

**Reguleringsbestemmelser, revidert 18. august 2017.  
Planalternativ 2.**

(Kommunelogoen legges inn her etter planvedtak)

<b>Reguleringsplan, områderegulering for:</b> <small>jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12</small>	
<b>Bergen kommune Åsane, deler av gnr. 191, 203 og 207, Nyborg næringsområde. Nasjonal arealplan-ID 1201_62360000.</b>	
Saksnummer	201210224
Siste revisjonsdato bestemmelser	18.08.2017
<b>Vedtatt av bystyret</b>	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____ seksjonsleder	

## PLANBESTEMMELSER - FORSLAG

(pbl § 12-7)

### Innhold

§ 1. Felles bestemmelser.....	3
§ 2. Krav om utfyllende planer og dokumentasjon .....	7
§ 3. Rekkefølgekrav.....	8
§ 4. Eierform.....	14
§ 5. Bebyggelse og anlegg.....	15
§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	20
§ 7. Grønnstruktur.....	23
§ 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	24
§ 9. Hensynssoner.....	24
§ 10. BESTEMMELSESONRÅDER.....	24
VEDLEGG .....	25

### Planens formål og innhold

Siktemålet er å omforme dagens bilbaserte næringsområde til et bymessig område som rommer et større mangfold av aktiviteter og virksomheter. Det tilrettelegges for økt arealutnyttelse, med fortetting av boliger og arbeidsplassintensive virksomheter. Et lokalsenter skal tilrettelegges med et lokalt handels- og tjenestetilbud, boliger og annen næring ved den framtidige bybaneholdeplassen.

Planområdet skal utvikles etter urbane grunnprinsipper og fastlegger en robust, finmasket byvev som gir en sammenhengende vei- og gatestruktur som gjør det lett for myke trafikanter å ta seg fram gjennom området og ivaretar behovene både for fotgjengere, kollektivreisende, syklister og biltransport. De gode opplevelseskvalitetene knyttet til Liavatnet og Forvatnet er sentrale for utviklingen av området.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelse datert 15.06.2017 og illustrasjonsplan datert 14.07.2017.

### **Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5. Nr.1)**

- Boligbebyggelse B (1110)
- Konsentrert småhusbebyggelse BKS (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB (1113)
- Sentrumsformål BS (1130)
- Barnehage BBH (1161)
- Offentlig eller privat tjenesteyting BOP (1160)
- Andre typer bebyggelse og anlegg BAB (1500)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg BKT (1560)
- Lekeplass BLK (1610)
- Bolig/forretning B/F (1801)
- Bolig /forretning/kontor B/F/K (1802)
- Bolig /kontor B/K (1804)
- Forretning/kontor F/K(1810)
- Forretning/kontor/tjenesteyting F/K/T (1813)
- Kontor/tjenesteyting K/T (1831)
- Kombinert formål B/FL (1900)  
Bolig/forsamlingslokale (1110/1165)
- Kombinert formål K/H (1800)  
Kontor/hotell (1310/1320)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5. Nr.2)**

- Veg SV (2010)
- Kjøreveg SKV (2011)
- Fortau SF (2012)
- Torg ST (2013)
- Gatetun/gågate SGT (2014)
- Gang-/sykkelveg SGS (2015)
- Gangveg/gangareal SGG (2016)
- Sykkelveg/-felt SS (2017)
- Annen veggrunn- tekniske anlegg SVT (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal SVG (2019)
- Trase for sporveg/forstadsbane STS (2022)
- Kollektivholdeplass SKH (2073)
- Parkering SPA (2080)
- Parkeringsplasser SPP (2082)
- Kombinert formål SF/SV (2800)  
Fortau/veg (2012/2010)
- Kombinert formål SF/SKV (2800)  
Fortau/kjøreveg (2012/2011)
- Kombinert formål SS/SV (2800)  
Sykkelveg/ – felt/veg (2017/2010)
- Kombinert formål SS/SKV (2800)  
Sykkelveg/-felt/kjøreveg (2017/2011)
- Kombinert formål STS/SKV (2800)  
Trase for sporveg/forstadsbane/kjøreveg (2022/2011)

### **Grønnstruktur (Pbl §12-5. Nr.3)**

- Naturområde – grønnstruktur GN (3020)
- Turdrag GTD (3030)
- Park GP (3050)
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål GP/GB (3900)  
Park/badeplass (3050/3041)
- Angitt grønnstruktur kombinert med angitte hovedformål GP/BLK (3900)  
Park/lekeplass (3050/1610)
- Angitt grønnstruktur kombinert med angitte hovedformål GP/SGG (3900)  
Park/gangareal (3050/2016)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5.Nr.6)**

- Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V (6001)

### **Hensynssoner (Pbl § 12-6 JF. §11-8)**

#### **Sikring -, støy –og faresoner (PBL§11 – 8)**

- Rød støysone iht. T-1442 (210)
- Gul støysone iht. T-1442 (220)
- Flomfare (320)
- Høyspenningsanlegg (370)

### **Bestemmelsesområder (Pbl §12 -7)**

- Utforming av arealer, bygninger og anlegg
- #16-17 og #20-28 Vilkår for bruk av areal
- #30 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
- #1-15 og #18-19 Krav om detaljregulering
- #29 og #31 Midlertidig anlegg – og riggområde

## **§ 1. Felles bestemmelser**

### **1.1 Kvalitet i bygg**

Ny bebyggelse skal utføres med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Fasader i kombinerte formål som henvender seg mot offentlig areal skal ha arkitektonisk mangfold. Det skal redegjøres og illustreres i detaljreguleringsplan hvordan tiltakene kan inngå i en helhetlig byutvikling. Det skal benyttes moderne arkitektur som harmonerer med lokal bebyggelse og byggeskikk, med hensyn til materialbruk og farger.

### **1.2 Kvalitet i byrom**

Alle offentlig regulerte byrom skal være offentlig tilgjengelige og gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved utforming av byrommene skal det legges vekt på å skape gode kvaliteter for opphold og gode vilkår for et mangfold av aktiviteter. Alle byrom skal så langt som mulig være universelt utformet.

### 1.3 Fasader mot overordnede offentlige byrommene

Bygg, fasader og fasadehjørner mot de offentlige torgene o\_ST1 – o\_ST3 skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter. Boliger og virksomheter som vender mot de offentlige byrommene skal ha inngang derfra. Mot de offentlige byrommene skal det være publikumsattraktive/aktive fasader i første etasje.

### 1.4 Kvartalsstruktur

Byggeområder skal utformes med kvartalsstruktur, etter urbane prinsipper.

### 1.5 Byggegrense

Byggegrenser går i formålsgrensene, der annet ikke er vist i plankartet.

### 1.6 Byggehøyder

Byggehøyder er angitt i plankartet og i bestemmelsenes kapittel 5.

Tekniske installasjoner som heishus, trappesjakt, ventilasjon m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Det kan tillates mindre takoppbygg inntil 3 m over angitt maksimal byggehøyde, samt støyskjerming/gjerde for takterrasse med høyder i henhold til byggteknisk forskrift.

### 1.7 Grad av utnytting

Maksimal utnyttingsgrad er angitt for de ulike byggefeltene på plankartet og i bestemmelsenes kapittel 5.

### 1.8 Uteoppholdsareal for bolig

Uteoppholdsareal skal tilfredsstillere krav gitt i gjeldende kommuneplan ved tidspunktet for vedtak av detaljreguleringsplan.

### 1.9 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusareal. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbar framkommelighet for gående. I detaljreguleringsplaner eller ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

### 1.10 Parkering

1.10.1 Lokalisering av anlegg for parkering av bil skal inngå i detaljreguleringsplan som utarbeides for hvert delområde (jfr. pkt. 2.2.1).

1.10.2 Krav til bilparkering og sykkelparkering, som fastsatt i kommuneplanens parkeringsbestemmelser, skal oppfylles.

1.10.3 Utover krav jfr. pkt. 1.10.2 gjelder følgende spesielle krav:

- Detaljreguleringsplaner skal vise samlet parkeringsløsning for hele delområdet fordi det flere steder er det nødvendig å etablere parkeringsareal utenfor de enkelte kvartalene / byggefeltene. (Se neste kulepunkt). Parkering i permanente fellesanlegg som ligger utenfor delområdet tillates dersom nødvendige rettigheter sikres og dokumenteres på egnet måte.

- Det tillates ikkje etablerert parkeringsanlegg under bygningsmassen eller utearealet i følgende byggefelt:  
Delområde 8: BBH1, BBB1, BBB2  
Delområde 9: BBB3, BBB4  
Delområde 10: BBB5, BBB6  
Delområde 11: BBH2, BBB7

1.10.5: I delområde 16 skal parkeringsanlegg etableres innendørs, under bebyggelse. Parkeringsanleggets overkant skal ikkje stikke høyere enn kote + 90.00.

1.10.6: I delområde 17 kan parkeringsareal for bil etableres som vist på plankartet, vertikalnivå 2 og 3. Jfr. også bestemmelsene punktene 2.3.1, 6.14, 6.15 og 10.1.1.

### 1.11 Støy

Det tillates boligbebyggelse med støynivå, utenfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål, opp til og med  $L_{den} = 73$  dB. Boliger med støynivå, utenfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål, over  $L_{den} = 55$  fra veg og/eller  $L_{den} = 58$  dB fra bane skal ha minst halvparten og minimum ett soverom med vindu mot stille side hvor støynivå ikke overskrider  $L_{den} = 55/58$  db fra veg/bane.

Innenfor kombinerte og sentrumsformål tillates det at 10 % av boligene ikke oppfyller kravet om stille side.

Støynivå på uteoppholdsareal for bolig og barnehage skal ikke overskride  $L_{den} = 55$  dB/58 dB fra veg/bane.

Privat uteoppholdsareal i senterområde, kombinerte områder og felt BBB12 kan glasses inn / etableres som vinterhage dersom det er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støynivå.

For nye bygninger med støyfølsomt bruksformål skal innendørs støynivå ikke overstige gjeldende grenseverdier i NS 8175.

### 1.12 Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme der det er tilknytningsplikt for ny eller ombygd bebyggelse. Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energibruk.

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre fra miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

### 1.13 Renovasjon

For senterområder, boligområder og kombinerte områder skal det tilrettelegges for moderne og effektiv håndtering av avfall. Uteoppholdsarealer skal ikke benyttes til avfallshåndtering. Helhetlige renovasjonsløsninger for de enkelte delområdene, evt. for flere delområder sammen, skal utredes og fastlegges i forbindelse med detaljregulering.

### 1.14 Overvann

Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Det skal gjennomføres nødvendige fordrøyningsiltak for å sikre dette innenfor den enkelte byggetomt.

### 1.15 Anleggsplan

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for anleggsperioden der det redegjøres for trafikksikkerhet, håndtering av støy, støv og evt. forurenset grunn. En plan for hvordan utspredning og utgraving av tomtene sikres og hvordan gangpassasjene skal sikres og opprettholdes under anleggsperioden.

### 1.16 Utbyggingsavtale

Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet» anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune.

### 1.17 Detaljvare handel

I område for detaljvarehandel tillates ikke enkeltvirksomheter som er større enn 1500m<sup>2</sup>. Innenfor formålet tillates også tjenesteyting som er helserelatert, restaurant, kafe eller annen form for bevertning, kiosk, frisør m.m. Hvert butikklokale/lokale for tjenesteyting i 1. etasje skal ha egen inngang fra allment tilgjengelig byrom. Lokalene skal ikke tilrettelegges med lagerfunksjoner som har atkomst eller fasade mot viktige offentlige gater eller felles/private uteoppholdsareal.

### 1.18 Arealkrevende handel

I områder hvor arealkrevende handel er tillatt kan det, innenfor rammen av øvrige bestemmelser, etableres virksomheter som er større enn 1500m<sup>2</sup>.

### 1.19 Leilighetsstørrelse

I hvert av områdene B/F1, B/F2, B/F3 og B/F4 skal minimum halvparten av boligene (familieboliger) ha minst 3 rom som tilfredsstillt soveromsstandard. Øvrige boliger i B/F1 – B/F4 skal så lang mulig ha 2 rom som tilfredsstillt vanlig soveromstandard. Boligene skal ha adkomst fra gatetun o\_SGT9, o\_SGT12 og o\_SGT13.

I hvert av områdene B/F/K12 - B/F/K/16 skal minimum 1/3 av boligene ha minst 2 rom som tilfredsstillt vanlig soveromstandard.

I hvert av områdene BBB1-BBB7 skal minimum halvparten av boligene (familieboliger) ha minst 3 rom som tilfredsstillt vanlig soveromstandard.

For alle boligområder er minste boligstørrelse 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.

### 1.20 Nettstasjon

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal behovet for nye nettstasjoner, samt plassering av disse, vurderes og avklares. Nettstasjoner skal ikke plasseres slik at de sjenerer eller vanskeliggjør allminnelig bruk av private eller offentlige byrom, torg eller parkområder. Eventuell plassering av nettstasjon innendørs i annen bebyggelse skal klareres med BKK.

### 1.21 Avkjørsler

Plassering av avkjøringer som er vist med piler i plankartet er veiledende, - ikke juridisk bindende. Plassering av nye avkjørsler skal tas stilling til ved detaljregulering og eller ved prosjektering. Eksisterende avkjørsler som forutsettes stengt er vist med juridisk linje i plankartet.

## § 2. Krav om utfyllende planer og dokumentasjon

### 2.1 Illustrasjonsplan

- 2.1.1 Områdereguleringsplanen er supplert av retningsgivende illustrasjonsplan datert 14.07.2017 som skal legges til grunn ved arealdisponering og utarbeidelse av detaljreguleringsplaner jfr. § 2.2.

### 2.2 Krav om detaljregulering (#1-15 og #18-19)

- 2.2.1 Innenfor delområder som er merket #1-15 og #18-19 i plankartet skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan iht. PBL §12-3 før arbeider eller tiltak iht. PBL § 20-1 kan godkjennes. Detaljreguleringsplanen skal som hovedregel omfatte hele delområdet.

Detaljreguleringsplan skal utarbeides i samsvar med områdereguleringsplan og de prinsippene som er nedfelt i tilhørende illustrasjonsplan. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen skal følgende utredes/redegjøres for:

- høyde på veier (o\_SV og o\_SGT) , lokalisering av avkjørsler til felles parkeringsanlegg.
- helhetlige utforming og materialbruk på gangvegssystem, gatetun og sosiale møteplasser/torg.
- plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, uteareal for boliger, støyskjerming
- fordeling/kombinasjon av bruksformål (bolig, forretning, kontor, etc)
- byggehøyder og utnyttelsesgrad
- samlet parkeringsløsning for hele delområdet, i henhold til kommuneplanens bestemmelser
- sykkelparkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser
- terrenginngrep, massehåndtering, planeringsnivå, skjæringer og fyllinger.
- energiløsning (varme og energibehov, areal til varmesentral, rørgate, pumpestasjon, trafo o.l.)
- varelevering og renovasjon
- geoteknisk grunnundersøkelser for områder som skal ligge på utfyllinger.
- evt. etappevis utbygging

Ved vurdering av om det skal gjøres unntak fra hovedregelen om at detaljreguleringsplan skal omfatte hele delområdet så skal det vurderes og dokumenteres at helhetlige løsninger og finansiering av felles parkeringsløsninger, teknisk infrastruktur o.l. for hele delområdet blir sikret.

- 2.2.2 For sporveg/forstadsbane, o\_STS, skal det utarbeides egen detaljreguleringsplan iht. PBL §12-3. Detaljreguleringsplanen skal omfatte banens trasé, samt nødvendige tilliggende trafikkarealer og holdeplass for buss og bane. Planen skal vise gode løsninger for kollektivanleggets tilknytning til offentlige byrom og omkringliggende gangareal/sykkelveier, og angi areal til sykkelparkering.. Planen skal også vise rigg – og anleggsareal som er nødvendige for gjennomføring av anleggsfasen.

- 2.2.3 Det kreves ikke detaljreguleringsplan for delområde 16 og 17 (#16 og #17), dersom det bygges i henhold til områdereguleringsplan og tilhørende illustrasjonsplan. Se også pkt. 2.3.1.

### 2.3 Krav om annen dokumentasjon for bebyggelse i delområde 16 og 17

- 2.3.1 Ved søknad om tiltak innenfor delområde 16 og 17 skal det vedlegges en detaljert *situasjonsplan* i målestokk 1:200, som skal redegjøre for:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Hvordan de forholder seg til terreng
- Internveger/stier for fotgjengere som utformes universelt

- Nøyaktig plassering av internveier med høyder
- Områder for lek, opphold og beplantning
- Sol/skygge situasjon. Det skal leveres dokumentasjon i form av snitt og illustrasjoner som viser fjernvirkning og skyggevirksomhet bebyggelsen vil ha på omgivelsene.
- Bygge – og planeringshøyder
- Parkering for bil og sykkel
- Adkomst for fotgjengere
- Løsning for tekniske anlegg og renovasjon
- Geoteknisk grunnundersøkelse
- Støyskjerm

Sammen med søknad om rammetillatelse til boliger i delområde 16 skal det foreligge dokumentasjon på støyskjermingstiltak. Det tillates ikke oppsetting av støyskjerm langs offentlig vei o\_SKV4.

## 2.4 VA-rammeplan

- 2.4.1 Det er utarbeidet overordnet VA-rammeplan for hele planområdet, datert 25.01.17. Planen angir prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonering, og den viser overvannshåndtering.

Ved detaljregulering skal det utarbeides egne VA-rammeplaner. Det skal fortrinnsvis etableres åpne løsninger for overvann, som kan utnyttes som et positivt element i byrommene, inkludert i offentlige og private uteoppholdsarealer. Slike løsninger må utformes slik at de ikke reduserer mulighetene for annen bruk av arealene i vesentlig grad.

## 2.5 Ytre miljøplan

Det skal utarbeides plan for ytre miljø (YM-Plan) i starten av prosjekteringsfasen, før etablering av gang – og sykkelveger langs Liamyrane, Åsamyrane og E39, kollektivnettet og for bybanen. Utarbeidelsen skal skje i samarbeid med aktuelle fagmyndigheter. YM –planen skal være en sjekkliste, og sikre at føringer, krav og relevante vedtak og beslutninger fra tidligere planfaser ivaretas i bygge- og anleggsperioden. Planen skal herunder vise / dokumentere:

- Terrengbehandling
- Avbøtende tiltak der eksisterende miljø forringes
- Materialbruk ved etablering av gjerder og murer

## 2.6 Program for opparbeidelse av offentlige, grå og blågrønne arealer

Før det kan gjøres tiltak i offentlige, eksisterende - eller nye, arealer for rekreasjon og opphold skal det foreligge et godkjent, helhetlig program for standard- og materialvalg. Programmet skal danne grunnlag for kostnadsvurderinger.

# § 3. Rekkefølgekrav

- 3.1 (\*) For tiltak som nevnt i pkt. 3.3 nedenfor skal Bergen kommune utarbeide et gjennomføringsprogram. Programmet skal beskrive tiltakene, herunder materialbruk, nødvendig teknisk infrastruktur i grunnen, belysning, møblering, annet utstyr.



(\*\*) Nye tiltak nevnt i pkt. 3.3. og 3.4 nedenfor gjelder tiltak i henhold til plan og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, bokstav a og d.

**3.2 Tiltak innenfor planområdet som skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis.**

o\_STS bybane skal være ferdig bygget og satt i drift før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak i BKS1, BKS2, B/FL1, F/K/T1, F/K/T3, B/F/K1, B/F/K3, B/F/K5, B/F/K6, B/F/K7, B/F/K8, BS1, BS2, BS3, BS4, BS7, B1 og o\_ST2.

**3.3 Tiltak<sup>(\*)</sup> innenfor planområdet som skal være opparbeidet eller "sikret opparbeidet" før igangsettingstillatelse for nye tiltak<sup>(\*\*)</sup> kan gis.**

a) Delområdene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8: - før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal følgende være opparbeidet eller "sikret opparbeidet":

**Torg:** o\_ST1, o\_ST2, o\_ST3.

**Park (m/turveier, broer):** o\_GP1, o\_GP2, o\_GP3, o\_GP4, o\_GP5, o\_GP7, gangbro (#20-24).

**Sykkelvei/-felt/fortau Åsamyrane, Liamyrane** (langs østsiden, t.o.m o\_SKV4), **Heiane, Flaktveitvegen:** o\_SS, o\_SF.

b) Delområdene 9, 10, 11, 12, 19: - før det kan gis tillatelse for nye tiltak skal følgende være opparbeidet eller "sikret opparbeidet":

**Torg:** o\_ST3.

**Park (m/turvei, badeplass, lek):** o\_GP6, o\_GP/GB1, o\_GP/BLK1, o\_BLK1

**Sykkelvei/-felt/fortau Liamyrane** (østsiden av o\_SKV7) **og Liavegen** (vestsiden av o\_SKV8 til Flaktveitvegen):

o\_SS1, o\_SF1, o\_SS2, o\_SF2, o\_SS3, o\_SF3, o\_SS, o\_SF.

c) Delområdene 13, 14, 15, 16, 17, 18:

**Naturområde-grønnstruktur (m/turvei, gangbro):** o\_GN, o\_GTD1, o\_GTD2, gangbro (#25 - #27).

**Sykkelvei/-felt/fortau Liamyrane** (vestsiden), **Litleåsvegen:** o\_SS, o\_SF

3.4 Tiltak innenfor planområdet som skal være opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest kan gis for nye tiltak <sup>(\*\*)</sup> i de enkelte delfeltene.

	KJØREVEI & Gang/Sykkel	GATETUN BOLIGGATE	
	O_SV / o_SKV	O_SGT	Kommentar
<b>Delområde 1 / feltnavn</b>			
K/H2	O_SV3		K/H2 kan ha midl. adkomst via O_GP1 og F/K/T2
1A	O_SV2		
	O_SKV1		
<b>Delområde 2</b>			
F/K/T2	O_SV2		
2A	O_SKV1		
B/K1	o_SV1		
2B	O_SV2		
	O_SKV1		
<b>Delområde 3</b>			
F/K/T3	O_SV2		
3A	O_SKV1		
B/K2	O_SV1		
3B	O_SV2		
	O_SKV1		
<b>Delområde 4</b>			
K/H1	O_SV1		
4A	O_SKV1		
	O_SKV8		
F/K1	O_SV1		
4B	O_SKV1		
	O_SKV8		
<b>Delområde 5</b>			
BS3	O_SV5		
5A	O_SKV7		
BS4	O_SV5		
5B	O_SKV7		
BS5	O_SV5		

5C	O_SKV7		
<b>BS6</b>	O_SV5		
5D			
<b>Delområde 6</b>			
<b>B/F/K1</b>	O_SV4		
6A	O_SKV2		
<b>BS1</b>	O_SV4		
6B	O_SKV2		
<b>BS2</b>	O_SV4		
6C	O_SKV2		
<b>Delområde 7</b>			
<b>B/F/K3</b>	O_SV6	O_SGT1	
7A	O_SKV3		
<b>B/F/K2</b>	O_SV6	O_SGT1	
7B	O_SKV3		
<b>B/F/K4</b>	O_SV6	O_SGT2	
7C	O_SKV3		
<b>B/F/K5</b>	O_SV6	O_SGT2	
7D	O_SKV3	O_SGT3	
<b>B/F/K6</b>			
7E	O_SV6	O_SGT3	
<b>Delområde 8</b>			
<b>F/K2</b>	O_SV10		
8A	O_SV11		
<b>B/F/K11</b>	O_SV10	O_SGT6	
8B		O_SGT9	
<b>BBB2</b>	O_SV11	O_SGT6	
8C		O_SGT9	
<b>BBH1</b>	O_SV10	O_SGT6	
8D	O_SV11	O_SGT9	
<b>B/F/K10</b>	O_SV10	O_SGT6	
8E			

<b>BBB1</b>	O_SV10	O_SGT6	
8F	O_SV11		
<b>Delområde 9</b>			
<b>B/F/K12</b>	O_SV11	O_SGT10	
9A			
<b>B/F1</b>	O_SV11	O_SGT9	
9B			
<b>BBB3</b>	O_SV11	O_SGT9	
9C			
<b>B/F/K13</b>	O_SV11	O_SGT10	
9D	O_SV12		
<b>B/F2</b>	O_SV11	O_SGT9	
9E	O_SV12		
<b>BBB4</b>	O_SV11	O_SGT9	
9F	O_SV12		
<b>Delområde 10</b>			
<b>B/F/K14</b>	O_SV12	O_SGT17	
10A	O_SV13		
	O_SV14		
<b>B/F3</b>	O_SV12	O_SGT12	
10B	O_SV13	O_SGT13	
	O_SV14		
<b>BBB6</b>			
<b>10C</b>	O_SV12	O_SGT11	
	O_SV13	O_SGT12	
	O_SV14	O_SGT13	
<b>BBB5</b>	O_SV12	O_SGT11	
<b>10D</b>	O_SV13	O_SGT13	
	O_SV14		
<b>Delområde 11</b>			
<b>B/F/K15</b>	O_SV12	O_SGT17 O_SGT18	
11A	O_SV13		
	O_SV14		
<b>B/F4</b>	O_SV12	O_SGT13	
11B	O_SV13		
	O_SV14		
<b>BBB7</b>	O_SV12	O_SGT13	
11C	O_SV13		

	O_SV14		
<b>BBH2</b>	O_SV12	O_SGT13	<i>BBH2 = barnehage.</i>
11D	O_SV13	O_SGT14	<i>(O_SGT14 = delvis p-plass for barnehage)</i>
	O_SV14		
<b>o_BLK1</b>			<i>O_BLK1= byrom for lek og aktivitet</i>
11E		O_SGT13	
<b>B/F/K16</b>	O_SV14	O_SGT18	
11G	O_SV15		
<b>BBB9</b>	O_SV15	O_SGT13	
11F			
<b>Delområde 12</b>			
<b>BBB8</b>	O_SV14	O_SGT13	<i>Langs delfeltet</i>
12A	O_SV15	O_SGT14	<i>Langs delfeltet</i>
<b>o_BOP</b>	O_SV15		
12b			
<b>Delområde 13</b>			
<b>B/K/S2</b>	O_SV7		
13A	O_SV9		
<b>B/FL1</b>	O_SV7		
13B	O_SV9		
<b>BKS1</b>	O_SV7		
13C	O_SV9		
<b>Delområde 14</b>			
<b>B/F/K7</b>	O_SV7	O_SGT4	
14A	O_SV8	O_SGT5	
	O_SV9		
<b>B/F/K8</b>	O_SV7	O_SGT4	
14B	O_SV8	O_SGT5	
	O_SV9		
<b>Delområde 15</b>			
<b>B/F/K9</b>	O_SKV5	O_SGT7	
15A			
<b>Delområde 16</b>			
<b>BBB13</b>	O_SKV4	O_SGT7	

16A	O_SKV5	O_SGT8	
<b>BBB14</b>	O_SKV4	O_SGT8	
16B			
<b>Delområde 17</b>			
<b>F/K/T1</b>	O_SV7		
17A			
<b>Delområde 18</b>			
<b>BS7</b>	-		<i>(Off. vei/gate ikke regulert)</i>
18A	-		
<b>BS8</b>	-		
18B	-		<i>(Off. vei/gate ikke regulert)</i>

## § 4. Eierform

### 4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- o\_SV1 – o\_SV15 o\_SV20-22 skal være offentlig veg.
- o\_SKV1 – o\_SKV8 skal være offentlig kjøreveg.
- o\_SF, o\_SF1 - o\_SF4 skal være offentlig fortau.
- o\_ST1 – o\_ST3 skal være offentlig torg.
- o\_SGT1 – o\_SGT14 og o\_SGT17 - o\_SGT18 skal være offentlige gatetun.
- o\_SGS1 og o\_SGS2 skal være offentlig gang- og sykkelveg.
- o\_SGG1 skal være offentlig gangveg/gangareal.
- o\_SS1 – o\_SS4 skal være offentlig sykkelveg/felt.
- o\_SVT skal være offentlig veggrunn – tekniske anlegg.
- o\_SVG skal være offentlig veggrunn – grønt areal.
- o\_STS skal være offentlig sporveg – sporveg/forstadsbane.
- o\_SKH1 – o\_SKH4 skal være offentlige kollektivholdeplasser.
- o\_SF/SV skal være offentlig kombinert formål fortau/veg.
- o\_SF/SKV skal være offentlig kombinert formål fortau/kjøreveg.
- o\_SS/SV skal være offentlig kombinert formål sykkelveg/-felt/veg.
- o\_SS/SKV skal være offentlig kombinert formål sykkelveg/-felt/kjøreveg.
- o\_STS/SKV skal være offentlig kombinert formål trase for sporveg/forstadsbane /veg.

Grønnstruktur

- o\_GN skal være offentlig naturområde – grønnstruktur.
- o\_GTD1 – o\_GTD2 skal være offentlig turdrag.
- o\_GP1-o\_GP7 skal være offentlig park.

- o\_GP/GB1 skal være offentlig kombinert formål park/badeplass.
- o\_GP/BLK1 skal være offentlig kombinert formål park/lekeplass.
- o\_GP/SGG skal være offentlig kombinert formål park/gangareal.
- o\_BLK1 skal være offentlig lekeplass/byrom for ulike aktiviteter.
- o\_BOP skal være offentlig tjenesteyting.
- o\_v1 - o\_v10 skal være offentlig vassdrag

## § 5. Bebyggelse og anlegg

(pbl § 12-5 nr.1)

### Generelt

Nye tiltak i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-1 c, e, f, h, i, j, som er nødvendige for videreføring av nevnte virksomheter, kan godkjennes, - inntil ny detaljreguleringsplan i samsvar med områdereguleringsplan er godkjent. Unntak gjelder for eventuelle tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av nytt regulert vegsystem eller etablering av regulerte offentlige byrom/torg. Se også § 3.

Nye byggetiltak i henhold til § 20-1 a, b, d, g, k, l, m, tillates ikke.

Etablering av ny detaljvarehandel eller arealkrevende varehandel (salg) i strid med områdereguleringsplanen tillates ikke.

### 5.1 Boligbebyggelse (B)

- 5.1.1 Innenfor felt B1 kan det etableres boligbebyggelse inntil 2 etasjer med maksimum utnyttingsgrad % - BRA=60%, - inkludert parkering. Maksimal bygningshøyde er 12 meter.

### 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- 5.2.1 Innenfor felt BKS1 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse inntil 2 etasjer, med utnyttingsgrad maksimum % - BRA=80%, inkludert parkering. Maksimal bygningshøyde er 12 meter.
- 5.2.2 Innenfor felt BKS2 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse inntil 2 etasjer, med utnyttingsgrad maksimum % - BRA= 60% inkludert parkering. Maksimal bygningshøyde er 12 meter.

### 5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- 5.3.1 Innenfor felt BBB1 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=160 %.
- 5.3.2 Innenfor felt BBB2 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=220%.

- 5.3.3 Innenfor felt BBB3 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA =160%.
- 5.3.4 Innenfor felt BBB4 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=170%.
- 5.3.5 Innenfor felt BBB5 kan det etableres blokkbebyggelse med maksimal en maksimal byggehøyde på 12 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=140%.
- 5.3.6 Innenfor felt BBB6 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=160%.
- 5.3.7 Innenfor felt BBB7 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=150%.
- 5.3.8 Innenfor felt BBB8 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=280%.
- 5.3.9 Innenfor felt BBB9 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=190%.
- 5.3.10 Innenfor felt BBB13 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 20 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=160%.
- 5.3.11 Innenfor felt BBB14 kan det etableres blokkbebyggelse med en maksimal byggehøyde på 20 m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA=190%.

#### 5.4 Sentrumsformål (BS)

- 5.4.1 Innenfor sentrumsformål BS1-BS6 (*sentrumskjerne*) kan det tillates etablering av:
- Utsalgssteder for detaljvarer og dagligvarer/kolonivarer med areal inntil 1500m<sup>2</sup>, som inkluderer salgsflate, lagerlokale, spiserom, kantine, kontorareal og fellesareal.
  - Utsalgssteder/butikker skal etableres i 1. og eventuelt i 2.etasje. Hver enkelt butikk/utsalgssted skal ha egen kundedkomst fra tilstøtende gate/fortau.
  - Kontorformål (f.o.m. plan 2 og over)
  - Tjenesteyting
  - Boligformål (f.o.m. plan 2 og over)
  - Bebyggelsen skal ha aktive fasader i 1. og 2. etasje som henvender seg mot offentlig gaterom og torg, f.eks. med butikk eller restaurant, jfr. illustrasjonsplan datert 14.07.2017.
- 5.4.2 Innenfor BS1, BS2 og BS6 skal det etableres sentrumsbebyggelse med maksimal byggehøyde inntil 24 meter mot offentlig gate/vei. Byggehøyden skal nedtrappes mot Liavatnet til maksimalt 12 meter. Maksimal utnyttingsgrad er % BRA =230%.
- 5.4.3 Innenfor BS3 skal det etableres sentrumsbebyggelse med maksimal byggehøyde inntil 24 m. Byggehøyden skal nedtrappes mot Liavatnet til maksimalt 12 meter. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA= 380%. Bebyggelsen skal ha aktive fasader i 1. og 2. etasje som henvender seg mot offentlig gaterom og torg, f.eks. med butikk eller restaurant, jfr. illustrasjonsplan.



- 5.4.4 Innenfor BS4 skal det etableres sentrumsbebyggelse med maksimal byggehøyde inntil 24 m mot offentlig gate. Byggehøyden skal nedtrappes mot Liavatnet til maksimalt 12 meter. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA= 250 %. Bebyggelsen skal ha aktive fasader i 1. og 2. etasje som henvender seg mot offentlig torg, f.eks. med butikk eller restaurant, jfr. illustrasjonsplan.
- 5.4.5 Innenfor BS5 skal det etableres sentrumsbebyggelse med maksimal byggehøyde på 24 m. Byggehøyden skal nedtrappes mot Liavatnet til maksimalt 12 meter. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA= 240%.
- 5.4.6 Innenfor BS7 og BS8 skal det etableres sentrumsbebyggelse med maksimal byggehøyde inntil 24 m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA= 160%.

## **5.5 Barnehage (BBH)**

- 5.5.1 Innenfor BBH1 skal det etableres barnehage med maksimal byggehøyde på 12 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=20%.
- 5.5.2 Innenfor BBH2 kan det etableres barnehage med maksimal byggehøyde på 12 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=30%.

## **5.6 Bolig/forsamlingslokale (B/FL)**

- 5.6.1 Innenfor B/FL1 kan det tillates boligbebyggelse i kombinasjon med forsamlingslokale dersom støyforholdene tillater det. Maksimal byggehøyde er 12 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=80%.

## **5.7 Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB).**

- 5.7.1 Innenfor BAB1 (vertikalnivå 3 – Gullgruven kjøpesenter) skal det etableres teknisk rom.

## **5.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)**

- 5.8.1 Innenfor BKT1 tillates etablert trafostasjon.
- 5.8.2 Innenfor BKT2 tillates etablert miljøpunkt.

## **5.9 Lekeplass (BLK)**

Innenfor o\_BLK1 skal det etableres et offentlig byrom for lek og annet aktivitetsbasert opphold. Området kan tilrettelegges for flere aldersgrupper / generasjoner, eksempelvis med lekeapparater, bane for basketball / spillet Petanque, anlegg for Parkour eller styrketrenings-apparater.

## **5.10 Bolig/ forretning (B/F)**

- 5.10.1 Utsalgsteder for detaljvarer og dagligvarer/kolonialvarer kan ha arealstørrelse inntil 1500m<sup>2</sup>, inkludert lager og tilhørende kontor. Minimum innvendig takhøyde 1. plan er 4,0 meter.

- 5.10.2 Innenfor B/F1 og B/F3 skal det etableres bebyggelse tilrettelagt for kombinert formål forretning/bolig. Forretningslokaler skal ligge på bakkenivå og ha aktive fasader mot sørvest, atkomst fra fortau langs o\_SV11 og o\_SV13. Boliger skal etableres i øvrige etasjer, med kundeatkomst fra gatetun o\_SGT9 og o\_SGT12 i nordøst. Maksimal tillatt byggehøyde er 16m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=200%.
- 5.10.3 Innenfor B/F2 skal det etableres bebyggelse tilrettelagt for kombinert formål forretning/bolig. Forretningslokaler skal ligge på bakkenivå og ha aktive fasader mot sørvest, atkomst fra fortau langs o\_SV11. Boliger skal etableres i øvrige etasjer, med kundeatkomst fra gatetun o\_SGT9 i nordøst. Maksimal tillatt byggehøyde er 16m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=220%.
- 5.10.4 Innenfor B/F4 kan det etableres bebyggelse tilrettelagt for kombinert formål forretning/bolig. Forretningslokaler skal ligge på bakkenivå og ha aktive fasader mot vest, kundeatkomst fra fortau langs o\_SV14. Boliger skal etableres i øvrige etasjer, med atkomst fra gatetun o\_SGT13 i nordøst. Maksimal byggehøyde er 16 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=250%.

## 5.11 Bolig/ forretning/ kontor (B/F/K)

- 5.11.1 Innenfor felt med benevnelse B/F/K kan det etableres bolig, forretning og kontor i kombinasjon.
- 5.11.2 Innenfor felt B/F/K1 og B/F/K2 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA =270%.
- 5.11.3 Innenfor felt B/F/K3 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA = 260%
- 5.11.4 Innenfor felt B/F/K4 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 16m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA = 200%.
- 5.11.5 Innenfor felt B/F/K5 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 16m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA = 200%.
- 5.11.6 Innenfor felt B/F/K6 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA = 200%.
- 5.11.7 Innenfor felt B/F/K7 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA =180%.
- 5.11.8 Innenfor felt B/F/K8 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er satt til %- BRA = 230%.
- 5.11.9 Innenfor felt B/F/K9 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er satt til %- BRA = 190%

5.11.10 Innenfor felt B/F/K10 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 16m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA =160%.

5.11.11 Innenfor felt B/F/K11 kan det etableres bebyggelse med forretning på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 16m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA= 220%.

5.11.12 Felles bestemmelse for B/F/K12 – B/F/K16

- På gatenivå, med kundeadkomst fra offentlige veger o\_SV11 – o\_SV14 kan det tillates etablering av forretninger for salg av arealkrevende varer samt etablering av «storhandelutsal» med tematisk avgrensede varesegment (f.eks. salg av bilrekvisita). Det forutsettes at parkering etableres i underjordisk garasjeanlegg eller i p-hus. Se for øvrig bestemmelser om parkering, pkt. 1.10.
- Etablering av kjøpesenter eller «Hypermarked» som tar sikte på å dekke et bredt utvalg av varekategorier tillates ikke.
- Utsalg av dagligvarer / kolonialvarer tillates ikke.
- Hvert enkelt utsalgssted skal ha hovedinngang for kunder fra fortau / gatetun.

5.11.13 Innenfor felt B/F/K12 og B/F/K16 kan det etableres bebyggelse med forretning (jfr. 5.11.12) på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene. Med maksimal byggehøyde er 20m. Maksimal utnyttingsgrad er % - BRA = 280%.

5.11.14 Innenfor felt B/F/K13 kan det etableres bebyggelse med forretning (jfr. 5.11.12) på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er satt til %- BRA = 250%

5.11.15 Innenfor felt B/F/K14 og B/F/K15 kan det etableres bebyggelse med forretning (jfr. 5.11.12) på gatenivå og bolig og kontor i de øvrige etasjene med maksimal byggehøyde på 20m. Maksimal utnyttingsgrad er %- BRA = 300%.

## **5.12 Bolig /kontor (B/K)**

5.12.1 Innenfor felt B/K1 og B/K2 kan det etableres bebyggelse med kontor i første og annen etasje og bolig i de øvrige etasjene. Maksimal byggehøyde er 20 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=220%.

## **5.13 Forretning/kontor (F/K)**

5.13.1 Innenfor felt F/K1 kan det etableres bebyggelse med forretning på gateplan og kontor i de øvrige etasjene. Maksimal byggehøyde er 24 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=220%.

5.13.2 Innenfor felt F/K2 kan det etableres bebyggelse med forretning på gateplan og kontor i de øvrige etasjene. Maksimal byggehøyde er 20 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=330%.

## **5.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)**

5.14.1 Innenfor F/K/T1 kan det etableres bebyggelse med forretning, kontor og tjenesteyting med maksimal byggehøyde på 24 m, inklusiv tekniske rom, heishus m.m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=200%.

- 5.14.2 Innenfor felt F/K/T2 kan det etableres bebyggelse med forretning og tjenesteyting på gateplan, kontorformål i øvrige etasjer. Maksimal byggehøyde er 20 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=320%.
- 5.14.3 Innenfor felt F/K/T3 kan det etableres bebyggelse med forretning og tjenesteyting på gateplan, kontorformål i øvrige etasjer.. Maksimal byggehøyde er 20 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=260%.

### **5.15 Kontor/tjenesteyting (K/T)**

- 5.15.1 Innenfor K/T1 kan det etableres bebyggelse med kontor/tjenesteyting. Etablering av forretning/utsalg tillates ikke. Maksimale byggehøyder er vist på eget utsnitt i plankartet, vertikalnivå 3 - over grunnen.

### **5.16 Bolig/forsamlingslokale (B/FL)**

- 5.16.1 Innenfor felt B/FL1 kan det etableres boligbebyggelse og forsamlingslokale. Maksimal byggehøyde er 12 m. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA=80%.

### **5.17 Kontor/hotell**

- 5.17.1 Innenfor felt K/H1 kan det etableres bebyggelse med kontor og/ eller hotell. Maksimal byggehøyde er 24m. Maksimal utnyttingsgrad er %BRA 200%.
- 5.17.2 Innenfor felt K/H2 kan det etableres bebyggelse med kontor og/eller hotell. Maksimal byggehøyde 24m. Maksimal utnyttingsgrad er %BRA=250%.

## **§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

(pbl § 12-5 nr. 2)

### **6.1 Generelt**

Det sammenhengende, offentlige vei- og gatenettet som er fastlagt i områdereguleringsplanen skal videreføres ved all detaljregulering av de ulike delområdene. Høydeangivelser / stigningsforhold, areal til støttemurer, areal for varelevering samt plassering av avkjørsler mot eiendommer skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Opparbeiding av offentlig samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur skal skje med bakgrunn i godkjent detaljreguleringsplan samt detaljerte tekniske planer som godkjennes av relevant offentlig myndighet.

Unntak: o\_SKV6 med tilhørende sykkelvei o\_SS og fortau o\_SF (Fylkesvei - Liamyrane) skal ikke ytterligere detaljreguleres. Før eldre bebyggelse langs østsiden av o\_SKV6 blir fjernet (er forutsatt revet) kan trafikkarealet prosjekteres og opparbeides med et midlertidig smalere tverrsnitt og med færre felt enn det som er vist i områdereguleringsplan med tilhørende illustrasjoner.

### **6.2 Mindre justeringer**

Mindre justeringer innenfor areal avsatt til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», både i vertikal- og horisontalnivå, kan tillates ved prosjektering og gjennomføring av anlegget. Det forutsettes at gangveger, transportfunksjoner og trafikksikkerhet ivaretas. Justeringer kan også omfatte juridiske linjer. Justeringer skal dokumenteres.

### **6.3 Veg**

6.3.1 o\_SV1 – o\_SV15 er offentlig vegareal som skal inngå i detaljregulering av de ulike delområdene hvor det er plankrav, jfr. § 10.1.4. Se § 6.1 for unntak!  
Prinsippene for gateutforming, jfr. Statens vegvesen sin Håndbok N100 for Veg og gateutforming skal ligge til grunn for utforming av veggen i detaljreguleringsplan.

6.3.2 SV16 - SV18 er private tilkomstveger for bebyggelse i F/KT1.

6.3.3 o\_SV20 – o\_SV22 er offentlig vegareal og er en del av tilkomsten til eiendommene i B1.

### **6.4 Kjøreveg (SKV)**

6.4.1 o\_SKV1 – o\_SKV8 er offentlige kjøreveger i planområdet.

6.4.2 o\_SKV6 skal utformes som vist i planen, med kjørefelt for kollektivtransport i begge retninger, kollektivholdeplasser/kantstopp og langsgående sykkelfelt og fortau. Se også § 6.1.

### **6.5 Fortau (SF)**

o\_SF er offentlige fortau som skal inngå i detaljreguleringen av tilstøtende kjøreveg og bane. Se også §6.1.

### **6.6 Torg (ST)**

6.6.1 o\_ST1 - o\_ST3 er offentlige torg. Torgene skal prosjekteres og opparbeides med de bredder som er angitt på plankartet, og utformes i henhold til urbane prinsipper. o\_ST2 og o\_ST3 skal tjene som offentlige knutepunkter og møteplasser, og sikre gjennomgående tverrforbindelser. Torgene skal være bilfrie, men kjørbare for varelevering, utrykningskjøretøy og beredskap. Det skal vektlegges høy standard ved utforming og materialvalg. Ved utforming av o\_ST3 bør vann inngå som et positivt element, jfr. illustrasjonsplan. Oppføring av en mindre paviljong i o\_ST3 kan etter nærmere vurdering tillates når den ikke sjenerer annen bruk av torgarealet.

### **6.7 Gatetun/ gågate (SGT)**

6.7.1 o\_SGT1 – SGT14, o\_SGT17 og o\_SGT18 er offentlig gatetun som skal betjene byggeområdene langs Liavatnets vestside. Gatene skal opparbeides som kjørbare gågate, gatetun og beplantnings-/ møbleringssone. Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy og varelevering til eiendommene skal være mulig.

Gatetun o\_SGT9, o\_SGT11, o\_SGT12 og o\_SGT13 tillates ikke brukt som kjøreadkomst til parkeringsareal / garasjeanlegg. Kjøring på øvrige gatetun bør også i størst mulig grad unngås.  
Unntak: o\_SGT14 (se 6.7.2).

Gatetunene skal opparbeides med de bredder som er angitt i plankartet og etter prinsipper illustrert i terrengsnitt.

6.7.2 I o\_SGT14 kan det etableres et begrenset antall korttids parkeringsplasser for barnehage BBH2.

### **6.8 Gang-/sykkelveg (SGS)**

o\_SGS1 er offentlig gang-/sykkelveg langs E39 og skal utformes som sykkelveg med fortau.

## 6.9 Sykkelveg/-felt (SS)

o\_SS er offentlig sykkelveg/-felt som skal inngå i detaljreguleringen av tilstøtende veg.

Unntak: o\_SS1 - o\_SS4 langs o\_SKV6, som ikke skal ytterligere detaljreguleres.

\_\_\_\_\_ Sykkelvegene skal ha god linjeføring og utforming.

## 6.10 Annen veggrunn- tekniske anlegg (SVT)

o\_SVT kan nyttes til mur, skjæringer, tekniske installasjoner, koblingsskap og fyllinger samt areal til snømåking. I område for annen veggrunn kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å sikre tilstrekkelig sikt. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og gis en tiltalende og passende utforming.

## 6.11 Annen veggrunn - Grøntareal (SVG)

o\_SVG kan nyttes til mur, skjæringer og fyllinger samt areal til snømåking. I område for annen veggrunn kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å sikre tilstrekkelig sikt. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt

## 6.12 Bybane (STS)

Område benevnt o\_STS er areal avsatt til trasé for Bybanen. Banen skal detaljreguleres i egen plan.

## 6.13 Kollektivholdeplass

Innenfor o\_SKH1 – o\_SKH4 skal det etableres ventelomme ved kantstopp for kollektivtrafikk langs o\_SKV6.

## 6.14 Parkering

Parkering SPA1 (Gullgruven) er vist som formål i plankartets utsnitt for vertikalnivå 3. Tilstøtende parkering på taket av K/T1 er vist som bestemmelsesområde #32 – tillatt å etablere parkering.

## 6.15 Parkeringsplasser (SPP)

SPP1 –SPP10 (Gullgruven) er vist som egne formål på bakken ved F/K/T1.

## 6.16 Kombinert formål fortau/veg (SF/SV)

o\_SF/SV er regulert til kombinert formål der fortau og veg krysses. Fortau skal ha fortrinnsrett i kryssingspunktet.

## 6.17 Kombinert formål fortau/kjøreveg (SF/SKV)

o\_SF/SKV er regulert til kombinert formål der fortau og kjøreveg krysses. Fortau har fortrinnsrett i kryssingspunktet.

## 6.18 Kombinert formål sykkelveg/-felt/veg (SS/SV)

o\_SS/SV er regulert til kombinert formål der sykkelveg/felt og veg krysses. Sykkelvegen skal ha fortrinnsrett i kryssingspunktet.

**6.19 Kombinert formål sykkelveg/-felt/kjøreveg (SS/SKV)**

o\_SS/SKV er regulert til kombinert formål der sykkelveg/felt og kjøreveg krysses. Sykkelvegen skal ha fortrinnsrett i kryssingspunktet.

**6.20 Kombinert formål bane/veg**

o\_STS/SV er regulert til kombinert formål der bane og veg krysses. Bane har fortrinnsrett i kryssingspunktet.

**6.21 Kombinert formål bane/kjøreveg**

o\_STS/SKV er regulert til kombinert formål der bane og kjøreveg krysses. Bane har fortrinnsrett i kryssingspunktet.

## § 7. Grønnstruktur

(pbl § 12-5 nr. 3)

**7.1 Naturområde – grønnstruktur (GN)**

Områder med benevnelse o\_GN skal være offentlig grønnstruktur. Vanlig skjøtsel er tillatt.

**7.2 Turdrag (GTD)**

o\_GTD1 og o\_GTD2 sør for Forvatnet er et offentlig turdrag som skal knytte forbindelse mellom Litleåsvegen og g/s-vegen langs E39/vestsiden av Forvatnet. Områdene skal opparbeides med allment tilgjengelig gangforbindelse.

**7.3 Park (GP)**

o\_GP1 – o\_GP7 er park for allmenheten. Området skal tilrettelegges for opphold, opplevelse og aktivitet knyttet til friluftsliv. Turveg som ligger i området skal opprettholdes. Vanlig opparbeidelse og skjøtsel er tillatt. Eksisterende vegetasjon rotfestet i regulerte grøntområder skal sikres mot skader fra arbeider i tilstøtende arealer. Det er ikke tillatt å fjerne eksisterende vegetasjon uten tillatelse fra kommunen.

**7.3.1** o\_GP5 er parkareal som skal nyetableres på utfylling i Liavatnet, delområde 5.

**7.4 Kombinert formål park/badeplass (GP/GB)**

Område o\_GP/GB1 er park /badeplass som skal nyetableres på utfylling i Liavatnet, delområde 19. Området skal være tilgjengelig for allmenheten og tilrettelegges for opphold og badeaktiviteter.

**7.5 Kombinert formål park/lekeplass (GP/BLK)**

Område o\_GP/BLK1 er kombinert formål offentlig park/lekeplass i delområde 9. Området skal bidra til å trekke grøntstrukturen inn i byggeområdet, med kobling til offentlig torg o\_ST3. Deler av området kan opparbeides til lekeplass i parkmessige omgivelser.

**7.6 Kombinert formål park/gangareal (GP/SGG)**

Område o\_GP/SGG1 er offentlig park/gangareal. Området skal opparbeides som offentlig gangvei i parkområde.

## § 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

(pbl § 12-5 nr. 6)

### 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 8.1.1 Områdene med benevnelse o\_V1 – o\_V10 omfatter Liavatnet, Forvatnet og bekker/elver som renner til/fra disse. Kantvegetasjon skal så langt som mulig opprettholdes.

## § 9 Hensynssoner

(pbl § 12-6)

### 9.1 Støysone iht. T-1442

(pbl § 11-8 a)

#### 9.1.1 Rød støysone

Rød støysone H210 angir områder med utendørs årsmidlet støynivå over  $L_{den} = 65$  dB/68 dB fra veg/bane 4 m over bakken. Ved planlegging av støyfølsom bebyggelse skal det ved detaljregulering utarbeides støyrapport som viser hvordan kravene til støy kan tilfredsstilles.

#### 9.1.2 Gul støysone

Gul støysone H220 angir områder med utendørs årsmidlet støynivå over  $L_{den} = 55$  dB/58 dB fra veg/bane 4 m over bakken. Ved planlegging av støyfølsom bebyggelse skal det ved detaljregulering utarbeides støyrapport som viser hvordan kravene til støy kan tilfredsstilles.

### 9.2 Flomfare

Bebyggelse og anlegg innenfor hensynssone H\_320 skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

### 9.3 Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssone H370 gjelder byggeforbud.

## § 10 BESTEMMELSESONRÅDER

(kartforskriften)

### 10.1 Bestemmelsesområde

#### 10.1.1 Utforming

Bestemmelsesområdet #32 gjelder Gullgruven kjøpesenter, etasjeplan 3 og 4 (se kartutsnitt vertikalnivå 3). Innenfor bestemmelsesområde #32 kan det etableres parkeringsplasser på taket. Sykkelparkeringsplasser på taket skal plasseres nærmest inngang til senteret.

Merknad [FK1]: Høyspent mangler



**10.1.2** Vilkår for bruk av areal.

- Bestemmelsesområder #16 og #17 er delområdene 16 og 17. Disse har ikke krav om ytterligere detaljregulering.
- Innenfor bestemmelsesområder med påskrift #20 - #27 skal det etableres gangbro over vassdraget (o\_V2, samt o\_V4 - o\_V7).
- Innenfor bestemmelsesområde med påskrift #28 skal det etableres tunnel/kulvert for bybanen.

**10.1.3** Krav om rekkefølge.

I bestemmelsesområde med påskrift #17, #30 og #32 kan rammetillatelse for tiltak i delfeltene nevnt i pkt. 3.2 ikke gis før O-STIS bybane er ferdig bygget og satt i drift.

**10.1.4** Det er krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for delområdene 1 – 15 (#1 - #15) og delområde 18 (#18).

**10.1.5** Det er krav om utarbeidelse av detaljert situasjonsplan og utført grunnundersøkelse før tillatelse til utfylling i delområde 19 kan godkjennes (#19).

**10.1.6** Midlertidig rigg- og anleggsområde

Område merket med #29 kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak knyttet til bygging av Bybanen. Den midlertidige båndleggingen skal oppheves senest 1 år etter at bybanen er satt i drift.

**10.1.7** Midlertidig rigg- og anleggsområde

Område merket med #31 kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak knyttet til bygging av sykkelvei o\_SGS1. Den midlertidige båndleggingen skal oppheves når sykkelveien er ferdigstilt.

---

## VEDLEGG

(Oversikt over illustrasjoner, rapporter o.l. som det refereres til i bestemmelsene)

**A. JURIDISK BINDENDE**

1. Plankart (alt. 2, datert 26.05.17).

**B. RETNINGSGIVENDE**

1. Illustrasjonsplan (alt. 2, datert 14.07.17).
2. VA – rammeplan.