Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

BERGEN KOMMUNE

FANA/YTREBYGDA. GNR 40 BNR 24 MFL., STEINERSKOLEN SKJOLD

Nasjonal arealplan-ID 4601_ 66490000

Saksnummer	PLAN-2022/20579 (2019/1906)
Vedtatt av bystyret	27.10.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	27.10.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

_____

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for en utbygging av Steinerskolen på Skjold som kan være fleksibel over tid.

Planen skal legge rammer for en best mulig utbygging i tråd med overordnede planer for barnehage- og skoledrift etter Rudolf Steiners prinsipper og gjeldende rammebetingelser i kommunale og statlige lover og forskrifter, samt utover dette å åpne for å etablere funksjoner og virksomheter som støtter hovedformålet.

Planen skal også tilrettelegge for en mindre fortetting av en boligtomt, og en oppgradering av planområdets tilgrensende vegarealer.

Planen skal videre være et hensiktsmessig verktøy for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Uteoppholdsarealene skal utformes slik at flest mulig kan bruke og finne utfordringer i disse på en likeverdig måte. Det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbar fremkommelighet.

Det skal etableres universelt utformet gangtilkomst til inngangsparti i undervisningsbygg og barnehage.

2.2. Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

Det skal dokumenteres god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Ved prosjektering skal fargevalg, materialbruk og fasadenes bearbeiding bevisst brukes med sikte på at bygningsvolumene i størst mulig grad skal passe inn i og tilføre kvalitet til området de er en del av. Formingsveilederen datert 23.01.2026 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling.

2.3. Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.4. Massehåndtering (§ 12-7 nr. 3)

Overskuddsmasser skal så langt det lar seg gjøre gjenbrukes innad i planområdet.

2.5. Overvannshåndtering og VA-rammeplan (§ 12-7 nr. 4)

Overvannet skal håndteres lokalt i henhold til VA-rammeplan datert 12.06.2020. Overvannet føres til terreng og infiltreres. Det kan etableres renner og kanter på overflaten som leder overvann til Nordåselva eller til eksisterende sluk og sandfang. Taknedløp fra bygg ledes til bakken i drenerende masser og ledes vekk fra bygget til grøntområder. VA- rammeplan, datert 12.06.2020, angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnettet.

2.6. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrensen for deler av felt UN2, UN3 og UN4 mot UN1, samt deler av felt UN5 mot f_AUT er sammenfallende med formålsgrensen.

2.7. Klima og miljø (§ 12-7 nr. 3)

Nye tiltak skal bidra til å minimere klimagassutslipp fra materialer, energibruk i driftsfase og transport i driftsfase, gjennom følgende virkemidler:

- velge materialer som har lave utslipp
- begrense terrenginngrep til et minimumsbehov
- velge fremtidsrettet energiforsyning og andre tekniske løsninger
- vurdere muligheten for egenproduksjon av energi
- etterstrebe utslippsfri anleggsplass
- vurdere etablering av vegetasjon på takflater med helningsgrad slakere enn 30 grader

2.8. Vegetasjon

2.8.1. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med høy og svært høy spredningsrisiko.

2.8.2. Ved beplantning i området skal det velges torvfrie jordblandinger. Flerårige planter skal prioriteres, og det skal velges planter som er stedegne og/eller pollinatorvennlige, inkludert bruk av frukttrær og bærbusker. Felt BF er unntatt fra bestemmelsen.

2.8.3. Tiltak for å forlenge karbonlagring i død vegetasjon skal gjennomføres, blant annet gjennom kompostering. I grøntområdene GN1 til GN8 skal død ved som ikke er til hinder for ferdsel i turstiene bli liggende. Felt BF er unntatt fra bestemmelsen.

2.8.4. Kantvegetasjonen langs Apeltunvassdraget/Nordåselva skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som likevel går tapt, skal erstattes på samme sted, og all ny vegetasjon skal være stedegen. Dersom det må fjernes vegetasjon langs vassdraget i anleggsfasen for tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 og for infrastrukturtiltak tilknyttet felt BF, skal det der hvor det er mulig plantes nye trær etter endt anleggsfase. Trærne må være stedegne trær som hører hjemme langs vassdrag f.eks. or eller selje.

2.9. Belysning

Kunstig belysning av utearealer skal utformes på en måte som minimerer negative konsekvenser for insekter, med følgende anbefalinger:

- Utforming og vinkling av lamper og stolper som hindrer «lyslekkasje og lysforurensing» som utebelysning (f.eks. laveresittende (maks 1 meter over bakken) downlights blendet av i front)
- Redusert lysstyrke på lamper
- Redusert antall lamper og bruk av lyspærer med liten/ingen andel av UV-lys i lysbølgespekteret (f.eks. natriumlamper eller spesielle LED-lamper)

2.10. Parkering barnehage, grunnskole og videregående skole

2.10.1. **Sykkelparkering**

- Barnehage Minimum 4 plasser per 10 barn
- Grunnskole Minimum 16 per 10 årsverk
- Videregående skole Minimum 16 per 10 årsverk

Illustrasjonsplanen er retningsgivende for hvor sykkelparkeringsplassene kan etableres.

Sykkelparkeringsplassene skal være låsbare, driftssikre og ha plass til sykler av ulik størrelse, og det skal være minst 1 mulighet for lading. Det skal etableres parkeringsareal for minst 2 sykkelvogner under tak. I nye bygg med mer enn 20 ansatte skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.

2.10.2. **Bilparkering**

- Barnehage Inntil 3 plasser per 10 barn
- Grunnskole Inntil 3 plasser per 10 årsverk
- Videregående skole Inntil 1,5 plasser per 10 årsverk

Bilparkering for barnehagen og grunnskolen skal løses innenfor felt f_PP. Bilparkering for den videregående skolen skal løses med inntil 2 plasser i felt f_PP, samt 1 plass i felt UN6 som skal reserveres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

2.11. Bygge- og anleggsfasen

2.11.1. I perioden for hekke- og yngletid mai – juli skal det vises hensyn til fugl, fisk og pattedyr, og det tillates ikke sprengningsarbeid. Anleggsarbeid bør startes om høsten.

2.11.2. Det skal gjennomføres tiltak for å forhindre spredning av parkslirekne.

2.12. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

2.12.1. **Utomhusplan**

Til søknad om rammetillatelse for det enkelte tiltak skal det medfølge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise hvordan plankart og bestemmelser er fulgt opp. Utomhusplanen skal vise bygningers plassering, plassering og detaljering av leke- og uteoppholdsareal, utforming av sykkel- og bilparkeringsplasser og renovasjonsanlegg, terrengbearbeidelse og høydeangivelse, møblering, murer, trapper, gjerder og vegetasjon, materialvalg på faste dekker og overvannshåndtering / areal avsatt til fordrøyning.

Til søknad om igangsettelse for det enkelte tiltak skal det følge med en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som skal vise eventuelle ledelinjer, stolper, plassering av utendørs belysning, skiltplan og beplantning. En redegjørelse for belysning i tråd med pkt. 2.9 skal følge utomhusplanen.

Veiledning: Arbeid og endringer i kommunale vegområder kan ikke settes i gang før tekniske planer er godkjent av kommunal vegmyndighet.

2.12.2. **Klima og miljø**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides dokumentasjon på tiltak i pkt. 2.7.

2.12.3. **Vegetasjon**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en redegjørelse for hvordan relevante tiltak i pkt. 2.7 er fulgt opp.

2.12.4. **Plan for bygge- og anleggsfasen (§12-7 nr. 12)**

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en plan for sikring av tiltaksområdet i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

- Plassering av riggområde. Avsperring av byggeområde.
- Støy i bygg- og anleggsfasen. Vurderingen skal omhandle støynivå, varighet, foreslåtte tiltak for å redusere støy, plan for oppfølging av underleverandører og plan for kommunikasjon med naboer. Lydmåling må utføres. Vurderingen skal gjøres med utgangspunkt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442).
- Gjennomføring av støvforebyggende tiltak.
- Tiltak for å ivareta myke trafikanters og skolens elever sikkerhet, og en plan for hvordan eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase eller erstattes av likeverdige forbindelser.

- Tiltak for å ivareta av trafikksikkerheten i forbindelse med bruk av anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Midlertidig omlegging av VA-anlegg.
- Håndtering av fare ved sprengnings- og anleggsarbeider. Planen skal også omhandle dokumentasjon av eventuelle skader på naboeiendommer som følge av slike arbeider.
- Sikring av grottene i hensynssone H570_1 ved tiltak på felt UN2.
- Dokumentasjon på tiltak for å forhindre spredning av parkslirekne i tråd med pkt. 2.11.2.

2.12.5. Tiltaksplan mot forurensning av vassdrag

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vurderes om tiltaket vil gi fare for negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til Apeltunvassdraget/Nordåselva i bygge- og anleggsfasen. Ved eventuell fare for forurensing skal det legges ved tiltaksplan med avbøtende tiltak. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides av fagkyndige. Gjennomførte tiltak skal dokumenteres. Tiltaksplanen skal inneholde redegjørelser for:

- hvor overflatevann skal ledes før det når vassdraget, herunder nødvendige avbøtende tiltak som midlertidige fellingsdammer, bruk av fiberduk, sedimentasjonsbasseng.
- hvor masser kan mellomlagres.
- overvåking av overflatevann og vannkvalitet i vassdraget.
- bevaring av eksisterende kantvegetasjon.
- revegetasjon/ny beplantning av kantvegetasjon.
- nødvendige sikringstiltak som ved betongarbeider forhindrer at betongslam forurenser vassdraget.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt UN1 til UN6, BH, BF) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1.a. Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan datert 19.01.2026 er retningsgivende for detaljprosjektering av utomhusanlegg. Universelt utformet forbindelse fra f_GG2 til inngangspartier i UN2, UN3 og UN4 vist i illustrasjonsplanen er retningsgivende for opparbeiding av universell atkomst til skolen. Dersom detaljprosjektering kan vise en tilsvarende eller bedre løsning til universelt utformet tilkomst, skal denne inngå i utomhusplan etter pkt. 2.12.1. Konsekvenser for utearealer må i så tilfelle redegjøres for.

3.1.1.b. Utnyttelsesgrad
Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan for alle felt, unntatt for felt BF.
Tak over sykkelparkering skal ikke beregnes som bruksareal.

3.1.1.c. Gjenreisning ved eventuell brann
Bebyggelse regulert i planen, inkludert bygg som i plankart er markert med juridisk linje for bebyggelse som inngår i planen, SOSI-kode 1214, kan bygges opp i tilsvarende volum ved en eventuell brann.

3.1.1.d. Utforming
Det tillates ikke bruk av signalfarger på fasader rettet mot den økologiske korridoren i felt o_GN3 til o_GN5, f_GN6, f_GN7, o_GN8, f_GN9 og f_GN10.

3.1.1.e. Materialbruk
Ved prosjektering av ny bebyggelse, ombygging og rehabilitering skal sentrale elementer av bebyggelsen være i trematerialе, og ellers skal det velges en miljøvennlig, naturlig og robust materialbruk som harmonerer med øvrig bebyggelse i omgivelsene.

3.1.1.f. Takoppbygg
I felt UN1 til UN6 og felt BH tillates, ut over maksimale gesims- og mønehøyder, mindre takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp- og heissjakter, med en høyde på inntil 1 meter over regulert høyde og en utstrekning på inntil 10 % av takflaten. Takoppbygg og installasjoner skal utformes slik at de oppleves som en integrert del av bebyggelsen.

3.1.1.g. Lysinnslipp fra tak
Det tillates etablert lysinnslipp fra tak i ny og eksisterende bebyggelse.

3.1.2. **Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BF**

3.1.2.a. Det tillates etablert inntil 2 nye boenheter

3.1.2.b. Det tillates inntil 2 nye bilparkeringsplasser.

3.1.2.c. Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.

3.1.2.d. Bygg markert med SOSI-kode 1210, Bygg som skal bevares, tillates ikke revet. Kulturmiljøverdiene skal ivaretas ved tiltak.

3.1.2.e. Nybygg skal etableres med saltak, og takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Det tillates arker/kobbhus med en bredde på inntil 4,5 meter.

3.1.2.f. Nye boliger kan bygges i rekke og skal ha en utforming som harmonerer med eksisterende bolig.

3.1.2.g. Nye boliger skal ha en materialbruk som hovedsakelig er tre, og fasader skal være hvite eller ha jordfarger. Tak skal være røde.

3.1.2.h. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minst 60% skal ligge på bakkeplan.

3.1.2.i. Privat uteoppholdsareal på bakken eller på balkong/altan/terrasse/veranda tillates oppført utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

3.1.2.j. Dersom nye tiltak i felt BF medfører at bøk må felles, skal det plantes 3 nye bøketrær på egnet sted innenfor eiendommen.

3.1.3. **Barnehage BH**

3.1.3.a. Tilbygg skal plasseres innenfor byggegrenser, men det tillates en justering av byggegrensen på maksimalt 1 meter, dersom detaljprosjekteringen viser behov for dette.

3.1.3.b. Frittstående småbygg på inntil 15 m² i grunnflate, som boder, redskapshus, veranda og andre mindre tiltak forbeholdt lek og opphold, som lekehus og -installasjoner og overbygget uteareal o.l. kan plasseres utenfor byggegrenser, men skal ikke hindre sikt til Nordåsvannet mellom bebyggelse i felt BH og bebyggelse i felt UN2. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for siktlinjen.

3.1.3.c. Utforming, takform, materialbruk og fargebruk skal harmonere med eksisterende bygg.

3.1.3.d. Minimumskravet til uteareal for barnehagen på 1260 m² skal ivaretas innenfor feltet.

3.1.3.e. Uteområdet skal utstyres med varierte lekeapparater og funksjoner tilpasset de ulike aldersgruppene i barnehagen, og som samlet ivaretar barnas behov for motorisk utvikling.

3.1.3.f. Det skal etableres et gjerde som ivaretar en 5 meters sikringssone rundt trafo som ligger i felt EA.

3.1.4. **Undervisning UN1**

3.1.4.a. Felt UN1 skal benyttes til uteareal for grunnskolen.

3.1.4.b. Maksimal utnyttelse fremgår av plankart, og ivaretar muligheten for mindre bygninger.

3.1.4.c. Bod/redskapshus skal oppføres innenfor byggegrenser.

3.1.4.d. Overbygde arealer kan plasseres utenfor byggegrenser, med en minimumsavstand på 4 meter fra øvrig bebyggelse. De overbygde arealene skal være forbeholdt lek og opphold, inkludert

muligheten for utendørs undervisning under tak. Det enkelte overbygde areal kan ikke overstige 50 m².

3.1.4.e. Uteområdet skal legges til rette for variert lek og utstyres med funksjoner tilpasset de ulike aldersgruppene i skolen, som samlet ivaretar elevens behov.

3.1.5. **Undervisning UN2**

3.1.5.a. Formingsveileder er retningsgivende for prinsipper om utforming og plassering av bygg og utearealer i feltet.

3.1.5.b. Prinsipper fra formingsveileder om at bygget skal følge terrenget er bindende.

3.1.5.c. Ny bebyggelse skal ha en plassering og fargebruk som harmonerer med eksisterende bygg i felt UN4. Bebyggelsen skal ha jordfarger.

3.1.5.d. Arkitektonisk uttrykk, takform og materialbruk kan skille seg fra bygg i UN4.

3.1.5.e. Tak skal utformes som både pulttak og flatt tak, og gesims skal senkes mot Nordåsvannet. Pulttak skal ha en takvinkel på mellom 9 og 13 grader.

3.1.5.f. Frittstående småbygg på inntil 15 m² i grunnflate og installasjoner relatert til lek kan plasseres utenfor byggegrenser, forutsatt at åpningen mellom bebyggelse i felt UN2 og UN4 ikke stenges, og sikt til Nordåsvannet mellom bebyggelse i UN2 og BH ivaretas. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for siktlinjer.

3.1.6. **Undervisning UN3**

3.1.6.a. Midtre del av eksisterende bygg tillates påbygget i høyden.

3.1.6.b. Tilbygg nord for eksisterende bygg skal sikre universelt utformet tilkomst fra felt f_PP og inn i bygget, samt tilkomst med heis til eksisterende bygg.

3.1.6.c. Det skal etableres en gangforbindelse mellom sti o_TV3 og gangpassasjen på østsiden av eksisterende bygg. Gangforbindelsen er unntatt krav til universell utforming.

3.1.6.d. Ved etablering av nybygg sør for eksisterende bygg skal det sikres en tverrforbindelse for gående til gangpassasjen på østsiden av eksisterende bygg. Denne kan etableres som trapp eller rampe og skal være minimum 2 meter bred. Nybygg i sør tillates etablert med mesanin som knyttes til utvendig nivå mot øst. Her tillates oppført takopplett mot øst med en bredde på inntil 4,5 meter.

3.1.6.e. Ny bebyggelse skal utformes med en vertikal oppdeling som bidrar til å bryte ned lengdevirkningen. Virkemidlene skal være variasjon i byggehøyde, sprang i fasaden, skifte i fasademateriale og/eller ulik fargebruk.

3.1.6.f. Fargebruk og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg og omgivelsene, og det skal primært benyttes jordfarger.

3.1.6.g. Takform skal i hovedsak etableres som saltak. Takvinkel og/eller gesimshøyder kan variere innenfor angitt høyde i plankart, jf. prinsipper og eksempler vist i formingsveileder.

3.1.6.h. Formingsveilederen skal være retningsgivende for løsninger som velges og skal legges til grunn i byggesaksbehandlingen.

3.1.7. **Undervisning UN4**

3.1.7.a. Det tillates oppført tilbygg i øst samt overbygget areal langs byggets nordøstre fasade. Overbygget areal skal ikke hindre ferdsel for myke trafikanter til bygg i felt UN2.

3.1.7.b. Nye tilbygg skal harmonere med eksisterende bygg i takform, uttrykk, fargebruk og materialbruk.

3.1.8. **Undervisning UN5**

3.1.8.a. Det tillates oppført tilbygg på byggets vestre fasade tilknyttet inngangspartiet.

3.1.8.b. Takform, uttrykk og materialbruk skal harmonere med eksisterende bygg.

3.1.8.c. Ved etablering av bygg med annen takform enn flatt tak, skal maksimal mønehøyde ikke overstige maksimal gesimshøyde regulert i plankart.

3.1.9. **Undervisning UN6**

3.1.9.a. Ny bebyggelse skal harmonere med øvrige bygg i feltet når det gjelder takform, uttrykk, fargebruk og materialbruk.
3.1.9.b. Ved etablering av bygg med annen takform enn flatt tak, skal maksimal mønehøyde ikke overstige maksimal gesimshøyde regulert i plankart.
3.1.9.c. Utearealet skal inneholde bord, sitteplasser og kjøkkenhage.
3.1.9.d. Det skal etableres 1 HC-parkeringsplass innenfor feltet. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av denne.

3.1.10. **Energianlegg EA**

Felt EA skal benyttes til nettstasjon/trafo.

3.1.11. **Renovasjonsanlegg RA**

I felt RA skal det etableres skur for konteinere.

3.1.12. **Uteoppholdsareal UTE**

3.1.12.a. Felt f_UTE skal benyttes til uteareal for grunnskolen.
3.1.12.b. Det tillates etablering av redskapsbod, drivhus, lekehus og andre installasjoner relatert til lek og pleie av skolehagen.
3.1.12.c. Materialbruken skal være miljøvennlig, det skal i hovedsak benyttes naturmaterialer og det tillates ikke bruk av gummidekker.
3.1.12.d. Felt f_UTE skal være felles for UN1 til UN5.

3.1.13. **Annet uteoppholdsareal AUT**

3.1.13.a. Felt f_AUT skal benyttes til uteareal for grunnskolen, men skal også være allment tilgjengelig.
3.1.13.b. Nye bygg er ikke tillatt, men andre tiltak som ikke hindrer tilkomst til formål VA-tunnel er tillatt, som f.eks. installasjoner for lek og opphold, beplantning og vegetasjon, mindre landskapsformasjoner, mm.
3.1.13.c. Felt f_AUT skal være felles for UN1 til UN5.

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

3.2.1. **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Avkjørsler regulert med avkjørselspil i plankart gjelder for eksisterende bruk.

3.2.2. **Veg V**

Felt V er tilkomstvei for kjørende og myke trafikanter til formål BF, og skal opparbeides med en bredde på 3,5 meter.

3.2.3. **Kjøreveg KV1 og KV2**

3.2.3.a. Felt f_KV1 skal utformes med snuplass og oppstillingsplasser for av- og påstigning.
3.2.3.b. Kjøreveg f_KV1 og f_KV2 skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.
3.2.3.c. Felt f_KV1 og f_KV2 er felles for UN1 til UN5, BH og brukere av parkeringsplassen f_PP.

3.2.4. **Kjøreveg KV3**

3.2.4.a. Felt f_KV3 skal utformes som snusløyfe og skal benyttes til av- og påstigning.
3.2.4.b. Kjøreveg f_KV3 skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.
3.2.4.c. Felt f_KV3 er felles for UN6.

3.2.5. **Kjøreveg KV4 til KV6**

3.2.5.a. Kjøreveg o_KV4 til o_KV6 skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.
3.2.5.b. Kjøreveg o_KV5 skal være enveiskjørt.

3.2.6. **Gangareal GG**

3.2.6.a. Feltene skal benyttes til gangareal og utformes med fast dekke.
3.2.6.b. Innenfor felt f_GG2 skal det etableres en rampe med maksimal stigning på 1:15 ned til felt RA.
3.2.6.c. Der f_GG2 møter f_AUT skal det være nedsenket kantstein.
3.2.6.d. Felt f_GG1 og f_GG2 er felles for UN1 til UN5, BH og brukere av parkeringsplassen f_PP.
3.2.6.e. Felt f_GG3 og f_GG4 er felles for UN6.

3.2.7. **Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT1**

Dersom mur og sikringsgjerde innenfor felt o_AVT1 blir fjernet ifbm. bygge- og anleggsvirksomhet eller annen årsak, skal disse reetableres i samsvar med etablert situasjon.

3.2.8. **Annen veggrunn - grøntareal AVG**

3.2.8.a. Arealet skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon, som f.eks. blomstereng.
3.2.8.b. AVG-arealer med offentlig eierform skal benyttes til drenering, skilting, belysning osv.
3.2.8.c. AVG-arealer skal avgrenses med kantstein.
3.2.8.d. Felt f_AVG3 til f_AVG8 er felles for UN1 til UN5 og BH.
3.2.8.e. Felt f_AVG15 og f_AVG16 er felles for UN6.

3.2.9. **Parkeringsplasser PP**

3.2.9.a. Det kan etableres inntil 41 bilparkeringsplasser i formål f_PP.
3.2.9.b. Arealene skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.
3.2.9.c. Minimum 4 av bilparkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.
3.2.9.d. Parkeringsplassene på felt f_PP skal sambrukes av barnehagen, grunnskolen, den videregående skolen, speideren og brukere av friluftsområdet Skjoldabukta, gnr. 40 bnr. 397.
3.2.9.e. Felt f_PP er felles for UN1 til UN6, BH, samt offentlig tilgjengelig for brukere av friluftsområdet Skjoldabukta.

3.2.10. **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer SK1**

3.2.10.a. Felt o_SK1 skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og sambrukes som oppstillingsplass for busser ved busstransport til Steinerskolens område og til Skjoldabukta. Arealet kan også benyttes til varelevering.
3.2.10.b. Arealet skal utformes med fast og kjøresterkt dekke.

3.2.11. **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer SK2**

3.2.11.a. Felt f_SK2 skal benyttes til snuhammer og oppstillingsplass i forbindelse med varelevering og renovasjon.
3.2.11.b. Lengst sør i felt f_SK2 skal det legges kantstein eller tilsvarende på tvers i hele vareleverings-lommens bredde. Markeringen skal være opphevet fra dekket, men overkjørbar.
3.2.11.c. Felt f_SK2 er felles for UN6.

3.2.12. **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer SK3**

3.2.12.a. Felt f_SK3 skal benyttes til gjennomgående gangveg med nedsenket kantstein i avkjørselen.
3.2.12.b. Felt f_SK3 er felles for UN1 til UN5 og BH.

3.2.13. **Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål SAA**

3.2.13.a. Felt f_SAA kan benyttes til lagring av utstyr og annet materiell tilknyttet barnehagen, skolen og speideren, samt for bruk tilknyttet friluftsområdet Skjoldabukta.
3.2.13.b. Felt f_SAA er felles for UN1 til UN6, BH, o_GN1 til o_GN5, f_GN6, f_GN7 og o_GN8, samt for bruk tilknyttet friluftsområdet Skjoldabukta.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. **Naturområder GN**

3.3.1.a. Det kan etableres stier. Disse tillates utformet med enkel grusing, dekke av bark eller lignende.

3.3.1.b. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.3.1.c. Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

3.3.1.d. I felt f_GN9 tillates vedlikehold av mur og terreng som bidrar til å ivareta stabil grunn tilknyttet veg i felt V.

3.3.1.e. Felt f_GN6 og f_GN7 er felles for UN1 til UN5.

3.3.1.f. Felt f_GN9 og f_GN10 er felles for BF.

3.3.2. **Turveg TV**

3.3.2.a. Turveger skal benyttes for allmennheten og som snarveg for skole.

3.3.2.b. Det settes ikke krav til at turvegene skal være universelt utformet.

3.3.2.c. Det tillates ikke salting av turvegene.

3.3.2.d. Turvegene o_TV1 og o_TV3 til o_TV6 kan gruses i 1 meters bredde og terrenget kan bearbeides med trapper og klopper og lignende.

3.3.2.e. Turvegen f_TV2 skal gruses i 1 meters bredde og terrenget kan bearbeides med trapper og klopper og lignende ved behov. Tiltak og vedlikehold på stien skal gjøres på en skånsom måte som ikke skader trær og røtter.

3.3.2.f. Felt f_TV2 er felles for UN1 til UN6.

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

3.4.1. **Naturområde i sjø og vassdrag NSV**

Arealet omfatter en elv. Utfylling og tiltak i arealet er ikke tillatt.

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

4.1. Frisiktsone (H140)

I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Avfallsdunker for boliger kan ikke plasseres i frisiktsoner.

4.2. Faresone ras- og skredfare (H310)

4.2.1. Ved tiltak innenfor faresoner for ras- og skredfare skal det gjøres sikringstiltak i samsvar med skredfareutredning datert 03.07.2024.

4.2.2. H310_1: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.2.3. H310_2 til H310_8: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.3. Faresone flomfare (H320)

Nye tiltak innenfor faresonen er ikke tillatt, med unntak av etablering av infrastruktur i tråd med plankart. Vedlikehold og skjøtsel av vegetasjon er tillatt.

4.4. Hensynssone naturmiljø (H560)

4.4.1. Tiltak som kan forringe hensyn til naturmangfold er ikke tillatt i hensynssone H560_1 til H560_3.

4.4.2. Kantvegetasjonen langs Apeltunvassdraget/Nordåselva skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som likevel går tapt, skal erstattes på samme sted, og all ny vegetasjon skal være stedegen.

4.4.3. Dersom det midlertidig må fjernes vegetasjon langs vassdraget i anleggsfasen for tiltak innenfor bestemmelsesområde #1, skal det der hvor det er mulig plantes nye trær etter endt anleggsfase. Trærne må være stedegne trær som hører hjemme langs vassdrag f.eks. or eller selje.

4.4.4. I hensynssone H560_2 skal høgstaude-edelløvskog bevares, og tiltak som kan være til skade for trær og rotsystem tillates ikke. Tiltak i bestemmelsesområde #6 tillates jf. bestemmelse 5.6. Skjøtsel av skog for å ivareta nødvendig dagslysinnslipp i paviljongen i felt UN4, og for å ivareta siktlinje mellom villa i felt BF og Nordåsvatnet, er tillatt.

4.4.5. I hensynssone H560_3 skal hul eik bevares. Ved eventuelle tiltak innenfor hensynssonen skal rotsystemet ivaretas. Dette arbeidet skal gjøres i samråd med arborist/økolog.

4.5. Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

4.5.1. Hensynssone H570_1 omfatter kulturminne fra andre verdenskrig, et dekningsrom i fjell, Askeladden ID 212784. Det tillates ikke tiltak som skader krigsminnet og terrenget rundt. Det tillates skjøtsel av vegetasjon.

4.5.2. Hensynssone H570_2 omfatter automatisk fredete kulturminner (Askeladden id. 324004). Hensynssone H570_2 skal hindre varige eller midlertidige tiltak som kan skjemme automatisk fredete kulturminner, eller endre opprinnelig topografisk sammenheng, jf. kulturminneloven § 6. Eventuelle tiltak i hensynssonen må avklares med kulturminnemyndigheten.

4.5.3. Hensynssone H560_3 omfatter hageanlegg tilknyttet enebolig i felt BF. Innenfor H560_3 skal hagen bevares som et sammenhengende grøntanlegg. Kjørbar vegtilkomst til alle de 3 boenhetene tillates opparbeidet, men innenfor hensynssonen skal den etableres med permeabelt dekke.

4.6. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

I dette arealet ligger det automatisk fredete kulturminner (Askeladden id. 324004). I hensynssone H730 er det ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1

I området er det tillatt å etablere broforbindelse for myke trafikanter. Kantvegetasjon langs vassdraget skal så langt som mulig bevares. I bygge- og anleggsperioden må det sikres mot avrenning til vassdraget. Broen skal utformes som en parkbro, med materialbruk, formuttrykk og fargebruk som tar hensyn til omgivelsene.

5.2. Bestemmelsesområde #2

I området skal tiltak og konstruksjoner og bruk knyttet til formål f_AUT ikke hindre atkomst til eller biloppstilling for VA-tunnel.

5.3. Bestemmelsesområde #3

Bygninger og installasjoner i bestemmelsesområde #3 kan benyttes av barnehagen, skolen og speideren, og uteområdet er tilgjengelig for allmennheten.

5.4. Bestemmelsesområde #4

Området inngår i skolens uteoppholdsareal som et naturområde. Det tillates mindre tiltak, som for eksempel etablering av lekejungel, gapahuk, bålplass, bord og benker. Tiltak i naturområdet skal kun utføres i naturmateriale og i jordfarger. Gummi/plast-fallunderlag tillates ikke.

5.5. Bestemmelsesområde #5

Det tillates oppført bebyggelse under bakkenivå, tilknyttet sokkeletasjen i nybygget i felt UN2.

5.6. Bestemmelsesområde #6

Det tillates en omlegging av eksisterende sti regulert som turveg f_TV2 for å oppnå slakere stigning. Omlegging skal planlegges i samråd med arborist/økolog og tilpasses på stedet. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #6 skal for øvrig følge krav til turveger nedfelt i bestemmelse 3.3.2.

5.7. Bestemmelsesområde #7

Det skal opparbeides en utvendig trapp som forbinder utearealet ved ny adkomst i UN3 til grøntarealene og turveg o_TV3. Minimum bredde på trappen er 1,2 meter.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt UN2)

Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse i formål UN2:

- Sikring av grottene i hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 jf. pkt. 2.12.4 Plan for bygge- og anleggsfasen og i tråd med Skredfarevurdering i faresone H310_1, jf. pkt. 4.2.
- Veibredde frem til bygget skal være utvidet til 3,5 meters bredde slik at det gir atkomst for utrykningskjøretøy.

6.2. Før bebyggelsen kan tas i bruk (felt BF)

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelse 3.1.2.h, 3.1.2.i og 3.1.2.j.r
- Utvidelse av kjørevei V i samsvar med bestemmelse 3.2.2.
- Snuhammer og parkeringsplasser i feltet.

6.3. Før ferdigattest (felt UN2)

Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse i formål UN2:

- Universelt utformet tilkomst fra f_GG2 til inngangspartier i UN2, UN3 og UN4 skal være opparbeidet.
- Turveg f_TV2 skal være opparbeidet jf. pkt. 3.3.2.
- Utearealer innenfor feltet skal være opparbeidet jf. bestemmelse 2.12.1.

6.4. Før ferdigattest (felt UN3)

Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse nord for eksisterende bebyggelse i formål UN3:

- Uteoppholdsareal f_UTE skal være opparbeidet.
- Gangforbindelse jf. bestemmelse 3.1.6.c og 5.7 skal være etablert.
- Renovasjonsareal RA og uteoppholdsareal f_AUT skal være etablert.

- Felles samferdselsanlegg f_KV1, f_KV2, f_GG1, f_GG2, f_AVG3 til f_AVG6, f_AVG8, f_AVG9, f_PP og f_SK3 skal være etablert.

Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse sør for eksisterende bebyggelse i formål UN3:

- Gangforbindelse jf. bestemmelse 3.1.6.d skal være etablert.

6.5. Før ferdigattest (felt UN6)

Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse i formål UN6:

- Gangbro i bestemmelsesområde #1 skal være etablert.
- Turveg f_TV2 og/eller o_TV5 skal være etablert.
- Droppsone (felt f_KV3, f_GG4, f_AVG15, f_AVG16, o_AVG17, o_AVG18), vareleveringslomme (felt f_SK2) og gangareal (felt f_GG3) skal være etablert.

6.6. Rekkefølge i tid (felt UN2, UN3)

Felt UN2 skal bygges ut før felt UN3.

Dokumenter som gis juridisk virkning

- Skredfareutredning datert 03.07.2024

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- VA-rammeplan datert 12.06.2020
- Illustrasjonsplan datert 19.01.2026
- Formingsveileder datert 23.01.2026