

# Reguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra

---

PlanID 125620150002

## § 1 Siktemålet med planen

---

Formålet med planen er å utvikle Flatøy til ein urban tettstad som har gangavstand til dei daglege behov. Flatøy skal vere eit område med miljøvennlege løysningar for transport, energi og avfallshandsaming. Det skal leggjast til rette for næringsareal, private og offentlege tenestetilbod, skule, fritidsaktivitet og høgkvalitets sykkelveg gjennom planområdet.

Illustrasjonsplanen med tilhøyrande kvalitetsprogram er retningsgivande for utvikling av planområdet for å sikre felles kvalitetsmål og god heilskapleg miljø- og bukvalitet i planområdet.

## § 2 Fellesføresegner for heile planområdet

---

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

#### § 2.1.1 Universell utforming/tilgjenge

- a Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, leikeområde og inngangsparti.
- b Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.
- c Minimum 50 % av nye bueiningar skal utformast som tilgjengelege bueiningar.

#### § 2.1.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- a Tiltak skal utarbeidast i tråd med kvalitetsprogrammet og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningsliner for god byggjeskikk.
- b Det skal leggjast vekt på bruk av miljøvennlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- c Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Solfangarar er tillate.
- d Lange fasadar (over 50 m) og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skape variasjon. Ein skal i detaljplan vurdere korleis ein skal bryte opp store volum i det einskilde byggeområde.
- e Ved søknad om rammeløyve skal ein berekne verdi for Blågrøn faktor (BGF). Rettleiar utarbeidd av Framtidens byar skal nyttast som underlag. Minimumsverdi for Blågrøn faktor planområdet samla er 0,7.

### § 2.1.3 Landskap og terreng

- a Tiltak skal underordnast landskapet. Detaljreguleringa skal syne korleis tiltak stilla seg til horisontliner og andre markerte landskapstrekk.
- b Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med skjemmande fyllingar, skjeringar eller skjemmande terrassering av landskapet.
- c Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp, eller sprengje flatt, terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.
- d Det skal sikrast at naturleg vegetasjon i størst mogleg omfang får feste i fjellskjeringar. Vegfyllingar skal utformast slik at naturleg vegetasjonsetablering er mogleg. Ved fyllingar skal ein nytte stadlege massar så langt slike er tilgjengelege.

### § 2.1.4 Vatn og avlaup, handtering av overvatn

- a Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderar kapasitetsberekningar, overlaupssystem og flaumveg. I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett.
- b Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om rammeløyve skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflaumveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

### § 2.1.5 Byggjegranser

Byggjegranser for alle formål ligg i formålsgranse

## § 2.2 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

### § 2.2.1 Kulturmiljø

Det må visast generell aktsemd ved arbeid i grunnen. Dersom funn eller konstruksjonar av automatisk freda kulturminne kjem fram i samband med gravearbeid, må arbeidet stansast og kulturminnemynde gis tilbakemelding for nærare gransking på staden.

### § 2.2.2 Naturmangfald

- a Sprengingsaktivitet og nye terrenginngrep skal av omsyn til fugl og pattedyr i størst mogleg grad unngåast i yngleperioden april-juni.
- b Tilførsle av steinstøv, sprengstoffrestar og anna forureining til bekkeløp i området under anleggsfasen skal avgrensast. Dette kan skje ved etablering av t.d. sedimentasjonsbasseng og bruk av fiberduk. Vasskvaliteten skal overvakast.

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

§ 2.3.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Uteoppholdsareal og leikeplassar skal følgje gjeldande statlege støyretningsliner ved detaljregulering for å kunne reknast som MUA til bustad og andre støyfølsame formål.

### § 2.4 Krav om undersøkingar/dokumentasjon før og/eller ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

#### § 2.4.1 Forureining

Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved godkjend tiltaksplan for masser med forureining.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at ein unngår forureining av kaste- og låssettingsplassar (områda merkt VKL på plankartet), kaste- og låssettingsplass utanfor planområdet i Marusviki (merkt KL i Kommuneplanens arealdel 2015–2026 planid 125620100003) og gyteområde / område for passiv reiskap i Flatøyosen (merkt FEGY i Kommuneplanens arealdel 2015–2026 planid 125620100003).

#### § 2.4.2 Høgspenning

Distribusjonslina på 22 kV skal leggjast om som kabelanlegg via infrastrukturen i området. Flytting av overføringslina på 132 kV skal utgreiast av netteigar og godkjennast av NVE.

#### § 2.4.3 Teknisk infrastruktur. Nettstasjoner/energisentral/nærvarmesystem mv.

Nettstasjonane /energisentral/nærvarmesystem kan plasserast i enkeltstående bygg eller på egnande plassar innanfor alle formål. BKK skal godkjenne plasseringa.

Vatn- og avlauspanlegg, anlegg i samband med bioenergisentral og høgdebasseng, og anlegg i samband med landtak for inntaksleidning sjøvatn og pumpekum er alle tillate etablert innanfor alle arealformål.

#### § 2.4.4 Mobilmast

Ved utbygging som medfører riving av mobilmast på Fureberget, må det leggjast fram godkjenning av Nasjonal kommunikasjonsmyndigheit på riving og ny plassering.

### § 2.5 Utfyllande planar og dokumentasjon

#### § 2.5.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet, datert 31.03.19, er eit styringsverktøy for å sikra ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde i planområdet. Kvalitetsprogrammet med illustrasjonar og prinsippskildringar skal leggjast til grunn for tiltaka også i byggeområda.

Kvalitetsprogram utfyllar illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava i kvalitetsprogrammet (både spesifikke til kvart område, og dei meir generelle) skal (saman med føresegnene) leggjast til grunn ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

## § 2.6 Dokumentasjon ved søknad om rammeløyve

### § 2.6.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, kyststi, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak. Utomhusplanen skal vise at prinsippa i kapittel 3.3. i kvalitetsprogrammet er oppfylt.

Utomhusplanen skal visa korleis utomhusareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, bevart og framtidig vegetasjon, omsyn til kulturminne, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

### § 2.6.2 Prosjekteringsunderlag for veg

Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved prosjekteringsunderlag for veg, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringsområde. Det er tillate med mindre justeringar av køyrevegen si plassering i samband med søknad om rammeløyve.

### § 2.6.3 Plan for massehandtering

Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved ein plan for massehandtering som gjer greie for grunnundersøkingar, terrenghandsaming, massetransport, massebalanse, deponering av bygg- og anleggsavfall og overskotsmasser.

### § 2.6.4 Krav om støyfagleg utgreiing

Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved støyfagleg utgreiing som skildrar støytilhøva og naudsynte tiltak

## § 3 Krav om detaljregulering

---

### § 3.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

---

§ 3.1.1 Innanfor felt BBB1-2, BIA, BBH, BU, BS1-5, BKB1-4, SAA1-2 og VS1-2 kan ikkje tiltak jf. plan- og bygningslova § 20-1 starte før området inngår i ei godkjend detaljregulering. Plankravet gjeld ikkje teknisk infrastruktur, energianlegg (jf. § 3.2.1), gang-/sykkelvegar eller stiar.

## § 3.2 Krav til detaljreguleringsplanar

### § 3.2.1 Energi

I samband med detaljregulering skal det liggje føre utgreiing om energiløysing som legg til rette for miljøvennlige energiforsyningar og energisparande løysingar.

Det skal leggjast til rette for forsyning av vassboren varme.

### § 3.2.2 VA-rammeplan

a Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan i detaljreguleringa. Planen skal vise vassforsynings-, overvass- og spillvasssystemet for detaljplanområdet. Uttak av vatn til brannsløkking må vere eit eige tema. VA-rammeplanen skal vise tiltak for å hindre forureining av vatn og vassdrag i anleggsperioden. VA-rammeplanen skal byggje på den overordna VA-rammeplanen for heile områdeplanen.

b VA-rammeplan for detaljplan skal gjera greie for handsaming av alt overvatn, takvatn, overflatevatn og drensvatn. Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjer ein risiko for auka flaumfare og forureining. Ved søknad om rammeløyve er det tillate å søke om endring av løysingar skildra i VA-rammeplan.

### § 3.2.3 Renovasjon

Det skal utarbeidast renovasjonstekniske planar, RTP, i samband med detaljregulering. Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal for barn.

### § 3.2.4 Snarvegar

Ein skal prioritere å leggje til rette for snarvegar i detaljreguleringa for dei einskilde delfelta, med gode koplingar til gang- og sykkelvegar. Snarvegar skal ein tilpasse til bygg og landskap.

### § 3.2.5 Allmenn tilgjenge til sjø

For delfelt som grensar til sjø skal det sikrast tilkomst til strandsona med gjennomgåande passasjar med maksimalt 250 m mellomrom, som knyt saman land- og sjøareal.

### § 3.2.6 Kyststi

Det skal opparbeidast ein kyststi som vist i illustrasjonsplan og som illustrasjon på plankartet. Kyststi skal regulast i detaljregulering fram til, og gjennom, den aktuelle detaljreguleringa. Kyststien er tillate etablert i alle arealformål. Kyststi og turvegssystem skal sikre tilkomst gjennom planområdet og fram til Håøyana.

Gangtilkomst til Håøyana skal sikrast gjennom heile byggje- og anleggsfasen.

### § 3.2.7 Stormflo/havnivåstigning

- a Bygningar som er utsette for stormflo/havnivåstigning, skal leggjast over dimensjonerande kotehøgde k+3.
- b Formål/installasjonar som blir lagt under dimensjonerande kotehøgde k+3, skal utformast til å tole overfløyming.
- c Elektriske installasjonar i tilknytning til område/bygg som ligg lågt, og kan vere utsette for stormflo/havnivåstigning, skal hevast for å unngå skadar.

## § 4 Føresegner for arealformål

---

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

#### § 4.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BBB1-BBB2, BS1-BS5, BBH, BU, BIA, BKB1-BKB4, SAA1-SAA2)

- a Generelt  
Bygningar og anlegg kan førast opp i samsvar med det formål som går fram av reguleringsplankartet og reguleringsføresegna.
- b Utnytting og byggjehøgder  
Areal under bakken skal inngå i %-BRA. Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angjeve i tabellen under, rekna av byggjeformålet sitt areal i denne plan. Areal under bakken skal ikkje reknast med i grad av utnytting.

Område/formål	Maksimal grad av utnytting (% BRA)	Maksimal byggjehøgde
BBB1	140 %	13,0 m
BBB2	140 %	13,0 m
BS1	150 %	14,0 m
BS2	150 %	14,0 m
BS3	160 %	14,0 m
BS4	150 %	20,0 m
BS5	120 %	20,0 m
BU	60 %	8,0 m
BBH	40 %	8,0 m
BIA	15 %	8,0 m
BKB1	150 %	14,0 m
BKB2	100 %	8,0 m

<b>BKB3</b>	<b>120 %</b>	<b>14,0 m</b>
<b>BKB4</b>	<b>110 %</b>	<b>14,0 m</b>
<b>SAA1</b>	<b>60 %</b>	<b>20,0 m</b>
<b>SAA2</b>	<b>60 %</b>	<b>20,0 m</b>

Maksimale byggjehøgder er byggjehøgder over gjennomsnittleg planert terreng. Takoppbygg utover maksimale byggjehøgder er tillate på inntil 10 % av takflatene.

#### § 4.1.2 Bustader (felt BBB1 og BBB2)

Innanfor BBB1 og BBB2 kan det oppførast husvære i blokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg.

#### § 4.1.3 Sentrumsformål (BS1-BS5)

Innanfor BS1-BS5 er det tillate med bustader, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell og servering med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg. 1. etasje som vender seg mot sentrale byrom skal ha brutto etasjehøgde på minst 4 m og vere tilrettelagt for publikumsretta verksemd. Detaljregulering skal gjere greie for kva som skal reknast som sentrale byrom.

#### § 4.1.4 Undervisning (BU)

Felt BU skal ein nytte til skule. Storleik på bygg og lokalisering skal fastsetjast i detaljplan.

#### § 4.1.5 Barnehage (BBH)

Felt BBH skal ein nytte til barnehage. Storleik på bygg og lokalisering skal fastsetjast i detaljplan.

#### § 4.1.6 Idrettsanlegg (BIA)

Felt BIA skal ein nytte til sjøsportanlegg. Tiltak som er tillate er kaianlegg, båttopptrekkсанlegg, båthus, klubbhus, garderobar, båtlagringsanlegg og tilhøyrande tekniske anlegg og parkeringsplassar.

#### § 4.1.7 Kombinerte byggjeformål (BKB1-BKB4)

- a Innanfor BKB1-BKB4 er det tillate med bustader, tjenesteyting, kontor, hotell og servering med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg. 1. etasje som vender seg mot sentrale byrom skal ha brutto etasjehøgde på minst 4 m og vere tilrettelagt for publikumsretta verksemd. Detaljregulering skal gjere greie for kva som skal reknast som sentrale byrom.
- b Gjennom BKB4 skal gang- og sykkelveg (o\_SGS4) slutførast fram til friluftformålet på Håøyana.

#### § 4.1.8 Leikeplassar

- a Krav til felles leikeareal ute skal vurderast på detaljreguleringsplannivå, og skal i hovudsak vere i tråd med den til ei kvar tid gjeldande KPA.
- b Leikeareala skal liggje solventt, vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.
- c Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

#### § 4.1.9 Uteareal

Uteopphaldsareal og kvalitet på uteopphaldsareal skal vurderast på detaljreguleringsplannivå med bakgrunn i krav i den til ei kvar tid gjeldande KPA.

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

#### § 4.2.1 Fellesføresegner for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- a Det er tillate med justeringar av vegareal i samråd med aktuell vegmynde.
- b Ved detaljering av nye veganlegg må byggjeplanar til aktuell vegmynde for godkjenning. Etablering av nye veganlegg kan ikkje skje før godkjenning frå aktuell vegmynde er gitt.
- c Avkøyrsløpilar er vist i plankart.

#### § 4.2.2 Samferdselsanlegg (S1, S2, SAA1 og SAA2)

- a Innanfor S1 skal reguleringsplan for midtdelar på Flatøy gjelde.
- b Innanfor S1, SAA1 og SAA2 skal det planleggjast toplanskryss. Område som ikkje vert bandlagt av Statens vegvesen til vegformål gjennom reguleringsplan for toplanskryss, kan nyttast til byggjeformål ved detaljregulering.
- c Innanfor SAA1 kan det etablerast energianlegg i fyrste byggjetrinn, jf. § 7.10. Det er ikkje krav om reguleringsplan for energianlegg som blir bygd i tråd med § 3.2.1.



#### § 4.2.3 Køyreveg (SKV)

- a o\_SKV1 skal opparbeidast som overordna gate med samlefunksjon, jf. Håndbok N100 (Statens vegvesen, mai 2019).
- b o\_SKV2 er tilknytning til eksisterande bru over E39.
- c o\_SKV3, o\_SKV5 og o\_SKV6 skal opparbeidast med gatestandard.
- d o\_SKV4 er midlertidig påkøyringsrampe til E39 til toplanskryss vert etablert.

#### § 4.2.4 Gang-/sykkelvegar (SGS)

- a o\_SGS1 og o\_SGS2 skal opparbeidast som sykkelvegar med fortau.
- b o\_SGS 5–o\_SGS9 skal opparbeidast som sykkelfelt med fortau.
- c o\_SGS3 og o\_SGS4 skal opparbeidast som kombinert gang- og sykkelveg.

#### § 4.2.5 Parkering

- a Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til bilparkering er maksimumskrav, og for sykkelparkering minimumskrav. Der krav er oppgitt i intervall mellom to tall, er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav til talet på plassar.

Formål /verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Bustad	100 m <sup>2</sup> BRA	0,6-0,9/1,4 <sup>1</sup>	2
Forretning, handel,	1000 m <sup>2</sup>	6-12	12
Service	1000 m <sup>2</sup>	2	5
Kontor	1000 m <sup>2</sup>	7	12
Restaurant/pub/kafé	1000 m <sup>2</sup>	3	6
Barnehage	10 barn	3	4
Skule	10 årsverk	3	30
Idrettsanlegg	10 personar	2	2
Hotell	10 gjesterom	5	4

---

<sup>1</sup> 1,4 i fase 1 og 0,9 i fase 2 og fase 3 (jf. § 7.10)

- b Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere reservert for føyrlhemma (runda opp til næraste heile plass). Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudåtkomst med gunstig trasé.
- c Minimum 20 % av parkeringsplassane skal reserverast for nullutslepp-plassar. Kvar av desse plassane skal leggjast til rette med ladestasjon.
- d Minimum 5 % av bustadparkering skal vere utforma og reservert for bildeleordningar.
- e Parkering på bakkeplan er tillate for verksemd innan forretning, handel, service, kontor, restaurant, pub, kafé, barnehage, skule, idrettsanlegg og hotell.
- f Parkering på bakkeplan er tillate i bustadområde fram til permanent løysing for parkering i fellesanlegg er etablert.
- g Parkering på bakkeplan skal ha ein sambruksfunksjon jf. Kvalitetsprogram datert 31.03.19.
- h Hjartesoner: Innanfor BU og BBH er kun varelevering og HC-parkering tillate.
- i Parkering som ikkje fell inn under c, d eller e ovanfor skal etablerast i parkeringshus eller parkeringsanlegg under terreng eller under bygningar.

#### § 4.2.6 Parkering (sykkel)

- a Parkering skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunkt.
- b Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette, skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod.
- c For bustader og arbeidsplassar skal minst 30 % av sykkelparkering kunne skje innandørs med enkel tilkomst. Minst 70 % av sykkelparkeringsplassane ute skal vere under tak i anlegg som er godt sikra og belyst. Sykkelparkering skal ha ei plassering og utforming som gjev rask og enkel tilkomst til målpunkt. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.

### § 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### § 4.3.1 Friområde (GF)

- a Friområde skal tilretteleggjast med fokus på tilgjenge for alle.
- b Friområde kan møblerast og utstyrast med faste installasjonar som fremjar leik og uteaktivitet.
- c Bekkar skal haldast opne, tiltak som hindrar vatnet sitt frie laup er ikkje tillate.

#### § 4.3.2 Grønstruktur (G)

- a Grønstruktur skal i hovudsak takast vare på med opphavelig terreng og vegetasjon, unnateke midlertidige byggje- og anleggsområde. Det er tillate å etablere stiar og møblerte kvileplassar langs stiane.
- b Bekkar skal haldast opne, tiltak som hindrar vatnet sitt frie laup er ikkje tillate.
- c Det er tillate å etablere anlegg i samband med landtak for inntaksleidning sjøvatn og pumpekum innanfor G1.
- d Det er ikkje tillate med midlertidig eller permanent deponering av massar innanfor G1.

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

##### § 4.4.1 Landbruksområde (LL)

Det kan etablerast sti gjennom området som vist i illustrasjonsplan, datert 31.03.19.

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

##### § 4.5.1 Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag

Det kan leggest til rette for enkel tilkomst til sjø for mindre båtar som kajakk og kano.

##### § 4.5.2 Kaste- og låssettingsplass VKL1 og VKL2

Det skal ikkje gis løyve til tiltak som er til ulempe for kaste- og låssettingsplass innanfor området.

##### § 4.5.3 Småbåtanlegg (VS1 og VS2)

Det er tillate med mindre småbåtanlegg innanfor områda. Anlegga skal ikkje gjerdast inne.

### § 5 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

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

##### § 5.1.1 Sikringssone H140 (frisiktsoner)

Innanfor frisiktsona skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 m over plan på tilgrensande veg.

##### § 5.1.2 Faresone H310 (ras- og skredfare)

Desse områda er aktsemdsoner frå NGL. Ved søknad om tiltak skal sikkerhetskrav i gjeldande byggtknisk forskrift vere oppfylt. Før tiltak kan tillatast, skal skredfare utgreiast av føretak med skredfagleg kompetanse og skredsannsyn vere dokumentert innanfor krava i forskrifta.

##### § 5.1.3 Faresone H370 (høgspenningsanlegg)

Det er ikkje tillate å gjennomføre nokon form for byggjetiltak i området, eller inngripen i terrenget som medfører redusert høgde til luftleidningsanlegget.

#### § 5.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

##### § 5.2.1 Omsynssone H570\_1 vern av kulturmiljø

Det er tillate å opparbeide ein enkel sti/ gangveg. I aust er det tillate å leggje ny jord til landbruksformål. Opparbeiding av sti eller landbruksareal må skje i dialog med kulturminnemynde.

§ 5.2.2 Omsynssone H570\_2 vern av kulturmiljø  
Det er tillate å opparbeide kyststi gjennom området, jf. Illustrasjon kyststi på plankart

§ 5.2.3 Omsynssone H570\_3 vern av kulturmiljø  
Det er tillate å opparbeide kyststi gjennom området, jf. Illustrasjon kyststi på plankart.

## § 5.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

§ 5.3.1 Omsynssone H730 bandlegging etter kulturminnelova  
Omsynssone H730\_1 til H730\_5 er automatisk freda kulturminne, Askeladden id 107937-107919, 107940, 121848 og 122544, og er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje.

## § 6 Føresegner til føresegnsområde / midlertidig byggje- og anleggsformål

---

### § 6.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1) og midlertidig byggje- og anleggsformål (område #2)

§ 6.1.1 Innanfor føresegnområda merkt #1 er det påvist forureining i grunnen. Før tiltak som legg til rette for opphald av menneske kan tillatast, må forureina massar skiftast ut og området skal dokumenterast å vere på forsvarleg forureiningsnivå.

§ 6.1.2 Innanfor midlertidig byggje- og anleggsformål merkt #2 er det tillate å legge vegskjeringar og -fyllingar og å lagre massar mellombels. Innanfor formål LL, G og GF skal ferdig planert terreng førast i stand slik at det fyller funksjonen som formålet skal ha, jf. føresegner for dei einskilde formåla.

## § 7 Rekkjefølgjeføresegner

---

### § 7.1 Rekkjefølgjekrav forståing av omgrep

§ 7.1.1 Rekkjefølgjekrav der tiltak alternativt kan vere «sikra opparbeidd», vert sett på som oppfylt for eit felt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått ein utbyggingsavtale med Meland kommune eller andre offentlege aktørar, og oppfylt sine forpliktingar for gjennomføring av rekkjefølgjekravet ut frå den gjeldande avtala.

## § 7.2 Kjøyreveg (SKV) inkludert fortau (SF) og gang-/sykkelveg (SGS).

- § 7.2.1 Lokalveg o\_SKV1 og o\_SKV4 skal vere ferdig opparbeidd fram til kryss mellom o\_SKV1 og o\_SKV4 før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BBB-felta, BKB1, BIA, BBH og BU. o\_SKV4 skal koplast på eksisterande kryss med E39.
- § 7.2.2 o\_SKV3 skal vere ferdig opparbeidd fram til og langsmed det felt der ein søker bruksløyve for bygningar før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BBB-felta, BKB1, BIA, BBH, og BU.
- § 7.2.3 o\_SKV3 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BS1-BS4.
- § 7.2.4 o\_SKV5 skal vere ferdig opparbeidd fram til og langsmed det felt der ein søker bruksløyve for bygningar før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BS1 og BS3.
- § 7.2.5 o\_SKV5 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BKB2 og BKB4.
- § 7.2.6 o\_SKV6 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BKB4.
- § 7.2.7 o\_SKV1 og toplanskryss i nord (innanfor o\_S1, SAA1 og SAA2) skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor SAA1, SAA2, BS5 og BKB3-BKB4.

## § 7.3 Gang-/sykkelveger

- § 7.3.1 Gang-/sykkelveg o\_SGS1 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BBB-felta, BS-felta, BBH, BU, BKB-felta og SAA-felta.
- § 7.3.2 Gang-/sykkelveg o\_SGS2 og o\_SGS5-o\_SGS9 er knytte til gatenett for køyrande og skal vere ferdig opparbeidd samstundes med tilhøyrande kjøyreveg, jf § 3.2.
- § 7.3.3 Gang-/sykkelveg o\_SGS3 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BS1-BS4, BKB1-BKB2 og BKB4.
- § 7.3.4 Gang-/sykkelveg o\_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor BKB4.

## § 7.4 Energianlegg

- § 7.4.1 I H370\_2 skal distribusjonslina på 22 kV leggast om som kabelanlegg i bakken og/eller leggast om i slik utstrekning at det ikkje lenger er stråle- eller nedfallsfare, før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor byggje- og anleggsformål.
- § 7.4.2 Det skal liggje føre eit godkjent prosjekt av lineear for overføringslina på 132 kV før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for bygningar innanfor H370\_1.

§ 7.4.3 Før rammeløyve kan gjevast skal det liggja føre ein energiplan (jf. 3.2.1) som gjer føringar på kor stor del av oppvarmingsbehovet som skal dekkjast av lokale energikjelder.

## § 7.5 Kyststien

§ 7.5.1 Illustrasjonsplan er retningsgjevande for plassering av kyststi.

§ 7.5.2 Kyststien skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd innanfor LL (sør for BBB1) før igangsettingsløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BBB1 og BBB2.

§ 7.5.3 Kyststien skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd frå LL til og langsmed BIA før igangsettingsløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BKB1, BIA, BS3, BS4 og BKB3.

§ 7.5.4 Kyststien skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd frå LL til og langsmed o\_GF3 før igangsettingsløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BS1, BS2 og BKB2.

§ 7.5.5 Kyststien skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd frå LL til og langsmed LF før igangsettingsløyve kan gjevast for tiltak innanfor felt BKB4.

## § 7.6 Grunnundersøkingar

§ 7.6.1 Detaljreguleringar skal gjere greie for, og stille krav om, gjennomføring av naudsynte grunnundersøkingar.

## § 7.7 Støytiltak

§ 7.7.1 Detaljreguleringar skal gjere greie for naudsynte støytiltak og stille krav om gjennomføring av tiltak mot støy.

## § 7.8 Felles uteopphaldsareal og leikeplassar

§ 7.8.1 Før det kan gjevast ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde feltet, skal tilhøyrande felles uteopphaldsareal og leikeplassar vere opparbeidde som vist i utomhusplan for tiltaket.

## § 7.9 Offentlege byrom

§ 7.9.1 Før det kan gjevast ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde feltet skal offentlege byrom vere opparbeidde i samsvar med utomhusplanen. Krav om opparbeiding gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg, gangareal, sykkelfelt, annan veggrunn og vegetasjon og tiltak som er naudsynte for å ivareta heilskapen.

## § 7.10 Rekkjefølgje i tid

- § 7.10.1 Minst 80 % av tillate BRA i BBB1, BBB2, BKB1 og BBH (fase 1) skal byggjast ut før ein kan setje i gang tiltak i BS1, BS2, BS3, BS4, BKB2 og BKB3 (fase 2). Rekkjefølgjekravet gjeld ikkje teknisk infrastruktur eller energianlegg.
- § 7.10.2 Minst 80 % av tillate BRA i BS1, BS2, BS3, BS4, BKB2 og BKB3 (fase 2) skal byggjast ut før ein kan setje i gang tiltak i BKB4, SAA1, SAA2 og BS5 (fase 3). Rekkjefølgjekravet gjeld ikkje teknisk infrastruktur eller energianlegg. Rekkjefølgjekravet gjeld ikkje veganlegg i SAA1 og SAA2.

## Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

*Illustrasjonsplan datert 31.03.2019*

*Kvalitetsprogram datert 31.03.2019*