

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda. Gnr. 39, bnr. 2 mfl.,

Feråsen

Nasjonal arealplan-ID 4601_65410000

Saksnummer	201620007/ PLAN-2022/20510
Vedtatt av bystyret	25.03.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	25.03.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planen åpner for konsentrert boligbebyggelse og tomannsboliger med tilhørende tilkomst og uteoppholdsarealer. Det skal etableres gangforbindelser gjennom planområdet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, datert 01.12.2025.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

Estetisk utforming

- 2.1.1. Hovedmateriale for ny bebyggelse skal være i tre.
- 2.1.2. Ny bebyggelse skal samlet sett fremstå helhetlig utformet med samsvarende materialvalg og fargebruk. Det skal være variasjon i bebyggelsen ved hjelp av trapping, saksing og/eller brudd i boligrekkene.

Terrengbehandling

- 2.1.3. Alle terrenginngrep skal være skånsomme. Skjæringer og fyllinger/murer skal behandles på en tiltalende måte, med gode, jevne og naturlige overganger. Det skal legges særlig vekt på en tiltalende utforming av overgangen mellom nybygg og naturområder.
- 2.1.4. Murer skal enten opparbeides i naturstein, forblendes med naturstein, treverk eller beplantes.
- 2.1.5. Murer høyere enn 1,5 meter skal terrasseres. Terrasserte murer og fyllinger skal beplantes med stedegen vegetasjon, jf. 2.3.2.
- 2.1.6. Ubebygde områder innenfor bygge- og anleggsformål skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.1.7. VA-rammeplan datert 20.02.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett innenfor planområdet.
- 2.1.8. Overvann skal gis plass og rom, fortrinnsvis som åpne systemer som kan integreres som et kvalitativt element i omgivelsene.
- 2.1.9. Overvann skal håndteres på en god og forsvarlig måte for å hindre avrenning til omgivelsene og bekken øst for planområdet.

2.2. Verneverdier kulturmiljø/ naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.2.1. Større eiketrær, asketrær og lind som skal bevares er omfattet av hensynssoner, og bestemmelse 4.2 angir bestemmelser for hensynssonene.
- 2.2.2. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssoner H560 skal det utarbeides en skjøtelsesplan for eike-, aske- og lindetrær som berøres. Planen skal utarbeides av trepleier/ arborist.

2.3. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

- 2.3.1. Fremmedarter i planområdet skal håndteres i tråd med marksikringsplan, jf. 3.1.2.r
- 2.3.2. Tilsåing/ eller revegetering skal skje med norskproduserte, stedegne og pollinatorvennlige arter. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste.

- 2.3.3. Belysning innenfor #2, #4, o_FRI1 og UTE2 skal tilpasses for å begrense lysforurensning til omgivelsene og naturen, eksempelvis lave pullerter, nedadrettet/skjermet belysning, automatisk dimming e.l.
- 2.3.4. Uteareal og kantsoner skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt, jf. 2.3.2.
- 2.3.5. Det tillates etablering av solenergianlegg på tak/fasade. Dette kan gjøres i kombinasjon med grønne tak/fasader. Løsningene skal være ikke-reflekterende og innlemmet i den arkitektoniske utformingen som en del av det helhetlige fasadeuttrykket.

2.4. Bygge- og anleggsperioden

- 2.4.1. Det skal tilstrebes å etablere minst én trygg forbindelse for gående gjennom planområdet til Petedalsheia i byggefasen. Avvik tillates for å opprettholde sikkerheten i anleggsfasen.
- 2.4.2. Det skal sikres tilkomst til eiendommene gbnr. 39/64 og 126 i bygge- og anleggsfasen.
- 2.4.3. Rydding av tomt og oppstart av sprengnings-aktivitet skal skje utenom hekkeperioden april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.4.4. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i enhver tids gjeldende retningslinjer.
- 2.4.5. Det skal utarbeides en avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt overskuddsmasse. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for boligbebyggelse (Felt B1-8)

- 3.1.1.a. Felt B1-8 omfatter eksisterende boligområder, jf. punkt 5.

3.1.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK og BF)

Bygge- og formålsgrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.2.a. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Byggegrensen for deler av felt BK1, BK2, BK4, BK5, BK6 og BF1 er sammenfallende med formålsgrense. For felt BK3 er byggegrensen sammenfallende med formålsgrense.
- 3.1.2.b. Gjerder, murer på inntil 1,5 m høyde tillates i formålsgrenser.
- 3.1.2.c. Mindre tiltak som for eksempel trapper, gangstier, murer, markterrasser, samt sykkelbod og nettstasjon/trafo, kan plasseres utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 2, 7)

Uteoppholdsareal

- 3.1.2.d. Felles uteoppholdsareal for BK1-BK6 skal løses innenfor f_UTE1 og o_UTE2. Felles uteoppholdsareal for BK7 løses innenfor feltet.
- 3.1.2.e. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet.

- 3.1.2.f. Minimum 40% av uteareal skal utformes som fellesareal.
- 3.1.2.g. Alle enheter skal ha privat uteoppholdsareal vendt mot sør eller vest. Arealet kan være på terrasse/balkong.
- 3.1.2.h. Maks 40% av uteoppholdsareal kan være på altan eller balkong.
- 3.1.2.i. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, oppholdssoner og vegeteres.
- 3.1.2.j. Møblering av felles uteoppholdsareal skal fortrinnsvis være i naturmaterialer.
- 3.1.2.k. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med enten rekkverk, beplantning og/eller annet dekke.
- 3.1.2.l. Felles og private uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:
- I. Minst halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - II. Estetisk og hensiktsmessig utforming og med god tilgjengelighet fra boligen uavhengig av alder og funksjonsevne.
 - III. God og varig brukskvalitet. Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.

Sykkelparkering

- 3.1.2.m. Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA bolig.
- 3.1.2.n. Sykkelparkering kan løses innenfor privat bolig-/bodareal.
- 3.1.2.o. Det skal etableres minimum 2 felles parkeringsanlegg for sykkel, minst ett av disse skal være tilrettelagt med vann og strøm, med service- og vaskemuligheter.
- 3.1.2.p. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, sikker og tilrettelagt for ulike typer sykler. Areal for besøkende skal sikres på bakkeplan.

Nettstasjon

- 3.1.2.q. Det tillates oppført nettstasjon innenfor formålene. Frittstående nettstasjoner skal plasseres i henhold til krav fra leverandør.

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

- 3.1.2.r. Før igangsettingstillatelse for felt BK1-BK7 skal følgende dokumentasjon vedlegges:
- For felt BK1-6 skal det vedlegges godkjente detaljerte tekniske tegninger for o_KV1, o_FO1, o_FO3 og o_SK.
 - Plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde: Redegjørelse for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping, rystelser/vibrasjoner og støyforhold.
 - Massehåndteringsplan som beskriver bruk og håndtering av masser internt, inkludert masser forurenset av fremmede arter, samt eventuell massetransport.
 - Marksikringsplan for BK1-7, UTE1-2 og #4, utarbeidet av landskapsarkitekt i samråd med arborist, som beskriver behandling og ivaretagelse av vegetasjon og terreng i planområdet i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inkludere håndtering av fremmede arter for å hindre utilsiktet spredning til omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.
 - Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500 for de aktuelle delfelt hvor det skal gjøres tiltak jf. pbl. § 20-1. Planen skal fastlegge følgende:
 - Bebyggelsens plassering og høyde

- Leke- og uteoppholdsareal
- Opparbeiding av terreng og hvordan forskjeller i høydenivå tas opp
- Prinsipp for universell utforming.
- Parkering, vegger og gangareal.
- Nettstasjoner og renovasjonshåndtering
- VA-anlegg og overvannshåndtering
- Interne vegger og avkjørsler
- Areal for bil- og sykkelparkering, samt utforming og plassering av HC-plasser.

3.1.3. **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1 og BF2)**

- 3.1.3.a. Innenfor feltene BF1 og BF2 skal eksisterende bebyggelse videreføres.
- 3.1.3.b. Bolig i felt BF1 skal kobles på nytt VA-anlegg tilknyttet utbygging av felt BK1-6.
- 3.1.3.c. I forbindelse med eventuell ny garasjeplassering i BF1 tillates det mur uten terrassering på inntil 2,5 m.

Bilparkering

- 3.1.3.d. Innenfor feltene kan det etableres maks 1,2 parkeringsplasser per 100m² BRA bolig.
- 3.1.3.e. Parkering for BF2 løses innenfor BK7.

Renovasjon

- 3.1.3.f. Felt BF1 skal knytte seg på renovasjonsløsning i felt f_RA.
- 3.1.3.g. For felt BF2 kan renovasjonsløsning etableres som frittstående spenn.

3.1.4. **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 – BK7)**

Utforming (§12-7 nr.1)

- 3.1.4.a. Innenfor felt BK1-BK7 tillates det oppført rekkehus, tomannsboliger og/eller firemannsboliger.
- 3.1.4.b. Innenfor felt BK1-BK6 tillates det å etablere inntil 38 nye boenheter.
- 3.1.4.c. Innenfor felt BK7 tillates det å etablere inntil 3 nye boenheter.
- 3.1.4.d. Innenfor felt BK1-BK7 skal tak utformes som saltak.
- 3.1.4.e. Innenfor felt BK1-BK7 skal bebyggelse tilpasses terrenget og synlige skjæringer skal så langt som råd unngås. Synlige skjæringer skal avdempes med vegetasjon.
- 3.1.4.f. Innenfor felt BK1 og BK7 tillates carport integrert i bebyggelsen.
- 3.1.4.g. Innenfor felt BK1 tillates det å oppføre frittstående carport og sykkelparkering, og i forbindelse med dette tillates murer uten terrassering med høyde på inntil 2,5 meter.
- 3.1.4.h. I deler av felt BK1, BK4, BK6 tillates murer uten terrassering på inntil 2 m, jf. illustrasjonsplan datert 11.11.2025.
- 3.1.4.i. Innenfor felt BK3 skal det etableres et fysisk skille mellom o_KV1 og bebyggelsen i form av gjerde, mur eller lignende.
- 3.1.4.j. Felt BK4-BK6, samt 4 enheter i felt BK3 unntas krav om UU-tilkomst til bolig. Unntak tillates for maks 16 enheter.

3.1.4.k. Innenfor felt BK4 tillates det å etablere maks 2 nye boenheter på inntil 2 etasjer. Byggene skal trappes ned langs med terrenget. Det tillates mur på inntil 1,5 m oppført i eiendomsgrense mot 39/515.

3.1.4.l. Det skal etableres gang-/trappforbindelse fra BK6 til f_GT.

Bilparkering

3.1.4.m. Innenfor feltene kan det etableres **inntil 1 parkeringsplass** per 100m² BRA bolig.

3.1.4.n. Parkering for felt BK1-BK6 skal løses innenfor felt BK1.

3.1.4.o. Parkering for felt BK7 løses innenfor BK7.

3.1.4.p. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

3.1.4.q. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være forbeholdt gjesteparkering.

3.1.4.r. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.

Renovasjon

3.1.4.s. For felt BK1-BK6 skal renovasjonsløsning etableres som nedgravd felles løsning i felt f_RA.

3.1.4.t. For felt BK7 og BF2 kan renovasjonsløsning etableres som frittstående spenn.

3.1.5. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK8)

3.1.5.a. Felt BK8 omfatter eksisterende konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.6. Renovasjonsanlegg (felt RA)

3.1.6.a. Innenfor formålet f_RA skal det etableres fremtidsrettede nedgravde renovasjonsløsninger som betjener felt BK1 – BK6, BF1 og gbnr. 39/64 og 126.

3.1.6.b. F_RA er felles for felt BK1-6, BF1 og gbnr. 39/64 og 126.

3.1.7. Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt ØK)

3.1.7.a. Felt ØK omfatter eksisterende transformatorstasjon.

3.1.8. Uteoppholdsareal (felt f_UTE1 og o_UTE2)

3.1.8.a. Innenfor felt f_UTE1 skal det tilrettelegges for lek og opphold. Det skal etableres minimum 3 lekeapparater, 1 sandkasse og sittebenker. Minimum ett av lekeapparatene skal være universelt utformet.

3.1.8.b. Lekeplassen i f_UTE1 skal ivareta UU tilkomst for boliger i BK1-BK3, BK5 og BK6.

3.1.8.c. På lekeareal innenfor felt f_UTE1 skal andre materialer enn gummi og plast benyttes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at det ikke er nødvendig med fallunderlag.

3.1.8.d. Innenfor felt f_UTE1 tillates det oppført sykkelbod på inntil 30 m², med innlagt vann og strøm.

3.1.8.e. Innenfor felt o_UTE2 skal naturlig terreng benyttes som en ressurs. Det tillates skånsom bearbeiding og tilrettelegging for naturlekeplass som stimulerer til variert lek og bevegelse for barn i forskjellige aldersgrupper. Det tillates opparbeiding av gangsti jf. 5.2.2.

3.1.8.f. Uteoppholdsarealene, f_UTE1 og o_UTE2, skal gi rom for ulike aktiviteter og aldersgrupper. Arealer knyttet til aldersbestemt lek skal delvis være adskilt i soner. Det skal være sømløse overganger mellom sonene.

- 3.1.8.g. Felt o_UTE2 skal ha et naturlig preg med variert og stedstilpasset vegetasjon, jf. 2.3.2.
- 3.1.8.h. Felt f_UTE1 og o_UTE2 er felles uteoppholdsareal for felt BK1-BK6.

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

3.2.1. Kjøreveg (felt o_KV1-4)

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

- 3.2.1.a. Felt o_KV1-4 er offentlige kjøreveg.

3.2.2. Veg (felt f_V1-5)

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

- 3.2.2.a. Felt f_V1 er felles for gbnr. 39/ 480 og 516.
- 3.2.2.b. Felt f_V2 er felles for gbnr. 38/ 379, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406.
- 3.2.2.c. Felt f_V3 er felles for gbnr. 39/26, 111, 169, 513, 514, 515 og 601.
- 3.2.2.d. Felt f_V4 er felles gbnr. 39/85, 127, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553
- 3.2.2.e. Felt f_V5 er felles for felt BK7, BF2 og gbnr. 39/2, 338, 116, 438 og 392.

3.2.3. Fortau (felt o_FO1-8)

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

- 3.2.3.a. Felt o_FO1 – 8 er offentlige fortau.

3.2.4. Gatetun (felt f_GT)

- 3.2.4.a. Felt f_GT skal opparbeides på en tiltalende måte med permeabelt dekke, som er kjørbart og tåler belastningen av utrykningskjøretøy opptil liten lastebil.
- 3.2.4.b. Det skal være tydelig skille på dekket mellom o_KV1 og f_GT.
- 3.2.4.c. Det tillates enkel møblering som ikke er til hinder for utrykningskjøretøy.

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

- 3.2.4.d. Felt f_GT er felles for felt BK1-BK6.

3.2.5. Gang-/ sykkelveg (felt f_GS1, o_GS2, o_GS3)

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

- 3.2.5.a. Felt o_GS1-3 er offentlige gang- og sykkelveger.

3.2.6. Gangveg (felt f_GG1, f_GG2 og GG3)

- 3.2.6.a. Felt f_GG1 skal ha en tydelig taktil avgrensning mot kjøreveg o_KV1. Dette kan eksempelvis gjøres med farget asfalt, brostein, belegningsstein eller lignende. Dekket skal være kjørbart og tåle belastningen av utrykningskjøretøy opptil liten lastebil.

- 3.2.6.b. Det tillates kjøring over f_GG1, f_GG2 og GG3 til eiendommene gbnr. 39/64, 126 og til eiendom i felt BF1.
- 3.2.6.c. Gangveg f_GG2 skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,5 meter. Justering av formålsgrensen på inntil 2 meter inn i f_AVG6 tillates for å sikre en god terrengtilpassing.

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

- 3.2.6.d. Felt f_GG1 er felles for BK3, BK4, BK5, BK6, BF1 og gbnr. 39/64 og 39/126.
- 3.2.6.e. Felt f_GG2 er felles for gbnr. 39/64 og 39/126.

3.2.7. Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt f_AVT1, o_AVT2-3)

- 3.2.7.a. Areal regulert til annen veggrunn – teknisk anlegg kan benyttes til vegareal, skjæringer, fyllinger, rekkverk, murer, grøfter og belysning. Det tillates etablert teknisk anlegg i grunnen.

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

- 3.2.7.b. Felt o_AVT1-3 er offentlig.

3.2.8. Annen veggrunn - grøntareal (felt f_AVG1-9 og o_AVG10-23)

- 3.2.8.a. Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til murer, grøfter, skjæringer, fyllinger, skilt, belysning og annet vegteknisk anlegg. Arealet skal opparbeides på en tiltalende måte og egnede arealer skal beplantes med stedegen vegetasjon.

- 3.2.8.b. Innenfor felt o_AVG10 skal arealet opparbeides slik at det kan benyttes til møteplass.

- 3.2.8.c. Innenfor f_AVG6 tillates justering av vegformål f_GG2 jf. 3.2.6.c. Innenfor hensynssone H560_10 skal det tas hensyn til eiketre jf. 4.2.4.

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

- 3.2.8.d. Felt f_AVG1 og 2 er felles for felt BK7, BF2 og gbnr. 39/2, 338, 116, 438 og 392.

- 3.2.8.e. Felt f_AVG3 er felles for gbnr. 39/85, 127, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553

- 3.2.8.f. Felt f_AVG4 er felles for er felles for felt BK1-BK6.

- 3.2.8.g. Felt f_AVG5 er felles for gbnr. 39/85, 127, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553

- 3.2.8.h. Felt f_AVG6 er felles for gbnr. 39/64 og 39/126.

- 3.2.8.i. Felt AVG_7-8 er felles for gbnr. 39/26, 111, 169, 513, 514, 515 og 601.

- 3.2.8.j. Felt f_AVG 9 er felles for gbnr. 38/ 379, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406.

- 3.2.8.k. Felt o_AVG10- 23 er offentlig.

3.2.9. Kombinerte formål for samferdselsanlegg (felt SK)

- 3.2.9.a. Felt o_SK skal utformes som gjennomgående fortau med nedsenket kantstein.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Blågrønnstruktur (felt BG1, BG2, f_BG3, BG4, BG5 og BG6)

- 3.3.1.a. Innenfor feltene skal naturlig terreng og stedegen vegetasjon i størst mulig grad bevares.

- 3.3.1.b. Felt BG4-6 omfatter eksisterende grønnstruktur.

3.3.1.c. Felt f_BG3 er felles for felt BK1-6.

3.3.2. **Friområde (felt o_FRI1 – o_FRI3)**

Arealbruk

3.3.2.a. Innenfor feltene skal naturlig terreng og stedegen vegetasjon bevares.

3.3.2.b. Felt o_FRI2 og o_FRI3 omfatter eksisterende friområde.

Krav og vilkår til opparbeiding (o_FRI1)

3.3.2.c. I forbindelse med opparbeiding av gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #4 tillates skråningsutslag og støttemurer i o_FRI1. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein. Murer over 2 meter skal trappes. Skråningsutslag skal revegeteres.

3.3.2.d. I forbindelse med opparbeiding av gangforbindelse i bestemmelsesområde #4 skal berørte arealer tilbakeføres til naturpreget område, og revegeteres med stedegen vegetasjon.

3.3.2.e. Det kan etableres tiltak som er nødvendig for fordrøyning og overvannshåndtering innenfor formålet, o_FRI1.

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

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

4.1.1. Sikringszone frisikt, H140

4.1.1.a. I frisiktzone skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

4.1.2. Faresone, ras og skredfare H310

4.1.2.a. H310_1 -3 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000.

4.1.2.b. H310_4 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

4.2.1. H560_1- H560_6 angir hule eiker som skal ivaretas. Innenfor hensynssonene skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til trærne. Beskjæring for å unngå personskafe eller skade på eiendom kan tillates. Det skal ikke utføres gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonene uten at trepleier konsulteres i forkant, og er til stede under arbeidet. Nødvendige avbøtende tiltak, i henhold til notat fra Vestlandsaboristen - Bratseth (06.11.18) og skjøtselsplan jf. 2.2.2, skal iverksettes med formål om å ivareta eikene. Det skal utarbeides et notat fra trepleier/aborist som dokumenterer prosessen med å ivareta treets helse.

4.2.2. H560_7 – H560_8 angir store asketrær som skal ivaretas. Innenfor hensynssonene skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til trærne. Det skal ikke utføres gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonene uten at trepleier konsulteres i forkant og er tilstede under oppstart av arbeider. Nødvendige avbøtende tiltak i henhold til notat fra Vestlandsaboristen -Bratseth (06.11.18) og skjøtselsplan jf. 2.2.2, skal iverksettes for å sikre ivaretaking av trærnes helse. Dersom det avdekkes av arborist at asketrærne er angrepet av askeskuddsyke, faller hensynssone og denne bestemmelse (4.2.2) bort.

- 4.2.3. H560_9 angir stort lindetre som skal ivaretas. Innenfor hensynssonen skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til treet. Gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonen kan tillates i tråd med bestemmelsene 2.2.2.
- 4.2.4. H560_10 angir hul eik som skal ivaretas. Innenfor hensynssonen skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til treet. Terrengbearbeiding innenfor hensynssonen kan tillates i tråd med bestemmelsene 2.2.2.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde – Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

- 5.1.1. Områdene #1 kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder fra reguleringsplanen er vedtatt, og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt, senest 31.12.2035.
- 5.1.2. Felt B1-B4 kan kun benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde for oppgradering av vegen, o_KV1 og f_V4, og tilhørende fortau, o_FO1, o_FO3 og o_SK.
- 5.1.3. Når anleggsarbeidet er ferdigstilt og behovet for midlertidig rigg- og anleggsområde ikke er der lenger, skal kommunen informeres slik at anleggsområdet kan fjernes fra forvaltningsbasen.
- 5.1.4. Ved ferdigstilt anleggsarbeid skal områdene istandsettes til så nær opprinnelig bruk/tilstand som mulig. Dersom eksisterende hekker eller andre strukturer ikke kan ivaretas/tilbakeføres, skal disse erstattes av nye hekker av samme sort. Areal innenfor frisiktsonen H140 unntas.

5.2. Bestemmelsesområde – Utforming (#2, #3, #4 og #5)

- 5.2.1. Det skal opparbeides gangforbindelse innenfor #2, #3, og #4.
- 5.2.2. Gangforbindelse i #2 og #4 skal ha en skånsom opparbeiding med gruslagt dekke. Den skal følge terrenget og opparbeides med en bredde på inntil 3 meter, og unntas krav om universell utforming.
- 5.2.3. Innenfor #2 skal eksisterende gangforbindelse videreføres/reetableres for å sikre kobling mellom f_V5 og GG3.
- 5.2.4. Gangforbindelse innenfor #2 skal utformes slik at eksisterende gangtilkomst til eksisterende bolig i felt BF2 opparbeides og videreføres.
- 5.2.5. Innenfor #3 skal det opparbeides gangveg med permeabelt dekke som er kjørbart og tåler belastningen av utrykningskjøretøy opptil liten lastebil.
- 5.2.6. Belysning skal etableres langs gangforbindelse i #2, #3 og #4. Belysning skal vurderes etter behov, og lysforurensing skal unngås, jf. 2.3.3.
- 5.2.7. Innenfor #5 tillates terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeid i felt BK1, BK2 og BK6. Når anleggsarbeidet er ferdigstilt skal områdene istandsettes iht. 2.1.2 eller revegeteres iht. 2.3.2.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse for felt BK1-BK6

- 6.1.1. Midlertidig tilkomst i anleggsperioden til eksisterende boliger, gbnr. 39/64 og 126, skal være løst.
- 6.1.2. Oppgradering av o_KV1 og o_FO1 skal være gjennomført.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk for felt BK1-BK6.

- 6.2.1. Leke- og uteoppholdsarealer skal i henhold til punkt 3.1.8 være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt BK1-BK6.
- 6.2.2. Avfallsanlegg/ løsning med tilstrekkelig kapasitet til det enkelte omsøkte hus eller felt må være ferdigstilt i takt med utbyggingen i henhold til godkjent renovasjonsteknisk plan og ved funksjonstest av BIR.
- 6.2.3. Følgende skal være opparbeidet og ferdigstilt for det aktuelle delfelt:

Delfelt	Rekkefølgekrav
	Konsentrert småhusbebyggelse
BK1 og BK2	<ul style="list-style-type: none">• f_GT• gangforbindelse innenfor #3• Gangforbindelse innenfor #4• f_V4
BK3	<ul style="list-style-type: none">• f_GG1• f_GG2• GG3
BK4	<ul style="list-style-type: none">• f_GG1• f_GG2
BK5	<ul style="list-style-type: none">• f_GG1• f_GG2• GG3
BK6	<ul style="list-style-type: none">• f_GG1• f_GG2• GG3• Gangforbindelse innenfor #2