

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Laksevåg. Gnr 154 Bnr 15 mfl.,  
Solhaugveien 15, B-sykehuset  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_64630000**

Saksnummer	201506340
Siste revisjonsdato bestemmelser	03.11.2020
<b>Vedtatt av bystyret</b>	<b>dd.mm.åååå</b>
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

# PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av tidligere sykehus på Laksevåg til boligformål gjennom transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg. I bestemmelsene brukes betegnelsen «B-sykehuset» om boligene som skal etableres gjennom transformasjon og utvikling av dagens bygg. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 16.10.2020. Planbestemmelsene supplerer plankart datert 16.10.2020.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

- § 2.1.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.
- § 2.1.2 Utearealer skal så langt som mulig tilrettelegges for funksjonshemmede og rullestolbrukere.
- § 2.1.3 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan tilgjengeligheten ivaretas.

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

- § 2.2.1 Nye bygg og tiltak på eksisterende bygg skal gis høy og stedtilpasset arkitektonisk kvalitet med god og robust materialbruk.
- § 2.2.2 Fasader skal gis et variert uttrykk i form av volumoppbygging, variasjon i fasadematerialer, plassering av lysåpninger, fargebruk og lignende. Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres i tre.
- § 2.2.3 Nye bygg og tiltak skal ha en dynamisk og variert utforming med egne identiteter, ulike volum og varierte byggehøyder.
- § 2.2.4 De enkelte av byggene skal ha en individuell tilpasning til terreng og solforhold.

### § 2.3 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

- § 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.
- § 2.3.2 Ubebygde områder og overganger mellom terreng og tiltak skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

### § 2.4 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

- § 2.4.1 Anlegg for vann, avløp og overvann skal bygges i samsvar med godkjent VA-rammeplan.

### § 2.5 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.5.1 Eksisterende kulturminner innenfor hensynssoner H570\_1-3, skal bevares som de er.

### § 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.6.1 Bestemmelser om støy i gjeldende kommuneplan skal følges i bygge- og anleggsfasen.

## **§ 2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)**

- § 2.7.1 For å redusere den største faresonens (H310\_3) utstrekning skal det settes opp et steinspranggjerd langs vestsiden av Solhaugveien. Andre løsninger kan vurderes gjennom nye geologiske undersøkelser.
- § 2.7.2 Innenfor områder vist med hensynssone H310 i plankart er det fare for steinsprang. Skredrapport datert 20.10.2016 eller nyere undersøkelser skal legges til grunn for sikring av området.
- § 2.7.3 Skog i skråning mot Damsgårdsfjellet vest for Solhaugveien skal bevares.
- § 2.7.4 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg. Tilsvarende gjelder for varelevering.

## **§ 2.8 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

- § 2.8.1 Gjennomført skredrapport datert 20.10.2016 skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

## **§ 3 Bestemmelser til arealformål**

---

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

#### **§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS, BKS, BBB)**

##### **§ 3.1.1.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

- § 3.1.1.1.a BFS er regulert til Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.
- § 3.1.1.1.b BKS er regulert til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.
- § 3.1.1.1.c BBB er regulert til Boligbebyggelse – blokkbebyggelse.
- § 3.1.1.1.d Byggverk innenfor BFS, BKS og BBB reguleres som de er i dag.
- § 3.1.1.1.e Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være maksimalt %-BRA = 45 %.
- § 3.1.1.1.f Ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelse sitt fasadeliv og takform og skal ikke bygges vesentlig høyere enn eksisterende høyde.

##### **§ 3.1.1.2 Byggegrenser**

- § 3.1.1.2.a Byggegrensen for BFS, BKS og BBB er 4,0 meter fra eiendomsgrensen. Langs Solhaugveien er byggegrensen 4,0 meter fra vegarelets ytre formålsgrænse. Langs Øvre Fyllingsveien er byggegrensen 10,0 meter fra vegens senterlinje. Byggegrensen er tilpasset eksisterende bebyggelse.

#### **§ 3.1.2 Bolig/tjenesteyting (felt BKB)**

##### **Utforming (§12-7 nr. 1):**

##### **§ 3.1.2.1 Type bebyggelse**

- § 3.1.2.1.a Område BKB er regulert til bolig, og offentlig eller privat tjenesteyting.
- § 3.1.2.1.b Byggverk innenfor BKB tillates benyttet til bolig og forsamlingslokale, ol. med tilhørende parkering.

§ 3.1.2.1.c Det tillates inntil tre påbygg over eksisterende bygningsmasse. Påbygg skal være oppdelt i flere separate volumer.

§ 3.1.2.1.d Taktype skal være saltak eller mansardtak for påbygg over eksisterende bygning. Maksimal takvinkel er 35 grader.

§ 3.1.2.1.e På eksisterende bygningsvolum kan det etableres takterrasse rundt og mellom nye bygningsstrukturer.

#### § 3.1.2.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.2.2.a Maksimal utnyttelsesgrad er totalt %-BRA = 95 %.

#### § 3.1.2.3 Plassering

§ 3.1.2.3.a Illustrasjonsplan datert 16.10.2020 skal være retningsgivende for opparbeiding av området.

§ 3.1.2.3.b Bygningsmessig utkraging og overheng kan etableres over SGG2.

§ 3.1.2.3.c Eksisterende bygningsmasse skal danne utgangspunkt for nytt bygg. Fasadeendringer og andre tilpasninger av vegglivet tillates ut til byggegrensen.

#### § 3.1.2.4 Byggehøyder

§ 3.1.2.4.a Maksimale byggehøyder for BKB er påført plankartet.

§ 3.1.2.4.b Påbygg skal etableres som separate volumer og skal gi variasjon i byggehøyden.

§ 3.1.2.4.c På felles takhage kan det etableres felles toalett, samt oppføres leegger, boder og andre elementer nødvendig for å gi takhagen ulike soner i en høyde på inntil 2,0 meter over rekkverk. Alle tiltak skal ha en arkitektonisk utforming og inngå som en helhetlig del av bygget.

§ 3.1.2.4.d Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon m.m. skal innpasses i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Det kan tillates mindre takoppbygg inntil 3,0 meter over angitt maksimal byggehøyde.

#### § 3.1.2.5 Byggegrenser

§ 3.1.2.5.a Byggegrensen for B-sykehuset er 2,0 meter utenfor vegglivet nordvest og nordøst. I sørvest og sørøst følger byggegrensen formålsgrensen mellom gangareal SGG2 og veiareal SKV4/o\_SKV3.

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

#### § 3.1.2.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.2.6.a Uteoppholdsarealene skal gis en variert og helhetlig opparbeidelse, og skal knyttes til nærliggende uteområder med gangforbindelser.

§ 3.1.2.6.b Uteoppholdsarealer skal opparbeides på terreng og som takhage mellom nye bygningsvolumer.

§ 3.1.2.6.c Mellom takhage og LNF-areal kan det etableres gangbro innenfor bestemmelsesområde #1. Mellom takhage og naturareal på dekke over parkeringsløsning kan det etableres gangbro innenfor bestemmelsesområde #2.

§ 3.1.2.6.d Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet som felles uteareal. Alle enheter skal ha minimum 2,0 m<sup>2</sup> privat uteareal. Privat uteoppholdsareal kan løses på altan/balkong.

§ 3.1.2.6.e Minst 40 % av utearealet skal være felles. Inntil 40 % av felles uteoppholdsareal kan legges på opparbeidet dekke og takterrasse med god terrengkontakt og god kontakt med hovedinngang.

§ 3.1.2.6.f Det skal opparbeides lekeplass som del av uteoppholdsarealene. Lekeplassen skal plasseres på terreng med enkel adkomst fra alle boenheter. Deler av lekeplassen skal utformes som småbarnslekeplass.

§ 3.1.2.6.g Det skal etableres en gangsti og/eller trapp fra f\_SGG3 til eksisterende gangforbindelse mellom BBH og Øvre Fyllingsveien via (f\_SV2).

#### § 3.1.2.7 Kvalitetskrav leke- og uteoppholdsareal

§ 3.1.2.7.a Utearealene skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst 50 % av arealet på bakkeplan 4 timer ved vårjevndøgn. Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Opparbeiding skal ha god og varig kvalitet.

§ 3.1.2.7.b Areal med helning brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 3.1.2.7.c Det kan etableres gangbroer eller andre tiltak som sikrer god terrengkontakt mellom takhage og terreng. Disse kan plasseres utover vist byggegrense, men innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

#### § 3.1.2.8 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.2.8.a Parkering for bil skal opparbeides som overdekt carport innenfor bestemmelsesområde #3.

§ 3.1.2.8.b Carport skal dimensjoneres for å tåle et tilstrekkelig vegetasjonsdekke til at området over carportene kan gis en naturlig opparbeiding med variert vegetasjon.

§ 3.1.2.8.c Det skal opparbeides minimum 26 parkeringsplasser for bil innenfor bestemmelsesområde #3. 3 av parkeringsplassene skal være sambruksplasser for barnehage og forsamlingslokale. 3 av parkeringsplassene skal være sambruksplasser for bolig og forsamlingslokale.

§ 3.1.2.8.d Ved beregning av parkeringsareal for boliger skal ikke felles-, gang-, bod- eller parkeringsareal medtas i beregningsgrunlaget.

§ 3.1.2.8.e Minimum tre av parkeringsplassene skal være universelt utformet.

§ 3.1.2.8.f Det skal opparbeides minimum 81 parkeringsplasser for sykkel knyttet til boligene. 62 av disse skal plasseres innenfor SPP1.

§ 3.1.2.8.g Det skal opparbeides 4 parkeringsplasser for sykkel knyttet til forsamlingslokalet.

§ 3.1.2.8.h Sykkelparkering skal være særlig tyverisikker, gi ly for nedbør og vind og ha en hensiktsmessig plassering og utforming.

§ 3.1.2.8.i Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere.

§ 3.1.2.8.j Det skal etableres to parkeringsplasser for sykkelvogner til bruk for barnehagen.

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

§ 3.1.2.9.a Godkjent rammeplan for vann og avløp skal legges til grunn for prosjektering og byggesaksbehandling i BKB.

§ 3.1.2.9.b Vedlagt søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan og situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som skal vise avkjørsel, veier og parkering, byggs plassering, eventuelle murer og trapper, detaljering og plassering av leke- og uteoppholdsareal, eventuelle

ledelinjer, plassering av belysning, dekkmaterialer, beplantning, renovasjonsanlegg, turstier og annen relevant informasjon.

§ 3.1.2.9.c Vedlagt søknad om tiltak skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Denne skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, støyforhold, renhold og støvdemping.

### **Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)**

#### **§ 3.1.2.10 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse**

§ 3.1.2.10.a Leiligheter etg. U skal etableres som to-plans familieboliger med direkte utgang til terreng.

§ 3.1.2.10.b Planen legger til rette for etablering av 37 leiligheter.

§ 3.1.2.10.c Det skal være variasjon i boligstørrelsene innenfor BKB. Ingen boenheter skal være under 35 m<sup>2</sup>.

#### **§ 3.1.2.11 Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)**

§ 3.1.2.11.a Eksisterende bygg B-sykehuset inngår i planen. For bygget tillates det endringer som påbygg og ombygging, herunder endring av takform og byggehøyde, fasadeendringer, etablering av balkonger og etablering av gjennomgang/portal gjennom eksisterende bygning.

### **§ 3.1.3 Barnehage (felt BBH)**

#### **Utforming (§12-7 nr. 1):**

##### **§ 3.1.3.1 Type bebyggelse**

§ 3.1.3.1.a Barnehagen reguleres som den er i dag og som vist i plankartet.

##### **§ 3.1.3.2 Byggegrenser**

§ 3.1.3.2.a Byggegrensen for BBH er 4,0 m innenfor eiendoms grensen.

#### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**

##### **§ 3.1.3.3 Parkering og sykkelparkering**

§ 3.1.3.3.a Det skal opparbeides 3 parkeringsplasser til sambruk mellom forsamlingslokalet og barnehagen innenfor bestemmelsesområde #3.

§ 3.1.3.3.b Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser for sykkel knyttet til barnehagen innenfor felt f\_SPP2.

### **§ 3.1.4 Renovasjonsanlegg (felt BRE)**

#### **§ 3.1.4.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

§ 3.1.4.1.a Renovasjonsanlegg skal opparbeides i henhold til renovasjonsteknisk plan (RTP) og tilhørende uttale fra BIR.

§ 3.1.4.1.b Det skal være 11,0 meter fri høyde for kranløft ved renovasjonsanlegg. Eksisterende strømledning ved planlagt renovasjonsanlegg skal legges som jordkabel.

### **§ 3.1.5 Lekeplass (felt o\_BLK)**

#### **§ 3.1.5.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)**

§ 3.1.5.1.a Lekeplass, o\_BLK reguleres som den er i dag og som vist i plankartet.

#### **§ 3.1.5.2 Om områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.1.5.2.a Lekeplass o\_BLK skal være offentlig.

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

#### **§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_SKV1-3, f\_SKV4-6, o\_SF1-5, f\_SGG1-4, o\_SS1-2)**

##### **§ 3.2.1.1 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

§ 3.2.1.1.a Vedlagt søknad om igangsettingstillatelse på offentlig vei skal det foreligge en veiteknisk plan for all veigrunn som blant annet viser plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler. Planen skal være godkjent av veimyndighetene før det gis igangsettingstillatelse for tiltak iht. PBL § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet.

#### **§ 3.2.2 Veg (felt SV, f\_SV2-3, o\_SV4)**

##### **§ 3.2.2.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)**

§ 3.2.2.1.a Veg, SV og o\_SV reguleres som de er i dag og som vist i plankartet. Der avkjørsel er vist med avkjørselspil, skal eksisterende avkjørsel tilpasses ny vegsituasjon. Avkjørselspilen gir ikke hjemmel for utvidet bruk av avkjørselen.

##### **§ 3.2.2.2 Om områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.2.2.a Veg f\_SV2 skal være felles mellom BKB, BBH og eiendom 154/687.

§ 3.2.2.2.b Veg f\_SV3 skal være felles for BFS.

§ 3.2.2.2.c Veg o\_SV4 skal være offentlig.

#### **§ 3.2.3 Kjøreveg (felt o\_SKV1-3, SKV4)**

##### **§ 3.2.3.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)**

§ 3.2.3.1.a o\_SKV3 skal opparbeides som vist i plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell veimyndighet.

§ 3.2.3.1.b Eksisterende avkjørsler opprettholdes der dette er vist med piler i plankartet. Der avkjørsel er vist med avkjørselspil, skal eksisterende avkjørsel tilpasses ny vegsituasjon. Avkjørselspilen gir ikke hjemmel for utvidet bruk av avkjørselen.

##### **§ 3.2.3.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt / Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

§ 3.2.3.2.a Veiområdene skal utføres med:

- Fast dekke

- Universell utforming, bl.a. med ledelinjer, nedsenket kantstein, m.m.
- Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes, eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. Tilsåing og beplantning skal utføres samtidig med veianlegget.

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

§ 3.2.3.3.a Kjøreveg o\_SKV1-3 skal være offentlig.

#### § 3.2.4 Fortau (felt o\_SF)

##### § 3.2.4.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1.a Fortau, o\_SF skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 3.2.4.1.b o\_SF kan nyttes som kombinert fortau og holdeplass for kollektivtransport.

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

§ 3.2.4.2.a Fortau o\_SF skal være offentlig.

#### § 3.2.5 Gangveg/gangareal/gågate (felt SGG1-2, f\_SGG3-4)

##### § 3.2.5.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1.a Gangveg/gangareal/gågate f\_SGG1-4 skal primært nyttes til gangtrafikk.

§ 3.2.5.1.b f\_SGG3 skal opparbeides som kjørbare gangvei og gis en opparbeiding slik at gangveien inngår som en naturlig del av uteoppholdsarealene.

§ 3.2.5.1.c f\_SGG3 skal normalt ikke ha trafikk, men gi mulighet for tilkomst til byggets framside for utrykningskjøretøy og andre spesielle behov.

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

§ 3.2.5.2.a Gangveg/gangareal/gågate f\_SGG3 skal være felles for BKB og eiendommene 154/15 og 154/842.

§ 3.2.5.2.b Gangveg/gangareal/gågate f\_SGG4 skal være felles for eiendommene 154/415 og 154/416.

#### § 3.2.6 Sykkelanlegg (felt o\_SS)

##### § 3.2.6.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.6.1.a Sykkelanlegg o\_SS skal opparbeides som vist i plankart.

§ 3.2.6.1.b Sykkelfelt skal ha minimumsbredde 1,5 meter.

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

§ 3.2.6.2.a Sykkelanlegg o\_SS skal være offentlig.

#### § 3.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o\_SVT, SVT)

##### § 3.2.7.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)



§ 3.2.7.1.a Annen veggrunn - tekniske anlegg, o\_SVT og SVT, er avsatt til skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemurer og lignende i tilknytning til veiformålet. Arealene skal tilsåes og beplantes.

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

§ 3.2.7.2.a Annen veggrunn - tekniske anlegg o\_SVT skal være offentlig.

### **§ 3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (felt o\_SVG1-2)**

§ 3.2.8.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.8.1.a Annen veggrunn – grøntareal, o\_SVG1-2, er avsatt til nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende som ikke er til hinder for områdets bruk eller for drift av veien.

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

§ 3.2.8.2.a Annen veggrunn – grøntareal o\_SVG1-2 skal være offentlig.

### **§ 3.2.9 Parkeringsplasser (felt SPP1, f\_SPP2, o\_SPP3)**

§ 3.2.9.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.9.1.a Parkeringsplasser SPP1 er avsatt som sykkelparkering for beboere i B-sykehuset.

§ 3.2.9.1.b Parkeringsplasser, f\_SPP2, er avsatt som parkeringsareal for sykkel.

§ 3.2.9.1.c Parkeringsplass o\_SPP3 er avsatt som parkeringsareal for turgåere og brukere av o\_GT Holenstien.

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

§ 3.2.9.2.a Parkeringsplasser f\_SPP2 skal være felles for BKB og eiendommene 154/15 og 154/842.

§ 3.2.9.2.b Parkeringsplass o\_SPP3 skal være offentlig.

### **§ 3.2.10 Kombinerte formål for samferdselsanleggkjøreveg/veg og fortau (o\_SKF1)**

§ 3.2.10.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.10.1.a o\_SKF1 er kombinert formål for Veg (2010) og Fortau (2012).

§ 3.2.10.1.b o\_SKF2 er kombinert formål for Veg (2010) og Sykkelanlegg (2017).

§ 3.2.10.1.c o\_SKF3 er kombinert formål for Kjøreveg (2011) og Fortau (2012).

§ 3.2.10.1.d o\_SKF4 er kombinert formål for Kjøreveg (2011) og Sykkelanlegg (2017).

§ 3.2.10.1.e Innenfor o\_SKF1 og 3 skal det etableres gjennomgående fortau over nedsenket kantstein.

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

§ 3.2.10.2.a Kombinerte formål o\_SKF1-4 skal være offentlig.

## **§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **§ 3.3.1 Naturområde (felt GN1, o\_GN2)**

#### § 3.3.1.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.2 Innenfor formålet skal det anlegges felles naturområde på dekke over parkeringsplasser. Det kan etableres gangbro (bestemmelsesområde #2) fra takhage på B-sykehuset til naturarealet for å gi takhagen god terrengkontakt.

§ 3.3.1.3 Området skal gis en naturlig framtoning med variert vegetasjon, og danne en overgangssone til nærliggende LNF-områder.

§ 3.3.1.4 Området kan benyttes av beboere i B-sykehuset til rekreasjon mv., men skal ikke opparbeides som uteoppholdsareal.

§ 3.3.1.4.a o\_GN2 er lagt inn som nødvendig sideareal til opparbeiding av fjellveien Holenstien. Arealet skal så langt som mulig tilbakeføres som LNF-område etter at fjellveien er anlagt.

#### § 3.3.2 Turveg (felt o\_GT)

##### § 3.3.2.1 Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.3.2.1.a Området o\_GT er avsatt til framtidig opparbeiding av Holenstien langs Damsgårdsfjellet.

§ 3.3.2.1.b Veien skal opparbeides som gruset gangvei i en bredde på 2,5 meter.

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

§ 3.3.2.2.a Turveg o\_GT skal være offentlig.

#### § 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

##### § 3.4.1 Friluftsmål (felt o\_LF)

###### § 3.4.1.1 Vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 2)

§ 3.4.1.1.a Det er ikke tillatt med oppføring av bygg eller andre konstruksjoner innenfor formålet, annet enn nødvendige tiltak for ras- og skredsikring.

§ 3.4.1.1.b LNF-areal skal ikke opparbeides eller privatiseres.

§ 3.4.1.1.c Friluftsområde o\_LF er offentlig.

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

---

### § 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H310)

§ 4.1.1 I frisktsonen skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

§ 4.1.2 Innenfor områder vist med faresone i plankartet er det fare for steinsprang. Skredrapport datert 20.10.2016 skal legges til grunn for sikring av området.

### § 4.2 Særlige hensyn til friluftsliv og bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H530, H570)

§ 4.2.1 Innenfor H570\_1 skal bebyggelsen bevares som den er.

§ 4.2.2 Innenfor H570\_2 skal veifaret bevares som det er.

§ 4.2.3 Innenfor H570\_3 skal bunkeren bevares som den er.

§ 4.2.4 Ved tiltak på bygg innenfor H570\_1 og 3 må kommunens fagetat for kulturminner kontaktes.

- § 4.2.5 Før det settes i gang bygge- eller gravearbeid innenfor H570\_2 skal kommunens fagetat for kulturminner kontaktes. H570\_2 danner en buffersone på 10,0 meter rundt historisk veifar.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1-6)

- § 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1-2 kan det etableres gangbroer mellom takhage og omliggende terreng.
- § 5.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det anlegges felles bilparkeringsplasser for beboere, forsamlingslokale og barnehage. Bilparkering skal opparbeides som carporter med overdekning.
- § 5.1.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres gjennomgående gangforbindelse gjennom bygget. Gangforbindelsen skal minimum ha en bredde på 4,0 meter og skal binde sammen inngangsparti, takhage og uteoppholdsarealer.
- § 5.1.4 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan trasé for Holenstien med sideareal anlegges som vist i plankartet.
- § 5.1.5 For bestemmelsesområde #6-7 vises det til konstruksjonsteknisk notat datert 25.02.16 vedrørende teknisk tilstand på mur sør for Solhaugveien. For bestemmelsesområde #6 skal det etableres målepunkter for overvåkning av eventuelle deformasjoner/bevegelser i anleggsperioden. For bestemmelsesområde #7 skal muren erstattes med ny mur.

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

---

### § 6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB)

- § 6.1.1 o\_SKV3 Solhaugveien skal være ferdig opparbeidet med fortau o\_SF, gatelys og utbedret mur (jf. #7), før ny bebyggelse tas i bruk.
- § 6.1.2 Renovasjonsanlegg i henhold til RTP skal være godkjent og operativt før ny bebyggelse tas i bruk.
- § 6.1.2.1.a Gangsti og/eller trapp fra f\_SGG3 til eksisterende gangforbindelse mellom BBH og Øvre Fyllingsveien via (f\_SV2) skal opparbeides før bebyggelse tas i bruk.

### § 6.2 Før Holenstien tas i bruk (felt o\_GT)

- § 6.2.1 Parkeringsplasser langs Solhaugveien o\_SPP3 skal være ferdig opparbeidet før o\_GT, Holenstien, tas i bruk.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Illustrasjonsplan datert 16.10.2020 skal være retningsgivende.

Skredrapport datert 20.10.2016.

Konstruksjonsteknisk notat datert 25.02.2016.