

#Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Åsane bydel, gnr. 189, bnr. 1, mfl.,

Ulset vest

Nasjonal arealplan-ID 4601_65300000

Saksnummer	201606401, PLAN-2022/20483
------------	----------------------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	12.01.2024
---	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Ulset vest åpner for etablering av boligbebyggelse med variert typologi. Planen legger vekt på god terrengtilpasning og ivaretagelse av verdsette natur- og landskapsverdier. Det skal særlig legges til rette for gang- og sykkeltrafikk mot Åsane senter, og det skal etableres gode stiforbindelser både internt i byggeområdene og mot byfjellene. Området tilrettelegges for et bærekraftig bomiljø basert på prinsipper om delekultur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1. Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1.a. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med en naturlig avrundning mot tilstøtende terreng, særlig mot naturområde og grønnstruktur. Arealene skal såes til/beplantes med stedegen og/eller pollinatorvennlig vegetasjon.
- 2.1.1.b. Støttemurer mot veger, uteoppholdsareal, grønnstruktur og naturområder skal tilpasses på en god måte. Murer høyere enn 1,5 meter skal terrasseres. Murer skal som hovedregel etableres som natursteinsmur i og mot grønnstruktur og naturområder.
- 2.1.1.c. Vassdrag og bekker skal som hovedregel holdes åpne, og eventuelt integreres som del av byggetiltaket.
- 2.1.1.d. Kvalitet i bebyggelsen:
 - Nye tiltak, bygninger og anlegg skal utformes med hensyn til omgivelsenes karakter, gjennom form, volum, skala, fasade og materialbruk.
 - Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i det enkelte boligområde.
- 2.1.1.e. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

2.1.2. Vann, avløp og overvann

- 2.1.2.a. VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.2.1. Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekkeperioden april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.2.2. Tilførsel av steinstøv og sprengstoffrester til våtmarksområdet Ulsetstemma i bygge- og anleggsperioden skal avskjæres. Vannkvaliteten skal kontrolleres for å sikre at god tilstand opprettholdes gjennom bygge- og anleggsfasen.
- 2.2.3. Innenfor nye byggeområder skal fremmede arter håndteres på en forskriftsmessig og forsvarlig måte for å unngå spredning til omgivelsene.
- 2.2.4. Det skal utarbeides en skjøtelses- og forvaltningsplan for kulturbeitemark innenfor H560 og H570.

2.3. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1. Massehåndtering og massebalanse

- 2.3.1.a. Massebalanse innenfor planområdet skal tilstrebes og overskuddsmasser skal søkes gjenbrukt.
- 2.3.1.b. Det skal utarbeides en massehåndteringsplan.

2.3.2. Avfallsløsning

- 2.3.2.a. Det skal etableres avfallsløsning i tråd med godkjent renovasjonsteknisk plan. Avfallsanlegget skal være testet og godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

2.3.3. Støy

- 2.3.3.a. 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.
- 2.3.3.b. Det tillates dempet fasade for inntil 5 boenheter i BB2 og BB4. Boenheter med dempet fasade skal utformes med kompenserende tiltak, som tett rekkverk på balkong, støyvegg eller lignende.
- 2.3.3.c. Støyskjerming kan erstatte rekkverk/gjerde. Dette skal legges til grunn ved prosjektering av støyskjerming.
- 2.3.3.d. Støynivået på det som inngår i minste uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- 2.3.3.e. Støyskjermer kan oppføres med tre og/eller glass som hovedmateriale, eller som terrengvoller. Støyskerm skal ha et variert uttrykk, lengre parti må brytes. Et slikt brudd skal tydeliggjøres i et skifte i materialbruk og/eller innslag av beplantning.

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

2.4.1. Ras

- 2.4.1.a. Areal som inngår i hensynssone for ras- og skredfare (H310), kan kreve avbøtende tiltak, som for eksempel rensk eller aktiv boltesikring av ustabile bergpartier. Foretak med bergteknisk kompetanse skal prosjektere sikringstiltakene. Sikringstiltakene skal utføres av bergkyndig sikringsforetak.

2.4.2. Energikilder

- 2.4.2.a. Bruk av bærekraftige og fornybare energikilder til oppvarming skal vurderes. Sammen med rammesøknad skal det sendes inn begrunnelse for, og dokumentasjon av valgte energiløsninger.
- 2.4.2.b. Det tillates etablert solenergianlegg på tak.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, BK, KBA) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Grad av utnytting

- 3.1.1.a. Det tillates totalt inntil 450 boenheter innenfor formålene BB, BK og KBA.
- 3.1.1.b. Av totalt antall boenheter i BB1-5, KBA1 og KBA3-5 skal maksimum 20% ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% ha bruksareal over 80 m².

- 3.1.1.c. Grad av utnytting er vist på plankartet som m²-BRA, %-BRA eller %-BYA. Mindre justeringer/omfordeling av m² BRA mellom ulike delfelt kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringen ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.

3.1.2. Bygge- og formålsgrenser

- 3.1.2.a. Byggegrenser er vist i plankart. Der den ikke er synlig, går byggegrense i formålsgrensen.
- 3.1.2.b. Innenfor BB og KBA er det tillatt å krage ut bygningskroppen med inntil 1 meter over formålsgrense mot offentlig veggrunn, dersom man gjennom detaljprosjektering viser at utkraging ikke kommer i konflikt med renovasjonskjøretøy. Utkragingen skal ha minimum 4 meter fri høyde.

3.1.3. Byggehøyder

- 3.1.3.a. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget ved bruk av varierte byggehøyder. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd minimum hver 20. meter.
- 3.1.3.b. Fasade i 4. etasje over synlig parkeringskjeller skal trekkes inn minimum 2 meter fra fasadeliv. Det skal vurderes inntrukket 4. etasje der denne vender mot felles uteareal på dekke.
- 3.1.3.c. Takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonsanlegg og lignende kan tillates inntil 1,5 meter over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten. Alle konstruksjoner og tekniske installasjoner skal trekkes inn minimum 1 meter fra fasadeliv.

3.1.4. Takform

- 3.1.4.a. Bebyggelse innenfor BB og KBA kan ha flate tak. Flate tak skal suppleres med innslag av skråtak.
- 3.1.4.b. Bebyggelse innenfor BK skal som hovedregel ha skråtak med minimum takvinkel på 15 grader fra gesims. Innslag av flate tak tillates.
- 3.1.4.c. Det tillates felles takterrasser på inntil 35% av takflaten innenfor KBA og BB. KBA2 kan ha felles takterrasse på inntil 50%. Felles takterrasser skal tilrettelegges for opphold og med mulighet for beplantning.

3.1.5. Andre krav om utforming

- 3.1.5.a. Bebyggelsens hovedinngang for gående skal ha en minimumsavstand på 2 meter fra regulert vegformål.
- 3.1.5.b. Boenheter skal ha minimum 1 meter avstand mellom fasadeliv og felles utearealer.
- 3.1.5.c. Hovedmateriale for fasader skal være tre. Det tillates variasjon i fasadematerialer innenfor formål for BB og KBA, herunder betong, platekledning og båndtekking.
- 3.1.5.d. Innenfor byggeområdene skal det tilstrebes å ta vare på hele eller deler av eksisterende steingarder. Der hvor steingarder kommer i direkte konflikt med bebyggelse og anlegg skal steinen gjenbrukes i planområdet.
- 3.1.5.e. Der parkeringsgarasje blir synlig mot offentlig og felles areal skal fasaden dempes eller aktiveres ved hjelp av eksempelvis lysåpninger, fasadevariasjoner, materialvalg, buldrevegg og/eller beplantning.

3.1.6. Deleløsninger

- 3.1.6.a. Det skal etableres felleslokaler/fellesareal til f.eks. forsamling, hybler, treningsrom, verksted, kontorfellesskap og/eller hobby i BB3 og BB4.
- 3.1.6.b. Det kan etableres parselhager. I forbindelse med parselhager skal det etableres redskapsboder, areal for komposteringsløsning, vanntilførsel og strømuttak.

- 3.1.6.c. Det skal etableres mobilitetspunkt med areal for sykkel/el-sykkel, transportsykler, sparkehjul og lignende innenfor KBA1, BB3, BB4 og KBA4.

3.1.7. Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.7.a. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 75 m² pr. boenhet, hvorav minimum 7 m² skal være privat uteoppholdsareal. Maks 40 % av arealet kan etableres på tak/balkong. Minimum 40 % skal utformes som fellesareal.
- 3.1.7.b. Omsorgsboliger skal ha minimum 10 m² privat uteareal på balkong eller lignende.
- 3.1.7.c. Omsorgsboliger skal ha felles uteareal på minimum 150 m². Dette kan løses innenfor f_UTE2 eller på felles takterrasse.
- 3.1.7.d. Inntil 2750 m² uteareal brattere enn 1:3 kan medregnes i minste uteoppholdsareal. Disse arealene skal være tilrettelagt med spesielle bruksverdier slik som akebakke og lek i kupert terreng.
- 3.1.7.e. Minste uteoppholdsareal skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.7.f. Felles uteoppholdsareal skal ha en hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Det skal være god gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- 3.1.7.g. Opparbeidete dekker på betong skal utformes med varierte flater (myke og harde). Deler av felles uteareal på dekke skal opparbeides med jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon.
- 3.1.7.h. Felles og offentlig uteareal skal utformes med hensyn til det som skjer i byggenes første etasje. Private uteoppholdsareal skal etableres med en klar avgrensing mot felles og offentlig areal med f.eks. høydeforskjell, hekk, gjerde eller kant.
- 3.1.7.i. Alle småbarnslekeplasser skal utformes med minimum 3 stk. ulike typer lekeapparater.

3.1.8. Parkering

- 3.1.8.a. Det tillates ikke bilparkering som overflateparkering/garasje/carport eller lignende i felt for BK, BB eller KBA. Innenfor KBA1, BB3 og BB4 er det tillatt å etablere felles parkeringsanlegg helt eller delvis under bebyggelsen.
- 3.1.8.b. Krav til antall parkeringsplasser følger av tabellen under

Typologi	Beregningsgrunnlag	Bil (maksimum)	Sykkel (minimum)
BK, BB, KBA1, KBA3-5	100 m ² -BRA bolig	0,5	3
BF	100 m ² -BRA bolig	0,8	4
BH, KBA2	10 barn/10 beboere	2-3	4

- 3.1.8.c. Kvalitetskrav til bilparkering

- Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet for forflytningshemmede.
- Minimum 15% av parkeringsplassene skal være forbeholdt delebiler.

3.1.8.d. Kvalitetskrav til sykkelparkering

- Sykkelparkering skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.
- Det skal etableres særlig tyverisikker sykkelparkering i KBA1, BB3 og BB4.
- Innendørs sykkelparkering skal ha lademulighet.
- Det skal totalt etableres minimum 100 m² areal under tak til parkering av lastesykler og sykkelvogner i KBA1, BB3 og BB4.

3.1.9. Nettstasjon

- 3.1.9.a. Det tillates etablert nettstasjon innenfor formål for bebyggelse og anlegg og felt o_PP. Nettstasjonen skal ha oppstillingsmulighet og kjørbar tilkomst hele døgnet.

3.1.10. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 3.1.10.a. Til søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

- 3.1.10.b. Til søknad om rammetillatelse skal det legges ved utomhusplan. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Bygge- og planeringshøyder
- Utforming av kantsoner for beplantning
- Takhager/takterrasser
- Aktivitets- og lekeområder
- Mobilitetspunkt
- Areal til sykkelparkering
- Utforming, materialbruk og møblering for gangareal, lek og uteareal
- Plan for belysning
- Forstøtningsmurer
- Plassering av nedkast til bossug
- Plassering og integrering av nettstasjoner innenfor bebyggelse- og anleggsformål
- Hvordan universell utforming er ivaretatt

3.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

- 3.2.1. Formålene omfatter eksisterende eneboligbebyggelse.
- 3.2.2. Det kan etableres frittliggende småhusbebyggelse innenfor områdene, med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet.
- 3.2.3. Parkering skal skje på egen grunn. Garasjer med grunnflate inntil 20 m² kan bygges utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra veg og nabogrense.
- 3.2.4. I felt BF4 kan det oppføres eneboliger eller tomannsbolig. I BF6 kan det bygges enebolig.

3.2.5. Ny bebyggelse i felt BF5 og BF8 skal tilpasses eksisterende bygninger i tunene i forhold til volum, høyde, taktype og takvinkel, møneretning og materialvalg. Høyeste fasade kan være maks. 7 meter, jf. pkt. 4.2.3.

3.2.6. Nye boliger og uteoppholdsarealer i felt BF3-6 og BF8 skal støyisoleres/skjermes mot støy fra Salhusvegen. Eventuelle støyskjermer innenfor BF8 skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet og forelegges antikvarisk myndighet for uttale.

3.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

3.3.1. Plassering av bebyggelse innenfor BK2, BK3 og BK5 skal følge terrengets hovedform.

3.3.2. Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor BK1, BK2 og BK4.

3.3.3. Innenfor BK1 kan det etableres støyskjerming. Støyvurdering er retningsgivende for utforming, høyde og plassering av skjermingstiltak.

3.3.4. Det skal etableres snarvegforbindelser fra BK3 og BK4 til grønnstruktur f_BG5. Forbindelsene kan etableres som sti eller trapp.

3.3.5. Det tillates etablert bod, sykkelskur eller lignende ut over regulert byggegrense.

3.4. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB)

3.4.1. I BB3 og BB4 skal det etableres felles uteareal på dekke over parkeringsanlegg. I BB4 skal det etableres minimum ett tuntre.

3.4.2. Mellom motstående bygningsfasader skal det være en avstand på minimum 8 meter. For kortere strekk inntil 5 meter tillates det en avstand mellom motstående bygningsfasader på minimum 5 meter.

3.4.3. Avstand mellom motstående balkonger skal være minimum 6 meter. Utkraging av balkonger skal ikke overstige 2 meter i dybden og 10 m² i størrelse.

3.4.4. Det skal etableres en universelt utformet gangforbindelse gjennom BB1 mellom f_GS12 og O_KV3.

3.4.5. Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor felt BB2, BB3 og BB4.

3.4.6. I BB2 og BB4 kan det etableres støyskjerm mot Salhusvegen. Støyvurdering er retningsgivende for utforming, høyde og plassering av skjermingstiltak.

3.5. Barnehage (felt BH)

3.5.1. Utendørsanlegg skal tilpasses og avtrappes med hensyn til terrenget.

3.5.2. Barnehagens uteareal skal gjerdes inn, og det skal monteres inngangsporter for gangtilkomst.

3.5.3. Det kan etableres støyskjerm mot o_KV2, Salhusvegen og o_KV3. Støyvurdering er retningsgivende for utforming, høyde og plassering av skjermingstiltak.

3.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA)

3.6.1. Det tillates etablert rekkehus og/eller blokkbebyggelse innenfor KBA1 og KBA3-5.

3.6.2. Det tillates etablert barnehage og/eller helse- og omsorgsinstitusjon innenfor KBA2.

3.6.3. Det skal foretas terrengbearbeiding/terrassering av terreng i sørlig del av KBA4 for å oppnå god kontakt med BK5 og f_GS9.

3.6.4. Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor KBA3 og KBA4.

3.7. Uteoppholdsareal (felt UTE)

3.7.1. Formålet skal opparbeides/møbleres for variert lek, aktivitet og opphold.

3.7.2. Det skal etableres naturlekeplass innenfor f_UTE1 og f_UTE3 med enkel bearbeiding, som for eksempel benker, gapahuk og lekeinstallasjoner i naturmaterialer. Høyeste kollen i feltene skal ivaretas med naturlig terreng og vegetasjon.

3.7.3. I f_UTE2 tillates det takoverbygg/fellesbod på inntil 70 m², med en byggehøyde på maksimalt 4 meter. f_UTE2 skal opparbeides med variasjon i dekke, og aktivitetssoner for ballek, klatring, eller lignende.

3.7.4. f_UTE4 skal opparbeides og møbleres som samlingsplass/møteplass, med eksempelvis amfi.

3.7.5. Det skal etableres en snarvegforbindelse gjennom f_UTE6 som kobler f_GS6 og o_KV2. Forbindelsen kan etableres som sti eller trapp.

3.7.6. Sambruk av utearealer for beboere og barnehage tillates i felt f_UTE2. Dette arealet kan tas med i beregning av minste uteoppholdsareal for boligfelt.

3.7.7. f_UTE1-6 er felles for BK1-7, BB1-5 og KBA1-5.

3.8. Vann- og avløpsanlegg (VA)

3.8.1. Det kan etableres vann og avløpsanlegg innenfor formålet. Det skal være lett tilgjengelig for vedlikehold og med tilkomst for servicebil. VA-rammeplan er retningsgivende for utforming av anlegget.

3.9. Renovasjonsanlegg (RA)

3.9.1. Formålet kan benyttes til avfallshåndtering.

3.9.2. Ved opparbeidelse til avfallshåndtering skal arealet opparbeides slik at renovasjonskjøretøy har enkel tilkomst.

3.9.3. f_RA1-3 skal være felles for KBA, BB og BK.

3.10. Vannforsyningsanlegg (VF)

3.10.1. Innenfor o_VF kan det etableres vannforsyningsanlegg. Det skal være lett tilgjengelig for vedlikehold og med tilkomst for servicebil. VA-rammeplan skal være retningsgivende for utforming av anlegget.

3.10.2. Vannforsyningsanlegg i o_VF skal ha tilkomst for servicekjøretøy fra f_GS6 eller BK4.

3.11. Bebyggelse og anlegg (BA)

3.11.1. Innenfor formål BA skal eldre plan, som vist i tabellen under gjelde før denne plan.

Formål	Gjeldende plan
BA1	PlanID 16350002: Åsane. Gnr. 189 bnr. 425, Ulset vest barneskole, mindre endring.
BA2, BA4	PlanID 18510001: Åsane. Gnr. 189 bnr. 325 og 375, Ulset nord

BA3	PlanID 18510000: Åsane. Gnr. 189 bnr. 325, Ulset nord, sykehjem
-----	---

- 3.11.2. Etter at o_GS10 og o_GS11 er ferdigstilt skal feltene BA oppheves sammen med midlertidig bygge- og anleggsområde, jf. pkt. 5.
- 3.11.3. Arealene skal ryddes og planeres senest 1 år etter at anleggsfasen er avsluttet.

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

3.12. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.12.1. Samferdselsanlegg skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Mindre avvik tillates i samråd med rette vegmyndighet.
- 3.12.2. I tråd med utbyggingstakt, skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlig vegområde. Planene skal godkjennes av aktuell vegmyndighet. Plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene.
- 3.12.3. Avkjørsler som er angitt med piler på plankartet er retningsgivende, og tillates sideforskjøvet.

3.13. Veg (felt V)

- 3.13.1. f_V1 er felles for gbnr. 190/143 og 40.
- 3.13.2. f_V2 er felles for gbnr. 190/66.
- 3.13.3. f_V3 er felles for felt BF2.
- 3.13.4. f_V4 er felles for gbnr. 189/414, 189/30, 190/43 og 190/90.
- 3.13.5. f_V5 er felles for felt BF3, BF4, BF5, BF6 og BF8.

3.14. Kjøreveg (felt KV)

- 3.14.1. o_KV3 skal etableres med trafikkreduserende tiltak for sikker kryssing mellom BB2 og BB4. Utforming kan eksempelvis være endring i dekke, forhøyning eller lignende.

3.15. Fortau (felt FO)

- 3.15.1. o_FO1 skal etableres med tilrettelagt krysningspunkt mot o_PP i form av nedsenket kantstein.
- 3.15.2. o_FO3 skal etableres med tilrettelagt krysningspunkt mot o_TV1 i form av nedsenket kantstein.

3.16. Gang- og sykkelveg (felt GS)

- 3.16.1. Formålet skal opparbeides med fast dekke.
- 3.16.2. Det tillates kun unntaksvis bruk av kjøretøy, som utrykningskjøretøy, nyttekjøretøy eller lignende. Det tillates kjøring over o_GS10 til eiendommene gbnr. 189/17, 38, 31 og 335.
- 3.16.3. Det skal etableres hvilestopp/benker anslagsvis hver 200. meter, langs feltene f_GS5-9 og f_GS12-13.
- 3.16.4. Overgangen mellom f_GS6 og o_KV2 skal markeres. Dette kan eksempelvis gjøres med farget asfalt, brostein, belegningsstein eller lignende.
- 3.16.5. Kjøreatkomst over o_GS3 til nettstasjon o_EA tillates.
- 3.16.6. f_GS5-9 og f_GS12-13 er felles for BK1-7, BB1-5 og KBA1-5.

3.17. Parkeringsplasser (felt PP)

- 3.17.1. o_PP skal opparbeides som mobilitetspunkt med deleløsninger for sykkel/el-sykkel, transportsykler og sparkehjul. Det tillates parkering for delebiler.
- 3.17.2. Det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser til delebiler.

3.18. Annen veggrunn - grøntareal (felt AVG)

- 3.18.1. Formålet kan benyttes til murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og belysning. Arealet skal opparbeides på en tiltalende måte og egnede arealer skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.19. Fellesbestemmelser for blå/grønnstruktur (BG, GN, TV) (§ 12-5 nr. 3)

- 3.19.1. Naturlig terreng og stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eventuell tilsåing og/eller revegetering skal skje med stedegne arter.
- 3.19.2. Terrenginngrep i forbindelse med bygging av anleggs- og landbruksveger/turveger i grønnstrukturområdene skal skje mest mulig skånsomt. Fast dekke er ikke tillatt.

3.20. Blå/grønnstruktur (felt BG)

- 3.20.1. Område BG1-4 og 7 skal opprettholde sin funksjon som grønn sone mellom bebyggelsen og Salhusvegen. Skjøtsel tillates.
- 3.20.2. I BG5 kan det etableres stier med tilhørende skråningsutslag, støttemurer og trapper. Det tillates enkel opparbeiding for opphold og rekreasjon som eksempelvis bord og benker. Skjøtsel tillates.
- 3.20.3. Der terrenget tillater det, kan det etableres parsellhager innenfor deler av feltet som også er omfattet av H570 Kulturmiljø. Det tillates etablert redskapsboder, areal for komposteringsløsning, vanntilførsel og strømuttak i forbindelse med parsellhager. Ved etablering av parsellhager åpnes det for dyrking av kulturplanter.
- 3.20.4. Det skal etableres en snarvegforbindelse mellom BK4 og BK5.

3.21. Naturområde (felt GN)

- 3.21.1. Det tillates ikke inngrep som forringer naturområdet, naturverdier og naturmangfold. Eksisterende vegetasjon, steingarder og stier skal så langt som mulig bevares.
- 3.21.2. Skjøtsel og sikringstiltak tillates, herunder tillates det at skog ryddes for å utbedre friluftsmuligheter/stier.

3.22. Turveg (felt TV)

- 3.22.1. o_TV omfatter eksisterende turveger. Vanlig skjøtsel og vedlikehold tillates.
- 3.22.2. o_TV1 skal opparbeides med naturlig overgang til o_KV2.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1. Sikringssone friskt, H140

4.1.1.a. I frisksone skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

4.1.2. Ras og skredfare, H310

4.1.2.a. I forbindelse med tiltak innenfor hensynssoner for ras- og skredfare må tilstrekkelige sikringstiltak detaljprosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H540, H560, H570))

4.2.1. Hensynssone H540 Grønnsstruktur

4.2.1.a. Hensynssonen skal ivareta våtmarksområdet ved Ulsetstemma, inkludert selve vannspeilet.

4.2.1.b. Det er ikke tillatt med terrenginngrep eller tekniske inngrep, som jordarbeid eller lagring av materialer/masser i området.

4.2.1.c. Det er ikke tillatt med drenering som endrer de hydrologiske forholdene.

4.2.1.d. Vanlig skjøtsel av skog og fjerning av buskvegetasjon for å redusere gjengroing tillates.

4.2.2. Hensynssone 560 Naturmiljø

4.2.2.a. Eksisterende eiketrær skal ikke fjernes. Det er ikke tillatt med terrenginngrep eller tekniske inngrep, som jordarbeid eller lagring av masser/materialer i området, blant annet for å sikre grunnvannsforholdene for eiketrærne.

4.2.2.b. Eksisterende eiketrær i H560_2, 4, 5 og 6 skal ikke fjernes. Innenfor hensynssonene skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til trærne. Det skal ikke utføres gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonene uten at arborist konsulteres i forkant, og er tilstede under arbeidet.

4.2.3. Hensynssone 570 Kulturmiljø

4.2.3.a. Arealet innenfor sone H570 har kulturhistorisk verdi og alle tiltak på bygninger og i tunene skal ivareta karakteren i området. Bygninger tillates ikke revet.

4.2.3.b. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at volum, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusform og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal søkes bevart.

4.2.3.c. Mindre nybygg i området kan tillates under forutsetning av at de tilpasses dagens bygninger i volum, takform, fasader og materialvalg. Områdene skal beholde sin opprinnelige struktur, og det skal vektlegges at bygningers orientering og plassering opprettholder det opprinnelige tunpreget.

4.2.3.d. Steingarder, støttemurer og oppmurte veger skal bevares. Vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Utforming av nye støttemurer, gjerder, skilt m.m. skal ta hensyn til områdekarakteren.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 – midlertidig bygge- og anleggsområde

- 5.1.1. Bestemmelsesområde #1 er knyttet til arealer langs vegformål i planområdet. Områdene kan benyttes som midlertidige bygge- og anleggsområder. Områdene opphører og utgår innen 01.10.38, eller når anleggsarbeidet er ferdigstilt. Arealene skal ryddes og/eller planeres/tilsåes med stedefegen vegetasjon senest 1 år etter anleggsfasen er avsluttet.

5.2. Bestemmelsesområde #2 – turstier

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal eksisterende turstiforbindelser bevares. Disse skal være tilgjengelige for allmennheten.

5.3. Bestemmelsesområde #3, #4 og #5 - murer

- 5.3.1. Det tillates murer/skjæringer inntil 4 meter høyde uten terrassering innenfor bestemmelsesområde #3, og inntil 6 meter høyde uten terrassering innenfor bestemmelsesområde #4 og #5. Murer kan etableres som betongkonstruksjoner.
- 5.3.2. Det skal etableres kompenserende tiltak som for eksempel avtrapping, trapp, beplantning og/eller aktivisering av veggfasaden.

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

6.1. Før rammetillatelse (felt BK, BB, KBA)

- 6.1.1. Før det gis rammetillatelse til det enkelte delfelt, skal følgende være utarbeidet og godkjent av rette myndighet:
- Plan for håndtering av støv og støy i anleggsfasen.
 - Plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde for anleggsfasen.
 - Plan for håndtering av bygg- og anleggsavfall, samt plan for håndtering og deponering av overskuddsmasser og ev. masser knyttet til fremmede arter.
 - Utomhusplan.
 - Støyfaglig utredning for boliger med støynivå over $L_{den} = 55$ ved fasade og/eller på uteoppholdsareal.
 - Skjøtsels- og forvaltningsplan for kulturbeitemark innenfor H560 og H570.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BK, BB, KBA)

- 6.2.1. Før det gis igangsettelsestillatelse til det enkelte delfelt, skal følgende være utarbeidet:
- Vegteknisk plan godkjent av rette myndighet. Ved arbeid på fylkesveganlegg må det inngås gjennomføringsavtale med aktuell vegmyndighet.
 - Forhåndsuttale for privat VA-anlegg.
 - Renovasjonsteknisk avfallsplan godkjent av rette myndighet.
 - Plan for å redusere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK, BB, KBA)

- 6.3.1. Felt o_KV2-3, o_FO1-4, f_GS6, f_GS8-9, o_GS10, samt forbindelsen mellom f_GS9 og o_GS10, skal være etablert.
- 6.3.2. f_UTE2 skal være opparbeidet ved ferdigstilling av siste bolig innenfor feltene BK1, BB3 og KBA2.
- 6.3.3. o_GS11 skal etableres før brukstillatelse til over 100 boliger kan gis.
- 6.3.4. Høydebasseng og trykkøkingsanlegg innenfor o_VF og o_VA skal være etablert.
- 6.3.5. For alle nye tiltak som er omfattet av hensynssone for ras H310, skal nødvendig utredning, vurdering og sikring gjennomføres.
- 6.3.6. Følgende skal være opparbeidet og ferdigstilt for det aktuelle delfelt/bygg:

Delfelt	Rekkefølgekrav
	Konsentrert småhusbebyggelse
BK1	• Gang- og sykkelveg f_GS5 og f_GS12 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE1 og/eller f_UTE2. • f_RA1 • Småbarnslekeplass i feltet • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i KBA1
BK2	• Gang- og sykkelveg f_GS7 • Gangforbindelse mellom feltet og f_UTE3 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Småbarnslekeplass i feltet • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK3	• Gang- og sykkelveg f_GS7 • Snarveg/gangforbindelse mellom feltet og BG5 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK4	• Gangforbindelse mellom feltet og f_UTE2 og f_UTE4 • Snarvegforbindelse til felt BK5 gjennom BG5 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE4. • f_RA2 • Småbarnslekeplass i feltet • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK5	• Gang- og sykkelveg f_GS13 • Snarvegforbindelse til felt BK4 gjennom BG5 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i KBA4
BK6	• Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2

	• Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK7	• Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
	Blokkbebyggelse
BB1	• Universelt tilgjengelig gangforbindelse gjennom feltet • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE1 og/eller f_UTE2. • f_RA1 • Gang- og sykkelveg f_GS12 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i KBA1 eller BB4
BB2	• Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE4. • f_RA3 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB4 • Småbarnslekeplass i feltet
BB3	• Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Småbarnslekeplass i feltet • Fellesareal/felleslokale • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i feltet
BB4	• Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE4. • f_RA3 • Småbarnslekeplass i feltet • Fellesareal/felleslokale • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i feltet.
BB5	• Gang- og sykkelveg f_GS8 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i KBA4
	Kombinerte felt
KBA1	• Gang- og sykkelveg f_GS5 og f_GS12 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE1 og/eller f_UTE2. • f_RA1
KBA2	• Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE1 og/eller f_UTE2. • f_RA2 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i BB3
KBA3	• Småbarnslekeplass i feltet • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i BB3
KBA4	• Småbarnslekeplass i feltet

	• Gang- og sykkelveg f_GS13 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i KBA4 • Snuhammer/snuplass dimensjonert for utrykningskjøretøy i feltet • Snarvegforbindelse fra BK5 til f_GS9
KBA5	• Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i KBA4 • Snuhammer/snuplass dimensjonert for utrykningskjøretøy i KBA4 • Forbindelse til f_UTE5

FORSLAG