreadkomst til parkeringskjeller for Vestre Sælemyr.
 - ii. Siktlinjer fra byrom og sol på tilgrensende byrom.
 - iii. Gangadkomst/turveg mot grøntstrukturen i sør.
 - iv. Flomsone/flomveg.
 - v. Kryssing i vertikalnivå 3, over o_ST300 (lokk/gangbro) til o_ST1 og/eller o_ST4.

§ 4.1.17 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt o_BT, o_BU, o_BR, BAT, o_BAT og o_BKT

§ 4.1.17.1 Skole/undervisning, felt o_BU1-4

- a. o_BU1 Lynghaug skole skal nyttes til ungdomsskole i samsvar med eksisterende bruk.
- b. o_BU2 Løvås oppveksttun skal nyttes til skole og barnehage i samsvar med eksisterende bruk.
- c. o_BU3 Sælen oppveksttun skal nyttes i samsvar med eksisterende bruk. Felt BFS3 skal sikres adkomst over o_BU3.
- d. o_BU4 Ortun ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående skole skal nyttes i samsvar med eksisterende bruk.

§ 4.1.17.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt o_BT

- a. o_BT er avsatt til tjenesteyting (undervisning/ barnehage/ helseinstitusjon og kulturinstitusjon). Ved detaljregulering skal Løvåsbekken ivaretas som åpen vannveg. Turveg som gir forbindelse mellom Kroatjønnevegen/Hjalmar Brantings vei og turvegen videre nordover til Lauåstjørna/Barliveien skal ivaretas/reetableres gjennom området. Avrenning med innhold av finpartikler skal i anleggsfasen håndteres med sedimentasjonsbasseng innenfor anleggsområdet eller andre tiltak slik at ikke finpartikler slippes ut i vassdrag. Tiltak skal iverksettes i samråd med biologisk kompetanse. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

§ 4.1.17.3 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt o_BR, Fyllingsdalens kirke

- a. Fyllingsdalen kirke med klokketårn er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ubebygde areal skal videreføres som park, og være offentlig tilgjengelige.

§ 4.1.17.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt BAT1, Fyllingsdalen ungdomshus

- a. Gjennom felt BAT1 Fyllingsdalen ungdomshus skal det være gangforbindelse mellom o_SGG13 og o_SV1. Øvrig uteområde skal opparbeides for å støtte funksjonen som forsamlingslokale.
- b. Maks %-BYA = 25 %, maks mønehøyde = kote +60,5.
- c. Byggegrense framgår av plankartet.
- d. Mindre tilbygg til ungdomshuset, som støtter driften av Ungdomshuset, kan vurderes på nordsiden av bygget i samråd med Byantikvaren. Mindre bod og uthus som støtter driften av ungdomshuset kan tillates mellom Ungdomshuset og bybanekonstruksjonen (o_SBT/ o_SBG1). Detaljering gjøres i samråd med Byantikvaren og Vestland Fylkeskommune.

§ 4.1.17.5 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt o_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus

- a. Innenfor felt o_BAT2 tillates oppført nytt bygg for offentlig kulturhus og bibliotek. Formålet inkluderer kultur, kantine/bevertning, fellesfunksjoner, administrasjon og kontorer.
- b. Formålet er unntatt krav til parkering med unntak av HC-parkering.
- c. Areal for varelevering/varemottak skal ligge i nordre del av bygget. Kjøreadkomst for varelevering skal være fra o_SKV20 Folke Bernadottes vei over o_SGT1. Varelevering og adkomst dimensjonert for lastebil (L) skal løses i detaljregulering av feltet.
- d. Kulturhuset skal etableres med høy 1. etasje som skal ha publikumsrettede funksjoner som gir aktive fasader mot gågate og torg i o_ST1 og o_ST5. Det skal etableres publikumsinnganger med hovedinngang fra o_ST1 og/eller o_ST5 og bi-inngang fra

kollektivterminal o_SGS09. Biblioteket skal ligge på bakkeplan i sørlig del av bygget og ha separat inngang.

- e. I detaljreguleringen skal det vurderes inntrukne hjørner i første etasje for å bidra til gode overganger og siktlinjer mellom byrommene som omgir kulturhuset.

§ 4.1.18 Idrettsanlegg, felt o_BIA

- a. Felt o_BIA, Fyllingsdalen idrettsanlegg, skal benyttes til idrettsanlegg i samsvar med eksisterende bruk. Flomveg for Sælenvassdraget gjennom området skal ivaretas iht. bestemmelser for faresone flom H320.

§ 4.1.19 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt K/T1- K/T2, B/F1-B/F2

- a. Ved detaljregulering skal det vurderes felles løsninger for parkering innenfor hvert felt.
- b. K/T1 skal nyttes til blandet formål kontor/offentlig og/eller privat tjenesteyting. Første etasje mot o_SKV11 Hjalmar Brantings vei skal ha aktive fasader med minst 2 innganger og minst 50 % glass i fasaden som viser den aktiviteten som skjer på innsiden. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- c. K/T2 skal nyttes til blandet formål kontor/skole i samsvar med eksisterende bruk. Ved detaljregulering kan annen arealbruk vurderes. Kjøreadkomst fra Torgny Segerstedts vei til felt BFS4 og gangveg gjennom K/T2 mellom BBB07 Smiberget borettslag A og BBB08 Smiberget borettslag B skal ivaretas.
- d. B/F1 og B/F2 kan nyttes til blandet formål bolig/forretning/ tjenesteyting. Med forretning menes dagligvareforretning som skal ligge i første etasje. Det tillates maksimalt 1500 BRA forretning i området. Bolig kan etableres i hele bygget. Samlet BRA fastsettes i detaljregulering.

§ 4.1.20 Øvrig kommunalteknisk anlegg, o_BKT

- e. Feltet er regulert til renovasjon.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for felt SV, SKV, SF, ST, SGT, SGS, SGG, SS, SVT, SVG, STS, SH, SBT, SBG, SKO, SKK, SKA, SKH, SKF og SPA.

§ 4.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- a. Samferdselsarealene utgjør en sentral del av det offentlige byrommet og skal ha en form, kvalitet og materialbruk som reflekterer dette. Viktige byrom skal opparbeides med materialitet av varig og høy kvalitet. Asfalt tillates ikke.
- b. Visuelle og fysiske barrierer samt andre elementer som har negativ innvirkning på bystruktur og byform skal unngås i størst mulig grad.
- c. Der sykkelanlegg passerer langs eller krysser torg, bybaneholdeplasser eller gangareal må en i videre detaljering finne gode løsninger som sikrer god fremkommelighet, sikkerhet og attraktivitet både for fotgjengere og syklistene. Ved utforming av gang- og sykkelforbindelser skal integrering i det offentlige byrommet vektlegges i form, kvalitet og materialbruk.
- d. Mindre justeringer mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», inklusiv plassering av tunnel- og kulvertportaler, både i vertikal- og horisontalnivå, tillates som del av prosjektering/byggeteknisk plan og ved gjennomføring av

bybane- og/eller veganlegget. Dette forutsatt at det ikke går på bekostning av gangveger og transportfunksjoner og at trafiksikkerheten ivaretas. Justeringer skal dokumenteres.

- e. På broer og konstruksjoner for samferdselsanlegg kan master til belysning og kjøreledning monteres på utsiden av konstruksjonen selv om disse da kommer utenfor formåls grensene.
- f. Ved detaljering av samferdselsanlegg skal flomveger og overvannshåndtering hensyntas. Grøntområder skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning.
- g. Avkjørslene som er markert med piler på reguleringsplankartet viser hvilken gate eiendommen skal ha atkomst fra. Avkjørslene markert med pil kan tillates forskjøvet noe i samråd med vegeier.
- h. Det skal legges til rette for bruk av gatetrær ved opparbeiding av nye veger, gater og gang-sykkelanlegg. Ved utvidelse og/eller ombygging av eksisterende veger skal trerekker som må fjernes erstattes.
- i. Ved eventuell konflikt med universell utforming, skal det foretas en avveining av interesser.

§ 4.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o_S

- a. Innenfor felt o_S1-o_S6 skal det etableres veg og sammenhengende gang- og sykkelnett, som kobler seg på omkringliggende veier og gater. Alle samferdselsformål skal presiseres og løses i detaljregulering.

§ 4.2.4 Veg, SV

Vegene merket f_SV skal være felles veger for følgende eiendommer slik:

- a. f_SV100, 101 og 102: gnr. 22, bnr. 240, 606 (vertikalnivå 1, under grunnen)
- b. f_SV8: gnr. 22, bnr. 75 og 84
- c. f_SV2: gnr. 22, bnr. 240, 606 (Oasen)
- d. f_SV5: gnr. 22, bnr. 240, 606 (Oasen)
- e. Øvrige felt som er markert felles, er felles for tilgrensende eiendommer.

§ 4.2.5 Kjøreveg, SKV

- a. Felt som er markert felles, er felles for tilgrensende eiendommer.

§ 4.2.6 Torg, ST

§ 4.2.6.1 o_ST1

- a. Torget skal tjene som møteplass og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder. Sprang i dekket skal så langt som mulig unngås. Bybaneholdeplass skal knyttes til torget ved å integrere ventearealet i et helhetlig byrom. Nødvendig manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal innpasses. Feltet skal være bilfritt. Gjerdet tillates ikke.
- a. På eller i tilknytning til o_ST1 skal det samlet etableres minimum 50 parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til holdeplass for Bybanen. Minimum 20 parkeringsplasser skal være under tak. Det skal etableres sykkelparkeringshus, fortrinnsvis under brokonstruksjon for bybanen.
- b. I o_ST1 kan det opparbeides trerekke langs bybanestoppet/bybanetraseen.
- c. Det skal etableres minimum 12 større trær mellom kulturhuset og ny bebyggelse over eksisterende kjøpesenter. Trær og annen vegetasjon skal bidra til gode lokalklimatiske

forhold på torget, og plassering må løses i detaljregulering. Oppstillingsplass for stigebil skal ikke være til hinder for etablering av store trær

§ 4.2.6.2 o_ST2

- a. Offentlig torg o_ST2 skal etableres i forbindelse med utbygging av felt BS3 (Oasen øst). Løsninger og utforming skal framgå av detaljreguleringsplan for BS3.

§ 4.2.6.3 o_ST3

- a. Feltet skal opparbeides som et adkomstområde mellom felt BS1 og BS2, Oasen senter, og gangvei i nord. Det skal etableres møblering for opphold og beplantning av området. Det tillates etablert overlys/luftekanal til underliggende vareadkomst. Utforming av områder skal være inviterende og åpent for allmenheten. Det kan etableres gjerde/rekkverk i feltet i forbindelse med sikring av tak/dekke over innkjøring til varelevering. Torget skal tjene som møteplass og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder. Sprang i dekket skal så langt som mulig unngås. Nødvendig manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal innpasses. Feltet skal være bilfritt. Gjerder tillates ikke.
- b. Det skal etableres trinnfri forbindelse/ overgang fra o_SGT1, via o_ST3, til o_SV3.
- c. Trappeadkomst for allment tilgjengelig takhage skal utformes åpen og inviterende, og tilpasses torg og ny bebyggelse.

§ 4.2.6.4 o_ST300 lokk /gangbro over Hjalmar Brantings vei (vertikalnivå 3)

- a. Innenfor feltet skal det etableres lokk eller gangbroer som knytter utbyggingen i felt BS9 sammen med bybaneholdeplass og o_ST1 og/eller o_ST4.
- b. Løsning for lokket skal inngå i detaljreguleringsplan for BS9.

§ 4.2.7 Gatetun, SGT

§ 4.2.7.1 o_SGT1

- a. o_SGT1 skal opparbeides som offentlig gatetun som del av adkomst til og rundt Oasen for alle trafikantgrupper. Siktlinjer og trafiksikkerhet for gående og syklende skal ivaretas.
- b. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt. Kjøring til parkering, varelevering og renovasjon for feltene BS1 og BS2, Oasen, o_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus, BS5 og BS6 er tillatt.
- c. Oppstilling, varelevering og renovasjon skal skje innomhus. Det tillates ikke rygging med lastebil (L) i offentlig gatetun. Det kan for o_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus, vurderes varelevering/renovasjon i o_SGT1 etter nærmere detaljering av løsning for adkomst og oppstilling i detaljregulering. Adkomsten skal dimensjoneres for lastebil (L) men må kunne brukes av semi-trailer (ST) ved behov.
- d. Det skal etableres trinnfri forbindelse/overgang fra o_SGT1, via o_ST3, til o_SV3.

§ 4.2.7.2 o_SGT2

- a. o_SGT2 skal opparbeides som offentlig gatetun. Siktlinjer og trafiksikkerhet for gående og syklende skal ivaretas. Det tillates ikke rygging med lastebil (L) i offentlig gatetun.
- b. Kjøring til parkering, varelevering og renovasjon til felt BS5 er tillatt. Løsninger for parkering, varelevering og renovasjon for BS6 kan vurderes.

- c. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt.
- d. Bekkeåpning skal vurderes i detaljregulering.

§ 4.2.8 Gang- og sykkelanlegg, SGS

- a. o_SGS09 langs o_SKK Fyllingsdalen terminal skal gis en markering i dekket som tydeliggjør sykkeltraséen, og som er enkel å oppfatte for alle brukere av området.

§ 4.2.9 Gangveg/gangareal/gågate, SGG

- a. Det skal være kjørbar tilkomst for nødetatene fra Folke Bernadottes vei over o_SGG3 til holdeplass for Bybanen.
- b. I o_SGG04 skal det være trappeforbindelse mellom o_ST1 ved bybaneholdeplassen og o_SF7 fortau langs Hjalmar Brantings vei.
- c. o_SGG15 (Ørnahaugen) kan benyttes som kjøreatkomst til eiendommene bnr./gnr. 22/115, 22/48 fram til eiendommene inngår i ny samlet detaljreguleringsplan for fortetting av felt BS8.
- d. o_SGG15 (Ørnahaugen) kan benyttes som kjøreatkomst til seksjon 2 av eiendom 22/455 (østre del) fram til eiendommen grenser til eller inngår i ny detaljreguleringsplan.
- e. f_SGG5 er felles for tilgrensende områder.

§ 4.2.10 Sykkelanlegg, SS

- a. Sykkelanleggene skal tilrettelegges for hastighetsforskjeller og ulikt ferdighetsnivå mellom syklistene.

§ 4.2.11 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

- a. Innenfor området kan det settes opp murer, trapper, gjerder og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.

§ 4.2.12 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

- a. Områdene skal være grønne, 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.
- b. Eksisterende gangvegforbindelser skal reetableres/opprettholdes gjennom o_SVG der de blir berørt ved utvidelse av veg, sykkelanlegg og/eller gangveg/fortau.
- c. Annen veggrunn langs offentlig veg skal være grønne belter og opparbeides med trerekker der dette kan gjøres uten ulempe for krav til sikt og øvrige tekniske forhold.
- d. Når etablering av ny veg, sykkelanlegg og/eller gangveg/fortau er gjennomført forutsettes areal avsatt som SVG og som det ikke er behov for til vegformål tilbakeført til tilstøtende byggeformål eller grønnsstruktur.
- e. Hvis detaljprosjektering viser at det er satt av større areal enn nødvendig kan overskytende areal inngå i tilliggende formål når veganlegget er ferdig.
- f. Innenfor SVG kan det oppføres murer, sikkerhetsgjerder, trapper/snarveger, anlegg for overvann, støyskjermer og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.
- g. Innenfor SVG i sør for BS8 kan det etableres trapper/snarveger eller lignende som forbinder gangvegsystemet som ligger i ulike høyder rundt området.
- h. Felt som er markert felles, er felles for tilgrensende eiendommer.

§ 4.2.13 Trase for sporveg/forstadsbane, o_STS

- a. Områder merket o_STS er avsatt til spor for bybanen i vertikalnivå 2 (på bakken) og 3 (over bakken). Det kan oppføres nødvendige tekniske installasjoner knyttet til drift av bybanen, herunder kjøreledningsmaster.

§ 4.2.14 Holdeplass/plattform, o_SH

- a. Holdeplasser skal ha et helhetlig fotgjengerareal som tilfredsstiller krav til universell utforming og som danner en sammenheng mellom holdeplass og omgivelsene.
- b. På holdeplassene skal det etableres leskur. Plassering av leskur kan justeres innenfor formålsgrensen (o_SH). Det kan etableres benker, gjerder og tekniske anlegg nødvendig for drift av banen.

§ 4.2.15 Annen banegrunn – tekniske anlegg, o_SBT

- a. Innenfor o_SBT kan det oppføres kjøreledningsmaster, forstøtningsmurer, støyskjermer og andre innretninger for drift av Bybanen. Arealet skal gis en opparbeiding tilpasset omgivelsene.

§ 4.2.16 Annen banegrunn – grøntareal, o_SBG

- a. Området skal være grønt, enten rehabilitert eller i form av ny beplantning. For små områder som har en teknisk funksjon, kan hardt dekke med høy kvalitet benyttes. Innenfor o_SBG kan det oppføres murer, tunnelportaler, sikkerhetsgjerder, kjøreledningsmaster, forstøtningsmurer, støyskjermer og andre tekniske installasjoner. Større areal skal gis en parkmessig opparbeiding tilpasset omgivelsene.
- b. I naturpregede områder skal vegetasjonen så langt som mulig bestå av stedegne arter.
- c. Innenfor o_SBG i Ørnahaugen kan det anlegges sti/trapper som forbinder gang- og sykkelanlegg nedenfor og ovenfor området. Når banetekniske krav er ivarettatt, skal resterende areal også kunne nyttes av tilstøtende eiendom, gnr. 22, bnr. 48.

§ 4.2.17 Kollektivnett, o_SKO

- a. Områdene er regulert til kollektivfelt.

§ 4.2.18 Kollektivknutepunkt, o_SKK

- a. o_SKK skal være kollektivterminal for busser ved Oasen. På området kan det tilrettelegges for kjøreareal for buss, bussholdeplasser, servicebygg, reguleringsplasser, venteareal med leskur og holdeplasser for drosje.
- b. Terminalen skal utformes med en sentraløy med bredde og utforming som tillater at den kan overbygges med annet formål.
- c. Kravet om tilrettelegging for overbyggbar sentraløy kan fravikes dersom bredden på terminalområdet reduseres med min. 3 meter inn mot o_SGS09. Bredden på 3 m skal da overføres til torgformål og legges funksjonelt til o_ST1.

§ 4.2.19 Kollektivholdeplass, o_SKH

- a. Områder merket o_SKH er avsatt til venteareal ved holdeplass for buss/kollektivtrafikk og skal tilfredsstillende krav til universell utforming.
- b. o_SKH18 i Hjalmar Brantings vei kan nyttes til drosjeholdeplass, "kyss-og-kjør" eller busslomme.

§ 4.2.20 Kombinerte formål kjøreveg/veg/fortau/sykkelanlegg, o_SKF

- a. Avkjørsel/kjøreveg som krysser gjennomgående sykkelanlegg/sykkelfelt med tilhørende fortau og annen veggrunn er merket kombinert formål o_SKF. Sykkelfelt/sykkelanlegg skal utformes i samsvar med gjeldende vegnormaler og normaler for sykkelanlegg, i samråd med vegmyndighet.

§ 4.2.21 Parkering vertikalnivå 1, SPA100 – SPA106

- a. Innenfor formålet er det tillatt med sykkelparkering, vareleveringsløsninger, renovasjonsteknisk anlegg, nettstasjon, teknisk rom, lager, boder og funksjoner som er nødvendige for Oasen senter og boliger.
- b. Det skal være sikret tilkomst mellom parkeringsanleggene på gnr./bnr. 22/240 og 22/606 i begge plan.
- c. Mindre justeringer mellom arealformålene, inklusiv plassering av innkjøring tunnel- og kulvertportaler, både i vertikal- og horisontalnivå, tillates som del av prosjektering/byggeteknisk plan og ved gjennomføring av anlegget.
- d. SPA100 - 101 i Oasen skal være areal for parkering for gnr. 22, bnr. 240 og 606.
- e. Konstruksjonen i SPA100 skal ta høyde for etablering av større trær, tilsvarende dagens vegetasjon. Det skal etableres minimum 12 nye trær. Plassering og løsning for jorddybde løses i detaljregulering.
- f. Parkering i nivå U2 skal fungere som sekundær flomveg for Sælenvassdraget, jf. bestemmelser for faresone flom H320. Det tillates ikke etablert funksjoner eller fysiske hindringer som kan skade eller hindre funksjonen som flomveg.

§ 4.2.22 Fortau, o_SF

- a. Områdene er regulert til fortau.

§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur for felt o_GN, o_GT, o_GF1-o_GF6, o_GP1-o_GP6.

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser

- a. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt.
- b. Skjøtsel og naturvennlig tilrettelegging for ferdsel, opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt der ikke annet framgår av bestemmelser for det enkelte formål.
- c. Eksisterende veger i grønnstruktur kan driftes i samsvar med vegens funksjon.

§ 4.3.2 Naturområde, o_GN

- a. I området o_GN rundt Lynghaugtjørna tillates det ikke nye inngrep. Det skal legges stor vekt på å ta vare på eksisterende vegetasjon for å sikre områdets frodige karakter. Eksisterende stier tillates opprettholdt og vedlikeholdt for å kanalisere ferdselen i området.

§ 4.3.3 Turveg, o_GT

- a. o_GT skal opparbeides som snarveg mellom Smiberget borettslag A og o_SF14 i Ture Nermanns vei.

§ 4.3.4 Friområde, o_GF1-6

- a. Innenfor områder avsatt som friområde skal eksisterende vegetasjon ivaretas så langt som mulig.

§ 4.3.5 Park, o_GP1-6

§ 4.3.5.1 o_GP1

- a. Lynghaugparken tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold, naturmangfold og bekkeåpning (#20). Eksisterende vegetasjon, kantvegetasjon og større trær skal tas vare på. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

§ 4.3.5.2 o_GP2

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold. Eksisterende vegetasjon og særlig større trær skal tas vare på. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

§ 4.3.5.3 o_GP3

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold, naturmangfold og bekkeåpning (#23 og 24), utenfor H560.
- b. Eksisterende vegetasjon og særlig kantvegetasjon langs vannet og større trær skal tas vare på. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

§ 4.3.5.4 o_GP4-GP5

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold, naturmangfold og bekkeåpning (#20). Områdene skal opparbeides og tilrettelegges som park og våtmarkspark. Ved tilrettelegging skal det tas hensyn til dagens bruk. Parkene kan benyttes til fordrøyning og infiltrasjon.

§ 4.3.5.5 o_GP6

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold. Eksisterende vegetasjon og særlig større trær og kantvegetasjon langs Løvåsbekken skal tas vare på.
- b. Det skal sikres tilkomst for alminnelig skjøtsel og vedlikehold av o_VKA4 Løvåsbekken.

§ 4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 4.4.1 Kombinert naturområde/ friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_VKA1-o_VKA6

- a. o_VKA1 (Lynghaugtjørna) skal holdes fri for inngrep. Flomreduserende tiltak som bekkeåpning tillates.
- b. o_VKA2 (Orrtuvatnet) skal holdes fri for inngrep. Flomreduserende tiltak som bekkeåpning tillates. Det kan tillates tilretteleggingstiltak for tilkomst til vannet, herunder brygge.
- c. o_VKA3 og o_VKA4 (Løvåsbekken) skal holdes åpen og kantvegetasjon skal ivaretas.
- d. o_VKA5 tillates opparbeidet og restaurert i samsvar med bestemmelser for bekkeåpning i § 6.1.2.
- e. o_VKA6 (Sælebekken) skal holdes åpen og kantvegetasjon skal ivaretas.

§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H190, H320)

§ 5.1.1 Frisikt, H140

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

§ 5.1.2 Andre sikringssoner, H190

§ 5.1.2.1 H190_1 og H190_2

- a. Minimum 500 m² av arealet innenfor hensynssonene skal være tilgjengelig som redningsareal for Bybanen. Veger kan regnes med i arealet. Redningsarealet skal ikke ha beplantning og møblering som hindrer tilkomst for utrykningskjøretøy.

§ 5.1.2.2 H190_3 og H190_4

- a. Innenfor sone H190_3 og H190_4 (fremtidig trasé, og eksisterende trasé, for bybane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av samferdselsanlegget.

§ 5.1.2.3 H190_5

- a. Overvannsledning gjennom BS6 må ivaretas i detaljregulering.

§ 5.1.3 Faresone flom, H320_1-7

§ 5.1.3.1 Innenfor faresoner skal flomveger ivaretas i samsvar med VA-rammeplan.

- a. Ved detaljregulering / søknad om tiltak innenfor sonene skal det gjennomføres en detaljert utredning av flomfare og nødvendige tiltak mot flom. Utredningen skal dokumentere at flomveger er ivaretatt og at planen/tiltaket ikke vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms negativt.
- b. Årlig sannsynlighet for den aktuelle sikkerhetsklassen inkludert klimapåslag skal legges til grunn for fastsetting av flomsikkert nivå. Ved fastsetting av flomsikkert nivå skal det legges til en sikkerhetsmargin for vannstigning på 30 cm.

§ 5.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c), H540, H560, H570

§ 5.2.1 Hensyn grønnstruktur, H540

- a. Innenfor sone H540_1 skal Løvåsbekkens bekkeløp og kantvegetasjon hensyntas. Det skal tas hensyn til naturkvaliteter i og ved bekkeløp. Ved eventuelle endringer i bekkeløpet skal det utformes parkmessig, på en måte som ivaretar natur- og friluftskvaliteter i vassdraget med vekt på naturlige bunnforhold og kantvegetasjon, kurver og variasjon, samt vurderinger av flom og erosjon.
- b. Sone H540_2 og H540_3 omfatter gjenåpnet del av Løvåsbekken og Sælebekken. Natur- og friluftskvaliteter i vassdraget med naturlige bunnforhold og kantvegetasjon, kurver og variasjon, samt gjennomførte flom og erosjonstiltak skal ivaretas.

§ 5.2.2 Bevaring naturmiljø, H560

- a. Innenfor sone H560 skal naturtypen rik sumpskog ved Orrtuvatnet i Sælenvassdraget ivaretas. Grøfting og drenering tillates ikke. Flomreducerende tiltak og vedlikehold og ferdsel på eksisterende gangveger kan tillates så lenge forannevnte hensyn er ivaretatt.
- b. Tiltak for skjøtsel og restaurering av naturtypen, herunder bekjemping av fremmede skadelige arter, kan tillates. Tiltaksplan for bekjemping av fremmede, skadelige arter skal utarbeides av biologisk kompetanse.

§ 5.2.3 Bevaring kulturmiljø, H570

§ 5.2.3.1 H570_1, Kårbygningen Nebbevegen 3

- a. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger og grøntområder skal fasadeuttrykk, materialitet, konstruksjon og viktig vegetasjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

§ 5.2.3.2 H570_2, Nebbestølen borettslag og Minken borettslag

- a. Ved endring av eksisterende bygninger eller etablering av nybygg skal den saksete bygningsstrukturen opprettholdes. Eksisterende blokkbebyggelses fasader skal ivaretas ved søknad om tiltak, når det gjelder form, materialitet og uttrykk.

§ 5.2.3.3 H570_3, Fyllingsdalen kirke

- a. Fyllingsdalen kirke med klokketårn er en listeført kirke av nasjonal verdi. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv Q-06/2020.
- b. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.
- c. Det tillates ikke bygging nærmere kirken enn 60 meter. Øvrige byggetiltak avklares i detaljregulering.

- d. Ved all planlegging av tiltak i hensynssonen skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken, skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

§ 5.2.3.4 H570_4, Nedre Krohnegården 10

- a. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk, materialitet og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

§ 5.2.3.5 H570_5, Fyllingsdalens ungdomshus, Hjalmar Brantingsvei 14

- a. Hensynssonen angir utstrekning av område som funksjonelt henger sammen med det verneverdige ungdomshuset og hvor tiltak skal tilpasse seg dette i samråd med byantikvaren.
- b. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk, materialitet og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

§ 5.2.3.6 H570_6 og H570_7, Sælen leir

- a. Krigsminner innenfor området skal bevares. Bevaringen omfatter ikke veger og bygninger.

§ 5.2.3.7 H570_8, Torgny Segerstedts vei 29-33

- a. Småhusstrukturen og forholdet mellom hus og hage skal ivaretas. Nybygg/fortetting kan tillates så lenge småhusstrukturen og forholdet mellom hus og hage er ivaretatt gjennom detaljregulering.

§ 5.2.3.8 H570_9, Smiberget brl. A

- a. Ved endring av eksisterende bygninger eller etablering av nybygg skal forholdet mellom bebyggelse og naturlig terreng (fellesarealet) opprettholdes og ivaretas. Eksisterende blokkbebyggelses modernistiske fasadeuttrykk, skal bevares og ivaretas, når det gjelder form, materialitet og uttrykk.

§ 5.2.3.9 H570_10, Løvås oppveksstun

- a. Løvås skole har høy verneverdi. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal hovedform og fasader bevares.

§ 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde med vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #11-15, #20-25, #30-31, #40-42

§ 6.1.1 Gangforbindelser, #11-15

- a. Innenfor områdene skal det etableres gangforbindelser i forbindelse med detaljregulering og/eller gjennomføring av tiltak i området.
- b. I området merket #11 skal det etableres ny gangforbindelse mellom o_SGG18 og o_SGG20 gjennom o_GP4.
- c. I område merket #12 skal det etableres ny gangforbindelse med minimums bredde på 3,0 meter fra Hjalmar Brantings vei fram til turveg langs østsiden av Orrtuvatnet.
- d. I område merket #13 skal det etableres gangforbindelse mellom #12 og gangveger mot vest gjennom og videre ut av #13.
- e. I område merket #14 skal eksisterende sti/gangforbindelse fra Ørnahaugen til Lauvåstjørna og Barliveien opprettholdes.
- f. Innenfor bestemmelsesområdet merket #15 skal det etableres en innvendig gangpassasje i Oasens plan 1 (felt BS1 og BS2) fra inngang til sentret i sør (felt o_ST4 mot Bybanestoppet) til inngang i nord (mot felt o_ST3). Gangpassasjen skal opparbeides med aktive fasader og butikkinnganger, slik at den oppleves mest mulig som om den er en utendørs strøgsgate. Dette skal gjenspeiles i valg av materialer, utforming av gategulv, innvendige fasader og glasstak samt andre detaljer. Gangpassasjen skal være allmenn tilgjengelig og åpen hele døgnet. Det skal være direkte innganger til all handel og virksomhet langs passasjen. Den åpne gangpassasjen skal være minimum 4 meter bred og ha minimum 3,5 meter fri høyde. I eksisterende bygg kan en lavere høyde vurderes, der dette er nødvendig av hensyn til eksisterende konstruksjoner og kommunikasjonsareal.
- g. Innenfor bestemmelsesområde merket #16 skal det etableres ny gangforbindelse over tak på felt BS1 og BS2, Oasen, med minimumsbredde på 5 meter.

§ 6.1.2 Bekkeåpning, #20-25

- a. Innenfor bestemmelsesområdene tillates det gjenåpning av vassdrag som kan bidra til å restaurere vassdrag, styrke og ivareta naturverdier, og bedre overvannshåndtering i området.
- b. I bestemmelsesområdene tillates ingen tiltak som kan være til hinder for framtidig gjenåpning av bekk.
- c. Ved detaljregulering/søknad om tiltak innenfor bestemmelsesområdene skal det gjennomføres en detaljert utredning av mulighetene for gjenåpning og restaurering. Utredningen skal inkludere en vurdering av hvordan planen/tiltaket vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms. Dersom gjenåpning og restaurering ikke lar seg gjøre skal det begrunnes.

§ 6.1.3 Bebyggelse over arkade, #30-31

- a. Innenfor område merket #30 skal det etableres arkade. Det tillates bebyggelse over arkadene. Bygg kan etableres på søyler som står i o_ST1. Åpen passasje mellom bygningens søyler og senterets fasade skal være minimum 3 meter. Fri høyde i arkade under utkraging skal være minimum 3,5 meter over dekke i o_ST1. Eksisterende takfasade inngår i himling i indre del av arkade. Eksisterende del av søyler som står innenfor o_ST1 kan bestå.

- b. Innenfor område merket #31 skal det etableres arkade. Det tillates bebyggelse over arkadene. Bygg kan etableres på søyler som står i o_ST1. Fri høyde i arkade under utkraging skal være minimum 7,0 meter over dekke i o_ST1.
- c. Søyler skal utformes med mest mulig åpenhet mellom offentlig byrom o_ST1 og fasade i 1.etasje av BS1 med tanke på lysåpning, avstand, bredde, dybde og materialbruk etc.

§ 6.1.4 Andre vilkår for etablering av bybane, #40-42

- a. Innenfor bestemmelsesområde #40 ved Ørnahaugen skal arealet gis en utforming som ivaretar innsatsbehov ved brann- og redningsoperasjoner knyttet til bybanetunnelen mellom Oasen og Spelhaugen. Redningspersonell skal sikres tilkomst over området fra tilgrensende offentlig veg, gang- og sykkelveg og frem til tunnelmunning.
- b. #41 Løkk over Hjalmar Brantings vei (o_ST300 i vn3)
- c. #42 Bro over Folke Bernadottes vei: Innenfor bestemmelsesområdet kan det foretas justering av brokonstruksjon og samferdselsformål i vertikalnivå 2, alt etter hvor mye broen senkes. Endelig utforming skal skje som del av prosjekteringen og gjennomføres som byggesøknad, der samlet konstruksjon og arealbruk innenfor bestemmelsesområdet fastsettes. I endelig utforming skal det legges særlig vekt på visuelle kvaliteter som bygger oppunder helhetlige planer for byutviklingen i området.

§ 6.2 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder, #50-51

§ 6.2.1 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder for bybane til Spelhaugen, #50-#51

- a. Bestemmelsesområde #50-#51 kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre bybane til Spelhaugen med tilhørende veganlegg, herunder midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, midlertidig massedeposering, maskiner og brakker.
- b. Innenfor bestemmelsesområde #51 skal avrenning med innhold av finpartikler og annen forurensning i anleggsfasen håndteres med sedimentasjonsbasseng innenfor anleggsområdet eller andre tiltak slik at ikke finpartikler slippes ut i vassdrag. Tiltak skal iverksettes i samråd med biologisk kompetanse.
- c. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene føres tilbake til underliggende arealbruksformål. I område #51 skal det ved anleggslett opparbeides turveg gjennom området som gir forbindelse mellom Krokattjønnvegen og turveg til Lauvåstjørna.
- d. Eksisterende fotgjengertraséer, sykkelveger, veger, publikumsbetjening og varelevering i områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde skal opprettholdes eller sikres en trygg og nødvendig lyssatt omlegging gjennom hele anleggsperioden. Traséer og snarveger brukt som skoleveg skal gis en særlig attraktiv og trygg omlegging. Trasé for sykkeltrafikk skal ha fast dekke uten høye kanter.
- e. Bestemmelsesområde «Midlertidig bygge- og anleggsområder» skal gjelde frem til ett år etter at bybaneanlegget er åpnet for ordinær drift.

§ 6.2.2 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder langs nye veganlegg, #60-68

- f. Bestemmelsesområde #60- #68 kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre fylkesveger med tilhørende anlegg, vegkryss og avkjørsler, herunder midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, midlertidig massedeposering, maskiner og brakker.

- g. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene føres tilbake til underliggende arealbruksformål.
- h. Eksisterende gangnett, sykkelveger, veger, publikumsbetjening og varelevering skal opprettholdes eller sikres en trygg og nødvendig lyssatt omlegging gjennom hele anleggsperioden.
- i. Traséer og snarveger brukt som skoleveg skal gis en særlig attraktiv og trygg omlegging.
- j. Trasé for sykkeltrafikk skal ha fast dekke uten høye kanter.
- k. Avrenning med innhold av finpartikler og annen forurensning skal i anleggsfasen håndteres med sedimentasjonsbasseng innenfor anleggsområdet eller andre tiltak slik at ikke finpartikler slippes ut i vassdrag. Tiltak skal iverksettes i samråd med biologisk kompetanse.
- l. Bestemmelsesområde #60 - #68 skal gjelde fram til ett år etter at tilstøtende veganlegg er åpnet for ordinær drift.

§ 7 Dokumentasjonskrav

§ 7.1 Fellesbestemmelser for reguleringsplan og byggesaksbehandling

- a. Dersom tiltak endrer på støyutbredelse skal det utarbeides en støyrapport med eventuelle støytiltak.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Det skal foreligge en plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen.

§ 7.2 Dokumentasjonskrav særskilt til reguleringsplan

- a. Kommunen kan kreve at det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal hindre at tiltak og virksomhet i planområdet ikke overskrider vedtatte grenser for støy, forurensning, luftkvalitet etc.

§ 7.3 Dokumentasjonskrav særskilt til byggesaksbehandlingen

- a. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av søknad om tiltak.
- b. Til rammesøknad skal det medfølge en plan for gjennomføring av tiltaket. Planen skal redegjøre for hvordan hensyn i områdeplanens bestemmelser skal ivaretas i anleggsgjennomføringen, herunder forurensning, ferdsel, trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper. Tidsperspektiv og eventuell fasedeling eller etappevis utbygging skal tydeliggjøres.
- c. Før det kan gis rammetillatelse for det enkelte felt/tiltak i planen skal det foreligge godkjent VAO-rammeplan inkl. flomvurdering og ev. tiltak mot flom og flomskade, jf. felles bestemmelser §§ 2.5 og 2.8 og 6.1.2.
- d. Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes dokumentasjon på:
 - i. Tiltakets energiløsninger
 - ii. Klimagassberegninger
 - iii. Lengde- og tverrprofiler

- iv. Detaljplaner for overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin som er i tråd med godkjent VA-rammeplan (i plan og snitt, hvor høyder, dimensjoner og fall etc. fremgår)
- e. Det skal redegjøres for tiltakets innvirkning på naboeiendommer, herunder avrenning av overvann.
- f. Støyyvurdering, hvor også støysituasjonen for uteoppholdsareal skal dokumenteres.
- g. Ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan.
- h. Detaljerte tekniske planer for offentlige vegareal skal være godkjent av rette vegmyndighet før anleggsstart. Plan for opparbeidelse av veg- og gangveganlegg inkl. riggplasser skal legges ved søknad om igangsettelse. Det skal redegjøres for kvalitet, materialbruk og beplantning.
- i. For arbeider med omlegging/utvidelse av eksisterende veger med sykkelveg og gangveger/fortau som berører eksisterende turveger, skal koblinger til og omlegging av turveger som blir berørt inngå i samlet plan for anlegget og være sikret gjennomført før arbeidet kan starte opp.
- j. Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, samt planlagte bygg og terrengbehandling. Denne skal inkludere felles uteoppholdsarealer på tak og tilliggende torg, samferdselsanlegg og eventuelle uteoppholdsarealer på bakken. Utomhusplanen skal vise opparbeidete uteoppholdsarealer som grenser mot prosjektet.
- k. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boligheter innenfor det enkelte felt i planområdet skal det dokumenteres tilgang til ferdig opparbeidet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold og iht. godkjente landskapsplaner og tekniske planer.
- l. Utomhusplan med vedlegg skal vise håndtering av overvann. Valg av løsning skal begrunnes.
- m. For offentlige gater, byrom og parker skal det utarbeides detaljert situasjonsplan/illustrasjonsplan som skal følge søknaden. Situasjonsplan/illustrasjonsplan skal redegjøre for terrengnivåer/terrengbehandling, materialbruk, møblering, overvannshåndtering, beplantning, murer, trapper, gjerder, lekeutstyr, uteservering, sykkelparkering, belysning og skilt.

§ 8 **Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

§ 8.1 **Rekkefølgebestemmelser**

Før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og d skal tiltak være opparbeidet i samsvar med tabell. Dette gjelder alle tiltak innenfor planområdet, med unntak av tiltak som går frem av bestemmelsene § 3.1 a. i, ii, iii, iv, v og vii.

Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

Forklaring av tabell	
Ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet	S
Ferdig opparbeidet	F
Før det kan gis igangsettingstillatelse	I
Før brukstillatelse	B

	B1	B2	B3	B52	B51	B52	B53	B54	B55	B56	B57	B58	B59	B8310	B8312	B8313	B8314	B8315	B8316	B8317	B8318	B8319	B8320	B8321	B7	BAT1	o_BAT2	STS1	Bybanen (2/5)
o_ST1					F_B (6)	F_B (6)							S_I														S_I	S_I	
o_ST2							F_B																						
o_ST3					F_B (7)	F_B (7)																							
o_ST4					F_B (8)	F_B (8)																							
o_ST5					S_I	S_I																							
o_ST300													F_B																
o_SG11					F_B	F_B			S_I	S_I	S_I																S_I		
o_SG12									F_B	F_B																			
o_SG13							F_B																						
o_G1				F_B																									
o_G4					S_I																								
o_G5				S_I																									
o_SV1				F_B																									
o_SV2																													
o_SKV20					S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I		S_I	S_I	S_I					S_I							S_I	
o_SKV15				F_B																									
o_SKV14				F_B																									
o_SKV13																										F_B			
o_SKV22																S_I	S_I	S_I	S_I										
o_SKV18	S_I											S_I		S_I		S_I	S_I	S_I											
o_SGG2							F_B																						
o_SGG12																													S_I
o_SGG13																													
o_SGG14													S_I														S_I		F_B
o_SGG15												S_I															S_I		
o_SGG3							F_B																						
o_SGG18								S_I	S_I	S_I																			
o_SGG19								S_I																					
o_SGG20										S_I																			
o_SGG301																													F_B
o_SGG302																													F_B
o_S511																													S_I
o_SGS01									S_I	S_I		S_I	S_I																
o_SGS07					S_I	S_I	S_I																						
o_SGS09																			S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I					
o_SGS17					S_I	S_I		S_I	S_I				S_I (3)																F_B (4)
Kryss o_SKV26 og Polke Bemadottes vei	S_I											S_I		S_I															S_I

Vedlegg 1: Tabell rekkefølgekrav

Forklaring til fotnoter	
(1)	Kravet er knyttet til Bybanen byggetrinn 3, Oasen – Spelhaugen.
(2)	Rekkefølgekravet gjelder Bybanen med tilhørende anlegg langs Oasen.
(3)	Kravet gjelder o_SGS09 sør og vest for BS7, fram til overgangsfelt øst for rundkjøring i o_SKV06.
(4)	Kravet til ferdig opparbeidelse av o_SGS09 gjelder fra Hjalmar Brantings vei i sør til overgangsfelt over o_SKV06.
(5)	Rekkefølgekravet gjelder bybanen med tilhørende anlegg langs Oasen.
(6)	Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot o_ST1, skal o_ST1 være ferdig opparbeidet.
(7)	Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot o_ST3, skal o_ST3 være ferdig opparbeidet.
(8)	Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot o_ST4, skal o_ST4 være ferdig opparbeidet.

	B1	B2	B3	B52	B51	B52	B53	B54	B55	B56	B57	B58	B59	B8310	B8312	B8313	B8314	B8315	B8316	B8317	B8318	B8319	B8320	B8321	B7	BAT1	o_BAT2	STS1	Bybanen (2/5)
o_S1				S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I																	
o_S2				S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I																	
o_S3	S_I			S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I																	
o_S4		S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I																	
o_S5		S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I																	
o_S6				S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I																	

Vedlegg 2: Tabell rekkefølgekrav særskilt samferdsesanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.2 Rekkefølgebestemmelser særskilt for felt BS1 og BS2

Før det kan gis brukstillatelse innenfor BS1 og BS2 skal:

- a. eksisterende varelevering til Oasen vest, gnr. 22, bnr. 240 fra Hjalmar Brantings vei være relokalisert og etablert under bakken eller under bygning. Midlertidig kjørevei fra Hjalmar Brantings vei fra torget skal være fjernet.
- b. innvendig gangpassasje i bestemmelsesområde #15 være opparbeidet. Passasjen kan stenges midlertidig i forbindelse med oppføring av bebyggelsen.
- c. gangforbindelse over tak i bestemmelsesområde #16 være opparbeidet.
- d. det være etablert trinnfri forbindelse mellom o_SGT1, o_ST3 og o_SV9.
- e. felles renovasjonsløsning være etablert.

§ 8.3 Rekkefølgebestemmelse særskilt for bybanen fra Oasen til Spelhaugen

- a. Varelevering til Oasen vest, gnr. 22, bnr. 240: Før eksisterende innkjøring til 22/240 (Oasen) fra Hjalmar Brantings vei til varelevering og parkering kan stenges, skal ny tilkomst til varelevering være tilgjengelig fra Hjalmar Brantings vei. Kravet bortfaller dersom det etableres ny varelevering annet sted i BS1.

§ 8.4 Rekkefølgebestemmelser særskilt for SPA100

- a. SPA_100 skal bygges ut samtidig med, eller før, o_BAT2.

§ 8.5 Rekkefølgebestemmelser særskilt for o_BT

- a. Felt o_BT kan ikke bygges ut før bybanen til Spelhaugen er ferdigstilt.

§ 9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. VA-rammeplan for områderegulering datert 13.03.2023

§ 10 Vedlegg til bestemmelsene

Vedlegg 1: Tabell rekkefølgekrav

Vedlegg 2: Tabell rekkefølgekrav særskilt samferdsesanlegg og teknisk infrastruktur

Vedlegg 1:

	B1	B2	B3	B52	B51	B52	B53	B54	B55	B56	B57	B58	B59	B8810	B8812	B8813	B8814	B8815	B8816	B8817	B8818	B8819	B8820	B8821	BT	BAT1	o_BAT2(1)	STSL	By banen (2/5)
o_ST1					F_B(6)	F_B(6)	F_B						S_1														S_1	S_1	
o_ST2																													
o_ST3					F_B(7)	F_B(7)																							
o_ST4					F_B(8)	F_B(8)																							
o_ST5					S_1	S_1																					F_B		
o_ST300													F_B																
o_SGT1					F_B	F_B		S_1	S_1	S_1	S_1																S_1		
o_SGT2								F_B	F_B																				
o_SGT3							F_B																						
o_GT			F_B																										
o_GF4				S_1																									
o_GF5			S_1																										
o_SV1		F_B																											
o_SV3																				S_1									
o_SKV20					S_1	S_1	S_1	S_1	S_1	S_1	S_1																S_1		
f_SKV15		F_B																											
o_SKV14		F_B																							F_B				
o_SKV13																													
o_SKV22															S_1	S_1	S_1	S_1											
o_SKV18	S_1											S_1																	
o_SG62							F_B																						
o_SG612																													S_1
o_SG613																										S_1			
o_SG614												S_1														S_1			F_B
o_SG615												S_1														S_1			
o_SG63							F_B																						
o_SG618								S_1	S_1	S_1																			
o_SG619								S_1																					
o_SG620										S_1																			
o_SG6301																													F_B
o_SG6302																													F_B
o_S511																													S_1
o_S6501								S_1	S_1			S_1	S_1														S_1		
o_S6507					S_1	S_1	S_1													S_1	S_1	S_1	S_1	S_1					
o_S6509											S_1(3)																F_B(4)		
o_SG617					S_1	S_1		S_1	S_1		S_1																S_1		
Kryss o_SKV26 og Folke Bernadottesvei	S_1											S_1																	

Vedlegg 2:

	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	1494	1495	1496	1497	1498	1499	1500	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515	1516	1517	1518	1519	1520	1521	1522	1523	1524	1525	1526	1527	1528	1529	1530	1531	1532	1533	1534	1535	1536	1537
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------