

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 13, bnr. 808 mfl.,

Storetveit ungdomsskole

Nasjonal arealplan-ID 4601_70780000

Saksnummer	PLAN-2022/20707 (tidligere 202116215)
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	15.01.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for oppgradering og utvidelse av Storetveit ungdomsskole, med tilhørende idrettshall, infrastruktur og uteoppholdsarealer. Planen åpner for at det kan etableres idrettshall delvis under bakken.

Ved oppgradering av skoleanlegget skal det tas særlige hensyn til kulturminneverdier, naturmangfold, Storetveit barnehage og Storetveitmarken.

Vegsystemet ved skolen skal utbedres slik at forholdene for myke trafikanter forbedres.

Parsellhagen på Storetveitmarken reguleres som permanent tiltak.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

Formingsveileder

- 2.1.1. Intensjonene beskrevet i formingsveileder datert 26.08.2025 skal legges til grunn for byggesaksbehandling for tiltak innenfor planområdet.

Estetisk utforming

- 2.1.2. Møbleringselement som belysningsarmatur, skilt med mer, skal plasseres slik at de samlet sett gir et helhetlig og ryddig visuelt uttrykk.
- 2.1.3. Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegg skal vurderes opp mot omkringliggende terreng, landskapselement og kulturminner.

2.2. Vann- og avløpsanlegg, inkl. overvannshåndtering

- 2.2.1. VA-rammeplan datert 02.09.2022 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.3. Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.3.1. Kantvegetasjon mot vassdrag skal ivaretas. Det tillates likevel enkel nødvendig skjøtsel slik at vassdragets estetiske verdi, verdi for naturmangfold og verdi som del av kulturlandskapet bevares eller forbedres.

2.4. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støy og forurensning

- 2.4.1. Gjeldende støyretningslinjer (T-1442) skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg, samt utearealer. Der gjeldende retningslinjer ikke kan oppfylles skal det gjennomføres støyreduserende tiltak i henhold til støyutredning.
- 2.4.2. Det skal utarbeides støyrapport for anleggsfasen, og det skal utarbeides gode varslingsrutiner for naboer før oppstart av anleggsarbeidet. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for utforming av tiltak. Der grenseverdiene i gjeldende retningslinjer ikke kan oppfylles, skal det gjennomføres støyreduserende tiltak.
- 2.4.3. Forurenset grunn skal håndteres i tråd med tiltaksplan datert 05.12.2023.
- 2.4.4. Det skal iverksettes støvreduserende tiltak i anleggsfasen.
- 2.4.5. Avbøtende tiltak for å ivareta hensyn til fugleliv og hekkende fugler slik anbefalt i Notat om fiskemåker ved Storetveit skole datert 10.12.2023 skal etterkommes.

Masse- og avfallshåndtering

- 2.4.6. Det skal gjennomføres kartlegging av fremmede arter, og eventuelle tiltak for håndtering av disse skal fremkomme av massehåndteringsplan. Fjerning av fremmedarter skal ikke inkludere ev. store trær og/eller allétrær.

2.5. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- 2.5.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det følge:
- Rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafiksikkerhet for området.
 - Marksikringsplan som synliggjør hvilke trær som skal bevares, fjernes eller flyttes. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden, og skal inngå i søknad om igangsettingstillatelse.

2.6. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

2.6.1. Alle felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3, BF4)

3.1.1.a. Formålene omfatter deler av eksisterende boligtomter. Det er ikke tillatt utbygging på disse arealene.

3.1.2. Offentlig tjenesteyting (felt o_T)

Type bebyggelse

3.1.2.a. Innenfor formålet tillates etablert skole- og barnehagebygg, idrettshall, boder, takoverbygg, ventilasjonstårn, utomhusanlegg, leskur, sykkelkur og lignende fasiliteter som står i relasjon til arealformålet.

3.1.2.b. Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Utnyttelse

3.1.2.c. Området tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angitt på plankartet.

3.1.2.d. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for fiktive plan/etasjer.

Byggehøyder

3.1.2.e. For skolebygget tillates det tekniske oppbygg/installasjoner, overlys, takhetter og lignende opptil 2,0 meter over maksimal gesimshøyde. Slike anlegg skal likevel ikke utgjøre mer enn 10 % av takoverflaten.

Byggegrenser

3.1.2.f. Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Mindre tiltak som blant annet inkluderer støttemurer på inntil 1,5 meter høyde, gangtunneler, sykkelparkering med inntil 4 meters høyde, rekkverk, ventilasjonstårn, trapper, ramper og lysarmatur tillates etablert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrensen til o_T.

3.1.2.g. Innenfor formålsgrensene er det tillatt å etablere kjelleranlegg.

Utforming

3.1.2.h. Opprinnelige bygningsformer med lavtsittende, langstrakte volumer skal videreføres som formspråk for nytt skolebygg, jf. formingsveileder datert 26.08.2025.

3.1.2.i. Ved restaurering eller reparasjon av den opprinnelige skolens eksteriør skal originale materialer og elementer som vinduer og dører m.m. forsøkes bevart. Reparasjon og/eller utskiftning skal gjennomføres på en måte som opprettholder uttrykket til det opprinnelige elementet, jf. formingsveileder datert 26.08.2025.

Takform og -utførelse

3.1.2.j. Det skal i forbindelse med detaljprosjektering vurderes solenergiproduksjon på ny bygningsmasse. Solcellepaneler på tak er tillatt, men orientering og utforming skal velges med hensyn til taklandskapet og fjernvirkninger. Etablering av solceller på eksisterende

bevaringsverdige bygg skal avklares med antikvariske myndigheter og følge prinsipper i formingsveileder datert 26.08.2025.

- 3.1.2.k. Nytt skolebygg skal utformes med flatt tak. Tekniske anlegg som heis og ventilasjonsanlegg og eventuelle grønne tak skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen, jf. formingsveileder datert 26.08.2025.

Materialbruk

- 3.1.2.l. Ved valg av tak- og fasadematerialer på skolen skal det tas utgangspunkt i materialer og farger på eksisterende skolebygg. Formingsveileder datert 26.08.2025 er førende for material- og fargebruk.

Støy

- 3.1.2.m. Foruten klasserom tillates undervisningsrom i eksisterende bygningsmasse plassert innenfor gul støysone dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende innendørs støynivå iht. gjeldende retningslinjer.

Uteoppholdsarealer

- 3.1.2.n. Uteoppholdsarealer for Storetveit skole skal opparbeides innenfor formål o_T, og være minimum 4 800 m². I tillegg skal skolen kunne disponere tilliggende parkformål o_PA01, o_PA02, o_PA03, o_PA06 og o_PA07 som uteoppholdsareal. Skoleplassen innenfor formål o_T skal være åpen for allmenheten utenom skolens åpningstid.
- 3.1.2.o. Uteoppholdsarealer for Storetveit barnehage skal opparbeides innenfor formål o_T, og være minimum 2 800 m². Uteoppholdsarealet skal være inngjerdet, og ha porter ved gangforbindelser. Utearealet til barnehagen innenfor formål o_T skal være åpen for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Illustrasjonsplan datert 26.08.2025 er retningsgivende for plassering og utforming.
- 3.1.2.p. Formingsveileder datert 26.08.2025 er retningsgivende for utforming av skolens og barnehagens uteoppholdsarealer.
- 3.1.2.q. Arealene som inngår i beregning av uteareal for barnehage og skole skal som minimum ha følgende kvaliteter:
- Hensiktsmessig utforming med en god soneinndeling. Leke- og uteoppholdsarealer skal tilpasses barnehagebarnas/elevenes alderstrinn og utformes slik at de gir varierte aktivitetsmuligheter.
 - Minimum 50 % skal ha sol kl. 12.00 ved vårjevndøgn.
 - Ikke ha støy over $L_{den} = 55$ db.
 - Være skjermet mot forurensning og strålefare.
 - Tilkomst til lekeapparater og utstyr med krav om fallunderlag skal være tilrettelagt for rullestol.
 - Ikke være brattere enn 1:3, med unntak av areal med spesiell bruksverdi som f.eks. akebakke.

Universell utforming

- 3.1.2.r. Det skal i forbindelse med detaljutforming av utearealene i o_T tilrettelegges for mennesker med ulike funksjonsnivå. Tilrettelegging skal også gjøres i de deler av uteområdene der naturterreng, stigningsgrad og andre forhold tilsier at fullstendig universell utforming ikke kan oppnås.
- 3.1.2.s. Det skal sikres gode løsninger/rutiner for vinterdrift av ramper og trapper gjennom bruk av f.eks. vannbåren varme, og/eller brøyte- og vedlikeholdsavtaler.

Renovasjon

- 3.1.2.t. Det skal etableres felles nedgravd avfallsløsning for barnehage og skole innenfor bestemmelsesområde #8.

Sykkelparkering

- 3.1.2.u. For Storetveit barnehage skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 10. barn.
- 3.1.2.v. For Storetveit skole inkl. idrettshall skal det etableres 21 sykkelparkeringsplasser pr. 10. årsverk tilknyttet skolen, og det skal sikres mulighet for utvidelse av sykkelparkeringskapasiteten til 32 sykkelparkeringsplasser pr. 10. årsverk.
- 3.1.2.w. Sykkelparkering skal fordeles ved ulike målpunkt og ha en hensiktsmessig plassering. Illustrasjonsplan datert 26.08.2025 er veiledende for plassering av sykkelparkering.
- 3.1.2.x. All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon. Sykkelparkering for ansatte skal være tyverisikker, og det skal etableres garderobetilbud med dusj.
- 3.1.2.y. Sykkelparkering for ansatte skal ha takoverbygg. Minimum 65 sykkelparkeringsplasser tilknyttet skolen skal være under tak.
- 3.1.2.z. Minimum 20 % av sykkelparkering til Storetveit barnehage skal dimensjoneres for lastesykler/sykkelvogner.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 3.1.2.æ. Ved søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av nye bygg og anlegg innenfor felt o_T skal det utarbeides utomhusplan for barnehage og skole med tilhørende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal som minimum vise følgende:
- Bygningenes plassering
 - Plassering og detaljering av leke- og uteoppholdsarealer for både skole og barnehage
 - Sykkel- og bilparkering
 - Renovasjonsanlegg
 - Brannredningsareal
 - Terrengbehandling med høydeanvisning
 - Støttemurer/fyllinger
 - Gjerder
 - Ledelinjer
 - Plassering av belysning
 - Dekkematerialer
 - Beplantning
- 3.1.2.ø. Ved søknad igangsettingstillatelse for tiltak i o_T skal det redegjøres for sykkelparkering, herunder antall, plassering, fordeling mellom ansatte/elever, kvalitet og andel plasser til spesialsykler (sykkelvogn, sparkesykler, lastesykler osv.).
- 3.1.2.å. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor o_T skal følgende dokumentasjon foreligge:
- Redegjørelse for hvordan prinsipper for universell utforming er løst i bygg og uteområder
 - Redegjørelse for hvordan kulturminner bevares og hvordan formingsveileder og arkitektur og byformingsstrategien til Bergen kommune er fulgt opp i prosjekteringsarbeidet
 - Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivå for undervisningsrom innenfor støysonen
- 3.1.2.aa. Før det kan gis igangsettingstillatelse for rivningstiltak innenfor o_T skal det foreligge miljøsaneringsplan.

3.1.3. Parsellhage (felt o_HA)

- 3.1.3.a. Innenfor formålet tillates det byggverk med et samlet bruksareal (BRA) på inntil 30 m² for oppbevaring av redskaper o.l. Det tillates ikke andre permanente bygg, konstruksjoner eller anlegg innenfor dette formålet.
- 3.1.3.b. Gjerder skal være transparente, ha porter mot ulike retninger og høyde skal ikke overstige 1,2 meter.
- 3.1.3.c. Parsellhagen skal driftes i henhold til avtale med aktuell forvalter av Storetveitmarken.
- 3.1.3.d. Parsellhagen skal være åpen for allmennheten.

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

3.2.1. Veg/kjøreveg (felt o_V3, o_V4, o_V5, V6)

- 3.2.1.a. o_V3 og o_V4 er møteplasser langs Kirkevegen.
- 3.2.1.b. o_V5 og V6 er oppstillingsplass for kjøretøy langs Kirkevegen ifm. varelevering og avfallshåndtering for o_T.

3.2.2. Gang-sykkelveg (felt o_GS1)

- 3.2.2.a. o_GS1 skal være universelt utformet.
- 3.2.2.b. o_GS3 skal være utformes slik at den sikrer kjørbart tilkomst mellom o_KV2 til o_TV11.

3.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT01 – o_AVT11)

- 3.2.3.a. Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg tillates det nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur i grunnen.
- 3.2.3.b. Formålet gjelder veggrunn som er nødvendig for å ta hånd om tekniske installasjoner, inkludert tilkomst til disse, i forbindelse med etablering og drift av vegen.
- 3.2.3.c. Innenfor AVT-formålene er det tillatt å etablere forstøtningsmurer med høyde inntil 1,5 meter. Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

3.2.4. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG01 – o_AVG11)

- 3.2.4.a. Formålet gjelder veggrunn utenom selve vegarealet, som er nødvendig for å ta hånd om etableringen og funksjonen av vegen, og skal som hovedregel etableres som grøntområde med trær, beplantning og vekster med pryddverdi. Det tillates etablering av støyskjermer, nye murer og reetablering av eksisterende murer innenfor dette formålet, samt grøft, skjæring, benker og annet vegutstyr.
- 3.2.4.b. Det tillates justering/ utvidelse av fortau inn i formål AVG der detaljprosjekteringen viser at dette er mulig. Det må ikke gå på bekostning av tekniske løsninger for veganlegget eller vekstvilkår for trær langs strekningen.

3.2.5. Parkeringsplasser (PP1, PP2)

- 3.2.5.a. Innenfor PP1 kan det etableres inntil 20 parkeringsplasser. Minimum 4 av plassene skal være reservert for forflytningshemmede.
- 3.2.5.b. Innenfor PP2 kan det etableres inntil 11 parkeringsplasser. Minimum 2 av plassene skal være reservert for forflytningshemmede.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesbestemmelser (o_BG1-4, o_TV01-o_TV11, o_FRI1-8, o_PA1-12)

- 3.3.2. Alle terrenginngrep skal skje skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Grøntområder skal bevares.
- 3.3.3. Jordskjæringer og fyllinger skal opparbeides med naturlig overgang til eksisterende terreng, og tilsås/beplantes med stedegen, pollinatorvennlig vegetasjon.
- 3.3.4. Større levedyktige trær skal bevares eller erstattes. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng.

3.3.5. Blå/grønnstruktur (o_BG1, o_BG2, o_BG3, o_BG4)

- 3.3.5.a. o_BG1, o_BG2, o_BG3 og o_BG4 er offentlig areal avsatt som blågrønn struktur. Områdene har stor økologisk verdi og stor bruksverdi som friområde. Tiltak skal utføres med hensyn på å bevare og styrke de økologiske kvalitetene slik at områdets verdi som friområde ikke forringes, jf. formingsveileder datert 26.08.2025.
- 3.3.5.b. Innenfor o_BG2 skal våtmarksområder bevares som utilgjengelig gjenvokst areal, uten stier, tilrettelegging eller belysning.

3.3.6. Turveg (o_TV01 – o_TV11)

- 3.3.6.a. Turvegene skal være offentlige.
- 3.3.6.b. Nye turveger skal være gruset. o_TV11 kan tillates med annet dekke. Endring av turvegens traséer i Storetveitmarken må godkjennes av Bymiljøetaten/aktuell arealforvalter av Storetveitmarken.
- 3.3.6.c. Innenfor o_TV11 skal det anlegges kjørbare gangveger fra o_GS3 til o_TV10, med belysning. Gangvegen skal ha bredde på 3,5 m frem til oppstillingsplass for brannbil. Øvrige deler av gangvegen kan ha bredde på inntil 3 m. Illustrasjonsplan datert 26.08.2025 er retningsgivende for utforming.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 3.3.6.d. Ved søknad om tiltak som omfatter ny belysning av turveger, skal det legges ved en belysningsplan med tilhørende redegjørelse for hvordan belysningen påvirker omgivelsene, herunder kulturlandskapet i Storetveitmarken og naturmangfoldet, og hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere lysforurensning.

3.3.7. Friområde (o_FRI1, o_FRI2, o_FRI3, o_FRI4, o_FRI5, o_FRI6, o_FRI7, o_FRI8)

- 3.3.7.a. Friområdene har stor økologisk verdi og stor bruksverdi, og disse områdene skal videreføres. Det er tillatt å etablere stiforbindelser og enkel møblering, men tiltak skal ikke forringe de økologiske kvalitetene eller områdets verdi som friområde, jf. formingsveileder datert 26.08.2025.
- 3.3.7.b. Innenfor o_FRI1, o_FRI2, o_FRI3, o_FRI4 og o_FRI5 er det tillatt å etablere blomstersoner, «vipestriper» o.l. for å øke mulige hekkebiotoper og leveområder.

3.3.8. Parkområde (o_PA01 – o_PA12)

- 3.3.8.a. o_PA01, o_PA02, o_PA03, o_PA06 og o_PA07 skal være tilgjengelig som uteoppholdsareal for Storetveit skole.
- 3.3.8.b. Det tillates ikke terrengendringer eller oppføring av elementer i o_PA06 som forringer eksisterende akebakke vest for o_TV4, som angitt i illustrasjonsplan datert 26.08.2025.
- 3.3.8.c. Det tillates ikke etablering av ballbinge eller ballbaner med vegg/vant.
- 3.3.8.d. Det er ikke tillatt å etablere banedekke med plastholdig løst fyllmateriale.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 3.3.8.e. Ved søknad om tiltak som inkluderer belysning av parkarealer, skal det legges ved en belyningsplan med tilhørende redegjørelse for hvordan belysningen påvirker omgivelsene, herunder kulturlandskapet i Storetveitmarken og naturmangfoldet, og hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere lysforurensning.

Ved søknad om etablering av kunstgressbane innenfor o_PA07 skal del legges ved redegjørelse for hvordan avrenning fra kunstgressdekket begrenses til et minimum.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H190, H320_1, H320_2, H730_1, H730_2)

Sikringssone friskt (sone H140)

- 4.1.1. I frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Sikringssone anlegg i grunnen (sone H190)

- 4.1.2. Det er ikke tillatt å etablere konstruksjoner innenfor H190 som kan være til hinder for drift og vedlikehold av VA-infrastruktur under bakken.

Hensynssone flomfare (sone H320_1 og H320_2)

- 4.1.3. Hensynssonene omfatter flomsoner i tilknytning til vassdrag.

Båndleggingssone for bevaring av kulturminner (sone H730_1, H730_2)

- 4.1.4. Automatisk fredete kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor båndleggingssone for bevaring av kulturminner (H730_1, H730_2) er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Tiltak som kan ha påvirkning på automatisk fredete kulturminner skal legges fram for regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.

- 4.1.5. Det er tillatt å legge grus på turveger innenfor H730_1, men tiltak som medfører graving i bakken eller andre inngrep vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven § 8.1.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560_1, H560_2, H570_1, H570_2, H570_3, H570_4)

Hensynssone naturmiljø (sone H560_1, H560_2, H560_3)

- 4.2.1. Innenfor hensynssone H560_1 skal det gjøres nødvendige forebyggende tiltak mot avrenning og partikkelforurensning til vassdrag under anleggsfasen, for eksempel med fysisk avsperring for anleggsmaskiner/menneskelig ferdsel.

- 4.2.2. Det tillates ikke opparbeidet dyrkingsareal, kompost eller gjødsling innenfor hensynssone H560_1.

- 4.2.3. Innenfor hensynssone H560_2 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det er tillatt å fjerne fremmedarter for å bedre vekstvilkår for ask.

- 4.2.4. Hensynssone H560_3 omfatter bytrær langs Storetveitvegen. Dersom et bytre skades eller må felles i forbindelse med tiltaket, skal det erstattes innenfor planområdet, og så nær dagens plassering som mulig. Hvert tre skal ha minimum 5 m³ vekstjord. Lagring av masser og materiale er ikke tillatt innenfor treets rotsone. Området rundt trærne skal gjerdes inn i anleggsfasen for å

hindre skade med minimum 2 meter høye sikringsgjerd, og stammene beskyttes i tillegg mot uforutsette mekaniske skader (matter eller lignende). Før igangsetting av arbeid innenfor hensynssonen, skal arbeidet vurderes i samråd med sertifisert trepleier for å sikre at treet overlever arbeidet og trives etter endt arbeid.

Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1, H570_2, H570_3, H570_4)

- 4.2.5. Hensynssone H570_1 omfatter planområdet i sin helhet. Kulturmiljø skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.
- 4.2.6. Historisk vegfar innenfor hensynssoner H570_2 og H570_3 er en eldre ferdselsvei fra Fantoft til Fjøsanger. Innenfor hensynssonen skal mur og historisk veifar bevares, også i bygge- og anleggsperioden. Ved større eller mindre tiltak som berører hensynssonen, skal vegfare utredes og tas hensyn til. Tiltak som kan medføre forringelse eller hindre ferdsel i veifaret er ikke tillatt. Alminnelig vedlikehold er tillatt.
- 4.2.7. Bebyggelse innenfor hensynssone H570_4 har svært høy kulturminneverdi. Tiltak innenfor hensynssonen skal ivareta det originale uttrykket på fasader og tak. Formingsveileder datert 26.08.2025 er retningsgivende for utforming av nye tiltak.
- 4.2.8. Innenfor hensynssone H570_4 skal originalt interiør med høy arkitektonisk verdi bevares, jf. formingsveileder datert 26.08.2025.
- 4.2.9. Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9, #10)

Bestemmelsesområde #1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

- 5.1.1. I forbindelse med opparbeiding av ny sykkelveg og fortau med tilhørende funksjoner kan områdene markert #1 Midlertidig bygge- og anleggsområde benyttes som anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Bestemmelsesområdet opphører 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

Bestemmelsesområde #2 og #3 – Gangforbindelser

- 5.1.2. Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 er det tillatt å etablere snarvegforbindelse og/eller trapp for gående. Gangforbindelser skal etableres uten at større trær blir skadelidende.

Bestemmelsesområde #4 – Utomhusanlegg

- 5.1.3. Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres et allment tilgjengelig aktivitetstilbud og møblering som ungdomsskolen kan benytte som en del av sitt uteoppholdsareal. Formingsveileder datert 26.08.2025 og illustrasjonsplan datert 26.08.2025 er retningsgivende for utforming.

Det er tillatt å etablere kunstgressbane med nødvendig belysning. Ved valg av type kunstgress skal miljøhensyn vektlegges og ved dimensjonering av belysning skal det tas særlig hensyn til å begrense lysforurensning.

- 5.1.4. Området kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med oppgradering av Storetveit skole.

Bestemmelsesområde #5 – Utforming

- 5.1.5. Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det etableres boder o.l. under bakkenivå, og deler av opprinnelig bygg sitt fundament kan inngå som del av barnehagens uteoppholdsareal.

Bestemmelsesområde #6 – Uteoppholdsareal til skole

- 5.1.6. Arealet skal opparbeides som uteoppholdsareal for ungdomsskolen i o_T. Illustrasjonsplanen datert 26.08.2025 er retningsgivende for utforming.
- 5.1.7. Fra Storetveitmarken, o_PA01, til skolens utearealer innenfor bestemmelsesområde #6 skal det etableres en naturlig overgang mellom parken og skoleanlegget ved bruk av terreng med vegetasjonsdekke. Illustrasjonsplan datert 26.08.2025 er retningsgivende for utforming.
- 5.1.8. Det er tillatt å anlegge terreng over regulerte gesimshøyder innenfor bestemmelsesområdet. Arealer som skal opparbeides som grøntarealer skal ha jorddybde minimum 0,5 meter.

Bestemmelsesområde #7 – Nettstasjon

- 5.1.9. Innenfor bestemmelsesområde #7 kan det etableres nettstasjon.

Bestemmelsesområde #8 – Renovasjonsområde

- 5.1.10. Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres renovasjonsløsning for o_T.

Bestemmelsesområde #9 – Nærmiljøanlegg

- 5.1.11. Innenfor bestemmelsesområde #9 kan det etableres uteareal med aktivitetstilbud og/eller møblering.
- 5.1.12. Området kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med oppgradering av Storetveit skole.

Bestemmelsesområde #10 – Krysningspunkt for fotgjengere

- 5.1.13. Innenfor bestemmelsesområde #10 kan det etableres krysningspunkt for fotgjengere.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt o_T)

- 6.1.1. Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nytt skoleanlegg innenfor o_T:
- Uteareal for Storetveit ungdomsskole, innenfor o_T/bestemmelsesområde #6
 - Uteareal for Storetveit barnehage, innenfor o_T
 - Parkeringsplasser: PP1 og PP2
 - Vareleveringslommer: o_V5 og V6
 - Renovasjonsløsning for barnehage og skole innenfor bestemmelsesområde #8
 - Fortau o_FO09 ved parkeringsplass PP2
 - Fortau o_FO08 ved parkeringsplass PP1
 - Fortau o_FO10 i krysset mellom Conrad Mohrs veg og Kirkevegen
 - Fortau i Stavkirkevegen, o_FO01
 - Gangforbindelser med tilhørende belysning: o_TV10 og o_TV11
 - Brannoppstillingsplass nord for skolebygningen innenfor o_T
 - Møteplasser for kjøretøyer langs Kirkevegen: o_V3 og o_V4
 - Gang- og sykkelveg, o_GS1
 - Kollektivholdeplass, o_KH1, o_KH2
 - Sykkelparkering til skolen innenfor o_T
 - Belysning av o_TV05
 - Trapp mellom o_GS1 og FO07 innenfor bestemmelsesområde #2

- Fortau langs Kirkevegen, o_FO06
- Krysningpunkt ved Stavkirkevegen: Det skal være etablert krysningpunkt for gående over Storetveitvegen ved Stavkirkevegen. Krysningpunktet skal etableres innenfor bestemmelsesområde #10. Dersom gangkryssingen blir etablert som del av realisering av det langsgående gang- og sykkelanlegget i henhold til plankartet, vil kravet være oppfylt gjennom dette.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Formingsveileder, Henning Larsen, datert 26.08.2025.

Illustrasjonsplan, Henning Larsen, datert 26.08.2025.

VA-rammeplan, Rambøll, datert 02.09.2022.

Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, Sweco, datert 05.12.2023

Notat om fiskemåker ved Storetveit skole, Rambøll, datert 10.12.2023

FORSLAG