

## Reguleringsplan, områderegulering for:

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



**FYLLINGSDALEN. GNR 22. 23 OG 24.**

**FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_63860000**

Saksnummer	PLAN-2022/20442 (Tidligere saksnummer 201206435)
Siste revisjonsdato bestemmelser	21.06.2023
Vedtatt av bystyret	21.06.2023

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

## Innhold

§ 1	Planens hensikt	5
§ 2	Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4)	6
§ 2.1	Om felt skal være offentlige eller felles (privat) (§ 12-7 nr. 14)	6
§ 2.2	Universell utforming	6
§ 2.3	Arkitektur og byform	6
§ 2.4	Byggegrenser, utnyttelse og høyder	7
§ 2.5	Byrom og grøntområder	7
§ 2.6	Overvannshåndtering	7
§ 2.7	Kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)	7
§ 2.8	Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)	7
§ 2.8.1	Støy	7
§ 2.8.2	Luftkvalitet	8
§ 2.9	Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)	8
§ 2.9.1	Flom	8
§ 2.9.2	Kvikkleire	8
§ 2.10	Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)	9
§ 2.11	Handelsareal	9
§ 3	Krav om detaljregulering og unntak fra plankrav	9
§ 3.1	Unntak fra plankrav	9
§ 3.2	Krav i detaljregulering (§12-7 nr. 11)	10
§ 3.3	Felt for felles planlegging	10
§ 4	Bestemmelser til arealformål	11
§ 4.1	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	11
§ 4.1.2	Uteoppholdsareal og lekeplasser	11
§ 4.1.3	Parkering og sykkelparkering	12
§ 4.1.4	Renovasjon	13
§ 4.1.5	Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)	13
§ 4.1.6	Boligbebyggelse, felt B1-B3	14
§ 4.1.7	Frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1-BFS4	14
§ 4.1.8	Konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS	14
§ 4.1.9	Blokkbebyggelse, felt BBB01-BBB22	14
§ 4.1.10	Felles bestemmelser for sentrumsformål, felt BS1-BS9	15
§ 4.1.11	Sentrumsformål, felt BS1 og BS2	15
§ 4.1.12	Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3	18

§ 4.1.13	Sentrumsformål, felt BS3	18
§ 4.1.14	Sentrumsformål, felt BS6	18
§ 4.1.15	Sentrumsformål, felt BS8	18
§ 4.1.16	Sentrumsformål, felt BS9	18
§ 4.1.17	Offentlig eller privat tjenesteyting, felt o_BT, o_BU, o_BR, BAT, o_BAT og o_BKT	19
§ 4.1.18	Idrettsanlegg, felt o_BIA	20
§ 4.1.19	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt K/T1- K/T2, B/F1-B/F2	20
§ 4.1.20	Øvrig kommunalteknisk anlegg, o_BKT	20
§ 4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	20
§ 4.2.1	Utforming (§12-7 nr. 1)	20
§ 4.2.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o_S	21
§ 4.2.4	Veg, SV	21
§ 4.2.5	Kjøreveg, SKV	21
§ 4.2.6	Torg, ST	21
§ 4.2.7	Gatetun, SGT	22
§ 4.2.8	Gang- og sykkelanlegg, SGS	23
§ 4.2.9	Gangveg/gangareal/gågate, SGG	23
§ 4.2.10	Sykkelanlegg, SS	23
§ 4.2.11	Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT	23
§ 4.2.12	Annen veggrunn – grøntareal, SVG	23
§ 4.2.13	Trase for sporveg/forstadsbane, o_STS	24
§ 4.2.14	Holdeplass/plattform, o_SH	24
§ 4.2.15	Annen banegrunn – tekniske anlegg, o_SBT	24
§ 4.2.16	Annen banegrunn – grøntareal, o_SBG	24
§ 4.2.17	Kollektivnett, o_SKO	24
§ 4.2.18	Kollektivknutepunkt, o_SKK	25
§ 4.2.19	Kollektivholdeplass, o_SKH	25
§ 4.2.20	Kombinerte formål kjøreveg/veg/fortau/sykkelanlegg, o_SKF	25
§ 4.2.21	Parkering vertikalnivå 1, SPA100 – SPA106	25
§ 4.2.22	Fortau, o_SF	25
§ 4.3	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	26
§ 4.3.1	Fellesbestemmelser	26
§ 4.3.2	Naturområde, o_GN	26
§ 4.3.3	Turveg, o_GT	26
§ 4.3.4	Friområde, o_GF1-6	26
§ 4.3.5	Park, o_GP1-6	26

§ 4.4	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	27
§ 4.4.1	Kombinert naturområde/ friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_VKA1-o_VKA6	27
§ 5	Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)	27
§ 5.1	Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H190, H320)	27
§ 5.1.1	Frisikt, H140	27
§ 5.1.2	Andre sikringssoner, H190	27
§ 5.1.3	Faresone flom, H320_1-7	28
§ 5.2	Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c), H540, H560, H570	28
§ 5.2.1	Hensyn grønnstruktur, H540	28
§ 5.2.2	Bevaring naturmiljø, H560	28
§ 5.2.3	Bevaring kulturmiljø, H570	28
§ 6	Bestemmelser til bestemmelsesområder	30
§ 6.1	Bestemmelser til bestemmelsesområde med vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #11-15, #20-25, #30-31, #40-42	30
§ 6.1.1	Gangforbindelser, #11-15	30
§ 6.1.2	Bekkeåpning, #20-25	30
§ 6.1.3	Bebyggelse over arkade, #30-31	31
§ 6.1.4	Andre vilkår for etablering av bybane, #40-42	31
§ 6.2	Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder, #50-51	31
§ 6.2.1	Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder for bybane til Spelhaugen, #50-#51	31
§ 6.2.2	Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder langs nye veganlegg, #60-68	32
§ 7	Dokumentasjonskrav	32
§ 7.1	Fellesbestemmelser for reguleringsplan og byggesaksbehandling	32
§ 7.2	Dokumentasjonskrav særskilt til reguleringsplan	32
§ 7.3	Dokumentasjonskrav særskilt til byggesaksbehandlingen	32
§ 8	Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)	33
§ 8.1	Rekkefølgebestemmelser	33
§ 8.2	Rekkefølgebestemmelser særskilt for felt BS1 og BS2	36
§ 8.3	Rekkefølgebestemmelse særskilt for bybanen fra Oasen til Spelhaugen	36
§ 8.4	Rekkefølgebestemmelser særskilt for SPA100	36
§ 8.5	Rekkefølgebestemmelser særskilt for o_BT	36
§ 9	Dokumenter som gir juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	36
§ 10	Vedlegg til bestemmelsene	36

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

Fyllingsdalen skal videreutvikles som den grønne bydelen, med boområder av høy kvalitet. Oasen skal utvikles som et levende bydelssentrum og kollektivknutepunkt. Fyllingsdalen skal ha trygge gangforbindelser, attraktive offentlige møtesteder og en tetthet som skaper aktivitet og mangfold.

Sentrumsområdene sentralt i Fyllingsdalen skal utvikles til et urbant, attraktivt og lett tilgjengelig bydelssentrum, med offentlige byrom av høy kvalitet og god kollektivdekning. Utviklingen skal skje i form av en bystruktur, der det tilrettelegges for variert arealbruk med bolig, næring og annen service.

De eksisterende borettslagene i Fyllingsdalen gis mulighet for noe stedstilpasset fortetting, som bygger opp under Fyllingsdalen som et boområde med god tilgang på grøntområder og andre herlighetsverdier. De eksisterende blågrønne verdiene videreføres, og det legges til rette for økt bruk som samtidig ivaretar naturmangfold. Det sikres et sammenhengende byrom- og gangnett mot sentrumsområdet, og til de store friluftsområdene rundt byggesonen.

Det skal tilrettelegges for at trafikkvekst tas med kollektiv, gange og sykkel, og ikke med bil, og det avsettes areal til framtidig behov for offentlig sosial infrastruktur.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4)

### § 2.1 Om felt skal være offentlige eller felles (privat) (§ 12-7 nr. 14)

- a. Alle felt merket med prefiks o\_x skal være offentlig.
- b. Alle felt merket med prefiks f\_x skal være felles (privat). Hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter er angitt i bestemmelser for det enkelte formålet.
- c. Der eieform ikke er oppgitt er den felles (privat/annen eier).

### § 2.2 Universell utforming

- a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming i planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak, inkludert atkomst og uteareal. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, og det skal spesielt tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.
- b. Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

### § 2.3 Arkitektur og byform

- a. Fyllingsdalens karakter som «den grønne bydelen» skal bevares og videreutvikles. Sammenhengende blågrønne strukturer, byrom og allmenn/offentlig tilgang til bydelens parker og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.
- b. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenhengen med omkringliggende landskap, Fyllingsdalens historiske strukturer og kulturminner. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av Fyllingsdalens egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- c. Allmenn ferdsel skal prioriteres og utformingen av gater, torg og gangveger skal vektlegge helheten i, og gode sammenhenger mellom, byrommene. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignede i grensen mellom offentlige trafikkområder, byrom og private fellesarealer der dette ikke kreves av sikkerhetsmessige hensyn.
- d. Ved nye tiltak skal det legges vekt på nytenking, universell utforming og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner. Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming.
- e. Nye tiltak skal planlegges i en menneskelig skala der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
- f. Ny bebyggelse mot offentlig veg skal tilpasses en bymessig utvikling. Med det menes at ny bebyggelse skal henvende seg mot gatene. Sentrumsbebyggelse og publikumsrettet virksomhet skal ha hovedfasade mot og henvende seg til veg/gate/torg. Bygningene skal ha arkitektonisk kvalitet og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Ved eventuell etappevis utbygging av et område skal det sikres en god avslutning av hvert utbyggingstrinn.
- g. Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot gater og byrom. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- h. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- i. Eksisterende bytrær og gatetrær, samt flersjiktet vegetasjon langs Hjalmar Brantingsvei og Fyllingsdalsveien, skal bevares, og erstattes ved skade eller felling.
- j. Det tillates ikke etablert støyskjerm.

## § 2.4 Byggegrenser, utnyttelse og høyder

- a. Der ikke annet er angitt skal detaljreguleringsplan fastlegge byggegrenser, utnyttelse og byggehøyder.
- b. BRA for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.
- c. Areal helt, eller delvis under terreng, til bod, teknisk rom, sykkelparkering og parkering, lager, renovasjon og varelevering, medregnes ikke i BRA. Delvis under terreng er areal på plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

## § 2.5 Byrom og grøntområder

- a. Grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. Utforming skal tilpasses barn og unge særskilt.
- b. Områder som har en viktig funksjon for naturmangfold må vurderes særskilt.
- c. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gåbyen, og eksisterende gangforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.
- d. Ved fortetting av boligområder skal eksisterende gang- og sykkeltraseer opprettholdes eller erstattes med likeverdige tilbud. Gjennomgående traseer skal være offentlige. Dette skal dokumenteres i detaljreguleringsplan for de enkelte områdene.

## § 2.6 Overvannshåndtering

- a. Overvannshåndtering skal følge prinsipper i Kommunedelplan for overvann (25.09.2019) og VA-rammeplan for Fyllingsdalen sentrale deler (13.03.2023).
- b. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljregulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak, og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann.
- c. Overflatevann skal benyttes som et element i by- og parkrommene. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann.
- d. Ved utbyggingstiltak skal det sikres fordrøyning av overvann slik at utslipp fra området ikke overstiger dagens avrenning.
- e. Ny bebyggelse skal ha grønne tak, blå tak, fordrøyningsmagasin, regnbed eller andre type løsninger som forsinker avrenningen. Åpning av bekker skal vurderes iht. § 6.1.2.
- f. Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilføres nærliggende vassdrag. I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
- g. Det må sikres uhindret tilkomst til for drift og vedlikehold til eksisterende VA-systemer i hele anleggsperioden.

## § 2.7 Kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

- a. Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses omgående og rette myndighet kontaktes jf. Kulturminnelovens § 9.

## § 2.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

### § 2.8.1 Støy

- a. Støynivå skal dokumenteres og eventuelle støytiltak fastsettes gjennom detaljert støyutredning i den enkelte detaljreguleringsplanen.

- b. For nye planer for etablering av støyfølsom bebyggelse skal følgende ivaretas:
  - i. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
  - ii. Alle boliger skal ha tilgang til et stille uteoppholdsareal.
  - iii. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.
- c. Ved utvidelse av en støykilde, eller etablering av en støykilde hvor tiltaket krever en ny plan etter plan- og bygningsloven, må tiltakshaver ivareta følgende for eksisterende støyfølsom bebyggelse:
  - i. Innendørs støynivå
  - ii. Tilgang til et stille uteoppholdsareal
  - iii. Alle tiltak for å ivareta ovennevnte punkter må være ferdig senest innen nytt anlegg tas i bruk.
  - iv. Det tillates ikke etablert støyskjerm.
- d. Støyverdier skal i bygge- og anleggsperioden ikke overstige grenseverdier gitt i gjeldende utgave av Miljødirektoratets retningslinjer T-1442 eller til enhver tid gjeldende retningslinjer. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-2061.

#### § 2.8.2 Luftkvalitet

- a. Flersjiktet vegetasjon inkludert vintergrønne trær og busker skal brukes aktivt i hele planområdet for å dempe virkningene av forurensning og inversjon, særlig langs de mest trafikkerte vegene Hjalmar Brantings vei og Fyllingsdalsveien.

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

#### § 2.9.1 Flom

- a. Årlig sannsynlighet for den aktuelle sikkerhetsklassen inkludert klimapåslag skal legges til grunn for fastsetting av flomsikkert nivå ved detaljregulering og nye tiltak i planområdet. Ved fastsetting av flomsikkert nivå skal det legges til en sikkerhetsmargin for vannstigning på 30 cm.
- b. Ved detaljregulering / søknad om tiltak innenfor sonene skal det gjennomføres en detaljert utredning av flomfare og nødvendige tiltak mot flom. Utredningen skal dokumentere at flomveger er ivaretatt, at konstruksjoner er dimensjonert for å tåle belastning ved flom, og at planen/tiltaket ikke vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms negativt.
- c. Flomveger skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.
- d. Sekundær flomvei gjennom BS1 og BS2 må sikres, opparbeides og dokumenteres. I forbindelse med dette må det utarbeides handlingsplaner for å ivareta sikkerheten for besøkende og for bygningen.
- e. Det skal ikke etableres sperring i sekundær flomvei nord for BS1.
- f. Bybanetunnel mot Minde må beskyttes med midlertidige fysiske tiltak i en flomsituasjon.

#### § 2.9.2 Kvikkleire

- a. Områder uten plankrav: Geoteknisk undersøkelse skal utarbeides før rammetillatelse for tiltak som omfatter vesentlig graving eller terrengarbeid.
- b. Områder med plankrav: Fare for kvikkleireskred, skred i bratt terreng og steinsprang skal avklares i detaljreguleringsplan.



## § 2.10 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- a. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med et samlet areal på over 500 m<sup>2</sup> BRA.
- b. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre for miljø, energibruk og samfunnsøkonomi, som solenergi, jordvarme mv.

## § 2.11 Handelsareal

- a. Det tillates totalt 10 000 m<sup>2</sup> nytt bruksareal til forretning innenfor sentrumsformålene (BS1 – BS9) i planen.
- b. Av dette tillates inntil 4200 m<sup>2</sup> innenfor BS1 og BS2, og inntil 5800 m<sup>2</sup> innenfor BS3 - BS9. Fordeling løses i detaljregulering.
- c. Beregning av bruksareal til forretning skal kun omfatte arealer som benyttes til handel, og ikke arealer til bevertning, tjenesteyting eller andre formål som erfaringsmessig kan være integrert eller samlokalisert med forretning.
- d. Utenfor sentrumsformål (BS1 – BS9) tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m<sup>2</sup>. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates. Det skal utarbeides en handelsanalyse før det kan tillates.
- e. Arealkrevende varehandel tillates ikke innenfor områdereguleringen. Med arealkrevende varehandel menes handel der vareutvalget er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, planteskoler/hagesentre, og fritidsbåter. Det kan tillates utstillingslokaler og butikkutsalg for arealkrevende virksomhet innenfor sentrumsformålene.

## § 3 Krav om detaljregulering og unntak fra plankrav

Innenfor byggeområdene i planområdet kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav a, d, g, k og l før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

Situasjonsplan – Fyllingsdalen sentrale deler, oppdatert 21.06.2023 er veiledende for detaljreguleringsplaner og byggesaker med tanke på sammenheng i blågrønne strukturer, traséer i gangveger, sykkelveger og turveger.

### § 3.1 Unntak fra plankrav

- a. Unntak fra plankrav, der forholdet til kulturminner, naturmiljø og transportnett (gående, syklende og kjørende, herunder varelevering og renovasjon) er avklart, gjelder for:
  - i. mindre endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse. Med mindre endringer/tiltak menes vedlikehold, samt tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.
  - ii. opparbeiding av grønnstruktur med tiltak for rekreasjon, ferdsel, friluftsliv, lek og biologisk mangfold. For eksempel turveg, aktivitetspark og naturrestaurering.
  - iii. videreføring av bybanen med alle tilhørende konstruksjoner og anlegg fra Oasen til Spelhaugen.
  - iv. bekkeåpning innenfor bestemmelsesområde #20-25.
  - v. innenfor byggeområder kan oppgraderinger og nye lenker i gangnettet unntas fra plankrav. Dette gjelder så lenge maks bredde er under 3,5 meter.
  - vi. BAT1 (Ungdomshuset).

- vii. opparbeiding av offentlige byrom, parker og veger/gater som er vist med formål gågate, fortau, gangveg, sykkelveg, sykkel felt, gang- og sykkelveg, veg, kollektivfelt, kollektivholdeplass, frisikt park, friområde, turveg, naturområde, samt annen veggrunn (teknisk/grøntareal) som ikke grenser til o\_S.
  - viii. Varemottak i BS3 innenfor eksisterende bebyggelse kan unntas fra plankrav. Unntak fra plankravet gjelder for mindre innvendige endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse i BS3, som ikke er til hinder for senere gjennomføring av planen. Med mindre endringer menes nødvendige bygningsmessige endringer for å etablere nytt varemottak, herunder nytt logistikksystem på varetransport inne i bygningen, rokade av butikker og arealer inne i eksisterende bygning samt endret kjøremønster og passasjermønster pga. endringen. Det forutsettes at hensyn til trafiksikkerhet og byrom er ivaretatt.
- b. Unntaket gjelder ikke for følgende felt: o\_SGG18, o\_SGT2, o\_SGT1, o\_ST3, o\_ST1, o\_SGS09, o\_SS11, o\_SGG12, o\_SF9, o\_SVG, o\_FSV2, o\_SVG, o\_SVG, o\_SF7, o\_SKH1, o\_ST4, o\_SGG4, o\_SH, o\_SF6, o\_STS2, o\_SKA3, o\_SGG3, o\_ST2, o\_SGS13, o\_SGT3, o\_SGG2 og o\_S med tilhørende annen veigrunn.

### § 3.2 Krav i detaljregulering (§12-7 nr. 11)

- a. I detaljreguleringsplanen skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene i områdereguleringen er ivaretatt.
- b. Ved detaljregulering skal det:
  - i. for felt som ligger innenfor eller som grenser til hensynssone kulturmiljø (H570) utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal ha særlig fokus på kulturlandskap, kulturminner og strukturprinsippene i borettslag.
  - ii. sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser. Behovet for nye og opprustning av eksisterende gangforbindelser skal vurderes i forbindelse med detaljregulering.
  - iii. settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis.
  - iv. ved beplantning i offentlige anlegg, parker og friområder innenfor planområdet benyttes stedegen vegetasjon. Det tillates ikke bruk av fremmede skadelige arter med spredningsrisiko. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter og i størst mulig grad bær- og fruktplanter.

### § 3.3 Felt for felles planlegging

- a. For felt B2 skal det utarbeides en samlet detaljregulering.
- b. For felt B3 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o\_GF5 skal inngå i planen. Dersom o\_GT ikke er opparbeidet ved oppstart skal denne også tas med i detaljreguleringen. Ved detaljregulering skal det sikres ny adkomst fra sør og gode overganger og terrengtilpasning mot o\_GT og o\_GF5.
- c. For felt BS1 og BS2 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o\_ST1, o\_ST3, o\_ST4, o\_ST5, o\_GT1, samt deler av o\_SGG3 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.
- d. For felt BS3 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o\_ST2, o\_SGG3, o\_SGG2 og o\_SGT3 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.
- e. For felt BS4-BS8 skal det utarbeides en samlet detaljregulering for hvert felt. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.
- f. For felt o\_BAT2 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o\_ST1, o\_ST5, o\_SGS09, o\_SGT1 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.

- g. For felt BS9 skal det utarbeides en samlet detaljregulering. Felt o\_ST300 skal inngå i planen. Tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.

## § 4 Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B1- B3, BFS1- BFS4, BKS, BBB01- BBB22, BS1 - BS9, o\_BU1-o\_BU4, o\_BT, o\_BR, BAT1, o\_BAT2, o\_BIA, o\_BKT, B/F1- B/F2, K/T1- K/T2).

#### § 4.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer. Uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan dersom disse opparbeides med en hensiktsmessig utforming for barn og unge og er innenfor planområdet.
  - Ved utforming av uterom skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldergrupper, barn, ungdom, voksne og eldre.
  - Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
  - Uteoppholdsarealet skal skjermes mot vind. Halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, hvorav minst 2 timer mellom kl. 12.00 og kl. 18.00.
  - Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet.
  - Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig.
  - Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
  - Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
  - Uteoppholdsareal kan etableres i offentlig tilgjengelig grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal såfremt det avklares gjennom detaljreguleringsplan og inngår i planområdet.
  - Store prosjekt anses som prosjekt med mer enn 15 boenheter.
  - For skoler og barnehager gjelder de til enhver tids gjeldende retningslinjer.
- b. Nærlekeplass
- Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 150 m<sup>2</sup>. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen.
  - Arealet skal inneholde lekeapparater som sklie, sandkasse og husker. Det skal også etableres benker, fortrinnsvis i varmebærende materialer, ved lekeplass.
  - Arealkrav og utforming kan vurderes i detaljregulering.
- c. Områdelekeplasser
- Alle boenheter skal innen en gang avstand på 150 meter ha en kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1.500 m<sup>2</sup>. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen.
  - Arealet skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.
  - Arealkrav og utforming kan vurderes i detaljregulering.
- d. Sentrumsformål

- i. Det skal etableres minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet.
- ii. Maksimum 50 % av arealet kan legges på tak/balkong. Minimum 50 % på bakkeplan.
- iii. Minimum 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.
- e. Boligformål (unntatt BKS, B3):
  - i. Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maksimum 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minimum 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.
- f. BKS, B3:
  - i. Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maksimum 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

#### § 4.1.3 Parkering og sykkelparkering

- a. Det skal redegjøres for parkering i alle planer og søknader.
- b. Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal. Parkeringsplasser skal ikke hindre myke trafikanter eller universell tilgjengelighet.
- c. Bruk av ubebygd areal til parkering er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
- d. Parkering for sentrumsformål skal foregå i felles anlegg under bakken eller under bebyggelse. Det samme skal tilstrebes for boligområdene rundt. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot offentlig byrom.
- e. Parkeringsdekning skal være iht. krav gitt i tabellen nedenfor. Det tillates ikke etablert nye parkeringsplasser så lenge samlet antall eksisterende parkeringsplasser overstiger krav til total parkeringsdekning.
- f. For feltene BS1 og BS2 gjelder ikke kravet i §4.1.3.e 2.setning, om at det ikke tillates etablert nye parkeringsplasser så lenge samlet antall eksisterende parkeringsplasser overstiger krav til total parkeringsdekning. På feltene tillates maksimal 0,4 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Tabell for parkeringsplasskrav	Beregningsgrunnlag	Sykkel		
		Alle	Sentrum (BS1-BS9)	Bil Øvrige byggeområder
Bolig	100 m <sup>2</sup> BRA	2,5*	0,4	0,6 – 1,2
Forretning, handel, kjøpesenter og service	1000 m <sup>2</sup> BRA	12*	10	15
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	12*	3	6
Restaurant/pub/cafe	1000 m <sup>2</sup> BRA	6	1	3
Hotell	10 gjesterom	4	2	5
Sykehjem	10 senger	1	2	3
Barnehage	10 barn	4**	0,5 - 2	1,5 – 2,5
Skoler	10 årsverk	30+2	0,5 - 2	1,5 – 2,5
Idrettsanlegg	10 personer	2	0,5	1
Forsamlingslokale	10 sitteplasser	2	1	3

Alle tall for sykkelparkering er minimumskrav. Tall for bilparkering er maksimumskrav der det står enkelttall, og minimum-maksimum der det står to tall med bindestrek mellom.

\*Deler av kravet skal sikre plass til lastesyker.

\*\*Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner, som skal kunne oppbevares under tak.

- g. Kvalitetskrav til sykkelparkering:
  - i. Sykkelparkering skal gi rask og enkel tilkomst til målpunktet.

- ii. Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og gi ly for nedbør og vind.
  - iii. I nye bygg med mer enn 20 ansatte, skal det etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud, samt areal til sykkelvedlikehold i tilknytning til sykkelparkeringen.
  - iv. Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering, herunder innendørs parkering bak låsbar dør.
  - v. For større boligkomplekser, med 15 eller mer boenheter skal gjesteparkering etableres under tak. Det skal avsettes areal til sykkelvedlikehold.
- h. Kvalitetskrav til bilparkering:
- i. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boenheter.
  - ii. Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges med lading.
  - iii. Det skal legges til rette for bildelingsplasser ved nye boligprosjekter og innenfor sentrumsformål så langt det er mulig. Der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell. Andelen bildelingsplasser og eventuelle fradrag vurderes i den enkelte detaljregulering.
- i. Frikjøpsordning:
- i. Det er anledning til frikjøp fra krav til parkering i henhold til pbl. § 28-7 for bilparkeringsplasser i sentrumsformål og for inntil 40 % av bilparkeringsplasser utenfor sentrumsformål.
  - ii. Krav til HC-parkering kan ikke løses med frikjøp.
  - iii. Frikjøp løses iht. til enhver tids gjeldende kommuneplan. Det tillates ikke frikjøp for sykkel.

#### § 4.1.4 Renovasjon

- a. Sentrumsområder (BS1 – BS9)
- i. All avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen. Nedkast kan være i fasade, men ikke i byrom. Felles avfallsløsning for flere felt skal etableres der forholdene ligger til rette for det.
  - ii. Renovasjonsløsninger for BS1 og BS2 skal dimensjonerer for å kunne koble på BBB11, BS6 og BS3. o\_BAT2 (kulturhuset) skal også vurderes. Avfallsløsninger skal være rørbaserte.
- b. Øvrige byggeområder
- i. All avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelse eller som nedgravde løsninger. Felles avfallsløsning for flere felt kan etableres der forholdene ligger til rette for det. Nedkast på bakken skal innpasses i bygg eller uteanlegg. Arealet skal være tilgjengelig med lastebil.

#### § 4.1.5 Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- a. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>. Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>.
- b. Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i områdereguleringens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige

boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.

#### § 4.1.6 Boligbebyggelse, felt B1-B3

- a. Boligbebyggelsens typologi skal fastsettes gjennom detaljregulering på bakgrunn av detaljert stedsanalyse for minimum hele feltet.
- b. Felt B1 Ørnahaugen skal ha kjøreadkomst fra o\_SKV18. Detaljreguleringsplaner innenfor feltet skal omfatte nok areal til å oppnå gode boligmiljøer og god infrastruktur i samsvar med områdereguleringens bestemmelser.

#### § 4.1.7 Frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1-BFS4

- a. Felt BFS1, Nedre Krohnegården 10, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk.
- b. Felt BFS2, Shetlands-Larsens hus, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk. Nye byggetiltak tillates såfram de kan tilpasses eksisterende landskap og terreng, inkludert overgangen mot friområde o\_GF4.
- c. Felt BFS3, Shetlands-Larsens vei 3, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk. Det tillates ikke flere boenheter.
- d. Felt BFS4, Torgny Segerstedts vei 29-33, skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk.

#### § 4.1.8 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS

- a. Felt BKS er avsatt til rekkehusbebyggelse langs Ture Nermans vei og skal nyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk.

#### § 4.1.9 Blokkbebyggelse, felt BBB01-BBB22

- a. Bebyggelsesstrukturen i flere områder er ensartet og tegnet av samme arkitekt, men er inndelt i ett eller flere borettslag. Ved søknad om endring i ett av borettslagene skal tiltakene ses i sammenheng med hovedstrukturen.
- b. Nye tiltak i boligområder skal ivareta de kulturhistoriske verdiene omtalt i planbeskrivelsen som borettslagene representerer i utforming, bygningstypologi, landskap og uteareal.
- c. Ved tilføyelse eller påbygg må endringer bygge på samme enhetlige fasade- og bygningsprinsipp. Ved nybygg kan andre bygningstypologier vurderes dersom det gir ytterligere kvalitet til feltet og området.
- d. Dersom flere nybygg planlegges innenfor et enhetlig borettslag, skal nybyggene ha likt enhetlig preg og underordne seg eksisterende struktur i feltet. Det skal tas hensyn til eksisterende bygningsvolumers høyder og siktlinjer mellom bygningene, slik at eksisterende bokvaliteter videreføres.
- e. I felt BBB20 Sælensminde borettslag skal det opprettes gangforbindelse gjennom feltet fra o\_SGS07 som leder mot o\_SF19 og gangarealene videre til bybanens holdeplass.
- f. For mindre tiltak uten plankrav er byggegrense 15 meter fra senterlinje fylkesveg.

#### § 4.1.10 Felles bestemmelser for sentrumsformål, felt BS1-BS9

- a. For områder avsatt til sentrumsformål BS skal ny bebyggelsesstruktur tilpasses behovet for en urban utvikling sentralt i Fyllingsdalen. Der ikke annet er angitt skal detaljreguleringsplan fastlegge byggegrenser, utnyttelse, funksjonsinnhold og byggehøyder. Det skal tilstrebtes maksimal avstand 70 meter avstand mellom gangårer. For ny bebyggelse tillates ikke sammenhengende fasader over 70 meter.
- b. Det skal være publikumsrettet virksomhet mot gater og byrom, og aktive fasader på gateplan. Virksomhetene skal ha inngang direkte fra gaten.
- c. Boliger skal ha egen inngang fra gateplan.
- d. Boliger på gateplan kan vurderes i BS4 – BS9.
- e. Støytiltak på privat uteareal/balkonger mot offentlige byrom skal utformes med hensyn til et åpent og variert fasadeuttrykk. Innglasset balkong tillates ikke.
- f. Takflatene skal benyttes til beplantning, overvannshåndtering og/eller solenergianlegg. Med beplantning menes at bygninger skal ha tak med organisk materiale og pollinatorvennlige plantedekker. Ved etablering av solfangere og solcellepanel skal dette innpasses på en god måte som en del av fasaden/ taket. Fordeling avgjøres i den enkelte detaljregulering.
- g. Bygninger, anlegg, lek og uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper.
- h. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- i. Det skal etableres privat uteoppholdsareal på balkonger eller i tilknytning til inngangsnivå. Uteoppholdsareal i tilknytning til boenheter som ligger på inngangsnivå skal ha dybde på minimum 2 meter fra fasade.

#### § 4.1.11 Sentrumsformål, felt BS1 og BS2

##### § 4.1.11.1 Utforming, Estetikk (§ 12-7 nr. 1)

- a. For utforming av bygg på den sørvestre del av BS1 skal det arrangeres en arkitektkonkurranse.
  - i. Bygg på denne delen av BS1 vil ha en svært viktig karaktergivende betydning for bydelen og endelig valg av utforming skal avgjøres gjennom en arkitektkonkurranse med ulike løsningsforslag. Bergen kommunes Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn for oppdraget.
  - ii. Dersom bebyggelse vest i BS1, tilgrensende o\_ST1 og sør for felt o\_BAT2, oppføres samtidig skal bebyggelsen omfattes av arkitektkonkurransen. Dette skal sikre at de to byggene fungerer sammen.
- b. Hvert bygg bør ha sitt eget uttrykk (materiale, utforming, farge), samtidig som volum, høyder og innhold skaper et helhetlig bilde. Det skal legges vekt på en utforming som bryter ned høydevirkningen, og bidrar til en rik detaljering av byggets nederste etasjer.
- c. Fasade på bakkeplan mot o\_ST1, o\_SGT1 og o\_ST3, skal etableres slik at minst 50 % av byggets fasadelengde har store glass i fasaden som viser den aktiviteten som skjer på innsiden. Det kan tillates inntil 8 løpemeter fasade uten glass på eksisterende fasade. Nye fasader kan ikke ha mer enn 4 løpemeter uten store glassflater. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- d. Det skal etableres arkade mot o\_ST1 og o\_ST4. Dersom arkade mot o\_ST4 kommer i konflikt med bybaneanlegg skal ulike løsninger vurderes. Det tillates bebyggelse over arkadene. Bygg kan etableres på søyler som står i o\_ST1. Åpen passasje mellom bygningens søyler og senterets fasade skal være minimum 3 meter. Fri høyde i arkade under utkraging skal være minst 3,5 meter over dekke i o\_ST1, og minst 7 meter over dekke mot o\_ST4. Eksisterende takfasade inngår i himling i indre del av arkade. Eksisterende del av søyler som står innenfor

- o\_ST1 kan bestå. Ved utforming av nye søyler for utkraging av bygg/arkade skal det legges vekt på mest mulig åpenhet og luft mellom offentlig byrom o\_ST1 og fasade i 1. etasje med tanke på lysåpning, avstand, bredde, dybde og materialbruk etc.
- e. Fasader i hvert bygg trekkes ned til bakkeplan. Søyler til arkadene blir derfor en del av boligfasaden.
  - f. Fasader til selve senteret som ligger bak arkadene, må utarbeides på en konsekvent måte, slik at hele disse leses som ett kontinuerlig element. Fasaden må ha en tydelig visuell innvirkning og ikke forsvinne bak arkadene.
  - g. Det skal etableres innganger til næringsarealer med maksimalt 30 meter mellom hver inngang. Innganger til næringsarealer som ligger i tilknytning til en hovedinngang kan benytte hovedinngangen.
  - h. Det skal etableres en døgnåpen og allmenn tilgjengelig gangpassasje gjennom kjøpesenterets (Oasen) plan 1 fra inngang ved o\_ST4 (ved bybanestoppet) til inngang i nord (mot felt o\_ST3).
  - i. Innganger til døgnåpen gangpassasje som går nord/sør skal være åpne og inviterende. Innganger skal strekke seg over to etasjer.
  - j. Gangpassasjen skal opparbeides med aktive fasader og butikkinnganger, slik at den oppleves mest mulig som om den er en utendørs strøksgate. Dette skal gjenspeiles i valg av materialer, utforming av gategulv, innvendige fasader og glasstak samt andre detaljer. Det skal være direkte innganger til all handel og virksomhet langs passasjen. Den åpne gangpassasjen skal være minimum 4 meter bred og ha minimum 3,5 meter fri høyde. I eksisterende bygg kan en lavere høyde vurderes, der dette er nødvendig av hensyn til eksisterende konstruksjoner og kommunikasjonsareal.
  - k. I den døgnåpne passasjen skal det etableres glassoverbygg med dagslysinnslipp. Åpningen skal være på minimum 200 m<sup>2</sup>.
  - l. Det skal etableres en innvendig gangpassasje mellom hovedinngang mot torget o\_ST1 i vest og frem til gangpassasje i bestemmelsesområde #15. Bredden skal være minimum 4 meter og den skal ha aktive fasader.
  - m. Det tillates ikke etablert takterrasser på tak av ny bebyggelse over eksisterende kjøpesenter.
  - n. Det skal etableres balkonger mot o\_ST1 og o\_ST4, og disse skal være inntrukket.
  - o. Balkonger mot takhager/gårdsrom tillates utkragede fra fasadeliv på inntil 3 meter.
  - p. Innenfor bestemmelsesområde merket #16 skal det etableres ny gangforbindelse over tak på kjøpesenter med minimumsbredde 5 meter, fra o\_ST1 til o\_ST3.
  - q. Trapp som skal etableres fra o\_ST1 og o\_ST3 opp til allment tilgjengelig uteoppholdsareal på tak over eksisterende kjøpesenter skal ha en bredde som fremstår åpen og inviterende. Torget må oppleves som åpent foran trappene opp til takhagene. Trappen fra torget opp til takhagene må være dimensjonert slik at den både styrker gangsonene og fungerer som et inviterende sitteareal.

#### § 4.1.11.2 Formålsfordeling

- a. Det tillates ikke etablert ny forretning/ kjøpesenter over 2. etasje.

#### § 4.1.11.3 Uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

- a. Felles uteoppholdsareal skal plasseres på tak over eksisterende kjøpesenter.
- b. Felles uteoppholdsareal skal være allment tilgjengelig.
- c. Det skal etableres utvendige trapper og/eller ramper mellom de ulike nivåene på tak over eksisterende kjøpesenter. Gangforbindelsene må være brede nok for allmenn bruk, og ha en bredde på minimum 3,5 meter.
- d. Trapper eller ramper tillates ikke medregnet i felles uteoppholdsareal, med mindre de har en hensiktsmessig utforming for lek og opphold.



- e. Det skal etableres privat uteoppholdsareal på balkonger, eller i tilknytning til inngangsnivå fra tak over eksisterende kjøpesenter. Uteoppholdsareal i tilknytning til boenheter som ligger på taknivå skal ha en dybde på minimum 2 meter fra fasade.
- f. Felles uteoppholdsareal skal ha en bredde på minimum 3,5 meter.
- g. Uteareal på balkonger som ikke oppfyller støykravene inngår ikke i MUA.
- h. Det skal etableres vekstlag for vegetasjon på felles uteoppholdsareal på tak over kjøpesenteret. Vegetasjonslag skal dekke minimum 50 % av takflaten, og ha gjennomsnittsdypde på minimum 0,6 meter. Det skal benyttes pollinatorvennlig vegetasjon.
- i. Det skal etableres minimum 3 felt med plantekasser for små trær på uteoppholdsarealet på taket over kjøpesenteret. Feltene skal være minimum 20 m<sup>2</sup> per. felt og ha 1,0 meter jordtykkelse.
- j. Ved utforming av uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldergrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.
- k. Øverste takflate for felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges særlig for lek og opphold for barn og unge.
- l. Felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med bolig.
- m. Det skal etableres en allmenn tilgjengelig gangforbindelse over tak (#16), fra o\_ST1 til o\_ST3.
- n. Det skal etableres døgnåpen heis/rulletrapp mellom uteoppholdsareal på tak over eksisterende kjøpesenter fra o\_ST1 til o\_ST3. Denne skal være tilgjengelig for allmenheten.

#### § 4.1.11.4 Adkomst (§ 12-7 nr. 4)

- a. Hovedadkomst for varelevering og parkering skal være fra Hjalmar Brantings vei. Det tillates innkjøring for deler av varelevering fra nord over o\_SGT1.
- b. Adkomst for renovasjon skal være fra Hjalmar Brantings vei.
- c. Adkomst for sykkel skal være i tilknytning til innganger og målpunkt.

#### § 4.1.11.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

- a. Parkering tillates etablert i felt SPA100-106, felles parkeringsanlegg under bakken, dersom parkeringskrav er i tråd med bestemmelse § 4.1.3.
- b. Parkering for felt o\_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus, kan inngå i beregningsgrunnlaget.

#### § 4.1.11.6 Sykkelparkering (§ 12-7 nr. 7)

- a. Kundeparkering for forretning, kontor/tjenesteyting og sentrumsformål skal ha hensiktsmessig plassering nært inngangsparti.
- b. Minst halvparten av plassene skal være innendørs. For ansatte og beboere skal sykkelparkering skje i innendørs anlegg.

#### § 4.1.11.7 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- a. Det kan tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har maksimalt utendørs støynivå tilsvarende øvre grenseverdi i gul støysone, pluss 8 dB, dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
  - i. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minimum 1 soverom skal ha minimum 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

- ii. For bebyggelse som etableres over sørfasaden til eksisterende kjøpesenter kan det vurderes at dempet fasade tilsvare stille side, hvor halvparten av oppholdsrom og minimum 1 soverom skal ha minimum 1 vindu som kan åpnes mot nedre grenseverdi for gul sone. Dette kan løses ved hjelp av sprang i fasader, balkonger og balkongrekkeverk. Det må dokumenteres at det blir et godt inn klima.
- b. Støynivået på felles uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
- c. Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for felles uteoppholdsareal kan dette ha inntil 3 dB høyere støynivå enn grenseverdi, men minimum 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykrevet.

#### § 4.1.11.8 Vann- avløp og overvann (§ 12-7 nr. 3)

- a. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan fordrøyes på tak og ledes bort i trygge flomveger.
- b. Overvann fra Oasen felt BS1 og BS2 skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

#### § 4.1.12 Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3

- a. Det skal etableres en gangforbindelse over takflaten i felt BS2 som forbinder uterommene i feltene BS1 og BS3.
- b. Det skal utarbeides formingsveileder for felt BS1, BS2 og/eller BS3. Formingsveilederen er førende for utviklingen av Oasens felt BS1, BS2 og BS3. Formingsveilederen utarbeides av den første detaljreguleringen, og legges til grunn for påfølgende detaljregulering.

#### § 4.1.13 Sentrumsformål, felt BS3

- a. Det skal etableres en innvendig gangpassasje som sikrer øst-vest forbindelse gjennom Oasen fra BS3 til BS2 og videre gjennom BS1 til hovedinngang mot torget o\_ST1.
- b. Det skal utarbeides formingsveileder for BS3 og/ eller BS1 og BS2. Formingsveilederen er førende for utviklingen av Oasens felt BS3, BS2 og BS1. Formingsveilederen utarbeides av den første detaljreguleringen, og legges til grunn for påfølgende detaljregulering.

#### § 4.1.14 Sentrumsformål, felt BS6

- a. Kjøreadkomst for varelevering og renovasjon tillates ikke over offentlig gatetun o\_SGT2.

#### § 4.1.15 Sentrumsformål, felt BS8

- a. Tverrforbindelser/trapper mellom Folke Bernadottes vei og Ørnhaugen (BBB10, B1 og B2) skal videreføres/etableres.
- b. Innenfor SVG sør for BS8 kan det etableres trapper/snarveger eller lignende som forbinder gangvegsystemet som ligger i ulike høyder rundt området.

#### § 4.1.16 Sentrumsformål, felt BS9

- a. Ved detaljregulering av felt BS9 skal følgende hensyn ivaretas:
  - i. Kjøreadkomst til parkeringskjeller for Vestre Sælemyr.
  - ii. Siktlinjer fra byrom og sol på tilgrensende byrom.
  - iii. Gangadkomst/turveg mot grøntstrukturen i sør.

- iv. Flomsone/flomveg.
- v. Kryssing i vertikalnivå 3, over o\_ST300 (lokk/gangbro) til o\_ST1 og/eller o\_ST4.

§ 4.1.17 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt o\_BT, o\_BU, o\_BR, BAT, o\_BAT og o\_BKT

§ 4.1.17.1 Skole/undervisning, felt o\_BU1-4

- a. o\_BU1 Lynghaug skole skal nyttes til ungdomsskole i samsvar med eksisterende bruk.
- b. o\_BU2 Løvås oppveksttun skal nyttes til skole og barnehage i samsvar med eksisterende bruk.
- c. o\_BU3 Sælen oppveksttun skal nyttes i samsvar med eksisterende bruk. Felt BFS3 skal sikres adkomst over o\_BU3.
- d. o\_BU4 Ortun ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående skole skal nyttes i samsvar med eksisterende bruk.

§ 4.1.17.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt o\_BT

- a. o\_BT er avsatt til tjenesteyting (undervisning/ barnehage/ helseinstitusjon og kulturinstitusjon). Ved detaljregulering skal Løvåsbekken ivaretas som åpen vannveg. Turveg som gir forbindelse mellom Kroatjønnvegen/Hjalmar Brantings vei og turvegen videre nordover til Lauåstjørna/Barliveien skal ivaretas/reetableres gjennom området. Avrenning med innhold av finpartikler skal i anleggsfasen håndteres med sedimentasjonsbasseng innenfor anleggsområdet eller andre tiltak slik at ikke finpartikler slippes ut i vassdrag. Tiltak skal iverksettes i samråd med biologisk kompetanse. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

§ 4.1.17.3 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt o\_BR, Fyllingsdalens kirke

- a. Fyllingsdalen kirke med klokketårn er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ubebygde areal skal videreføres som park, og være offentlig tilgjengelige.

§ 4.1.17.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt BAT1, Fyllingsdalen ungdomshus

- a. Gjennom felt BAT1 Fyllingsdalen ungdomshus skal det være gangforbindelse mellom o\_SGG13 og o\_SV1. Øvrig uteområde skal opparbeides for å støtte funksjonen som forsamlingslokale.
- b. Maks %-BYA = 25 %, maks mønehøyde = kote +60,5.
- c. Byggegrense framgår av plankartet.
- d. Mindre tilbygg til ungdomshuset, som støtter driften av Ungdomshuset, kan vurderes på nordsiden av bygget i samråd med Byantikvaren. Mindre bod og uthus som støtter driften av ungdomshuset kan tillates mellom Ungdomshuset og bybanekonstruksjonen (o\_SBT/ o\_SBG1). Detaljering gjøres i samråd med Byantikvaren og Vestland Fylkeskommune.

§ 4.1.17.5 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt o\_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus

- a. Innenfor felt o\_BAT2 tillates oppført nytt bygg for offentlig kulturhus og bibliotek. Formålet inkluderer kultur, kantine/bevertning, fellesfunksjoner, administrasjon og kontorer.
- b. Formålet er unntatt krav til parkering med unntak av HC-parkering.

- c. Areal for varelevering/varemottak skal ligge i nordre del av bygget. Kjøreadkomst for varelevering skal være fra o\_SKV20 Folke Bernadottes vei over o\_SGT1. Varelevering og adkomst dimensjonert for lastebil (L) skal løses i detaljregulering av feltet.
- d. Kulturhuset skal etableres med høy 1. etasje som skal ha publikumsrettede funksjoner som gir aktive fasader mot gågate og torg i o\_ST1 og o\_ST5. Det skal etableres publikumsinnganger med hovedinngang fra o\_ST1 og/eller o\_ST5 og bi-inngang fra kollektivterminal o\_SGS09. Biblioteket skal ligge på bakkeplan i sørlig del av bygget og ha separat inngang.
- e. I detaljreguleringen skal det vurderes inntrukne hjørner i første etasje for å bidra til gode overganger og siktlinjer mellom byrommene som omgir kulturhuset.

#### § 4.1.18 Idrettsanlegg, felt o\_BIA

- a. Felt o\_BIA, Fyllingsdalen idrettsanlegg, skal benyttes til idrettsanlegg i samsvar med eksisterende bruk. Flomveg for Sælenvassdraget gjennom området skal ivaretas iht. bestemmelser for faresone flom H320.

#### § 4.1.19 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt K/T1- K/T2, B/F1-B/F2

- a. Ved detaljregulering skal det vurderes felles løsninger for parkering innenfor hvert felt.
- b. K/T1 skal nyttes til blandet formål kontor/offentlig og/eller privat tjenesteyting. Første etasje mot o\_SKV11 Hjalmar Brantings vei skal ha aktive fasader med minst 2 innganger og minst 50 % glass i fasaden som viser den aktiviteten som skjer på innsiden. Det tillates ikke folierte glassflater eller tildekkede fasader på innsiden som hindrer innsyn.
- c. K/T2 skal nyttes til blandet formål kontor/skole i samsvar med eksisterende bruk. Ved detaljregulering kan annen arealbruk vurderes. Kjøreadkomst fra Torgny Segerstedts vei til felt BFS4 og gangveg gjennom K/T2 mellom BBB07 Smiberget borettslag A og BBB08 Smiberget borettslag B skal ivaretas.
- d. B/F1 og B/F2 kan nyttes til blandet formål bolig/forretning/ tjenesteyting. Med forretning menes dagligvareforretning som skal ligge i første etasje. Det tillates maksimalt 1500 BRA forretning i området. Bolig kan etableres i hele bygget. Samlet BRA fastsettes i detaljregulering.

#### § 4.1.20 Øvrig kommunalteknisk anlegg, o\_BKT

- e. Feltet er regulert til renovasjon.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for felt S, SV, SKV, SF, ST, SGT, SGS, SGG, SS, SVT, SVG, STS, SH, SBT, SBG, SKO, SKK, SKA, SKH, SKF og SPA.

#### § 4.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- a. Samferdselsarealene utgjør en sentral del av det offentlige byrommet og skal ha en form, kvalitet og materialbruk som reflekterer dette. Viktige byrom skal opparbeides med materialitet av varig og høy kvalitet. Asfalt tillates ikke.
- b. Visuelle og fysiske barrierer samt andre elementer som har negativ innvirkning på bystruktur og byform skal unngås i størst mulig grad.

- c. Der sykkelanlegg passerer langs eller krysser torg, bybaneholdeplasser eller gangareal må en i videre detaljering finne gode løsninger som sikrer god fremkommelighet, sikkerhet og attraktivitet både for fotgjengere og syklistene. Ved utforming av gang- og sykkelforbindelser skal integrering i det offentlige byrommet vektlegges i form, kvalitet og materialbruk.
- d. Mindre justeringer mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», inklusiv plassering av tunnel- og kulvertportaler, både i vertikal- og horisontalnivå, tillates som del av prosjektering/byggeteknisk plan og ved gjennomføring av bybane- og/eller veganlegget. Dette forutsatt at det ikke går på bekostning av gangveger og transportfunksjoner og at trafikksikkerheten ivaretas. Justeringer skal dokumenteres.
- e. På broer og konstruksjoner for samferdselsanlegg kan master til belysning og kjøreledning monteres på utsiden av konstruksjonen selv om disse da kommer utenfor formålgrensene.
- f. Ved detaljering av samferdselsanlegg skal flomveger og overvannshåndtering hensyntas. Grøntområder skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning.
- g. Avkjørslene som er markert med piler på reguleringsplankartet viser hvilken gate eiendommen skal ha atkomst fra. Avkjørslene markert med pil kan tillates forskjøvet noe i samråd med vegeier.
- h. Det skal legges til rette for bruk av gatetrær ved opparbeiding av nye veger, gater og gang-sykkelanlegg. Ved utvidelse og/eller ombygging av eksisterende veger skal trekkerer som må fjernes erstattes.
- i. Ved eventuell konflikt med universell utforming, skal det foretas en avveining av interesser.

#### § 4.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o\_S

- a. Innenfor felt o\_S1-o\_S6 skal det etableres veg og sammenhengende gang- og sykkelnett, som kobler seg på omkringliggende veier og gater. Alle samferdselsformål skal presiseres og løses i detaljregulering.

#### § 4.2.4 Veg, SV

Vegene merket f\_SV skal være felles veger for følgende eiendommer slik:

- a. f\_SV100, 101 og 102: gnr. 22, bnr. 240, 606 (vertikalnivå 1, under grunnen)
- b. f\_SV8: gnr. 22, bnr. 75 og 84
- c. f\_SV2: gnr. 22, bnr. 240, 606 (Oasen)
- d. f\_SV5: gnr. 22, bnr. 240, 606 (Oasen)
- e. Øvrige felt som er markert felles, er felles for tilgrensende eiendommer.

#### § 4.2.5 Kjøreveg, SKV

- a. Felt som er markert felles, er felles for tilgrensende eiendommer.

#### § 4.2.6 Torg, ST

##### § 4.2.6.1 o\_ST1

- a. Torget skal tjene som møteplass og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder. Sprang i dekket skal så langt som mulig unngås. Bybaneholdeplass skal knyttes til torget ved å integrere ventearealet i et helhetlig byrom. Nødvendig manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal innpasses. Feltet skal være bilfritt. Gjerder tillates ikke.

- a. På eller i tilknytning til o\_ST1 skal det samlet etableres minimum 50 parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til holdeplass for Bybanen. Minimum 20 parkeringsplasser skal være under tak. Det skal etableres sykkelparkeringshus, fortrinnsvis under brokonstruksjon for bybanen.
- b. I o\_ST1 kan det opparbeides trerekke langs bybanestoppet/bybanetraseen.
- c. Det skal etableres minimum 12 større trær mellom kulturhuset og ny bebyggelse over eksisterende kjøpesenter. Trær og annen vegetasjon skal bidra til gode lokalklimatiske forhold på torget, og plassering må løses i detaljregulering. Oppstillingsplass for stigebil skal ikke være til hinder for etablering av store trær

#### § 4.2.6.2 o\_ST2

- a. Offentlig torg o\_ST2 skal etableres i forbindelse med utbygging av felt BS3 (Oasen øst). Løsninger og utforming skal framgå av detaljreguleringsplan for BS3.

#### § 4.2.6.3 o\_ST3

- a. Feltet skal opparbeides som et adkomstområde mellom felt BS1, BS2, BBB11, BBB19, BBB20 og gangveiene. Det skal etableres møblering for opphold og beplantning av området. Det tillates etablert overlys/luftekanal/åpning over teknisk installasjon for vedlikehold til underliggende vareadkomst. Utforming av områder skal være inviterende og åpent for allmenheten. Det kan etableres gjerde/rekkverk i feltet i forbindelse med sikring av tak/dekke over innkjøring til varelevering. Torget skal tjene som møteplass og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensede områder. Sprang i dekket skal så langt som mulig unngås. Nødvendig manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal innpasses. Feltet skal være bilfritt. Nødvendig adkomst til SPA102 fra nordvest og o\_STG1 tillates. Gjerder tillates ikke.
- b. Det skal etableres trinnfri forbindelse/ overgang fra o\_SGT1, via o\_ST3, til o\_SV3.
- c. Trappeadkomst for allment tilgjengelig takhage skal utformes åpen og inviterende, og tilpasses torg og ny bebyggelse.

#### § 4.2.6.4 o\_ST300 lokk /gangbro over Hjalmar Brantings vei (vertikalnivå 3)

- a. Innenfor feltet skal det etableres lokk eller gangbroer som knytter utbyggingen i felt BS9 sammen med bybaneholdeplass og o\_ST1 og/eller o\_ST4.
- b. Løsning for lokket skal inngå i detaljreguleringsplan for BS9.

#### § 4.2.6.5 f\_ST

- a. f\_ST skal være felles for BS1 og BS2. Reguleringsbestemmelsen §4.2.6.3 for o\_ST3 gjelder tilsvarende for f\_ST.

### § 4.2.7 Gatetun, SGT

#### § 4.2.7.1 o\_SGT1

- a. o\_SGT1 skal opparbeides som offentlig gatetun som del av adkomst til og rundt Oasen for alle trafikantergrupper. Siktlinjer og trafikksikkerhet for gående og syklende skal ivaretas.
- b. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt. Kjøring til parkering, varelevering og renovasjon for feltene BS1 og BS2, Oasen, o\_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus, BS5 og BS6 er tillatt.

- c. Oppstilling, varelevering og renovasjon skal skje innomhus. Det tillates ikke rygging med lastebil (L) i offentlig gatetun. Det kan for o\_BAT2, Fyllingsdalen kulturhus, vurderes varelevering/renovasjon i o\_SGT1 etter nærmere detaljering av løsning for adkomst og oppstilling i detaljregulering. Adkomsten skal dimensjoneres for lastebil (L) men må kunne brukes av semi-trailer (ST) ved behov.
- d. Det skal etableres trinnfri forbindelse/overgang fra o\_SGT1, via o\_ST3, til o\_SV3.

#### § 4.2.7.2 o\_SGT2

- a. o\_SGT2 skal opparbeides som offentlig gatetun. Siktlinjer og trafikkisikkerhet for gående og syklende skal ivaretas. Det tillates ikke rygging med lastebil (L) i offentlig gatetun.
- b. Kjøring til parkering, varelevering og renovasjon til felt BS5 er tillatt. Løsninger for parkering, varelevering og renovasjon for BS6 kan vurderes.
- c. Gjennomkjøring og parkering er ikke tillatt.
- d. Bekkeåpning skal vurderes i detaljregulering.

#### § 4.2.8 Gang- og sykkelanlegg, SGS

- a. o\_SGS09 langs o\_SKK Fyllingsdalen terminal skal gis en markering i dekket som tydeliggjør sykkeltraséen, og som er enkel å oppfatte for alle brukere av området.

#### § 4.2.9 Gangveg/gangareal/gågate, SGG

- a. Det skal være kjørbart tilkomst for nødetatene fra Folke Bernadottes vei over o\_SGG3 til holdeplass for Bybanen.
- b. I o\_SGG04 skal det være trappeforbindelse mellom o\_ST1 ved bybaneholdeplassen og o\_SF7 fortau langs Hjalmar Brantings vei.
- c. o\_SGG15 (Ørnahaugen) kan benyttes som kjøreatkomst til eiendommene bnr./gnr. 22/115, 22/48 fram til eiendommene inngår i ny samlet detaljreguleringsplan for fortetting av felt BS8.
- d. o\_SGG15 (Ørnahaugen) kan benyttes som kjøreatkomst til seksjon 2 av eiendom 22/455 (østre del) fram til eiendommen grenser til eller inngår i ny detaljreguleringsplan.
- e. f\_SGG5 er felles for tilgrensende områder.

#### § 4.2.10 Sykkelanlegg, SS

- a. Sykkelanleggene skal tilrettelegges for hastighetsforskjeller og ulikt ferdighetsnivå mellom syklistene.

#### § 4.2.11 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

- a. Innenfor området kan det settes opp murer, trapper, gjerder og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.

#### § 4.2.12 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

- a. Områdene skal være grønne, enten rehabilitert eller i form av ny beplantning. I naturpregede områder skal vegetasjonen så langt som mulig bestå av stedegne arter. For små områder som har en teknisk funksjon, kan hardt dekke med høy kvalitet benyttes.

- b. Eksisterende gangvegforbindelser skal reetableres/opprettholdes gjennom o\_SVG der de blir berørt ved utvidelse av veg, sykkelanlegg og/eller gangveg/fortau.
- c. Annen veggrunn langs offentlig veg skal være grønne belter og opparbeides med trekker der dette kan gjøres uten ulempe for krav til sikt og øvrige tekniske forhold.
- d. Når etablering av ny veg, sykkelanlegg og/eller gangveg/fortau er gjennomført forutsettes areal avsatt som SVG og som det ikke er behov for til vegformål tilbakeført til tilstøtende byggeformål eller grønnstruktur.
- e. Hvis detaljprosjektering viser at det er satt av større areal enn nødvendig kan overskytende areal inngå i tilliggende formål når veganlegget er ferdig.
- f. Innenfor SVG kan det oppføres murer, sikkerhetsgjerder, trapper/snarveger, anlegg for overvann, støyskjermer og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.
- g. Innenfor SVG i sør for BS8 kan det etableres trapper/snarveger eller lignende som forbinder gangvegssystemet som ligger i ulike høyder rundt området.
- h. Felt som er markert felles, er felles for tilgrensende eiendommer.

#### § 4.2.13 Trase for sporveg/forstadsbane, o\_STS

- a. Områder merket o\_STS er avsatt til spor for bybanen i vertikalnivå 2 (på bakken) og 3 (over bakken). Det kan oppføres nødvendige tekniske installasjoner knyttet til drift av bybanen, herunder kjøreledningsmaster.

#### § 4.2.14 Holdeplass/plattform, o\_SH

- a. Holdeplasser skal ha et helhetlig fotgjengerareal som tilfredstiller krav til universell utforming og som danner en sammenheng mellom holdeplass og omgivelsene.
- b. På holdeplassene skal det etableres leskur. Plassering av leskur kan justeres innenfor formåls grensen (o\_SH). Det kan etableres benker, gjerder og tekniske anlegg nødvendig for drift av banen.

#### § 4.2.15 Annen banegrunn – tekniske anlegg, o\_SBT

- a. Innenfor o\_SBT kan det oppføres kjøreledningsmaster, forstøtningsmurer, støyskjermer og andre innretninger for drift av Bybanen. Arealet skal gis en opparbeiding tilpasset omgivelsene.

#### § 4.2.16 Annen banegrunn – grøntareal, o\_SBG

- a. Området skal være grønt, enten rehabilitert eller i form av ny beplantning. For små områder som har en teknisk funksjon, kan hardt dekke med høy kvalitet benyttes. Innenfor o\_SBG kan det oppføres murer, tunnelportaler, sikkerhetsgjerder, kjøreledningsmaster, forstøtningsmurer, støyskjermer og andre tekniske installasjoner. Større areal skal gis en parkmessig opparbeiding tilpasset omgivelsene.
- b. I naturpregede områder skal vegetasjonen så langt som mulig bestå av stede egne arter.
- c. Innenfor o\_SBG i Ørnahaugen kan det anlegges sti/trapper som forbinder gang- og sykkelanlegg nedenfor og ovenfor området. Når banetekniske krav er ivaretatt, skal resterende areal også kunne nyttes av tilstøtende eiendom, gnr. 22, bnr. 48.

#### § 4.2.17 Kollektivnett, o\_SKO

- a. Områdene er regulert til kollektivfelt.



#### § 4.2.18 Kollektivknutepunkt, o\_SKK

- a. o\_SKK skal være kollektivterminal for busser ved Oasen. På området kan det tilrettelegges for kjøreareal for buss, bussholdeplasser, servicebygg, reguleringsplasser, venteareal med leskur og holdeplasser for drosje.
- b. Terminalen skal utformes med en sentraløy med bredde og utforming som tillater at den kan overbygges med annet formål.
- c. Kravet om tilrettelegging for overbyggbar sentraløy kan fravikes dersom bredden på terminalområdet reduseres med min. 3 meter inn mot o\_SGS09. Bredden på 3 m skal da overføres til torgformål og legges funksjonelt til o\_ST1.

#### § 4.2.19 Kollektivholdeplass, o\_SKH

- a. Områder merket o\_SKH er avsatt til venteareal ved holdeplass for buss/kollektivtrafikk og skal tilfredsstillende krav til universell utforming.
- b. o\_SKH18 i Hjalmar Brantings vei kan nyttes til drosjeholdeplass, "kyss-og-kjør" eller busslomme.

#### § 4.2.20 Kombinerte formål kjøreveg/veg/fortau/sykkelanlegg, o\_SKF

- a. Avkjørsel/kjøreveg som krysser gjennomgående sykkelanlegg/sykkelfelt med tilhørende fortau og annen veggrunn er merket kombinert formål o\_SKF. Sykkelfelt/sykkelanlegg skal utformes i samsvar med gjeldende vegnormaler og normaler for sykkelanlegg, i samråd med vegmyndighet.

#### § 4.2.21 Parkering vertikalnivå 1, SPA100 – SPA106

- a. Innenfor formålet er det tillatt med sykkelparkering, vareleveringsløsninger, renovasjonsteknisk anlegg, nettstasjon, teknisk rom, lager, boder og funksjoner som er nødvendige for Oasen senter og boliger.
- b. Det skal være sikret tilkomst mellom parkeringsanleggene på gnr./bnr. 22/240 og 22/606 i begge plan.
- c. Mindre justeringer mellom arealformålene, inklusiv plassering av innkjøring tunnel- og kulvertportaler, både i vertikal- og horisontalnivå, tillates som del av prosjektering/byggeteknisk plan og ved gjennomføring av anlegget.
- d. SPA100 - 101 i Oasen skal være areal for parkering for gnr. 22, bnr. 240 og 606.
- e. Konstruksjonen i SPA100 skal ta høyde for etablering av større trær, tilsvarende dagens vegetasjon. Det skal etableres minimum 12 nye trær. Plassering og løsning for jorddybde løses i detaljregulering.
- f. Parkering i nivå U2 skal fungere som sekundær flomveg for Sælenvassdraget, jf. bestemmelser for faresone flom H320. Det tillates ikke etablerte funksjoner eller fysiske hindringer som kan skade eller hindre funksjonen som flomveg.

#### § 4.2.22 Fortau, o\_SF

- a. Områdene er regulert til fortau.

### § 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur for felt o\_GN, o\_GT, o\_GF1-o\_GF6, o\_GP1-o\_GP6.

#### § 4.3.1 Fellesbestemmelser

- a. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt.
- b. Skjøtsel og naturvennlig tilrettelegging for ferdsel, opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt der ikke annet framgår av bestemmelser for det enkelte formål.
- c. Eksisterende veger i grønnstruktur kan driftes i samsvar med vegens funksjon.

#### § 4.3.2 Naturområde, o\_GN

- a. I området o\_GN rundt Lynghaugtjørna tillates det ikke nye inngrep. Det skal legges stor vekt på å ta vare på eksisterende vegetasjon for å sikre områdets frodige karakter. Eksisterende stier tillates opprettholdt og vedlikeholdt for å kanalisere ferdselen i området.

#### § 4.3.3 Turveg, o\_GT

- a. o\_GT skal opparbeides som snarveg mellom Smiberget borettslag A og o\_SF14 i Ture Nermanns vei.

#### § 4.3.4 Friområde, o\_GF1-6

- a. Innenfor områder avsatt som friområde skal eksisterende vegetasjon ivaretas så langt som mulig.

#### § 4.3.5 Park, o\_GP1-6

##### § 4.3.5.1 o\_GP1

- a. Lynghaugparken tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold, naturmangfold og bekkeåpning (#20). Eksisterende vegetasjon, kantvegetasjon og større trær skal tas vare på. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

##### § 4.3.5.2 o\_GP2

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold. Eksisterende vegetasjon og særlig større trær skal tas vare på. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

##### § 4.3.5.3 o\_GP3

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold, naturmangfold og bekkeåpning (#23 og 24), utenfor H560.
- b. Eksisterende vegetasjon og særlig kantvegetasjon langs vannet og større trær skal tas vare på. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

#### § 4.3.5.4 o\_GP4-GP5

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold, naturmangfold og bekkeåpning (#20). Områdene skal opparbeides og tilrettelegges som park og våtmarkspark. Ved tilrettelegging skal det tas hensyn til dagens bruk. Parkene kan benyttes til fordrøyning og infiltrasjon.

#### § 4.3.5.5 o\_GP6

- a. Området tillates tilrettelagt for ferdsel, uorganisert lek og opphold. Eksisterende vegetasjon og særlig større trær og kantvegetasjon langs Løvåsbekken skal tas vare på.
- b. Det skal sikres tilkomst for alminnelig skjøtsel og vedlikehold av o\_VKA4 Løvåsbekken.

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

#### § 4.4.1 Kombinert naturområde/ friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o\_VKA1-o\_VKA6

- a. o\_VKA1 (Lynghaugtjørna) skal holdes fri for inngrep. Flomreduserende tiltak som bekkeåpning tillates.
- b. o\_VKA2 (Orrtuvatnet) skal holdes fri for inngrep. Flomreduserende tiltak som bekkeåpning tillates. Det kan tillates tilretteleggingstiltak for tilkomst til vannet, herunder brygge.
- c. o\_VKA3 og o\_VKA4 (Løvåsbekken) skal holdes åpen og kantvegetasjon skal ivaretas.
- d. o\_VKA5 tillates opparbeidet og restaurert i samsvar med bestemmelser for bekkeåpning i § 6.1.2.
- e. o\_VKA6 (Sælebekken) skal holdes åpen og kantvegetasjon skal ivaretas.

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

### § 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H190, H320)

#### § 5.1.1 Frisikt, H140

- a. I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene.

#### § 5.1.2 Andre sikringssoner, H190

##### § 5.1.2.1 H190\_1 og H190\_2

- a. Minimum 500 m<sup>2</sup> av arealet innenfor hensynssonene skal være tilgjengelig som redningsareal for Bybanen. Veger kan regnes med i arealet. Redningsarealet skal ikke ha beplantning og møblering som hindrer tilkomst for utrykningskjøretøy.

##### § 5.1.2.2 H190\_3 og H190\_4

- a. Innenfor sone H190\_3 og H190\_4 (fremtidig trasé, og eksisterende trasé, for bybane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av samferdselsanlegget.

### § 5.1.2.3 H190\_5

- a. Overvannsledning gjennom BS6 må ivaretas i detaljregulering.

### § 5.1.3 Faresone flom, H320\_1-7

#### § 5.1.3.1 Innenfor faresoner skal flomveger ivaretas i samsvar med VA-rammeplan.

- a. Ved detaljregulering / søknad om tiltak innenfor sonene skal det gjennomføres en detaljert utredning av flomfare og nødvendige tiltak mot flom. Utredningen skal dokumentere at flomveger er ivaretatt og at planen/tiltaket ikke vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms negativt.
- b. Årlig sannsynlighet for den aktuelle sikkerhetsklassen inkludert klimapåslag skal legges til grunn for fastsetting av flomsikkert nivå. Ved fastsetting av flomsikkert nivå skal det legges til en sikkerhetsmargin for vannstigning på 30 cm.

## § 5.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c), H540, H560, H570

### § 5.2.1 Hensyn grønnstruktur, H540

- a. Innenfor sone H540\_1 skal Løvåsbekkens bekkeløp og kantvegetasjon hensyntas. Det skal tas hensyn til naturkvaliteter i og ved bekkeløp. Ved eventuelle endringer i bekkeløpet skal det utformes parkmessig, på en måte som ivaretar natur- og friluftskvaliteter i vassdraget med vekt på naturlige bunnforhold og kantvegetasjon, kurver og variasjon, samt vurderinger av flom og erosjon.
- b. Sone H540\_2 og H540\_3 omfatter gjenåpnet del av Løvåsbekken og Sælebekken. Natur- og friluftskvaliteter i vassdraget med naturlige bunnforhold og kantvegetasjon, kurver og variasjon, samt gjennomførte flom og erosjonstiltak skal ivaretas.

### § 5.2.2 Bevaring naturmiljø, H560

- a. Innenfor sone H560 skal naturtypen rik sumpskog ved Orrtuvatnet i Sælenvassdraget ivaretas. Grøfting og drenering tillates ikke. Flomreducerende tiltak og vedlikehold og ferdsel på eksisterende gangveger kan tillates så lenge forannevnte hensyn er ivaretatt.
- b. Tiltak for skjøtsel og restaurering av naturtypen, herunder bekjemping av fremmede skadelige arter, kan tillates. Tiltaksplan for bekjemping av fremmede, skadelige arter skal utarbeides av biologisk kompetanse.

### § 5.2.3 Bevaring kulturmiljø, H570

#### § 5.2.3.1 H570\_1, Kårbygningen Nebbevegen 3

- a. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger og grøntområder skal fasadeuttrykk, materialitet, konstruksjon og viktig vegetasjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

§ 5.2.3.2 H570\_2, Nebbestølen borettslag og Minken borettslag

- a. Ved endring av eksisterende bygninger eller etablering av nybygg skal den saksete bygningsstrukturen opprettholdes. Eksisterende blokkbebyggelses fasader skal ivaretas ved søknad om tiltak, når det gjelder form, materialitet og uttrykk.

§ 5.2.3.3 H570\_3, Fyllingsdalen kirke

- a. Fyllingsdalen kirke med klokketårn er en listeført kirke av nasjonal verdi. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv Q-06/2020.
- b. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.
- c. Det tillates ikke bygging nærmere kirken enn 60 meter. Øvrige byggetiltak avklares i detaljregulering.
- d. Ved all planlegging av tiltak i hensynssonen skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken, skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

§ 5.2.3.4 H570\_4, Nedre Krohnegården 10

- a. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk, materialitet og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

§ 5.2.3.5 H570\_5, Fyllingsdalens ungdomshus, Hjalmar Brantingsvei 14

- a. Hensynssonen angir utstrekning av område som funksjonelt henger sammen med det verneverdige ungdomshuset og hvor tiltak skal tilpasse seg dette i samråd med byantikvaren.
- b. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk, materialitet og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

§ 5.2.3.6 H570\_6 og H570\_7, Sælen leir

- a. Krigsminner innenfor området skal bevares. Bevaringen omfatter ikke veger og bygninger.

§ 5.2.3.7 H570\_8, Torgny Segerstedts vei 29-33

- a. Småhusstrukturen og forholdet mellom hus og hage skal ivaretas. Nybygg/fortetting kan tillates så lenge småhusstrukturen og forholdet mellom hus og hage er ivaretatt gjennom detaljregulering.

#### § 5.2.3.8 H570\_9, Smiberget brl. A

- a. Ved endring av eksisterende bygninger eller etablering av nybygg skal forholdet mellom bebyggelse og naturlig terreng (fellesarealet) opprettholdes og ivaretas. Eksisterende blokkbebyggelses modernistiske fasadeuttrykk, skal bevares og ivaretas, når det gjelder form, materialitet og uttrykk.

#### § 5.2.3.9 H570\_10, Løvås oppveksstun

- a. Løvås skole har høy verneverdi. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal hovedform og fasader bevares.

## § 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

### § 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde med vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #11-16, #20-25, #30-31, #40-42

#### § 6.1.1 Gangforbindelser, #11-16

- a. Innenfor områdene skal det etableres gangforbindelser i forbindelse med detaljregulering og/eller gjennomføring av tiltak i området.
- b. I området merket #11 skal det etableres ny gangforbindelse mellom o\_SGG18 og o\_SGG20 gjennom o\_GP4.
- c. I område merket #12 skal det etableres ny gangforbindelse med minimums bredde på 3,0 meter fra Hjalmar Brantings vei fram til turveg langs østsiden av Orrtuvatnet.
- d. I område merket #13 skal det etableres gangforbindelse mellom #12 og gangveger mot vest gjennom og videre ut av #13.
- e. I område merket #14 skal eksisterende sti/gangforbindelse fra Ørnahaugen til Lauvåstjørna og Barliveien opprettholdes.
- f. Innenfor bestemmelsesområdet merket #15 skal det etableres en innvendig gangpassasje i Oasens plan 1 (felt BS1 og BS2) fra inngang til sentret i sør (felt o\_ST4 mot Bybanestoppet) til inngang i nord (mot felt o\_ST3). Gangpassasjen skal opparbeides med aktive fasader og butikkinnganger, slik at den oppleves mest mulig som om den er en utendørs strøksgate. Dette skal gjenspeiles i valg av materialer, utforming av gategulv, innvendige fasader og glasstak samt andre detaljer. Gangpassasjen skal være allmenn tilgjengelig og åpen hele døgnet. Det skal være direkte innganger til all handel og virksomhet langs passasjen. Den åpne gangpassasjen skal være minimum 4 meter bred og ha minimum 3,5 meter fri høyde. I eksisterende bygg kan en lavere høyde vurderes, der dette er nødvendig av hensyn til eksisterende konstruksjoner og kommunikasjonsareal.
- g. Innenfor bestemmelsesområde merket #16 skal det etableres ny gangforbindelse over tak på felt BS1 og BS2, Oasen, med minimumsbredde på 5 meter.

#### § 6.1.2 Bekkeåpning, #20-25

- a. Innenfor bestemmelsesområdene tillates det gjenåpning av vassdrag som kan bidra til å restaurere vassdrag, styrke og ivareta naturverdier, og bedre overvannshåndtering i området.
- b. I bestemmelsesområdene tillates ingen tiltak som kan være til hinder for framtidig gjenåpning av bekk.
- c. Ved detaljregulering/søknad om tiltak innenfor bestemmelsesområdene skal det gjennomføres en detaljert utredning av mulighetene for gjenåpning og restaurering.

Utredningen skal inkludere en vurdering av hvordan planen/tiltaket vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms. Dersom gjenåpning og restaurering ikke lar seg gjøre skal det begrunnes.

#### § 6.1.3 Bebyggelse over arkade, #30-31

- a. Innenfor område merket #30 skal det etableres arkade. Det tillates bebyggelse over arkadene. Bygg kan etableres på søyler som står i o\_ST1. Åpen passasje mellom bygningens søyler og senterets fasade skal være minimum 3 meter. Fri høyde i arkade under utkraging skal være minimum 3,5 meter over dekke i o\_ST1. Eksisterende takfasade inngår i himling i indre del av arkade. Eksisterende del av søyler som står innenfor o\_ST1 kan bestå.
- b. Innenfor område merket #31 skal det etableres arkade. Det tillates bebyggelse over arkadene. Bygg kan etableres på søyler som står i o\_ST1. Fri høyde i arkade under utkraging skal være minimum 7,0 meter over dekke i o\_ST1.
- c. Søyler skal utformes med mest mulig åpenhet mellom offentlig byrom o\_ST1 og fasade i 1.etasje av BS1 med tanke på lysåpning, avstand, bredde, dybde og materialbruk etc.

#### § 6.1.4 Andre vilkår for etablering av bybane, #40-42

- a. Innenfor bestemmelsesområde #40 ved Ørnahaugen skal arealet gis en utforming som ivaretar innsatsbehov ved brann- og redningsoperasjoner knyttet til bybanetunnelen mellom Oasen og Spelhaugen. Redningspersonell skal sikres tilkomst over området fra tilgrensende offentlig veg, gang- og sykkelveg og frem til tunnelmunning.
- b. #41 Løkk over Hjalmar Brantings vei (o\_ST300 i vn3)
- c. #42 Bro over Folke Bernadottes vei: Innenfor bestemmelsesområdet kan det foretas justering av brokonstruksjon og samferdselsformål i vertikalnivå 2, alt etter hvor mye broen senkes. Endelig utforming skal skje som del av prosjekteringen og gjennomføres som byggesøknad, der samlet konstruksjon og arealbruk innenfor bestemmelsesområdet fastsettes. I endelig utforming skal det legges særlig vekt på visuelle kvaliteter som bygger oppunder helhetlige planer for byutviklingen i området.

## § 6.2 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder, #50-51

### § 6.2.1 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder for bybane til Spelhaugen, #50-#51

- a. Bestemmelsesområde #50-#51 kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre bybane til Spelhaugen med tilhørende veganlegg, herunder midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, midlertidig massedeponering, maskiner og brakker.
- b. Innenfor bestemmelsesområde #51 skal avrenning med innhold av finpartikler og annen forurensning i anleggsfasen håndteres med sedimentasjonsbasseng innenfor anleggsområdet eller andre tiltak slik at ikke finpartikler slippes ut i vassdrag. Tiltak skal iverksettes i samråd med biologisk kompetanse.
- c. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene føres tilbake til underliggende arealbruksformål. I område #51 skal det ved anleggslutt opparbeides turveg gjennom området som gir forbindelse mellom Krokattjønnvegen og turveg til Lauvåstjørna.
- d. Eksisterende fotgjengertraséer, sykkelveger, vegger, publikumsbetjening og varelevering i områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde skal opprettholdes eller sikres en trygg og nødvendig lyssatt omlegging gjennom hele anleggsperioden. Traséer og snarveger

brukt som skoleveg skal gis en særlig attraktiv og trygg omlegging. Trasé for sykkeltrafikk skal ha fast dekke uten høye kanter.

- e. Bestemmelsesområde «Midlertidig bygge- og anleggsområder» skal gjelde frem til ett år etter at bybaneanlegget er åpnet for ordinær drift.

#### § 6.2.2 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområder langs nye veganlegg, #60-68

- f. Bestemmelsesområde #60- #68 kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre fylkesveger med tilhørende anlegg, vegkryss og avkjørsler, herunder midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, midlertidig massedeposering, maskiner og brakker.
- g. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene føres tilbake til underliggende arealbruksformål.
- h. Eksisterende gangnett, sykkelveger, veger, publikumsbetjening og varelevering skal opprettholdes eller sikres en trygg og nødvendig lyssatt omlegging gjennom hele anleggsperioden.
- i. Traséer og snarveger brukt som skoleveg skal gis en særlig attraktiv og trygg omlegging.
- j. Trasé for sykkeltrafikk skal ha fast dekke uten høye kanter.
- k. Avrenning med innhold av finpartikler og annen forurensning skal i anleggsfasen håndteres med sedimentasjonsbasseng innenfor anleggsområdet eller andre tiltak slik at ikke finpartikler slippes ut i vassdrag. Tiltak skal iverksettes i samråd med biologisk kompetanse.
- l. Bestemmelsesområde #60 - #68 skal gjelde fram til ett år etter at tilstøtende veganlegg er åpnet for ordinær drift.

## § 7 Dokumentasjonskrav

### § 7.1 Fellesbestemmelser for reguleringsplan og byggesaksbehandling

- a. Dersom tiltak endrer på støyutbredelse skal det utarbeides en støyrapport med eventuelle støytiltak.
- b. Ved mistanke om at grunnen er forurenset må det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser før nye tiltak kan gjennomføres. Viser de miljøtekniske grunnundersøkelsene at området er forurenset så skal det utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
- c. Før gjennomføring av tiltak skal det gjøres registrering av eventuelle skadelige eller fremmede arter. Registrerte fremmede skadelige arter i tiltaksområdet skal fjernes på en forsvarlig måte med tanke på å hindre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.
- d. Det skal foreligge en plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen.

### § 7.2 Dokumentasjonskrav særskilt til reguleringsplan

- a. Kommunen kan kreve at det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal hindre at tiltak og virksomhet i planområdet ikke overskrider vedtatte grenser for støy, forurensning, luftkvalitet etc.

### § 7.3 Dokumentasjonskrav særskilt til byggesaksbehandlingen

- a. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av søknad om tiltak.



- b. Til rammesøknad skal det medfølge en plan for gjennomføring av tiltaket. Planen skal redegjøre for hvordan hensyn i områdeplanens bestemmelser skal ivaretas i anleggsgjennomføringen, herunder forurensning, ferdsel, trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper. Tidsperspektiv og eventuell fasedeling eller etappevis utbygging skal tydeliggjøres.
- c. Før det kan gis rammetillatelse for det enkelte felt/tiltak i planen skal det foreligge godkjent VAO-rammeplan inkl. flomvurdering og ev. tiltak mot flom og flomskade, jf. felles bestemmelser §§ 2.5 og 2.8 og 6.1.2.
- d. Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes dokumentasjon på:
  - i. Tiltakets energiløsninger
  - ii. Klimagassberegninger
  - iii. Lengde- og tverrprofiler
  - iv. Detaljplaner for overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin som er i tråd med godkjent VAO-rammeplan (i plan og snitt, hvor høyder, dimensjoner og fall etc. fremgår)
- e. Det skal redegjøres for tiltakets innvirkning på naboeiendommer, herunder avrenning av overvann.
- f. Støvvurdering, hvor også støvsituasjonen for uteoppholdsareal skal dokumenteres.
- g. Ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan.
- h. Detaljerte tekniske planer for offentlige vegareal skal være godkjent av rette vegmyndighet før anleggsstart. Plan for opparbeidelse av veg- og gangveganlegg inkl. riggplasser skal legges ved søknad om igangsettelse. Det skal redegjøres for kvalitet, materialbruk og beplantning.
- i. For arbeider med omlegging/utvidelse av eksisterende veger med sykkelveg og gangveger/fortau som berører eksisterende turveger, skal koblinger til og omlegging av turveger som blir berørt inngå i samlet plan for anlegget og være sikret gjennomført før arbeidet kan starte opp.
- j. Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, samt planlagte bygg og terrengbehandling. Denne skal inkludere felles uteoppholdsarealer på tak og tilliggende torg, samferdselsanlegg og eventuelle uteoppholdsarealer på bakken. Utomhusplanen skal vise opparbeidete uteoppholdsarealer som grenser mot prosjektet.
- k. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boligheter innenfor det enkelte felt i planområdet skal det dokumenteres tilgang til ferdig opparbeidet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold og iht. godkjente landskapsplaner og tekniske planer.
- l. Utomhusplan med vedlegg skal vise håndtering av overvann. Valg av løsning skal begrunnes.
- m. For offentlige gater, byrom og parker skal det utarbeides detaljert situasjonsplan/illustrasjonsplan som skal følge søknaden. Situasjonsplan/illustrasjonsplan skal redegjøre for terrengnivåer/terrengbehandling, materialbruk, møblering, overvannshåndtering, beplantning, murer, trapper, gjerder, lekeutstyr, uteservering, sykkelparkering, belysning og skilt.

## § 8      **Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

### § 8.1 **Rekkefølgebestemmelser**

Før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og d skal tiltak være opparbeidet i samsvar med tabell. Dette gjelder alle tiltak innenfor planområdet, med unntak av tiltak som går frem av bestemmelsene § 3.1 a. i, ii, iii, iv, v og vii.

Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

Forklaring av tabell	
Ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet	S
Ferdig opparbeidet	F
Før det kan gis igangsettingstillatelse	I
Før brukstillatelse	B

	B1	B2	B3	BFS2	BS1	BS2	BS3	BS4	BS5	BS6	BS7	BS8	BS9	BBB10	BBB12	BBB13	BBB14	BBB15	BBB16	BBB17	BBB18	BBB19	BBB20	BBB21	BT	BAT1	o_BAT2	ST/S1	Bybanen (2/5)		
o_ST1					F, B (6)									S, I													S, I	S, I			
o_ST2							F, B																								
o_ST3					S, I (7)	S, I (7)																									
o_ST4					F, B (8)	F, B (8)																									
o_ST5					S, I	S, I																						S, I			
f_ST																															
o_ST300														F, B																	
o_SG1					S, I	S, I			S, I	S, I	S, I																S, I				
o_SG2									F, B	F, B																					
o_SG13							F, B																								
o_GT					F, B																										
o_GP4																															
o_GFS					S, I																										
o_SV1			F, B																												
o_SV2																															
o_SKV20					S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I			S, I	S, I	S, I											S, I				
f_SKV15			F, B																												
o_SKV14			F, B																												
o_SKV13																											F, B				
o_SKV22																															
o_SKV18	S, I										S, I			S, I		S, I	S, I	S, I													
o_SGG2							F, B																								
o_SGG12																															
o_SGG13																												S, I			
o_SGG14												S, I																S, I		F, B	
o_SGG15											S, I																S, I				
o_SGG3							F, B																								
o_SGG18								S, I	S, I	S, I																					
o_SGG19								S, I																							
o_SGG20										S, I																					
o_SGG301																														F, B	
o_SGG302																														F, B	
o_S51																														S, I	
o_SGS01									S, I	S, I		S, I	S, I															S, I			
o_SGS07					S, I	S, I	S, I																				S, I	S, I	S, I	S, I	S, I
o_SGS09																													F, B (4)		
o_SGG17					S, I	S, I		S, I	S, I																			S, I			
Kryss o. SKV26 og Folke Bernadottes vei	S, I											S, I		S, I																	

Vedlegg 1: Tabell rekkefølgekrav

Forklaring til fotnoter	
(1)	Kravet er knyttet til Bybanen byggetrinn 3, Oasen – Spelhaugen.
(2)	Rekkefølgekravet gjelder Bybanen med tilhørende anlegg langs Oasen.
(3)	Kravet gjelder o_SGS09 sør og vest for BS7, fram til overgangsfelt øst for rundkjøring i o_SKV20.
(4)	Kravet til ferdig opparbeidelse av o_SGS09 gjelder fra Hjalmar Brantings vei i sør til overgangsfelt over o_SKV20.
(5)	Rekkefølgekravet gjelder bybanen med tilhørende anlegg langs Oasen.
(6)	Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot o_ST1, skal o_ST1 være ferdig opparbeidet.
(7)	Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot o_ST3, skal o_ST3 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
(8)	Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot o_ST4, skal o_ST4 være ferdig opparbeidet.

	B1	B2	B3	BFS2	BS1	BS2	BS3	BS4	BS5	BS6	BS7	BS8	BS9	BBB10	BBB12	BBB13	BBB14	BBB15	BBB16	BBB17	BBB18	BBB19	BBB20	BBB21	BT	BAT1	o_BAT2	ST/S1	Bybanen	
o_S1					S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I																		
o_S2					S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I																		
o_S3	S, I				S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I																		
o_S4		S, I	S, I		S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I																		
o_S5					S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I																		
o_S6					S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I	S, I																		

Vedlegg 2: Tabell rekkefølgekrav særskilt samferdsesanlegg og teknisk infrastruktur

## § 8.2 Rekkefølgebestemmelser særskilt for felt BS1 og BS2

Før det kan gis brukstillatelse innenfor BS1 og BS2 skal:

- a. eksisterende varelevering til Oasen vest, gnr. 22, bnr. 240 fra Hjalmar Brantings vei være relokalisert og etablert under bakken eller under bygning. Midlertidig kjørevei fra Hjalmar Brantings vei fra torget skal være fjernet.
- b. innvendig gangpassasje i bestemmelsesområde #15 være opparbeidet. Passasjen kan stenges midlertidig i forbindelse med oppføring av bebyggelsen.
- c. gangforbindelse over tak i bestemmelsesområde #16 være opparbeidet.
- d. det være etablert trinnfri forbindelse mellom o\_SGT1, o\_ST3 og o\_SV9.
- e. felles renovasjonsløsning være etablert.

## § 8.3 Rekkefølgebestemmelse særskilt for bybanen fra Oasen til Spelhaugen

- a. Varelevering til Oasen vest, gnr. 22, bnr. 240: Før eksisterende innkjøring til 22/240 (Oasen) fra Hjalmar Brantings vei til varelevering og parkering kan stenges, skal ny tilkomst til varelevering være tilgjengelig fra Hjalmar Brantings vei. Kravet bortfaller dersom det etableres ny varelevering annet sted i BS1.

## § 8.4 Rekkefølgebestemmelser særskilt for SPA100

- a. SPA\_100 skal bygges ut samtidig med, eller før, o\_BAT2.

## § 8.5 Rekkefølgebestemmelser særskilt for o\_BT

- a. Felt o\_BT kan ikke bygges ut før bybanen til Spelhaugen er ferdigstilt.

## § 9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. VA-rammeplan for områderegulering datert 13.03.2023
2. Situasjonsplan Fyllingsdalen sentrale deler datert 21.06.2023 er veiledende

## § 10 Vedlegg til bestemmelsene

Vedlegg 1: Tabell rekkefølgekrav

Vedlegg 2: Tabell rekkefølgekrav særskilt samferdsesanlegg og teknisk infrastruktur

# Vedlegg 1:

	B1	B2	B3	BFS2	BS1	BS2	BS3	BS4	BS5	BS6	BS7	BS8	BS9	BBB10	BBB12	BBB13	BBB14	BBB15	BBB16	BBB17	BBB18	BBB19	BBB20	BBB21	BT	BATT1	o_BATT2(1)	ST51	By banen (2/5)		
o_ST1													S_I														S_I	S_I			
o_ST2							F_B																								
o_ST3						S_I (7)	S_I (7)																								
o_ST4						F_B (8)	F_B (8)																								
o_ST5						S_I	S_I																					S_I			
f_ST																															
o_ST300													F_B																		
o_SGT1						S_I	S_I		S_I	S_I	S_I																				
o_SGT2									F_B	F_B																			S_I		
o_SGT3							F_B																								
o_GT																															
o_GF4																															
o_GF5							S_I																								
o_SV1							F_B																								
o_SV3																															
o_SKV20						S_I	S_I	S_I	S_I	S_I	S_I				S_I	S_I	S_I											S_I			
f_SKV15																															
o_SKV14																															
o_SKV13							F_B																								
o_SKV22															S_I	S_I	S_I	S_I													
o_SKV18																															
o_SGG2							F_B																								
o_SGG12																															
o_SGG13																											S_I				
o_SGG14													S_I														S_I				
o_SGG15													S_I														S_I				
o_SGG3							F_B																								
o_SGG18								S_I	S_I	S_I																					
o_SGG19								S_I																							
o_SGG20										S_I																					
o_SGG501																															
o_SGG502																															
o_SGG501																															
o_SGG507								S_I	S_I	S_I																					
o_SGG509																															
o_SGG17								S_I	S_I	S_I																					
Kryss o_SKV26 og Folke																															
Bernadottesvei													S_I																		

