BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan, områderegulering for: jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12	
Ytrebygda gnr. 33 bnr. 7 mfl. **Dolvik – Hope marina- og boligområde** **Nasjonal arealplan-ID 4601_60200000**	
Saksnummer	201202535
Siste revisjonsdato bestemmelser	06.02.2020
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at reguleringsplanen er i samsvar med bystyrets vedtak _____ etatsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

INNHOLD

Bakgrunnsinformasjon
Oversikt over planens formål og hensynssoner

§ 1 Felles bestemmelser
§ 2 Utfyllende planer og dokumentasjon
§ 3 Rekkefølgekrav
§ 4 Eierform
§ 5 Bebyggelse og anlegg
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 7 Grønnstruktur
§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål
§ 9 Sjø og vassdrag
§ 10 Hensynssoner
§ 11 Bestemmelsesområder

Vedlegg

BAKGRUNNSINFORMASJON
For utfyllende opplysninger vises det til fagnotat datert 06.02.2020 med vedlegg

Hovedformål
Utbedring av Grimstadvegen er en nødvendig forutsetning for videreutvikling av Grimstadområdet. Planens hovedformål er å fastlegge premissene for vegutbedringen. I tillegg legges det stor vekt på:
- En arealdisponering som bidrar til å begrense personbiltrafikk, både før og etter at planen er gjennomført. Før Grimstadvegen utbedres er det viktig å begrense all biltrafikk.
- Boligbygging i øst, nærmest kollektivterminal og lokalsenter.
- God grønnstruktur og gode vilkår for gående og syklende.
- Høy utnyttelse til marinaformål.
- Vern av gjenværende strandsone.
- Å legge forholdene til rette for god utnyttelse av sentrumsområdet på Søreide.

Forholdet til kommuneplanen
Der det vises til kommuneplanens bestemmelser skal den til en hver tid gjeldende plan legges til grunn.

Rekkefølgekrav
Det er en grunnleggende forutsetning for planen at Grimstadvegen med fortau må utbedres og nye VA-anlegg etableres før ny utbygging. De fleste av planens byggetiltak omfattes derfor av ulike rekkefølgekrav som fastsetter at infrastrukturtiltak må gjennomføres før eller samtidig med byggetiltaket.
Rekkefølgekrav som gjelder flere delområder er også framstilt i vedlegg B4.

Følgende tiltak omfattes ikke av rekkefølgekrav:
småbåthavn felt VS1, naust BUN og BAN, og tiltak som ikke gir økt biltrafikk på Grimstadvegen.

Utbyggingsavtale.
Planen legger til rette for bruk av utbyggingsavtale basert på plan- og bygningslovens kap 17 for enkelte infrastrukturtiltak (primært grønnstruktur). Formuleringen *sikret gjennomført* i § 3.4 betyr at rekkefølgekravet kan oppfylles ved innbetaling av et avtalt økonomisk bidrag, som alternativ til at tiltaket skal være fysisk gjennomført. Kommunen overtar da ansvaret for den endelige gjennomføringen av rekkefølgekravet.

Småbåthavner
Mindre flytebrygger, typisk private og felles anlegg, hører under *bebyggelse og anlegg* § 5 med underformål *småbåtanlegg BSB*, mens større anlegg hører under *bruk og vern av sjø* § 9 med underformål *småbåthavn VS*. Flytebrygger, utriggere og tilhørende båter skal i sin helhet ligge innenfor arealavgrensningen for det aktuelle reguleringsformål eller bestemmelsesområde.

Støy
Tiltak mot støy baseres på gjeldende *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* T-1442 med tilhørende veileder, og på kommuneplanens regler. Støyfølsomt bruksformål er blant annet bolig, institusjon, skole og barnehage. Spesielt for flystøy: Yttergrense for gul flystøysone, basert på en prognose datert 2018 for en framtidig situasjon med 2 rullebaner på flyplassen, er vist med en illustrasjonslinje (ikke juridisk bindende) på plankartet.

Naust i felt BAA3
Område for kombinert formål naust/uteoppholdsareal på Søreidneset kan bare delvis bebygges. Det foreligger privatrettslige avtaler som fordeler rettighetene til naustbygging, innenfor en ramme som er fastsatt i reguleringsplanen (jf fagnotatet kap. 4.3).

OVERSIKT OVER PLANENS FORMÅL, HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse B
- Boligbebyggelse frittliggende småhus BFS
- Fritidsformål BFT
- Næringsbebyggelse BN
- Annen næringsbebyggelse BAN
- Vann- og avløpsanlegg BVA
- Kommunalteknisk anlegg BKT
- Småbåtanlegg i sjø BSB
- Naust BUN
- Annen angitt bebyggelse og anlegg BAS
- Kombinert bebyggelse og anlegg/grønnstr BAA

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg SV
- Kjøreveg SKV
- Fortau SF
- Gang-/sykkelveg SGS
- Sykkelveg SS
- Annen veggrunn, tekniske anlegg uten feltnavn
- Annen veggrunn, grøntareal SVG
- Kollektivholdeplass SKH
- Parkeringsplass SPP
- Energinett SE

GRØNNSTRUKTUR

- Naturområde GN
- Turdrag GTD
- Friområde GF
- Vegetasjonsskjerm GV

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF
- LNF – naturformål LNF-N

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Bruk og vern av sjø V
- Ferdsel VFE
- Havneområde i sjø VHS
- Småbåthavn VS
- Bøyehavn VBH
- Naturområde VN
- Friluftsområde VFR
- Kombinert formål i sjø VKA

HENSYNSSONER

- Frisikt H140
- Gul støysone, vegtrafikkstøy H220
- Ras- og skredfare H310
- Brann-/eksplosjonsfare H350
- Annen fare H390
- Bevaring naturmiljø H560
- Bevaring kulturmiljø H570
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730
- Båndlegging etter andre lover H740
- Krav om felles planlegging H810

BESTEMMELSESOMRÅDER

- Hope og Stamsneset, forsvaret #1
- Nordåsstraumen, gangforbindelse #2
- Hammersland, viltkorridor #3
- Kraftlinjen Fana – Kollsnes #4
- Sjøareal Søreide #5
- Meldepliktssone Avinor #7
- Kulturminner som kan frigis #8.a – 8.g
- Pumpestasjoner #9
- Midlertidige bygge- og anleggsområder #10
  #6 er ikke i bruk

§ 1. *FELLES BESTEMMELSER*

1.1 Uteoppholdsareal for bolig
- Krav til felles og privat uteoppholdsareal for bolig framgår av illustrasjonsplan (for felt B3) eller følger av kommuneplanens bestemmelser.
- For felt som skal detaljreguleres fastsettes kravene i etterfølgende reguleringsplan.

1.2 Utgår

1.3 Bygge- og tiltaksgrenser
- Byggegrense langs sjø er:
    - 10 m i BFS1, BFS12, BFS20 og BAS2.
        Unntak for Grimstadvegen 15: byggegrense er 3 m målt fra kaikant, strandlinje og vassdrag.
    - 40 m i BFT.

I andre delfelter langs sjø der det kan gjennomføres tiltak gjelder ingen særskilt grense.
- Byggegrense langs Grimstadvegen o_SKV1 målt fra midtlinje i kjørebanen er:
    - uendret der gjeldende reguleringsplaner videreføres
    - 15 m i byggeområder BFS som grenser til Grimstadvegen
    - ikke fastsatt i felt BAA4
    - ikke fastsatt i delfelter som skal detaljreguleres.
    - Byggegrenser følger veglovens regler i øvrige områder langs Grimstadvegen.
- Eksisterende tiltak som ligger innenfor grensene er ikke i strid med planen.

1.4 Parkering
- Der krav til parkeringsdekning ikke framgår av bestemmelsene til det enkelte delfelt gjelder kommuneplanens bestemmelser.

1.5 Støy og støv
1.5.1 Generelt (se også *Bakgrunnsinformasjon*)
- For nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i støyutsatt område skal det utarbeides støyrapport. Rapporten skal fastsette tiltak for å sikre tilstrekkelig kvalitet inne og på utendørs oppholdsareal i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Rapporten skal ligge til grunn for utomhusplan.

1.5.2 Anleggsstøy
- Anleggsstøy skal utredes og behandles i samsvar med gjeldende nasjonale retningslinjer.

1.5.3 Vegtrafikkstøy
- Yttergrense for gul støysone er vist med hensynssone H220 (jf støyrapport vedlegg A2).
- Eiendommer med støynivå over anbefalt nivå skal ha tilbud om avbøtende tiltak i samsvar med støyrapporten.

1.5.4 Støv fra bygge- og anleggsarbeid
- Det skal gjøres støvreduserende tiltak på anleggsområdet og ved eventuell massetransport.

1.6 Renovasjon
- Nye områder for boligbebyggelse skal tilrettelegges for moderne og effektiv håndtering av avfall.
- Uteoppholdsarealer i henhold til § 1.1 skal ikke benyttes til avfallshåndtering.
- Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides i henhold til §2.2.

1.7 Flytebrygge, fastbrygge og båtfeste

1.7.1 Flytebrygge

- Flytebrygge er tillatt i sjøareal regulert til:
  - Småbåtanlegg BSB
  - Småbåthavn VS
  - Bruk og vern av sjø V der tilstøtende landareal er BFS
  - Bruk og vern av sjø V og Friluftsområde VFR der bryggen skal betjene allmenne friluftsinteresser
  - Kombinert formål i sjø VKA dersom dette samsvarer med områdets bestemmelser.

- For private flytebrygger gjelder følgende begrensninger:
  - 1 brygge uten utligger(e) pr grunneiendom.
  - Maksimal størrelse: totallengde 12 meter (inkludert landgang og landfeste)
    bredde 2,5 m
    areal for flytedelen 15 m2.
  - For deler av BSB7 og BSB8 og for BSB11 gjelder egne regler – se § 5.7.

- Dersom flere eiendommer med strandlinje og sjøareal regulert til småbåtanlegg BSB går sammen om å anlegge en felles flytebrygge, og ved tinglyst avtale avstår fra private brygger, kan fellesbryggen ha annen størrelse og utforming (inntil 1,3 normalt store båtplasser pr grunneiendom).

1.7.2 Fastbrygge/platting

- I tilknytning til eksisterende naust kan det anlegges en enkel fastbrygge uten gjerde eller levegg, uten terrenginngrep og tilpasset naustets størrelse og plassering. Tiltaket skal ikke være til hinder for ferdsel.

1.7.3 Båtfeste (bøye med eller uten landfeste)

- Båtfeste er ikke tillatt i sjøareal regulert til Naturområde VN, Friluftsområde VFR og Ferdsel VFE.
- Planen tar ikke stilling til båtfeste i øvrige vannarealer.

1.8 Utgår

1.9 Universell utforming - stigningsforhold

- Følgende opparbeidede utearealer kan om nødvendig ha trapp og/eller stigningsforhold som ikke imøtekommer normale standardkrav:
  - Turdrag GTD
  - Gangforbindelse gjennom o_GF2.

§ 2. *UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON*

2.0 Plan- og dokumentasjonskrav ved stegvis utbygging av VA-anlegg (se også § 3.3.1)

- Dersom VA-anleggene ikke bygges ut samlet i samsvar med den overordnede VA-rammeplanen (vedlegg A3) må en forsvarlig stegvis utbygging ivaretas, om nødvendig med detaljregulering utover rammene i § 2.1.
- Søknad skal beskrive både midlertidige løsninger og permanent tilknytning i henhold til VA-rammeplan.
- Utbygger har ansvaret for midlertidige løsninger, herunder eventuell omlegging av eksisterende anlegg.

2.1 Detaljregulering

2.1.1 Krav om detaljregulering

- For følgende felter skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

- B4 og B5
- BN1, BAA1, GV1 og 2, VHS - Stamsneset næringsområde med ny adkomstveg.
- marina- og grøntområde på Hammersland, jf. § 10.10.

Unntak: plankravet utløses ikke av mindre tiltak knyttet til eksisterende eiendommer og bygninger.

2.1.2 Situasjonsbetinget krav om detaljregulering

- For felt B2 kreves det reguleringsplan dersom feltet ønskes utbygget med høyere arealutnyttelse enn forutsatt i § 5.1.2. Det kreves også reguleringsplan dersom del av feltet sør for felt f_GF4 ønskes utbygd før bestemmelsesområde #3 er avviklet (jf. § 11.3).
- For del av felt B3 kreves det reguleringsplan dersom rasvurderinger og behovet for sikringstiltak tilsier dette (jf. § 5.1.3).

2.2 Utfyllende planer

- For alle tiltak kan det kreves utomhusplan i målestokk 1:500, med snitt, synlighetsanalyse og illustrasjon av fjernvirkning.
- Teknisk plan for offentlige veger, sykkelveger, gangveger og fortau skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av vegholder. Det samme gjelder for avkjørsel fra offentlig veg i utomhusplan.
- Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides for alt boligformål.
- VA-rammeplan (med eventuelle senere endringer) skal legges til grunn for etterfølgende detaljprosjektering og byggesaksbehandling – se vedlegg A3. (Merknad: VA-rammeplan for felt B3 (doknr 168) er basert på eksisterende VA-system og må omarbeides – se også doknr 424).

2.3 Skredfare

- Potensiell skredfare kan også opptre utenfor hensynssone H310 (jf § 10.3). Ny utbygging i slike områder forutsetter at nødvendig sikkerhet mot skred dokumenteres og eventuelle tiltak fastsettes.

§ 3. *REKKEFØLGEKRAV* (se også vedlegg B5)

3.1 Generelt

3.1.0 Ytterligere rekkefølgekrav kan fastsettes ved detaljregulering.

3.1.1 Kulturminner

- Før iverksetting av tiltak innenfor arealformålene BAA2, B5, GTD6, GN7 og SVG (avgrenset til delområde ved #8b) skal det gjennomføres arkeologisk utgravning av automatisk fredete kulturminner Askeladden id 174638 (#8a i felt BAA2), 174645 (#8b i feltene SVG og GN7), 174719 (#8e i felt B5), 174647 (#8f i feltene GTD6 og B5) og 174646 (#8g i felt B5).

- To lokaliteter kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgravning. Dette gjelder #8c Askeladden id 174649 og #8d id 174648, begge i felt B5.

- Tiltakshaver skal ta kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av arbeidet kan fastsettes.

3.1.2 Grimstadvegen SKV1 og fortau SF

- Krav om utbedring av Grimstadvegen o_SKV1 og fortau o_SF i samsvar med regulert løsning, gjelder for følgende felter med avkjøring fra Grimstadvegen:
  - boligbebyggelse B og BFS (alle tiltak som gir nye boenheter)
  - næringsareal BN

- havneområde VHS
- småbåthavn VS2
- parkering o_SPP1
- kombinerte formål BAA2, BAA4 og VKA1.

Rekkefølgekravet gjelder ikke for trapp mellom o_GTD11 og o_SGS1.
- Kravet gjelder for strekningen mellom kryss Ytrebygdsvegen og avkjørsel for det aktuelle tiltaket.
- Eiendommer skal sikres adkomst i anleggsfasen for utbedring av Grimstadvegen. Opparbeiding av nye private veger og adkomster, og stenging av veger og adkomster som erstattes, skal skje samtidig med at Grimstadvegen utbedres.
- Utbedring av avkjørsel SV29 omfattes ikke av rekkefølgekravet dersom den etablerte situasjonen ikke har nødvendig tillatelse på tidspunktet for vegutbedring.
- Det skal gis tilbud om gjennomføring av støyskjermingstiltak (jf. vedlegg A2) senest samtidig med at vegutbedringen gjennomføres.
- Se § 3.1.1 og #8b for rekkefølgekrav knyttet til frigiving av automatisk fredet kulturminne.

3.1.3 Fordeling av planskapt verdi
- Innenfor hensynssone H 810 skal planskapt netto verdiøkning fordeles i henhold til jordskifteloven § 3-30. Dette gjelder ikke for følgende eiendommer: gnr 33 bnr 16, gnr 33 bnr 70 og gnr 33 bnr 130.

3.2 Tiltak som skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse

3.2.0 o_SKV1 Grimstadvegen
- o_GTD11 turdrag.

3.2.1 B1
- o_SKV1 Grimstadvegen med o_SF fortau.

3.2.2 B2
- o_SKV1 Grimstadvegen med o_SF fortau.

3.2.3 B3
- o_SKV1 Grimstadvegen med SF fortau.
- Grønnstruktur: opparbeide GTD1/f_GTD2 og f_GTD4, herunder manglende delstrekning av GTD1 på nabotomt gnr 32/13. Opparbeidelsen skal gjennomføres i samsvar med bestemmelsesområde § 11.3.

3.2.4 B4 og B5
- Kryss Ytrebygdsvegen – Grimstadvegen med o_SF fortau. Dersom B5 får adkomst lenger vest i Grimstadvegen utvides rekkefølgekravet tilsvarende for dette feltet.

3.2.5 BFS – alle
- o_SKV1 Grimstadvegen med o_SF fortau.

3.2.6 BN1
- o_SKV1 Grimstadvegen med o_SF fortau.
- Ny adkomstveg.

3.2.8 Naust felt BUN6
- Eget rekkefølgekrav for bygging av naust i dette feltet framgår av § 5.8.2.

3.2.9 BAA2
- o_SKV1 Grimstadvegen med o_SF fortau.

3.2.10 BAA3 - Indre Kuvavika
- Følgende krav gjelder for alle nye tiltak:
    - Rivning og/eller retting av etablerte tiltak som ikke har nødvendig hjemmel skal være gjennomført.
    - Parkering: For hvert enkelt naust må det dokumenteres tilgang til 1 parkeringsplass på Søreidneset. For hjemmelshavere som har bostedsadresse Søreidneset kan dette gjøres ved å tinglyse en erklæring om at naustparsell ikke kan omsettes uavhengig av boligeiendom. For eventuell naustbygging på bnr 35 kreves det en tinglyst erklæring om at naustet ikke kan deles fra eiendommen.

3.2.11 Parkeringsplass SPP1
- o_SKV1 Grimstadvegen med o_SF fortau.

3.3 Tiltak som skal være gjennomført før bygninger og tiltak tas i bruk

3.3.1 Generelt om vann- og avløpsanlegg (se også § 2.0)
- Nye VA-anlegg i henhold til godkjent VA-rammeplan skal være etablert.
- VA-anleggene kan bygges ut stegvis, i takt med vegutbyggingen. Før anleggene er ferdig utbygget i samsvar med VA-rammeplanen kan midlertidige løsninger som godkjennes av VA-etaten tillates.

3.3.2 BN1 – Stamsneset næringsområde
- Opparbeide grønnstruktur felt GV1 og GV2.

3.3.3 VS2 og VKA1– småbåthavn
- o_SKV1 Grimstadvegen med o_SF fortau.
- Ny felles adkomstveg

For felt VKA1 er det gitt ytterligere rekkefølgekrav i § 9.9.

3.4 Tiltak som skal være gjennomført eller sikret gjennomført før igangsetting

Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret gjennomført» anses som oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune eller annen relevant instans, og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen. Dette gjelder for følgende delområder og tiltak:

3.4.1 B1, B2 og B3
- o_GF2 grønnstruktur Hope – opparbeidelse.

3.4.2 B4 og B5
- o_GF5 grønnstruktur Dolvik – opparbeidelse.
- o_SGS2, o_SGS3 og o_SS langs Ytrebygdsvegen.

3.4.3 BFS - alle
- Boligprosjekter med et omfang som utløser krav om detaljregulering skal bidra til opparbeidelse av grønnstruktur. Omfang og innretning fastsettes ved detaljregulering.

3.4.4 BN1
- o_GF2 grønnstruktur Hope – opparbeidelse.
- o_GTD8 turdrag Hope - opparbeidelse.

3.4.5 BAA2
- o_GF5 grønnstruktur Dolvik – opparbeidelse.

3.4.6 VS2 og VKA1

- o_GF5 grønnstruktur Dolvik – opparbeidelse.

§ 4. *EIERFORM*

4.1 *Offentlige arealformål*

- Følgende arealer merket o_ skal være offentlige:
  - Vann- og avløpsanlegg o_BVA
  - Kommunalteknisk anlegg o_BKT.
  - Annen angitt bebyggelse o_BAS1.
  - Veg o_SV15, o_SV24, o_SV25, o_SV31.
  - Kjøreveg o_SKV1 Grimstadvegen og o_SKV2 og 3 Ytrebygdsvegen.
  - Fortau o_SF langs offentlig veg.
  - Gang-/sykkelveg o_SGS.
  - Sykkelanlegg o_SS
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg o_SVT og grøntareal o_SVG langs offentlig veg.
  - Kollektivholdeplass o_SKH.
  - Parkeringsplasser o_SPP1, o_SPP3.
  - Energinett o_SE.
  - Naturområde o_GN5
  - Grønnstruktur turdrag o_GTD8, o_GTD9, o_GTD11.
  - Grønnstruktur friområde o_GF2, o_GF3, o_GF5.

4.2 *Felles arealformål*

- Følgende arealer merket f_ skal være felles for angitte eiendommer:
  - Veger merket f_ med tilhørende annen veggrunn tekniske anlegg og grøntareal er felles for eiendommer som betjenes av vegen. Arm mot vest i SV10 kan unntas fra dette.
  - Grønnstruktur f_GTD2 og f_GTD4: felles for Hammersland Velforening og for felt BFS15 og BFS16.
  - Grønnstruktur f_ GTD10: felles for gnr 33 bnr 31, 42, 57, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166.
  - Friområde f_GF1: felles for felt BFS1.
  - Friområde f_GF4: felles for felt B2.

§ 5. *BEBYGGELSE OG ANLEGG*

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Boligbebyggelse B1 – B5

5.1.1 B1

- På hver grunneiendom tillates oppført 1 boligbygg med inntil 250 m2 BRA og inntil 50 % BRA. Hver bolig tillates oppført med inntil en sekundær boenhet.
- Før ny utbygging på gnr 32/5 eller 32/35 skal det etableres en gangforbindelse mellom f_SV17 og vegen som gir adkomst til GTD1.

5.1.2. B2

- Innenfor feltet kan det oppføres inntil 9 eneboliger, hver med inntil 250 m2 BRA og inntil 50 % BRA. Hver bolig tillates oppført med inntil en sekundær boenhet.
- Krav til felles uteoppholdsareal kan dekkes av felt f_GF4.
- Veger i felt B2 er felles for feltet.

- Før ny utbygging i felt B2 skal det etableres en gangforbindelse mellom internt vegsystem og GTD1.

5.1.3 B3
- Arealutnyttelse for del av feltet som inngår i illustrasjonsplan vedlegg A1: Området skal bygges ut i samsvar med vedlegg A1. Maksimal arealutnyttelse er 4400 m2 BRA.
- Arealutnyttelse for del av feltet som ikke inngår i illustrasjonsplan vedlegg A1: Dersom området utvikles som en enhet basert på en felles illustrasjonsplan kan området bebygges etter samme mønster som resten av felt B3 (inntil 52 % BRA av areal til boligformål, uteoppholdsareal og parkering). Hver for seg kan bnr 7, 10 og 13 bebygges med 1 enebolig med inntil 250 m2 BRA og 50 % BRA, og med inntil en sekundær boenhet.
- Deler av feltet er utsatt for potensiell rasfare. Nødvendig sikkerhet mot ras skal dokumenteres og eventuelle tiltak fastsettes. Dersom det er behov for tiltak utenfor planområdet skal behovet for detaljregulering vurderes.
- Veger i felt B3 er felles for feltet. Del av veger som også betjener B2 er felles for begge feltene.
- Viltkorridor skal ivaretas – jf bestemmelsesområde #3, § 11.3.

5.1.4 B4 og B5 - føringer for detaljregulering:
- B4 skal gis høy arealutnyttelse samtidig som god grønnstruktur og estetikk ivaretas.
- Nødvendig sikkerhet mot skred skal dokumenteres og eventuelle tiltak fastsettes. Dersom det må gjennomføres tiltak utenfor planområdet skal behovet for utvidelse av planområdet vurderes.
- Grønnkorridorer basert på områdereguleringen skal videreføres og føres gjennom planområdet.
- Feltene skal ha gode interne gangforbindelser, herunder mot Dolvik terminal og mot sjøen.
- B4 skal inneholde en normalt stor barnehage, som skal ha god gangadkomst både mot Dolvik teminal og mot Hammerslandskrysset.
- B5 skal inneholde et stort felles lekefelt/ballbane.
- Steingard i hensynssone H570_7 skal bevares.
- I felt B4 kan det vurderes å åpne for bygging av et begrenset antall nye boenheter basert på dagens vegsystem med adkomst fra Ytrebygdsvegen før rekkefølgekravet etter § 3.2.4 trer inn.
- Ved eventuelle inngrep i Dolvikbekken skal premissene etter § 6.1, 4. strekpunkt, legges til grunn.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1 – BFS23
- På hver grunneiendom tillates oppført 1 boligbygg med inntil 250 m2 BRA og inntil 50 % BRA. Hver bolig tillates oppført med inntil en sekundær boenhet. Vegadkomst og eventuelt fellesareal inngår i arealformålet.

Unntak:
- BFS5: Det tillates oppført 2 boligbygg, hvert med inntil 250 m2 BRA og inntil 50 % BRA.
- BFS12: Der tidligere reguleringsplan ID 16690000 hjemler høyere arealutnyttelse (gnr 33/172) kan denne situasjonen videreføres. På gnr 32/17 kan det oppføres 2 boligbygg, hvert med BRA inntil 250 m2 og 50 % BRA.
- BFS17: På gnr 33/70 kan det oppføres 2 boligbygg, hvert med inntil 250 m2 BRA og inntil 50 % BRA. En eventuell bolig nr 2 på gnr 33/70 skal ikke ha avkjørsel fra o_SKV1 Grimstadvegen.
- BFS20: Inntil 60 % BRA.

- I BFS20 skal det skal opprettholdes en tjenlig tilkomst til gnr 34/1 over gnr 34/265.

5.3 Fritidsformål BFT
- Eiendommen kan ikke bruksendres til bolig.
- Bygningen har verneverdi, jf § 10.7 og kulturminnegrunnlag vedlegg B2.

5.4 Næringsbebyggelse BN1
- Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan for feltet med ny tilkomstveg (jf. § 2.1.1).

- Området skal benyttes til industri, lager og serviceanlegg for skip.
- Detaljreguleringen skal blant annet avklare nødvendige utredninger og restriksjoner basert på:
    - forurensningsforskriften
    - storulykkeforskriften
    - forsvarets aktivitet
    - støyretningslinjer T-1442
    - forskrift om konsekvensutredning.
- Del av gnr 32/19 og 39 som inngår i BN1 skal forvaltes som LNF-område fram til detaljregulering er godkjent og rekkefølgekrav er oppfylt.

5.5 Annen næringsbebyggelse BAN

- Det kan oppføres et bygg for næringsformål (yrkesfiske) innenfor samme rammer som for naust (§ 5.8.1).

5.6 Kommunaltekniske anlegg BVA og BKT

5.6.1 Vann- og avløpsanlegg o_BVA1 – o_BVA4 (se også § 11.9 for tiltak innenfor samferdselsanlegg)

- Innenfor feltene kan det bygges kommunale kloakkpumpestasjoner med nødvendig adkomst og biloppstillingsplass.
- Plassering av tiltakene kan justeres dersom dette gir et bedre resultat etter kommunens og grunneiers skjønn.

5.6.2 Kommunalteknisk anlegg BKT

Egne bestemmelser er ikke gitt.

5.7 Småbåtanlegg i sjø BSB1 – BSB11

- Enkel tilrettelegging for småbåter er tillatt. Generelle rammer for flytebrygge framgår av § 1.7.1. Det kan ikke fylles ut i sjø.
- Spesielt for BSB7: Dagens flytebrygge forankret fra gnr 35/29 kan beholde sin nåværende størrelse (flytedel inntil 23 m) så lenge eiendommen eies og driftes av en ideell organisasjon.
- Spesielt for felt BSB8: For eiendommer som inngår i felt BAA3 skal en eventuell flytebrygge være felles, og kan ha inntil 12 normalt store båtplasser. Unntak: gnr 35/292 kan ha privat flytebrygge.
- Spesielt for BSB11 Vassheiane: Småbåthavnen kan ha inntil 20 båtplasser.

5.8 Naust BUN1 – BUN7

5.8.1 Generelt

- Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr, uten innredning for overnatting.
- Rammer for størrelse og utforming framgår av kommuneplanens arealdel.
- Nye naust må ha tilgang til trafikksikker parkering i nærområdet.

5.8.2 Felt BUN6

- Den sørøstlige halvdelen av feltet kan bebygges med 1 ordinært naust.
- Den nordvestlige halvdelen av feltet skal sees i sammenheng med detaljregulering av felt U/N/B3 i planID 60030000 Søreide sentrum. Dersom naust i dette feltet omreguleres til sentrumsrelatert byggeformål kan dette delområdet bebygges med 1 fellesnaust for eiere som avgir naust på Søreide. Den nordvestlige delen av feltet kan ikke bebygges før felt U/N/B3 er detaljregulert, eller dersom detaljreguleringen viderefører de aktuelle naustene.

5.9 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg BAS1 – BAS2

5.9.1 BAS1
- o_BAS1 skal benyttes som offentlig tilgjengelig rampe for sjøsetting av småbåter.

5.9.2 BAS2
- Feltet skal benyttes som båtanlegg, herunder havneområde, lager og anlegg for vedlikehold.
- Naturlig tilhørende bygninger kan ha maksimal arealutnyttelse 10 % BRA.
- Det kan bygges slipp, heis eller tilsvarende innretning for landsetting av båter, tilpasset områdets funksjon.
- Det kan bygges fastbrygge langs sjøkanten. Bryggen skal utføres som pelebrygge eller utkraget brygge, fylling tillates ikke.
- Området kan ikke gjerdes inn eller stenges av.

5.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BAA1 – BAA4

5.10.1 BAA1 – Stamsneset
- Feltet skal benyttes til bolig og/eller næring.
- Dersom feltet benyttes til bolig tillates 2 frittliggende eneboliger med maksimal arealutnyttelse 250 m2 BRA pr bolig. Hver bolig tillates oppført med inntil 1 sekundær boenhet.
- Dersom feltet benyttes til næring skal felt GV2 (vegetasjonsskjerm) utvides tilsvarende.

5.10.2 BAA2 - føringer for detaljregulering:
- Feltet skal minimum reguleres sammen med feltene GN8 og f_SV21, jf § 10.10.
- Feltet kan benyttes til marina/serviceanlegg for småbåthavn, båthotell/lager, plasskrevende varehandel og parkering for båt og bil. Et maksimalareal for plasskrevende varehandel skal fastsettes. En mindre andel av bruksarealet kan reguleres til bolig (inntil 20 boenheter).
- Grønnstruktur mot naboer skal ivaretas.
- Byggehøyder og utnyttelsesgrad, herunder bruksareal under bakkenivå, fastsettes endelig ved detaljregulering. Feltet kan gis høy utnyttelse. Ny bebyggelse skal ivareta fri sikt til sjøen (minimum en tenkt midtlinje i sundet) i minst 50 % av byggeområdets lengde sett fra Grimstadvegen.
- Feltet kan ha maksimalt 600 båtplasser på land.
- Bilparkering for næringsformål og småbåthavn skal være felles.
- Feltets avgrensning mot grønnstruktur GN8 er basert på hensyn til kulturminner og terreng. Ved detaljregulering skal hensynssonen H570_8 utvides inn i felt BAA2 for å sikre langsiktig vern av kulturminnene (jf. doknr 474). Fri sikt mot nord fra kulturminnefeltet over BAA2 skal opprettholdes. Eventuelle endringer skal avklares med Vestland fylkeskommune.
- Feltet skal ha ny tilkomst via f_SV21. God terrengtilpasning av vegen skal vektlegges. Dagens tilkomster skal stenges.
- Sjøfronten skal være allment tilgjengelig og knyttes sammen med både o_GTD11 og Grimstadvegen o_SKV1.
- Det skal være flere gangforbindelser til Grimstadvegen.
- Eventuell utfylling i sjø skal baseres på føringer gitt i rapport vedlegg B3.
- § 3.1.3 om planjordskifte skal videreføres dersom verdifordeling ikke er foretatt.

5.10.3 BAA3 – Naust og uteoppholdsareal Indre Kuvavika (se også *Bakgrunnsinformasjon)*
- Rekkefølgekrav for bygging av naust framgår av § 3.2.10.
- Naust kan bygges på følgende bruksnummer: 195, 191, 179, 671 (2 stk) og 35, til sammen 6 naust.
- Naust kan ikke bygges på følgende bruksnummer: 391, 292 og 273. På disse 3 eiendommene kan det bygges 1 enkel redskapsbod pr matrikkelenhet. Boden skal ikke ha vindu, kan være inntil 6 m2 og inntil 2,5 meter høy. Boden skal plasseres bak på tomten.

- Rammer for størrelse og utforming for naust:
    - Eksisterende naust som kan godkjennes og videreføres kan beholde sin nåværende størrelse og utforming.
    - Nye naust på eiendommer med eksisterende grunnmur kan baseres på murens størrelse, men skal for øvrig følge kommuneplanens rammer for utforming.
- Fastbrygge kan bygges på alle eiendommene. Bryggen kan være sammenhengende gjennom feltet.
- For flytebrygge: se § 5.7.

5.10.4 BAA4
- Feltet kan benyttes til vegservice, renovasjon og/eller parkering.
- Byggegrense mot veg er ikke fastsatt, og alle tiltak skal godkjennes av rette vegmyndighet.

§ 6. *SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR*
(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Generelt
- Formålsgrenser og juridiske symboler innenfor underformål av samferdselsanlegg kan justeres etter godkjenning fra rette vegeier. Hensynet til trafikksikkerhet og myke trafikanter skal ivaretas.
- Mindre tiltak for utbedring av Grimstadvegen kan gjennomføres uavhengig av reguleringsplanen etter godkjenning fra rette vegeier.
- Dersom arbeidet med ny Grimstadveg krever flytting av eller inngrep i Dolvikbekken skal bekken restaureres til best mulig økologisk standard i et åpent bekkeløp på hele strekningen mellom fyllingsfoten for Ytrebygdsvegen og utløpet i sjø. Biologisk fagkompetanse skal benyttes ved prosjektering av arbeidet.

6.2 Veg SV1 – SV33
Egne bestemmelser er ikke fastsatt.

6.3 Kjøreveg SKV1 Grimstadvegen og SKV2/SKV3 Ytrebygdsvegen
- o_SKV1 skal krysse turdrag o_GTD11 og Dolvikbekken med bro. Broens lysåpning skal minimum dekke turdraget og bekken. Dagens veganlegg under broen skal fjernes.
- Adkomsten til Grimstadvegen 340 over gnr 30/4 skal bare betjene Grimstadvegen 340.

For krav til utforming av nytt kryssområde o_SKV1/o_SKV2: se § 6.6.
Egne bestemmelser for SKV2 og SKV3 er ikke fastsatt.

6.4 Fortau SF (ikke nummerert)
Egne bestemmelser er ikke fastsatt.

6.5 Gang/sykkelveg SGS1 – SGS4 og sykkelveg SS
- o_SGS1 er kjørbar til gnr 34/36 og eiendommer som betjenes via gnr 34/265.

Egne bestemmelser for sykkelveg o_SS er ikke fastsatt.

6.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (uten feltnavn)
- Det skal legges spesiell vekt på god utforming og revegetering av sideterrenget langs vegene o_SKV1 og SV26 på strekningen som omslutter østre del av felt B4 (gnr 34/279) og Dolvikbekken.

6.7 Annen veggrunn – grøntareal SVG
Egne bestemmelser er ikke fastsatt.

6.8 Kollektivholdeplass SKH
Egne bestemmelser er ikke fastsatt.

6.9 Parkeringsplass SPP1 – SPP3
- Det skal tilrettelegges for sikker sykkelparkering minimum ved o_SPP1.
- Det kan bygges garasje for 1 bil på SPP2.

6.10 Energinett SE
- Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av netteier.

§ 7. *GRØNNSTRUKTUR*
(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Naturområde GN1 – GN9
- Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og plukkhogst er ikke tillatt.
- I GN4 kan det bygges en terrengtilpasset fastbrygge langs land i inntil 3 meters bredde etter samme kriterier som i BAS2. Bredden kan stedvis økes dersom dette gir bedre terrengtilpasning.
- I GN6 kan det oppføres et enkelt, åpent bygg som skal tjene allmenne friluftsinteresser. Utforming og plassering av bygget skal godkjennes av kommunens grøntfaglige etat (intensjonen bak bygget framgår av doknr 264).
- GN8 omfattes av krav til felles detaljregulering (jf. §§ 5.10.2 og 10.10). Strandsonen og områdets funksjon som kulturminnefelt og som grønn vegg i landskapet skal ivaretas, og anlegg av småbåthavn skal underordnes dette. Tilkomst til flytebrygger skal løses uten inngrep i strandsone og vegetasjon. Området kan tilrettelegges for lek og opphold innenfor rammene av kulturminnevernet (jf. også § 10.7, andre strekpunkt).

7.2 Turdrag GTD1 – GTD11
- Feltene skal opparbeides som enkle turveger.
- Det stilles ikke krav til universell utforming for stigning og trinnfrihet.
- Trase for o_GTD11 kan justeres innenfor rammen av anleggssonen og formål grønnstruktur.
- o_GTD11 er kjørbar til SPP2 og BAN.

7.3 Friområde GF1 – GF7
- Enkel og naturvennlig tilrettelegging for lek og opphold er tillatt.
- I o_GF2 kan det oppføres et fellesnaust for gårdsbruk som mister naustparseller i Bergsvika (dette gjelder for gnr 32 bnr 1, 2, 5 og 12). Plassering skal godkjennes av kommunens grøntfaglige etat. Naustet skal kun ha gangadkomst. Det stilles ikke krav om parkering.
- I o_GF5 kan det tilrettelegges for å bedre forholdene for bading. Historiske båtstøer skal tas vare på (jf. kulturminnegrunnlag vedlegg B2).
- I GF6 kan det tilrettelegges for å bedre forholdene for bading, og en eksisterende brygge på gnr 33/36 kan restaureres.

7.4 Vegetasjonsskjerm GV1 – GV2
- GV1 og GV2 skal tjene som buffersone mellom næring og bolig.

§ 8. *LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL*
(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF1 – LNF3
- Bygninger, anlegg og tiltak som er nødvendig for landbruksdrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er tillatt.
- Tilrettelegging for allmenn ferdsel og aktivitet er tillatt.

8.2 Landbruks-, natur- og friluftsformål – natur LNF-N
- Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og plukkhogst er ikke tillatt.
- Det skal ikke gjøres inngrep i vassdragsbeltet rundt Storavatnet.

§ 9. *SJØ OG VASSDRAG*
(pbl § 12-5 nr. 6)

9.1 Generelt
- Grimstadfjorden har funksjon som gyteområde for kysttorsk. Alle vedtak som kan ha betydning for marint naturmiljø skal bygge på et forsvarlig kunnskapsgrunnlag.
- Det kan deponeres rene steinmasser under kote -20 i det innerste bassenget i Dolviken dersom tiltaket får utslippstillatelse fra forurensningsmyndigheten. Det skal fastsettes avbøtende tiltak i henhold til rapport vedlegg B3.

9.2 Bruk og vern av sjø V1 – V3
Egne bestemmelser er ikke fastsatt.

9.3 Ferdsel VFE1 – VFE2
Egne bestemmelser er ikke fastsatt.

9.4 Havneområde i sjø VHS
- Områdereguleringsplanen behandler ikke spørsmålet om utvidelse av eksisterende havnefunksjoner. Dette må detaljreguleres (jf § 2.1.1).

9.5 Småbåthavn VS1 – VS2
- Anlegg for salg av drivstoff kan tillates.
- I VS1 kan bølgebryter strekke seg lenger ut og ta i bruk ferdselsområde dersom dette kan godkjennes etter aktuelle sektorlover.
- Feltene kan samlet ha maksimalt 750 båtplasser.

9.6 Bøyehavn VBH1 – VBH2
- Det kan legges til rette for enkel fortøyning av båter. I VBH2 kan det også etableres flytebrygger og utliggere.

9.7 Naturområde VN1 – VN4
Egne bestemmelser er ikke fastsatt.

9.8 Friluftsområde VFR1 – VFR8
- Tiltak som forringer allmennhetens tilgang til og bruk av området er ikke tillatt.
- I felt VFR6 kan det gjøres tiltak for å bedre forholdene for bading. Båtstøer beskrevet som kulturminner skal bevares (jf. vedlegg B2).

9.9 Kombinert formål i sjø VKA1 – VKA2
9.9.1 Felt VKA1
- Feltet er kombinert formål småbåthavn VS og bruk og vern V.
- Feltet kan tas i bruk til småbåthavn dersom båthavnen i bestemmelsesområde #5 (§ 11.5) er avviklet og arealet er ryddet og tilbakeført som bruk og vern av sjø V.
- Dersom feltet ikke er tatt i bruk til småbåthavn i samsvar med § 11.5 innen 10 år etter at Grimstadvegen er opprustet (slik at rekkefølgekravet til vegutbedring er oppfylt) endrer arealet automatisk status til bruk og vern V.
- Hele felt VS2 må tas i bruk før felt VKA1 kan tas i bruk.
- Dersom bare deler av feltet benyttes skal aktiviteten konsentreres i nord og eventuelle ledige brygger fjernes.
- Bestemmelse om anlegg for salg av drivstoff i § 9.5 gjelder dersom arealet tas i bruk til småbåthavn.

9.9.2 Felt VKA2
- Feltet er kombinert formål småbåtanlegg i sjø BSB og småbåthavn VS. Båthavner innenfor feltet kan organiseres ulikt, og tilpasses arealformål på tilhørende landareal.

§ 10. *HENSYNSSONER*
(pbl § 12-6)

10.1 Sikringssone – frisikt H140
- I frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over bakkeplan i samsvar med veglovens regler.

10.2 Støysone – vegtrafikkstøy gul sone H220
- Avgrensningen dekker både rød og gul støysone. Tiltak med støyfølsomt bruksformål skal behandles etter § 1.5.

10.3 Faresone – ras- og skredfare H310
- Sonen angir potensiell skredfare basert på data fra NVE Atlas. Ny utbygging forutsetter at nødvendig sikkerhet mot skred dokumenteres og eventuelle tiltak fastsettes.
- Skredfare kan også opptre utenfor sonen – jf § 2.3.

10.4 Brann- og eksplosjonsfare - Dolvik depot H350
- Utfyllende informasjon framgår av doknr 218.

10.5 Faresone – annen fare H390
- Sonen angir forurenset grunn – tidligere kommunalt deponi.
- Tiltak skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften.

10.6 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560
- Sonen angir registrert forekomst av ramsløkflue.

10.7 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570
- Felles for H570 1, 2, 5 og 8: Det må ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet innenfor sone H730, eller framkalle fare for at dette kan skje (gjelder soner rundt automatisk fredete kulturminner, se også § 10.8).
- H570 1 og 8: Tilrettelegging for lek og aktivitet som tar tilstrekkelig hensyn til de fredete kulturminnene er tillatt. Tiltak skal skje i samråd med rette kulturminnemyndighet.
- H570 3 og 4: Tiltak på bygninger skal godkjennes av kommunen (gjelder uthus på gnr 32/1 og lagshytte på gnr 32/25, jf. kulturminnegrunnlag vedlegg B2).
- H570 5: Normalt vedlikehold av veg, og opparbeiding av turveg i samsvar med bestemmelsesområde #2, er tillatt.
- H570 6: Steingard skal bevares. Det skal ikke oppføres bygninger i hensynssonen. Steingard kan åpnes for turveg GTD1 – f_GTD2 og gangforbindelse gjennom B2. (Gjelder steingard på vestsiden av B2/B3).
- H570 7: Se § 5.1.4 (gjelder steingard i B5).

10.8 Båndleggingsone – lov om kulturminner H730
- H730 1-7 er automatisk fredete kulturminner og båndlagt etter kulturminneloven. Det må ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Dette gjelder følgende objekter i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden:

ID 224194 og 224196 i H730 1 (Stamsneset – GN2 og BFT)
ID 224197 og 224198 i H730 2 og 3 (Bergsvika – o_GF2 og LNF1)
ID 224199 og 25782 i H730 4 og 5 (Ruskeneset – GN3, o_GTD9 og o_SV31)
ID 174637, 174639, 174640, 174641, 174643 og 174644 i H730 6 og 7 (Hammersland – GN8).

10.9 Båndlegging etter andre lover H740 - energiloven
- Sonen angir byggeforbudsbelte langs kraftledning. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen med mindre annet er avklart med ledningseier.
- Båter som ligger i havn innenfor hensynssonen kan ikke benyttes til overnatting.

10.10 Krav om felles planlegging H810
- Sonen angir areal for felles detaljregulering i henhold til § 5.10.2 og for fordeling av planskapt verdi i henhold til § 3.1.3.

§ 11. *BESTEMMELSESOMRÅDER #1 - #10* (se også vedlegg B4)
(kartforskriften)

11.1 #1 - Område på Hope og Stamsneset
- Området gjelder fareområde og sikringssone for militær virksomhet.
- Kommuneplanens bestemmelser for militær sikringssone (hensynssone H_190) og Brann- og eksplosjonsfare (hensynssone H_350) gjelder.

11.2 #2 – 2 områder ved Nordåsstraumen
- Det kan etableres en enkel gangsti under Nordåsstraumen bro for å gi tilkomst fra gang- og sykkelvegen til friområde o_GF3.

11.3 #3 - Del av felt B2 og B3 på Hammersland
- Det skal opprettholdes en åpen korridor for viltpassasje mellom bebyggelse på Hammersland og gjerde rundt flyplassen og forsvarets område.
- Med dagens plassering av flyplassgjerdet kan arealet ikke bebygges, opparbeides eller benyttes til anleggsformål. Veg med vendehammer skal anlegges utenfor området. Naturlig vegetasjon skal bevares. I anleggsfasen skal det etableres et fysisk skille mellom viltpassasjen og byggeområdet.
- Turdrag GTD1 og f_GTD2 skal midlertidig legges utenfor sonen, og med en annen trase gjennom B2 og B3 enn vist på plankartet.
- Byggesaksmyndigheten kan administrativt oppheve denne restriksjonen dersom gjerdet flyttes og kommunens viltfaglige kompetanse vurderer at en tilstrekkelig passasje for vilt ivaretas utenfor planområdet. Ved vedtak om oppheving av #3 må denne fjernes fra plankartet.

11.4 #4 - Område langs kraftlinjen Fana – Kollsnes
- Angir areal der magnetfeltnivå kan overstige 0,4 mikrotesla basert på skjematiske forutsetninger - den reelle situasjonen er ikke kartlagt. For ny bebyggelse og for tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor sonen skal det vurderes om det er behov for utredninger om helserisiko og avbøtende tiltak.
- Bestemmelsesområdet angir også en sone langs kraftlinjen der alle tiltak i terrenget og alt anleggsarbeid på forhånd skal avklares med ledningseier.

11.5 #5 - Sjøareal på Søreide
- Innenfor området kan det drives småbåthavn som har direkte tilknytning til marin næringsaktivitet på gnr 35 bnr 278 (salg og service av plasskrevende varer – båter/motorer).
- Dersom denne driften avvikles kan det ikke etableres ny småbåthavn VS i området, jf også rekkefølgebestemmelse § 9.9.1 for felt VKA1.
- Dersom tilstøtende landareal utvikles til boligformål kan det være inntil 50 meter flytebrygge for felles småbåtanlegg og gjesteplasser innenfor området. Bryggen skal ikke ha fysiske stengsler for tilkomst.

11.6 Utgår

11.7 #7 – Meldepliktssone Avinor
- Alt landareal sør for Grimstadfjorden/Dolviken omfattes av meldepliktssone for Avinor.
- Hvilke tiltak som omfattes, og prosedyre for saksbehandling, framgår av kommuneplanens bestemmelser.

11.8 #8.a – 8.g – Fredete kulturminner som må frigis før utbygging

- Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologisk utgraving av berørte automatisk fredete kulturminner. Dette gjelder følgende objekter i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden: ID 174638, 174645, 174646, 174647, 174648, 174649 og 174719 (1 objekt i felt BAA2, 1 objekt i feltene SVG/GN7 og 5 objekter i felt B5).
- Se også rekkefølgekrav i § 3.1.1.

11.9 #9 – Kloakkpumpestasjoner

- Innenfor områdene kan det anlegges pumpestasjon med nødvendig adkomst og biloppstillingsplass.

11.10 #10 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

- Arealet kan benyttes i vegprosjektets anleggsfase. Senest 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet skal areal som ikke overtas av vegeier tilbakeføres til opprinnelig bruksformål, eller opparbeides i samsvar med avtale med grunneier.

VEDLEGG

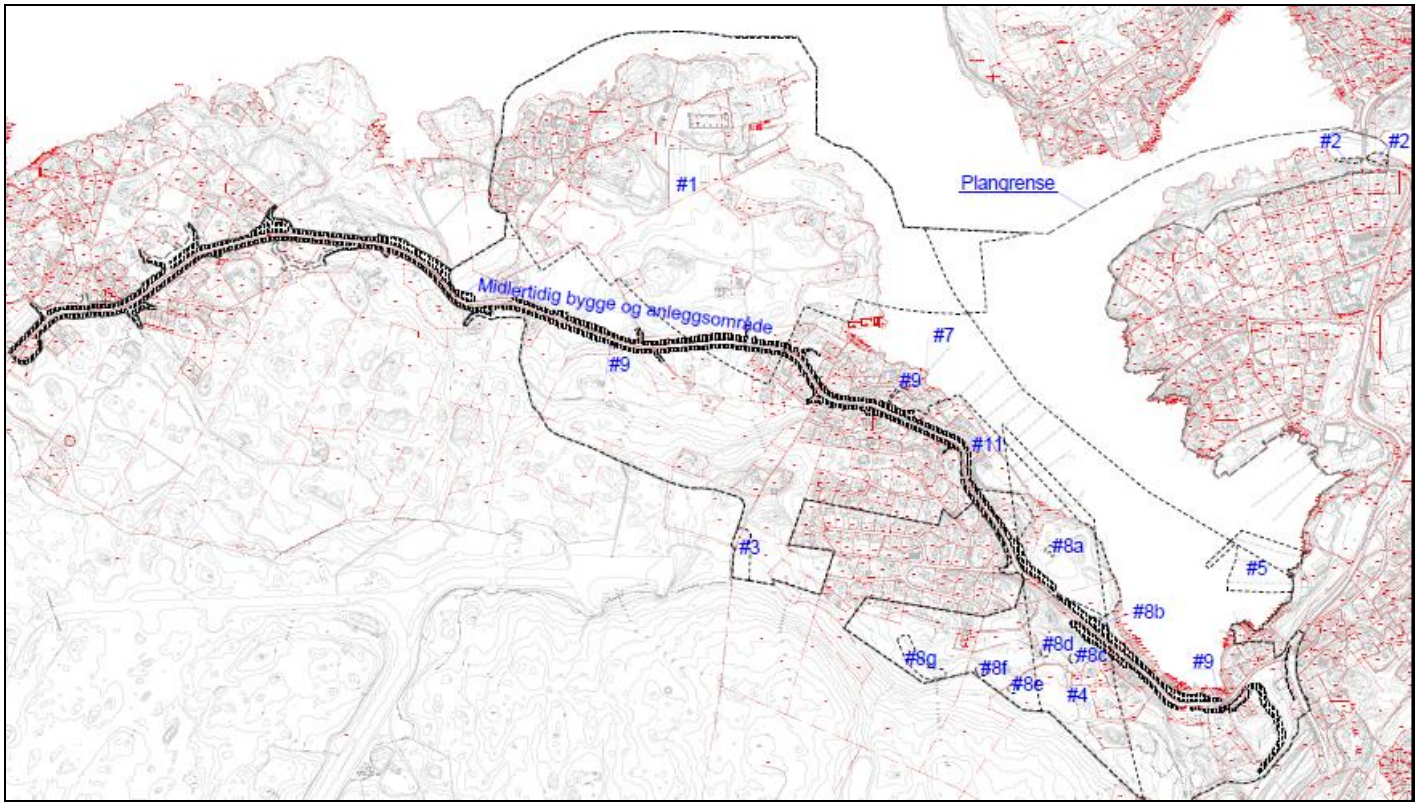
A. ***Juridisk bindende***

A1	Illustrasjonsplan felt B3	doknr 175
A2	Støyrapport	doknr 153, filid 7
A3	VA-rammeplan	doknr 314

B. ***Retningsgivende og illustrerende***

B1	Beskrivelse av veganlegget	doknr 470, filid 8
B2	Kulturminnegrunnlag	doknr 177
B3	Konsekvensutredning for biologisk mangfold	doknr 183
B4	Oversikt over bestemmelsesområder	
B5	Oversikt over rekkefølgekrav som er felles for flere delfelter	

Vedlegg B4
Oversikt over bestemmelsesområder



Vedlegg B5

Oversikt over rekkefølgekrav som er felles for flere delfelter, jfr bestemmelser §3

	Kryss Grimstadvn	Grimstadvn inkl kryss og fortau SF	VA-anlegg	GF5 grønnstr Dolvik opparbeidelse	GTD11 turdrag opparbeidelse	GF2 grønnstr Hope opparbeidelse	SS/SGS2/SGS3 gang- og sykkelveg langs Ytrebygdsvn
SKV1 Grimstadvegen					1		
B1 - B2 - B3 Bolig		1	2			3	
B4 Bolig	1		2	3			3
B5 Bolig		1	2	3			3
BFS - alle Frittliggende småhusbebyggelse		1					
BN1 – BAA1 – VHS Stamsneset næring/havn		1	2			3	
BAA2 m.fl. Dolvik næringsområde		1	2	3			
VS2 og VKA1 Småbåthavn		2	2	3			

1 = gjennomført før igangsetting

2 = gjennomført før bygning/tiltak tas i bruk

3 = gjennomført eller sikret gjennomført før igangsetting (kravet kan oppfylles med utbyggingsavtale)