



1. Adresse

Solhola 22A

2. Postadresse \*

5300 Kleppestø

3. Bruksenhetsnummer

Gnr.7/Bnr.578, Gnr.7/Bnr.579

4. Tomtestørrelse \*

159m<sup>2</sup> + 828m<sup>2</sup>

## Informasjon om selger

5. Hovedselger \*

Vibeke Haugland

6. E-postadresse hovedselger \*

vitho\_tur@hotmail.com

7. Telefonnummer hovedselger \*

98610153

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. \*

- Ja
- Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

## Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? \*

- Ja
- Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- Ja
- Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

## Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
- Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

## Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
- Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Veiløsning fra vest godkjent. Søkt om veiløsning fra øst 2004,avslag.

## Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? \*

- Ja
- Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? \*

- Ja
- Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Vann/kloakk tilkobling privat. Vet ikke om Askøy Kommune har offentlig tilkobling for tomten.

## Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

- Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- Nei, jeg avslår boligselgerforsikring



Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

## Underskrivere



**Vibeke Haugland**  
9578-5993-4-1884399

2023-10-18 10:09:04Z

## Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring for tomtesalg - Solhola 22A.pdf

*Dette dokumentet*



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

### Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



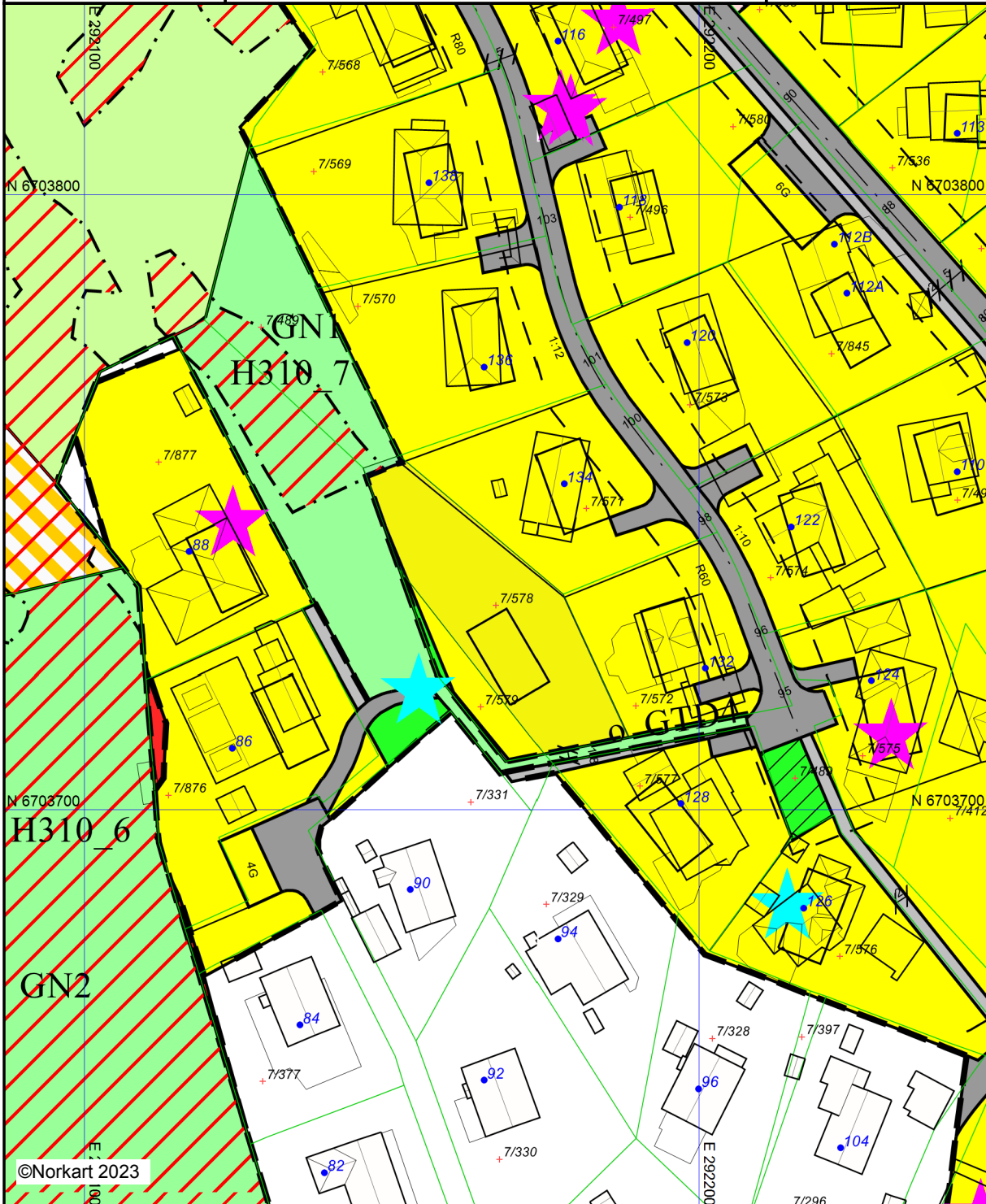
Askøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 7/578  
Adresse:  
Dato: 05.10.2023  
Målestokk: 1:1000














































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

|   |   |   |                         |
|---|---|---|-------------------------|
| •   | Dispensasjon                                  |  | Planens begrensning     |
| •   | Mindre endring                                |  | Faresonegrense          |
| <b>Matrikkelkart</b>  |   |  | Formålsgrense           |
| Abc   | Tekst eiendom                                 |  | Regulert tomtegrense    |
| •   | Grunneiendom                                  |  | Byggegrense             |
|    | Grense .lte. 13 cm                            |  | Planlagt bebyggelse     |
|    | Usikre grenser                                |  | Regulert senterlinje    |
| <b>Matrikel Adresse</b>   |   |  | Målelinje/Avstandslinje |
| Abc   | Tekstfor Vegadresse                           | Abc   | Påskrift feltnavn       |
| •   | Vegadresse                                    | Abc   | Påskrift bredde         |
| <b>Bygninger</b>  |   | Abc   | Påskrift radius         |
|    | Taksprang Bunn                                | Abc   | Påskrift kotehøyde      |
|    | Bygning                                       | Abc   | Påskrift plantilbehør   |
|    | Takkant                                       |   |                         |
|    | Bygningsdelelinje                             |   |                         |
|    | Takoverbygg                                   |   |                         |
|    | Takoverbygg kant                              |   |                         |
|    | Trapp inntil bygg, kant                       |   |                         |
|    | Veranda                                       |   |                         |
|    | Bygningslinje                                 |   |                         |
|    | Taksprang                                     |   |                         |
|    | Mønelinje                                     |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>                                      |   |   |                         |
|    | Område for boliger med tilhørende anlegg      |   |                         |
|   | Konsentrert småhusbebyggelse                  |   |                         |
|  | Garsjer i boligområder                        |   |                         |
|  | Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</b>                                  |   |   |                         |
|  | Kjøreveg                                      |   |                         |
|  | Gang-/sykkelveg                               |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</b>                                    |   |   |                         |
|  | Friområder                                    |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</b>                                     |   |   |                         |
|  | Område med rasfare                            |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</b>                                   |   |   |                         |
|  | Felles avkjørsel                              |   |                         |
|  | Felles lekeareal for barn                     |   |                         |
|  | Annet fellesareal for flere eiendommer        |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</b>                                    |   |   |                         |
|  | Unyansert formål (kun for eldre planer)       |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</b>                                    |   |   |                         |
|  | Boligbebyggelse                               |   |                         |
|  | Undervisning                                  |   |                         |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål         |   |                         |
|  | Bolig/tjenesteyting                           |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>                                    |   |   |                         |
|  | Gang/sykkelveg                                |   |                         |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg              |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</b>                                    |   |   |                         |
|  | Naturområde                                   |   |                         |
|  | Turdrag                                       |   |                         |
| <b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun</b>                                 |   |   |                         |
|  | LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR   |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</b>                                     |   |   |                         |
|  | Faresone - Ras- og skredfare                  |   |                         |
|  | Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg   |   |                         |
| <b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</b>                                      |   |   |                         |
|  | Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar    |   |                         |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>                                   |   |   |                         |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde         |   |                         |





# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 05.10.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

|            |      |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4627 | Gårdsnr. | 7 | Bruksnr. | 578 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 9001 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001</a> )  |
| <b>Navn</b>           | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 13.12.2012  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 829 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> _   |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Id</b>       | 362 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=362">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=362</a> ) |
| <b>Navn</b>     | Myrane  |
| <b>Plantype</b> | Områderegulering  |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Ikrafttredelse</b> | 07.05.2020  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/16420/Plan%20362%20Planbestemmelser%20datert%2014.01.19%2C%20sist%20revidert%2023.05.23%20-%20vedtatt.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/16420/Plan%20362%20Planbestemmelser%20datert%2014.01.19%2C%20sist%20revidert%2023.05.23%20-%20vedtatt.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 4 m<sup>2</sup></p> <p><b>RPHensynsonenavn</b> H310_7</p> <p><b>Faresone</b> Ras- og skredfare</p>   |
|                       | <p><b>Delareal</b> 8 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Naturområde - grønnstruktur</p> <p><b>Feltnavn</b> GN1</p>  |
| <b>Id</b>             | 10 ( <a href="http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=10">http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=10</a> )  |
| <b>Navn</b>           | Nordre Grøndal  |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 05.03.1974  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12677/Godkjente%20bestemmelserplan10.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12677/Godkjente%20bestemmelserplan10.pdf</a>   |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 4 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Offentlig friområde</p>   |
|                       | <p><b>Delareal</b> 817 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Boliger</p>   |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

## PLANBESTEMMELSER FOR PLAN 362 - MYRANE

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

---

**Nasjonal arealplan-ID: 124700362**

**Datert: 14.01.2019**

**Revidert: 23.04.20, 23.05.23**

**Kommunestyrets vedtak: 07.05.20**

**Administrativt vedtak: DS 650/23, datert 05.07.23**

---

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Planens intensjon .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Fellesbestemmelser for hele planområdet .....</b>   | <b>3</b> |
| 2.1      | Estetikk.....  | 3        |
| 2.2      | Materialbruk .....   | 3        |
| 2.3      | Energi .....   | 3        |
| 2.4      | Renovasjon.....  | 3        |
| 2.5      | Universell utforming.....  | 4        |
| 2.6      | VAO-rammeplan .....  | 4        |
| 2.7      | Byggegrenser .....   | 4        |
| 2.8      | Avkjørselspiler.....   | 4        |
| <b>3</b> | <b>Krav om detaljregulering .....</b>  | <b>4</b> |
| 3.1      | Krav om detaljregulering .....   | 4        |
| <b>4</b> | <b>Bestemmelser til arealformål.....</b>   | <b>5</b> |
| 4.1      | Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1).....   | 5        |
| 4.1.1    | <i>Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (med unntak av boligformål felt B5 - B8).....</i> | <i>5</i> |
| 4.1.2    | <i>Boligformål (felt B1 – B4) .....</i>  | <i>7</i> |
| 4.1.3    | <i>Boligformål (felt B5 – B8) .....</i>  | <i>7</i> |
| 4.1.4    | <i>Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) .....</i>  | <i>7</i> |
| 4.1.5    | <i>Undervisning (BU1) .....</i>  | <i>8</i> |
| 4.1.6    | <i>Undervisning (BU2 og BU3).....</i>  | <i>8</i> |
| 4.1.7    | <i>Idrettsanlegg (BIA) .....</i>   | <i>9</i> |
| 4.1.8    | <i>Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT) .....</i>  | <i>9</i> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.1.9    | <i>Bolig / Tjenesteyting (BKB1 og BKB2)</i> .....   | 9         |
| 4.1.10   | <i>Bolig / tjenesteyting (BKB3)</i> .....   | 10        |
| 4.1.11   | <i>Bolig / Forretning / Tjenesteyting / Kontor (BKB4 og BKB5)</i> .....                                     | 11        |
| 4.1.12   | <i>Idrettsanlegg / Tjenesteyting (BKB6)</i> .....   | 11        |
| 4.1.13   | <i>Offentlig eller privat tjenesteyting / parkering (BAA1)</i> .....  | 12        |
| 4.1.14   | <i>Offentlig eller privat tjenesteyting / parkering (BAA2)</i> .....  | 13        |
| 4.1.15   | <i>Forretning / Offentlig eller privat tjenesteyting / parkering (BAA3)</i> .....                           | 13        |
| 4.2      | <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)</b> .....  | 14        |
| 4.2.1    | <i>Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i> .....                              | 14        |
| 4.2.2    | <i>Kjøreveg (o_SKV5)</i> .....  | 14        |
| 4.2.3    | <i>Gatetun (SGT)</i> .....  | 15        |
| 4.2.4    | <i>Gang-/sykkelveg (SGS)</i> .....  | 15        |
| 4.2.5    | <i>Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)</i> .....   | 15        |
| 4.2.6    | <i>Annen veggrunn – grøntareal (SVG)</i> .....  | 15        |
| 4.2.7    | <i>Kollektivterminal (SKT)</i> .....  | 15        |
| 4.2.8    | <i>Parkering (SPA og SPP)</i> .....   | 15        |
| 4.3      | <b>Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)</b> .....  | 15        |
| 4.3.1    | <i>Fellesbestemmelser for grønnstruktur</i> .....   | 15        |
| 4.3.2    | <i>Naturområde – grønnstruktur (GN)</i> .....   | 15        |
| 4.3.3    | <i>Turdrag (GTD)</i> .....  | 16        |
| 4.3.4    | <i>Friområde (GF)</i> .....   | 16        |
| 4.4      | <b>Landbruks-, natur- og friluftsmål (I)</b> .....  | 16        |
| <b>5</b> | <b>Bestemmelser til hensynssoner</b> .....  | <b>16</b> |
| 5.1      | <i>Sikringssone – frisikt – H110</i> .....  | 16        |
| 5.2      | <i>Støysone – gul – H220</i> .....  | 17        |
| 5.3      | <i>Faresone – H310</i> .....  | 17        |
| 5.4      | <i>Krav om felles planlegging – h810</i> .....  | 17        |
| <b>6</b> | <b>Rekkefølgebestemmelser</b> .....   | <b>17</b> |
| 6.1      | <i>Før bebyggelse tas i bruk</i> .....  | 17        |
| 6.1.1    | <i>Krav knyttet til felt BU2, felt BKB1 – BKB2, felt BKB6 og felt BAA1 – BAA3</i> .....                     | 17        |
| 6.1.2    | <i>Krav knyttet til felt B2 – B4 og BKB3</i> .....  | 19        |
| 6.1.3    | <i>Krav knyttet til felt B2 – B4</i> .....  | 19        |
| 6.2      | <i>Etter at bebyggelse er tatt i bruk</i> .....   | 19        |
| 6.2.1    | <i>Krav knyttet til BU2</i> .....   | 19        |
| <b>7</b> | <b>Bestemmelser til bestemmelsesområder</b> .....   | <b>20</b> |
| 7.1      | <i>Midlertidig bygge- og anleggsområde</i> .....  | 20        |
| 7.1.1    | <i>Midlertidig bygge- og anleggsområde for utvidelse av fylkesveg (#1 - #3)</i> .....                       | 20        |
| 7.1.2    | <i>Midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av offentlig internt vegnett på Myrane (#4)</i> ..... | 20        |
| 7.2      | <i>Midlertidig parkeringsplass (#5)</i> .....   | 20        |
| 7.3      | <i>Vilkår for utforming (#6)</i> .....  | 20        |

# 1 PLANENS INTENSJON

---

Plan 362 - Myrane har som hensikt å gi Myraneområdet et godt grep for fremtidig utvikling.

Planen skal legge til rette for:

- Nye idrettsanlegg
- Utvidelse av Askøy videregående skole
- Sikre tilstrekkelig uteareal for både ungdomsskolen og den videregående skolen
- Rydde opp i trafikale forhold med vekt på å bedre trafiksikkerheten
- Sikre gangveger fra boligområdene, og fra Kleppestø og Bergheim
- Se området i sammenheng, og gi en struktur som gir de myke trafikantene en bedret situasjon.

Planforslaget skal bidra til å nå lokale, regionale og nasjonale klimamål.

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 ESTETIKK

Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges vekt på å gi området en helhetlig struktur. Alle terrenngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming, fortrinnsvis i naturstein.

### 2.2 MATERIALBRUK

Bruk av klima- og miljøvennlige materialer skal vektlegges ved utbygging i området.

Ved søknad om tiltak innenfor BOP, BU1 – BU3, BIA, BKB1 – BKB6 og BAA1 – BAA3, skal det redegjøres for tiltak for å minimere klimagassutslipp når det gjelder materialbruk.

### 2.3 ENERGI

Alle nye bygg innenfor BOP, BU1 – BU3, BKB1 – BKB6 og BAA1 – BAA3 skal tilknyttes felles nærvarmeanlegg. Anlegget skal kunne knyttes til et fremtidig fjernvarmeanlegg i Kleppestø.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibehov og tiltak for å minimere energibruk.

### 2.4 RENOVASJON

Alle nye bygg innenfor BOP, BU1 – BU3, BKB1 – BKB6 og BAA1 – BAA3 skal tilknyttes felles rørbasert bosnett for nærings- og husholdningsavfall. Det gjøres unntak for spesielle fraksjoner som ikke er aktuelle for bosnett.

Ved detaljregulering av BKB1 – BKB5 og BAA1 – BAA3 skal plassering av felles renovasjonspunkt(er) avklares. Bosnett skal kunne knyttes opp mot fremtidig bossterminal i Kleppestø.

## 2.5 UNIVERSELL UTFORMING

Ved søknad om tiltak med krav om universell utforming skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst inne i bygg og i uteområdene for alle brukere: Bevegelseshemmede, orienteringshemmede (syn, hørsel, forståelse) og miljøhemmede (astma, allergi).

## 2.6 VAO-RAMMEPLAN

VAO-rammeplan utarbeidet i forbindelse med planarbeidet skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Ved detaljregulering skal det i tillegg utarbeides egne VAO-rammeplaner.

Lokal overvannshåndtering skal være et prinsipp for håndtering av overvann. Overflatevann skal søkes benyttet som element i de offentlige uterommene.

VAO-rammeplan har definert flomveier. Ved videre planlegging og utbygging skal flomvegene ivaretas. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvilke føringer VAO-rammeplanen gir for utbyggingen og hvordan disse er ivaretatt i den aktuelle søknaden.

## 2.7 BYGGEGRENSER

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Der spesielle byggegrenser gjelder er dette angitt under aktuelt arealformål under.

## 2.8 AVKJØRSELSPILER

Pilene som viser plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomten skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, friskt o.l. Avvik fra gjeldende vegnorm må avklares med vegmyndighet.

# 3 KRAV OM DETALJREGULERING

---

## 3.1 KRAV OM DETALJREGULERING

For følgende felt kan det ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20–1 før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan:

- Felt B1 – B4
- Felt BKB1 – BKB5
- Felt BAA1 – BAA3

Tiltak som unntas fra krav om regulering:

- Tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, og §20-5
- VA-ledninger og pumpestasjoner
- Påbygg hvor samlet bruksareal (BRA) ikke overstiger 50 m2

## 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (med unntak av boligformål felt B5 - B8)

##### 4.1.1.1 Grad av utnyttning og byggehøyder

Maksimal tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder fremgår av bestemmelser til det enkelte arealformål/delfelt. For felt med krav om detaljregulering skal utnyttelsesgrad og byggehøyder avklares i denne.

##### 4.1.1.2 Parkering og sykkelparkering

###### a. Parkeringsdekning

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel og bil:

| Formål                                      | Enhet                       | Bil (min. – maks.) | Sykkel (minimum) |
|---|-----------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Bolig</b>                                | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA  | 1,2 – 1,5          | 2,5              |
| <b>Undervisning</b>                         | Pr. 10 årsverk              | 1,5 – 2,5          | 30               |
| <b>Offentlig eller privat tjenesteyting</b> | Pr. årsverk                 | 0,5 – 0,5          | 0,5              |
| <b>Idrettsanlegg<sup>a</sup></b>            | Pr. 10 personer             | 1 – 4              | 2                |
| <b>Forretning</b>                           | Pr. 1000 m <sup>2</sup> BRA | 15 – 20            | 6                |

<sup>a</sup> Det stilles krav til en analyse / vurdering knyttet til «antall personer» i aktuell byggesak.

###### b. Parkeringsanalyse

I stedet for at bestemmelsene i pkt. 4.1.1.2 a benyttes direkte kan det utarbeides parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

###### c. Lokalisering parkering for bil

Parkering for det enkelte felt skal skje som angitt i matrise nedenfor <sup>a</sup>:

| Felt             | Lokalisering   |
|------------------|--|
| <b>B1 – B4</b>   | <b>Innenfor det enkelte felt / avklares i detaljregulering</b>   |
| <b>BOP</b>       | <b>Innenfor BAA1. Kundeparkering / parkering for besøkende kan skje innenfor BAA3</b><br>Inntil BAA1 og BAA3 bygges ut i henhold til planen, kan parkering for området tillates på bakkeplan innenfor BAA1 – BAA3, og innenfor bestemmelsesområde #5 i BKB1. |
| <b>BU1 – BU3</b> | <b>Innenfor BAA1..</b><br>Inntil BAA1 bygges ut i henhold til planen, kan parkering for området tillates på bakkeplan innenfor BAA1 – BAA2, og innenfor bestemmelsesområde #5 i BKB1.  |
| <b>BIA</b>       | <b>Innenfor BAA1.</b><br>Inntil BAA1 bygges ut i henhold til planen, kan parkering for området tillates på bakkeplan innenfor BAA1 – BAA2, og innenfor bestemmelsesområde #5 i BKB1.   |

| Felt        | Lokalisering   |
|-------------|--|
| BKB1 – BKB2 | <b>Parkering for boligformål skal skje på egen tomt. Øvrig parkering innenfor BAA1.</b><br>Inntil BAA1 bygges ut i henhold til planen, kan parkering for området tillates på bakkeplan innenfor BAA1 – BAA2, og innenfor bestemmelsesområde #5 i BKB1. |
| BKB3        | <b>Innenfor egen tomt / avklares i detaljregulering.</b>   |
| BKB4 – BKB5 | <b>Innenfor området for felles planlegging (H810_1) / avklares i detaljregulering.</b>   |
| BKB6        | <b>Innenfor BAA1.</b><br>Inntil BAA1 bygges ut i henhold til planen, kan parkering for området tillates på bakkeplan innenfor BAA1 – BAA2, og innenfor bestemmelsesområde #5 i BKB1.   |
| BAA1 – BAA3 | <b>Innenfor BAA1.</b><br>Inntil BAA1 bygges ut i henhold til planen, kan parkering for området tillates på bakkeplan innenfor BAA1 – BAA2, og innenfor bestemmelsesområde #5 i BKB1.   |

<sup>a</sup> Nødvendig parkering for drift, forflytningshemmede o.l. tillates på egen tomt.

d. Krav til parkering for bil

Av antall beregnede parkeringsplasser for bil skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trase til hovedatkomst.

Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus / - kjellere eller andre felles innendørs anlegg skal legges til rette for fremtidig lademulighet. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal etableres med ladepunkt.

e. Krav til sykkelparkering

All sykkelparkering skal ha hensiktsmessig plassering nær inngangsparti. Det skal være mulighet til å låse sykler til en fast installasjon.

Ved etablering av nye bygg for mer enn 20 ansatte, skal det etableres innendørs parkering for ansatte med god tilknytning til garderobe- og dusjfasiliteter.

For videregående skole kan inntil 100 av sykkelparkeringsplassene erstattes av utendørs mopedparkeringsplasser. Parkeringsplasser for moped må plasseres slik at trafikken til disse ikke kommer i konflikt med gangaksene for myke trafikanter.

Bolig med 5 eller flere enheter skal ha innendørs sykkelparkering. Parkeringsareal som legges i bod må komme i tillegg til annet bodareal (min. 1,5 m<sup>2</sup> pr. plass).

#### 4.1.1.3 Dokumentasjonskrav<sup>1</sup>

a. Rigg-, sikrings- og ferdselsplan

Det skal utarbeides rigg-, sikrings- og ferdselsplan. Ferdelsplanen skal inneholde en plan for trafikkavvikling med tilhørende prosedyrer som redegjør for hvordan en håndterer trygg skoleveg, tilkomst for utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering og parkering mv. i anleggsperioden. Denne skal godkjennes av rette vegmyndighet før arbeidene igangsettes.

<sup>1</sup> Gjelder ikke for tiltak etter PBL §§ 20-4 og 20-5



b. Støyberegninger

Anleggsstøy skal ligge innenfor anbefalingene i Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i kapittel 4 i T-1442/2016. Det skal utarbeides støyberegninger for de enkelte byggetrinn som dokumenterer hvordan anleggsarbeidet kan gjennomføres innenfor retningslinjen.

c. Dokumentasjon / redegjørelse parkering

Ved søknad om tiltak for bebyggelse skal det vedlegges redegjørelse for hvordan kravene til parkering oppfylles. Det må redegjøres for hvilke krav til parkering tiltaket utløser, samt hvordan dette er løst. Parkering for eksisterende bebyggelse innenfor området må også sikres.

**4.1.1.4 Tilkomst for utrykningskjøretøy**

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst, og oppstillings- og snumuligheter tett på alle bygg. Ved søknad om tiltak skal dette redegjøres for og dokumenteres.

**4.1.2 Boligformål (felt B1 – B4)**

**4.1.2.1 Type bebyggelse**

Innenfor områdene tillates oppført boligbebyggelse. Type boligbebyggelse avklares i detaljregulering.

**4.1.2.2 Grad av utnytting og byggehøyder**

Grad av utnytting og byggehøyde avklares i detaljregulering.

**4.1.2.3 Byggegrenser**

I tillegg til byggegrensene som fremgår av pkt. 2.7 gjelder at tiltak som er unntatt fra krav om regulering jf. pkt. 3.1, 2. ledd, må plasseres minimum 4,5 meter fra senterlinje av private fellesveger. Tiltakene må heller ikke forhindre frisikt. Mot offentlig veg gjelder veglovens byggegrense, med mindre annen byggegrense er vist i planen.

**4.1.2.4 Uteoppholdsareal**

Ved oppføring av boliger med inntil 4 enheter kreves minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 50 m<sup>2</sup> skal være privatareal. Ved oppføring av boliger med mer enn 4 enheter kreves minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA) areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsarealer. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner

o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

**4.1.3 Boligformål (felt B5 – B8)**

Utbygging skal skje i samsvar med bestemmelsene til enhver tids gjeldende arealdel til kommuneplanen.

**4.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)**

**4.1.4.1 Type bebyggelse**

Innenfor området tillates oppført bygg for offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg.

**4.1.4.2 Grad av utnytting**

Maksimal tillatt utnyttingsgrad innenfor feltet er % BRA = 160 %. Utnyttingsgraden skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

**4.1.4.3 Byggehøyder**

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor feltet er kote + 73 moh. Tekniske installasjoner som ventilasjon, heissjakter og lignende skal kunne oppføres inntil 3 m over angitt høyde og på maksimalt 20 % av takarealet. Tekniske installasjoner skal være inntrukket fra takets gesims og gis et dempet preg tilpasset byggets utforming.

**4.1.5 Undervisning (BU1)****4.1.5.1 Type bebyggelse**

I felt BU1 tillates oppført bygg for undervisningsformål med tilhørende anlegg.

**4.1.5.2 Grad av utnytting**

Maksimal tillatt utnyttingsgrad innenfor feltet er % BRA = 160 %. Utnyttingsgraden skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

**4.1.5.3 Byggehøyder**

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor feltet er kote + 71 moh. Tekniske installasjoner som ventilasjon, heissjakter og lignende skal kunne oppføres inntil 3 m over angitt høyde og på maksimalt 20 % av takarealet. Tekniske installasjoner skal være inntrukket fra takets gesims og gis et dempet preg tilpasset byggets utforming.

**4.1.6 Undervisning (BU2 og BU3)****4.1.6.1 Type bebyggelse / anlegg**

I felt BU2 og BU3 tillates oppført bygg for undervisningsformål med tilhørende anlegg.

**4.1.6.2 Grad av utnytting**

Samlet tillatt utnyttingsgrad er % BRA = 190 % innenfor felt BU2 og BU3. Utnyttingsgraden skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

**4.1.6.3 Byggehøyder**

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor feltene er kote + 80 moh. Tekniske installasjoner som ventilasjon, heissjakter og lignende skal kunne oppføres inntil 3 m over angitt høyde og på maksimalt

20 % av takarealet. Tekniske installasjoner skal være inntrukket fra takets gesims og gis et dempet preg tilpasset byggets utforming.

**4.1.6.4 Plassering, estetiske krav og utforming**

Ved prosjektering skal fargevalg, materialbruk og fasader bevisst brukes med sikte på å dempe virkningene av bygningsvolumene.

Fasader og uteområder skal utformes på en slik måte at det skapes god kobling til omgivelsene.

**4.1.6.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

I tillegg til dokumentasjonskravene som fremgår av pkt. 4.1.1.3 skal det innsendes følgende dokumentasjon ved søknad om tiltak:

a. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan i egnet målestokk (1:1000/ 1:500) med påførte kotehøyder i meter over havet. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av nybygg i terreng, overganger mellom nybygg og terreng
- Adkomst og snumuligheter for vare-, renovasjons- og beredskapskjøretøy innenfor området.
- Parkering for sykler, mopeder og HC-parkering
- Beplanting og belysning
- Forstøtningsmurer, skjæringer/fyllinger
- Interne gangveier, ramper, trapper og gjerder
- Plassering av gang- og sykkelveg o\_SGS3 og o\_SGS6
- Møteplasser og aktivitetsområder skal utformes og detaljeres
- Områder for masseutskifting og fordrøyning

Det skal også redegjøres for:

- Sammenheng og lesbarhet av gatenettet, landskapsrom og andre forbindelser internt i planområdet og med tiliggende områder.
- Hvordan kvaliteten vedr. solforhold er ivaretatt
- Vurdering av tiltakets innvirkning på sikkerhet, trivsel og kriminalitetsårsaker.
- Det må redegjøres for, og dokumenteres hvordan kravene i lov og forskrift angående universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt i utomhusanlegget.

#### **4.1.7 Idrettsanlegg (BIA)**

Felt BIA skal benyttes i samsvar med eksisterende bruk til ballbaner eller evt. annen utendørs idrettsaktivitet.

#### **4.1.8 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)**

##### **4.1.8.1 Type bebyggelse**

Innenfor området tillates oppført bygg for telekommunikasjonsanlegg.

##### **4.1.8.2 Grad av utnytting**

Maksimal tillatt utnyttingsgrad innenfor feltet er % BRA = 40 %. Utnyttingsgraden skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

##### **4.1.8.3 Byggehøyde**

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor feltet er kote + 69 moh.

#### **4.1.9 Bolig / Tjenesteyting (BKB1 og BKB2)**

##### **4.1.9.1 Type bebyggelse**

Innenfor formålet tillates oppført bygg for tjenesteyting og boliger. Hovedandelen av formålet skal være tjenesteyting. Det kan tillates bolig kun i øverste etasje. Hovedandelen av boligene skal være 3- roms leiligheter eller mindre.

I detaljregulering skal det gjøres rede for området / kommunens behov knyttet til underformål innenfor tjenesteyting og legges til rette for disse formålene.

**4.1.9.2 Grad av utnytting**

Grad av utnytting skal avklares gjennom detaljregulering.

**4.1.9.3 Uteoppholdsareal for bolig**

- a. Totalt arealkrav for uteoppholdsareal pr. enhet er 50 m<sup>2</sup>, der maksimalt 40 % kan dekkes inn på tak/altan. Alle enheter skal ha noe privat uteoppholdsareal. I detaljreguleringen kan det vurderes om deler av arealkravet for uteoppholdsareal kan dekkes inn innenfor friområde o\_GF, dersom dette området kan gis universell tilgjengelighet fra boenheten.
- b. Alle boenheter skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal på bakken innenfor formålet, som skal være universelt tilgjengelig og utformet. Størrelse, utforming og antall avsatte områder for uteopphold må avklares gjennom reguleringsplan. Avsatte arealer må sikres gode solforhold og kvaliteter, og ha funksjoner for småbarnslek og møteplass på tvers av generasjoner.

**4.1.9.4 Plassering, estetiske krav og utforming**

Bebyggelsen skal plasseres i formåls grensen/byggegrensen på gateplan mot offentlig veg o\_SKV4 (vest og nord). Mellom regulert fortau og vegg liv skal det være opparbeidet med fast dekke for å skape en urban område karakter. Bebyggelsen skal gis et variert arkitektonisk uttrykk.

**4.1.9.5 Byggehøyder**

Maksimal tillatt byggehøyde i området må avklares gjennom detaljregulering. Det skal være varierende byggehøyder, som må vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

**4.1.9.6 Adkomst**

Adkomst må avklares gjennom detaljregulering, og skal skje fra o\_SKV4 og o\_SKV5.

**4.1.9.7 Tilgjengelighet**

Alle boenheter skal være universelt utformet.

**4.1.9.8 Midlertidig parkering**

Det kan tillates midlertidig parkering innenfor bestemmelsesområde #5 i felt BKB1 inntil området bygges ut i henhold til godkjent detaljregulering. Avkjørsel til midlertidig parkeringsplass skal skje fra o\_SKV4. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal vektlegges ved plassering av avkjørselen.

**4.1.10 Bolig / tjenesteyting (BKB3)****4.1.10.1 Type bebyggelse**

Innenfor formålet tillates oppført bygg for tjenesteyting og boliger. Hovedandelen av formålet skal være tjenesteyting.

**4.1.10.2 Grad av utnytting**

Grad av utnytting skal avklares gjennom detaljregulering.

**4.1.10.3 Uteoppholdsareal for bolig**

- a. Totalt arealkrav for uteoppholdsareal pr. enhet er 50 m<sup>2</sup>, der maksimalt 40 % kan dekkes inn på tak/altan. Alle enheter skal ha noe privat uteoppholdsareal. I detaljreguleringen kan det vurderes om deler av arealkravet for uteoppholdsareal kan dekkes inn innenfor friområde o\_GF, dersom dette området kan gis universell tilgjengelighet fra boenheten.
- b. Alle boenheter skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal på bakken innenfor formålet, som skal være universelt tilgjengelig og utformet. Størrelse, utforming og antall avsatte områder for uteopphold må avklares gjennom reguleringsplan. Avsatte arealer må sikres gode solforhold og kvaliteter, og ha funksjoner for småbarnslek og møteplass på tvers av generasjoner.

**4.1.10.4 Estetiske krav og utforming**

Bebyggelsen skal gis et variert arkitektonisk uttrykk.

**4.1.10.5 Byggehøyder**

Maksimal tillatt byggehøyde i området må avklares gjennom detaljregulering. Det skal være varierende byggehøyder, som må vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

**4.1.10.6 Adkomst**

Adkomst må avklares gjennom detaljregulering, og skal skje fra Nygjerdet. Ved eventuell utvidelse av Kleppstø sykehjem kan atkomst skje fra nord.

**4.1.11 Bolig / Forretning / Tjenesteyting / Kontor (BKB4 og BKB5)****4.1.11.1 Type bebyggelse**

Innenfor området tillates oppført bygg for offentlig eller privat tjenesteyting, kontor-, forretnings- og boligformål. På gateplan mot øst skal det være forretning. Forøvrig kan fordeling av arealformål avklares gjennom detaljregulering.

**4.1.11.2 Grad av utnyttning og byggehøyder**

Maksimal tillatt utnyttingsgrad må avklares gjennom detaljregulering. Maksimal tillatt byggehøyde i området må avklares gjennom detaljregulering etter en konkret vurdering av topografi, steds karakter og eksisterende bebyggelse.

**4.1.11.3 Plassering, estetiske krav og utforming**

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres i formåls grensen/byggegrensen på gateplan mot øst. Mellom regulert fortau og vegglinn skal det være opparbeidet med fast dekke for å skape en urban område karakter. Det tillates mindre avvik fra byggelinjen dersom dette kan begrunnes med en bedre arkitektonisk og helhetlig løsning i området, spesielt mot kollektivholdeplassen i øst. Fasadene skal utformes på en slik måte at det skapes god kopling mot omgivelsene.

**4.1.12 Idrettsanlegg / Tjenesteyting (BKB6)****4.1.12.1 Type bebyggelse**

Innenfor felt BKB6 tillates oppført idrettsanlegg. Det tillates idrettsrelatert offentlig eller privat tjenesteyting i tilknytning til idrettsanlegget.

**4.1.12.2 Grad av utnyttning**

Maksimal tillatt samlet utnyttingsgrad innenfor feltet er % BRA = 180 %. Utnyttingsgraden skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

**4.1.12.3 Byggehøyder**

Maksimal tillatt byggehøyde innenfor feltet er kote + 80 moh. Tekniske installasjoner som ventilasjon, heissjakter og lignende skal kunne oppføres inntil 3 m over angitt høyde og på maksimalt 20 % av takarealet. Tekniske installasjoner skal være inntrukket fra takets gesims og gis et dempet preg tilpasset byggets utforming.

**4.1.12.4 Plassering, estetiske krav og utforming**

Ved prosjektering skal fargevalg, materialbruk og fasader bevisst brukes med sikte på å dempe virkningene av bygningsvolumene.

Fasader og uteområder skal utformes på en slik måte at det skapes god kobling til omgivelsene. Fasadene mot friområdet må åpnes opp og innby til samhandling mellom idrettshall og friområde.

Gjennom området skal det sikres gangforbindelse fra BU2 (videregående skole) mot L og BIA.

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

I tillegg til dokumentasjonskravene som fremgår av pkt. 4.1.1.3 skal det innsendes følgende dokumentasjon ved søknad om tiltak:

**a. Utomhusplan**

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan i egnet målestokk (1:1000/ 1:500) med påførte kotehøyder i meter over havet. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av nybygg i terreng, overganger mellom nybygg og terreng
- Adkomst og snumuligheter for vare-, renovasjons- og beredskapskjøretøy innenfor området, samt etablering av snuhammer for offentlig veg.
- Parkering for sykler og HC-parkering
- Beplanting og belysning
- Forstøtningsmurer, skjæringer/fyllinger
- Interne gangveier, ramper, trapper og gjerder
- Plassering av gjennomgående gangforbindelser jf. pkt. 4.1.12.4

Det skal også redegjøres for:

- Sammenheng og lesbarhet av forbindelser internt i planområdet og med tiliggende områder.
- Hvordan arkitektonisk kvalitet sikres ved gjennomføring
- Vurdering av tiltakets innvirkning på sikkerhet, trivsel og kriminalitetsårsaker.
- Det må redegjøres for, og dokumenteres hvordan kravene i lov og forskrift angående universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt i utomhusanlegget.

**4.1.13 Offentlig eller privat tjenesteyting / parkering (BAA1)****4.1.13.1 Type bebyggelse**

Innenfor området tillates oppført bygg for offentlig eller privat tjenesteyting, og parkering. Området skal sikre parkering for felt BOP, BU1 – BU3, BKB1 – BKB2, BKB6 og BAA1 – BAA3 jf. pkt. 4.1.1.2. Det tillates parkering på bakken inntil området blir bygd ut i samsvar med detaljregulering.

**4.1.13.2 Plassering, utforming og estetikk**

Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen/byggegrensen på gateplan mot sør, øst og vest. Mellom regulert fortau og vegglinn skal det være opparbeidet med fast dekke for å skape en urban områdekarakter. Fasader skal utformes på en slik måte at det skapes god kopling mot omgivelsene.

**4.1.13.3 Grad av utnyttning og byggehøyder**

Maksimal tillatt utnyttingsgrad må avklares gjennom detaljregulering. Maksimal tillatt byggehøyde i området må avklares gjennom detaljregulering etter en konkret vurdering av topografi, steds karakter og eksisterende bebyggelse.

#### **4.1.14 Offentlig eller privat tjenesteyting / parkering (BAA2)**

##### **4.1.14.1 Type bebyggelse**

Innenfor området tillates oppført bygg for offentlig eller privat tjenesteyting, og parkering. Parkering skal kun tillates i en etasje. Det tillates parkering på bakken inntil området blir bygd ut i samsvar med planen.

##### **4.1.14.2 Plassering, estetiske krav og utforming**

Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen på gateplan mot vest og sør. Mellom regulert fortau og vegglinje skal det være opparbeidet med fast dekke for å skape en urban områdekarakter. Det tillates mindre avvik fra byggelinjen dersom dette kan begrunnes med en bedre arkitektonisk løsning.

Fasader skal utformes på en slik måte at det skapes god kopling mot omgivelsene. Mot vest skal det etableres virksomhet på gateplan som henvender seg mot og har inngang fra gaten.

##### **4.1.14.3 Grad av utnyttning og byggehøyder**

Maksimal tillatt utnyttingsgrad må avklares gjennom detaljregulering. Maksimal tillatt byggehøyde i området må avklares gjennom detaljregulering etter en konkret vurdering av topografi, steds karakter og eksisterende bebyggelse.

#### **4.1.15 Forretning / Offentlig eller privat tjenesteyting / parkering (BAA3)**

##### **4.1.15.1 Type bebyggelse**

Innenfor formålet tillates oppført bygg for forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og parkering med tilhørende anlegg. Forretning tillates kun på gateplan mot vest. Parkering tillates i underetasje og evt. garasjekjeller. Inntil området blir bygget ut kan det tillates nødvendig parkering på bakkeplan for Helsetunet (BOP).

##### **4.1.15.2 Plassering, estetiske krav og utforming**

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres i formålsgrensen/byggegrensen på gateplan. Mellom regulert fortau og vegglinje skal det være opparbeidet med fast dekke for å skape en urban områdekarakter. Det tillates mindre avvik fra byggelinjen dersom dette kan begrunnes med en bedre arkitektonisk og helhetlig løsning i området, spesielt mot kollektivholdeplassen i vest. Fasadene skal utformes på en slik måte at det skapes god kopling mot omgivelsene. Mot vest skal det gjøres arkitektoniske grep som gjør området attraktivt for brukerne av kollektivholdeplassen.

Mot vest og nord skal det etableres virksomheter som henvender seg mot og har inngang fra gaten.

##### **4.1.15.3 Grad av utnyttning og byggehøyder**

Maksimal tillatt utnyttingsgrad må avklares gjennom detaljregulering. Maksimal tillatt byggehøyde i området må avklares gjennom detaljregulering etter en konkret vurdering av topografi, steds karakter og eksisterende bebyggelse.

## 4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 NR.2)

### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 4.2.1.1 Tekniske vegplaner for offentlige veganlegg

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle nye og endrede offentlig vegareal. Planene skal prioritere gående, syklende og kollektivreisende. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Planene skal godkjennes av vegmyndighetene før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene knyttet til planens rekkefølgebestemmelser (kap. 6). Utforming av tiltakene langs fylkesvegen skal avklares med fylkeskommunen før prosjektering av tiltaket.

For offentlig vegområde der Vestland fylkeskommune er vegmyndighet, skal godkjenningen danne grunnlag for gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.

#### 4.2.1.2 Justeringer innenfor samferdselsformål

Ved opparbeidelse av samferdselstiltak kan det tillates justeringer og mindre endringer innenfor arealformålene for samferdsel.

Utforming av samferdselsformål i fylkesvegen kan justeres / endres dersom konfliktanalyse viser at det er hensiktsmessig.

#### 4.2.1.3 Eierformål

Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjørveger (SKV): o\_SKV1 - o\_SKV8, o\_SKV10 – o\_SKV13 og o\_SKV17
- Fortau (SF): o\_SF1 – o\_SF17
- Gatetun: o\_SGT
- Gang- og sykkelveger: o\_SGS1 – o\_SGS6
- Sykkelanlegg: o\_SS1 – o\_SS4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg: o\_SVT
- Annen veggrunn grøntareal: o\_SVG
- Kollektivterminal o\_SKT
- Kollektivholdeplass o\_SKH
- Parkeringsanlegg o\_SPA1
- Parkeringsplasser o\_SPP1 – o\_SPP2

Følgende arealer skal være felles:

- Kjørveger:
  - f\_SKV9 skal være felles for BKT, BKB4 og BKB5
  - f\_SKV14 skal være felles for B2, B3 og B4 og eiendommer som har rettigheter i vegen
  - f\_SKV15 skal være felles for felt BSF1 tomt 1 og 3 i plan 334 - Hillerhagen
  - f\_SKV16 skal være felles for brn. 8/31 og 8/1006
- Parkering:
  - f\_SPA2 og f\_SPP3 skal være felles for eiendommene innenfor formålet f\_SPA2.

#### 4.2.2 Kjørveg (o\_SKV5)

Før utbygging av BKB1 og BKB2 skal o\_SKV5 kun benyttes til nødvendig kjøring for varelevering mv. til videregående skole. Mopedkjøring kan tillates. Det skal synliggjøres i dekke at vegen ikke er åpen for vanlig trafikk.



#### 4.2.3 Gatetun (SGT)

Området ved gatetunet skal være sambruksareal for videreføring av gang- og sykkelveg fra friområde o\_GF og innkjørsel til parkeringsgarasjer innenfor f\_SPA2, og snuareal for offentlig veg. Ved endringer i utformingen av området skal myke trafikanter prioriteres og trafikksikkerhet vektlegges.

#### 4.2.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

##### 4.2.4.1 o\_SGS1

o\_SGS1 skal være kjørbart for eksisterende bebyggelse på eiendommene gbnr. 7/417, 620 og 842.

##### 4.2.4.2 o\_SGS3 og o\_SGS6

o\_SGS3 og o\_SGS6 skal opparbeides med universell utforming. Ved opparbeidelse av gangvegene kan mindre justeringer tillates dersom det fremmer funksjonen som gjennomgående gang-/sykkelveg i området og gir bedre løsning med hensyn til universell utforming.

#### 4.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg er areal for grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer og andre anlegg knyttet til veganlegget.

#### 4.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Annen veggrunn – grøntanlegg skal opparbeides med god tilknytning til tilgrensende anlegg, og forutsettes beplantet eller bevart grønt.

#### 4.2.7 Kollektivterminal (SKT)

Arealet skal opparbeides med plass for 6 skolebusser og 2 rutebusser. Det tillates oppført venteskur innenfor formålet.

#### 4.2.8 Parkering (SPA og SPP)

Innenfor f\_SPA2 og f\_SPP3 tillates parkering og gjesteparkering for eiendommene innenfor formålet f\_SPA2.

### 4.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR.3)

#### 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

##### 4.3.1.1 Eierformål

Følgende arealer skal være offentlige:

- Turdrag: o\_GTD1 – o\_GTD5
- Friområde: o\_GF

#### 4.3.2 Naturområde – grønnstruktur (GN)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Større trær skal kun felles av sikkerhetshensyn. Eksisterende stier innenfor området skal opprettholdes.

### 4.3.3 Turdrag (GTD)

Turdragene ivaretar viktige eksisterende og fremtidige snarvegforbindelser, og skal holdes åpne. Det tillates enkel tilrettelegging av sti innenfor formålet.

Ved eventuell opparbeiding av turdragene kan det tillates justeringer av traseene dersom dette bedrer fremkommeligheten og funksjonen som snarveg.

Det tillates at vegtilkomst til gbnr. 7/579 og 578 kan krysse o\_GTD4. Tilkomsten må anlegges slik at det ikke vanskeliggjør etablering av turdraget.

### 4.3.4 Friområde (GF)

#### 4.3.4.1 *Innhold og opparbeiding*

Friområdet o\_GF skal opparbeides til park for sosial møteplass, uteopphold og lek for allmennheten og supplement til uteområde for elevene på skolene i Myrane.

Det skal vektlegges å legge til rette for møteplasser for alle aldersgrupper, også eldre, med tilhørende benker og bord eller andre tilsvarende innretninger.

Dersom eksisterende sandvolleyballbane blir berørt skal denne erstattes.

Det tillates nødvendig kjøring i området for tilkomst til HC-parkering og varelevering for BU1 – BU2, BIA, BKB6 og eksisterende klubbhus innenfor GF.

#### 4.3.4.2 *Landskapsplan*

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved detaljert landskapsplan i målestokk 1:500 som viser:

- hvordan arealene skal detaljeres og møbleres, inkludert dekke og vegetasjonsbruk
- utforming og opparbeiding av terreng, kotehøyder og hvordan forskjeller i høydenivå tas opp.

Sammen med landskapsplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt.

#### 4.3.4.3 *Midlertidig bruk*<sup>2</sup>

Det tillates at området kan brukes til midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av idrettsanlegg innenfor BKB6 og riving av idrettshall innenfor BKB6 og o\_GF.

## 4.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (L)

Innenfor formålet tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser.

# 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

---

## 5.1 SIKRINGSSONE – FRISIKT – H110

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

---

<sup>2</sup> DS-sak 650/23, 05.07.23: Bestemmelser 4.3.4.3 supplert med følgende tekst: «... og riving av idrettshall innenfor BKB6 og o\_GF».

## 5.2 STØYSONE – GUL – H220

For områder som ligger i soner H220 (gule støysoner), kreves en støyfaglig utredning før området kan vurderes utnyttet med ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse, jf. tabell 3 i T\_1442/2016 oppnås.

Kravene i 1. ledd gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse der omsøkt areal/rom ikke har støyfølsomt bruksformål.

## 5.3 FARESONE – H310

Det kreves geologiske undersøkelser før arealer innenfor disse områdene kan bebygges. Ved søknad om tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1 innenfor faresone H\_310 skal det sendes inn fagkyndig utredning av skredfare som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Utredningen skal vise omfang og metodevalg for rassikring før oppstart av byggearbeid, samt en sikringsplan for beboere og ferdsel i området som er berørt.

Nødvendige sikringstiltak må være ferdig prosjektert og kontrollert med nødvendig dokumentasjon før igangsettingstillatelse innenfor aktuelt utbyggingsområde / felt.

## 5.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING – H810

For følgende felt stilles det krav om felles planlegging / detaljregulering:

- BKB1 og BKB2 (H810\_2)
- BKB4 og BKB5 (H810\_1)
- BAA1 – BAA3 (H819\_3)

# 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

## 6.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

### 6.1.1 Krav knyttet til felt BU2, felt BKB1 – BKB2, felt BKB6 og felt BAA1 – BAA3

#### 6.1.1.1 Etablering av veganlegg

Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest skal følgende veganlegg være etablert:

- Kjøreveger: o\_SKV2, o\_SKV3, o\_SKV4, o\_SKV5, o\_SKV6, o\_SKV7, f\_SKV9, f\_SKV16
- Fortau: o\_SF5, o\_SF6, o\_SF7, o\_SF8, o\_SF10, o\_SF11, o\_SF12, o\_SF13, o\_SF17
- Gang-/sykkelveg: o\_SGS5
- Sykkelanlegg: o\_SS2, o\_SS3, o\_SS4
- Kollektivterminal: o\_SKT
- Kollektivholdeplass: o\_SKH
- Parkeringsplasser: o\_SPP1, o\_SPP2
- Eksisterende bebyggelse innenfor felt BAA2 må sikres midlertidig atkomst inntil bebyggelsen blir fjernet.

Mindre gjenstående arbeider kan ferdigstilles innen 6 måneder etter brukstillatelse. Arbeidene må være av slik karakter at hensyn til trafiksikkerhet, myke trafikanter og effektiv ferdsel ikke påvirkes negativt. Det må ved brukstillatelse redegjøres for hvilke arbeider som gjenstår, plan for ferdigstilling av disse, samt hvordan de nevnte hensyn ivaretas.

#### **6.1.1.2 Stenging av vegger og avkjørsler**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse skal følgende vegger og avkjørsler stenges:

- eksisterende avkjørsel fra Fv 216 Kleppevegen til Øvre Kleppevegen.
- eksisterende avkjørsel fra Fv 216 Kleppevegen til Helsetunet
- eksisterende avkjørsel fra Fv 216 Kleppevegen til Myrane
- eksisterende avkjørsler fra Fv 216 Kleppevegen til BKB4 og BKB5

#### **6.1.1.3 Rivning av bygg**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse skal følgende bygg rives:

- Bygninger på gbnr. 7/215 for sikring av parkeringsplasser innenfor BAA1
- Bygninger på gbnr. 7/68 for gjennomføring av parkering innenfor BAA3 og ny atkomstveg med tilhørende fortau til Helsetunet
- Bygninger på gbnr. 7/229 som er nødvendig for å få gjennomført ny atkomstveg med tilhørende fortau til Helsetunet
- Bygning på gbnr. 7/256 innenfor BAA2 som er nødvendig for å få etablert ny atkomstveg med tilhørende fortau til Myrane
- Bygninger på gbnr. 8/439 som er nødvendig for å få etablert rundkjøring med tilhørende veganlegg
- Bygning på gbnr. 8/31 som er nødvendig for etablering av rundkjøring med tilhørende veganlegg

#### **6.1.1.4 Etablering av parkering**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse skal tilstrekkelig parkeringskapasitet jfr. bestemmelsenes pkt.4.1.1.2 og 4.1.1.3 c være etablert.

#### **6.1.1.5 Etablering av felles renovasjonsløsning**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse, skal felles renovasjonsløsning være etablert og bebyggelsen tilknyttet.

Unntak: For BU2 og BKB6 er det tilstrekkelig at infrastruktur for tilknytning til fremtidig renovasjonsløsning er etablert frem til snusløyfe for kiss & ride (nordenden av o\_SKV4).

#### **6.1.1.6 Etablering av felles nærvarmeanlegg**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse, skal felles nærvarmeanlegg være etablert og bebyggelsen tilknyttet.

Unntak: For BU2 og BKB6 er det tilstrekkelig at infrastruktur for tilknytning til fremtidig nærvarmeanlegg er etablert frem til snusløyfe for kiss & ride (nordenden av o\_SKV4).

#### **6.1.1.7 Etablering av gangveg o\_SGS3 og o\_SGS6**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for videregående skole innenfor BU2/BU3 skal gangveg o\_SGS3 og o\_SGS6 være etablert i samsvar med reguleringsplanen.

**6.1.1.8 Opparbeiding av friområde o\_GF<sup>3</sup>**

Før det kan gis ferdigattest for idrettshall innenfor BKB6 skal friområde o\_GF være opparbeidet i samsvar med planen jf. pkt. 4.3.4, og eksisterende bebyggelse innenfor friområdet skal være fjernet. o\_GF skal være ferdigstilt senest 2 år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for idrettshallen.

**6.1.1.9 Massetransport**

Før det kan starte massetransport fra BU2 skal det være etablert en anleggsveg i traseen til o\_SKV2 med egen avkjørsel til fylkesvegen ved regulert rundkjøring. Massetransport inn og ut av anlegget skal ikke skje før anleggsvegen er etablert.

**6.1.2 Krav knyttet til felt B2 – B4 og BKB3**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse innenfor feltene skal følgende være etablert:

- Kjøreveger: o\_SKV1, o\_SKV10, o\_SKV11, o\_SKV12
- Fortau: o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SF14, o\_SF15, o\_SF16
- Gang-/sykkelveg: o\_SGS4
- Sykkelanlegg: o\_SS1

**6.1.3 Krav knyttet til felt B2 – B4**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bebyggelse innenfor feltene skal følgende være etablert:

- Kjøreveger: o\_SKV13, f\_SKV14
- Fortau: o\_SF4

**6.2 ETTER AT BEBYGGELSE ER TATT I BRUK****6.2.1 Krav knyttet til BU2****6.2.1.1 Rivning av bygg**

Senest 2 år etter at ny videregående skole innenfor BU2 er tatt i bruk skal eksisterende lokaler for voksenopplæringen innenfor o\_GF, og verkstedsbygg innenfor felt BKB6, rives.

---

<sup>3</sup> DS-sak 650/23, 05.07.23: Endring av bestemmelse 6.1.1.8.

Før: «Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for idrettshall innenfor BKB6 skal friområde o\_GF være opparbeidet i samsvar med planen jf. pkt. 4.3.4, og eksisterende bebyggelse innenfor friområdet skal være fjernet (lokaler for voksenopplæringen)».

Etter: «Før det kan gis ferdigattest for idrettshall innenfor BKB6 skal friområde o\_GF være opparbeidet i samsvar med planen jf. pkt. 4.3.4, og eksisterende bebyggelse innenfor friområdet skal være fjernet. o\_GF skal være ferdigstilt senest 2 år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for idrettshallen».

## 7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER

---

### 7.1 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSSOMRÅDE

#### 7.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde for utvidelse av fylkesveg (#1 - #3)

Området vist med flatesignatur midlertidig bygge- og anleggsområde #1-#3 kan benyttes til rigg- og anleggsområde i anleggsfasen for utvidelse av fylkesvegen. Området skal fremstå som ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene i anleggsperioden. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig.

Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene i størst mulig grad istandsettes slik de var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier / fester.

Områder vist med flatesignatur #1-#3 kan ikke bygges ut før fylkesvegen er utvidet i samsvar med reguleringsplanen.

#### 7.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av offentlig internt vegnett på Myrane (#4)

Området vist med flatesignatur midlertidig bygge- og anleggsområde #4 kan benyttes som anleggsområde for bygging av internt vegnett på Myrane. Området skal fremstå som ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene i anleggsperioden. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig.

Etter avsluttet anleggsperiode skal området i størst grad istandsettes slik de var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier / fester.

Områder vist med flatesignatur #4 kan ikke bygges ut før vegsystemet er etablert i samsvar med reguleringsplanen.

### 7.2 MIDLERTIDIG PARKERINGSPLASS (#5)

Innenfor #5 i felt BKB1 tillates midlertidig parkering jamfør bestemmelsens pkt. 4.1.9.8.

### 7.3 VILKÅR FOR UTFORMING (#6)<sup>4</sup>

Arealene innenfor bestemmelsesområde #6 skal uformes som vrimleareal og hovedadkomst til idrettsanlegget. Det tillates etablert inntil 4 HC-plasser, søppelnedkast og andre nødvendige funksjoner tilknyttet vrimleområdet. Det skal sikres adkomst for nytte- og utrykningskjøretøy, men arealene skal tilrettelegges og utformes på myke trafikanters premisser.

---

<sup>4</sup> DS-sak 650/23, 05.07.23: Tilføyd ny bestemmelse 7.3 angående vilkår for utforming av bestemmelsesområde #6.