



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 1201_60200000

Saksnummer	201202535
Siste revisjonsdato bestemmelser	08.09.2017
Vedtatt av bystyret	Dato

Det bekreftes at reguleringsplanen er i samsvar med bystyrets vedtak _____

etatsleder

BESTEMMELSER

(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 friluftsmål
- § 9 Sjø og vassdrag
- § 10 Hensynssoner
- § 11 Bestemmelsesområder

Vedlegg

gult = nytt innhold

rødt = tekst som utgår

BAKGRUNNSINFORMASJON

For utfyllende opplysninger vises det til fagnotat datert med vedlegg

Hovedformål

Utbedring av Grimstadvegen er en nødvendig forutsetning for videreutvikling av Grimstadorrådet. 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
- boligbygging i øst, nærmest kollektivterminal og lokalsenter
- gode vilkår for gående og syklende
- høy utnyttelse til marinaformål
- vern av gjenværende strandsone
- å legge forholdene til rette for best mulig 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 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.

Avkjørsler som må utbedres før Grimstadvegen utbedres framgår av vedlegg B1.

Rekkefølgekrav som gjelder flere delområder er også framstilt i vedlegg B3.

Følgende tiltak omfattes ikke av rekkefølgekrav:

småbåthavn felt VS1, naust BUN, naust til næringsformål BAN og tiltak som ikke gir trafikkøkning.

Utbyggingsavtale.

Planen legger til rette for bruk av utbyggingsavtale basert på plan- og bygningslovens kap 17 for enkelte infrastrukturtiltak. 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

Flytebrygger, utriggere og tilhørende båter skal i sin helhet ligge innenfor arealavgrensningen for det aktuelle reguleringsformål eller bestemmelsesområde.

(Merk: mindre flytebrygger, typisk private og felles anlegg, hører under *bebyggelse og anlegg* med underformål *småbåtanlegg BSB*, mens større anlegg hører under *bruk og vern av sjø* med underformål *småbåthavn VS*).

Støy

Tiltak mot støy baseres på *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* T-1442/2016 med tilhørende veileder, og på kommuneplanens regler. Støyfølsomt bruksformål er blant annet bolig, institusjon, skole og barnehage.

Yttergrense for gul flystøysone, basert på en prognose utarbeidet i 2014 for 2030 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).

OVERSIKT OVER PLANENS FORMÅL, HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

BEBYGGELSE OG ANLEGG

• Boligbebyggelse	B
• Boligbebyggelse frittliggende småhus	BFS
• Forsamlingslokale	BFL
• Næringsbebyggelse	BN
• Annen næringsbebyggelse	BAN
• Vann- og avløpsanlegg	BVA
• Kommunalteknisk anlegg	BKT
• Småbåtanlegg i sjø	BSB
• Naust	BUN
• Annen bebyggelse og anleggsformål	BAS
• Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BAA

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 energiloven	H740
• Høyspenningsanlegg	H370
• Rekkefølgekrav infrastruktur	H430

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

• Veg	SV
• Kjøreveg	SKV
• Fortau	SF
• Gang-/sykkelveg	SGS
• Gangveg	SGG
• Annen veggrunn, tekniske anlegg	uten feltnavn
• Annen veggrunn, grøntareal	SVG
• Holdeplass/plattform	SH
• Kollektivholdeplass	SKH
• Parkeringsplass	SPP
• Energinett	SE

BESTEMMELSESONRÅDER (ny nummerering)

• Hope og Stamsneset, forsvaret	#1
• Nordåsstraumen, gangforbindelse	#2
• Hammersland, viltkorridor	#3
• Kraftlinjen Fana – Kollsnes	#4
• Sjøareal Søreide	#5
• Del av felt B4, tunnelpåhogg	#6
• Meldepliktssone Avinor	#7
• Kulturminner som kan frigis	#8
• Pumpestasjoner	#9
• Midlertidige anlegg- og riggområder	#10
• Felt BN2 under bakkenivå	
• Sjøareal Søreide, Nordrevågen	

GRØNNSTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

• Landbruks-, natur- og friluftsmål	LNF
• LNF – naturformål	LNF-N

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Uteoppholdsareal for bolig

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

1.2 Byggehøyder og arealutnyttelse

- Grad av utnytting beregnes i samsvar med Byggeteknisk forskrift TEK10. For båthaller i felt BN2 (H01 – 08) beregnes ikke tillegg for tenkte plan.
- For tiltak uten illustrasjonsplan og uten krav til detaljregulering gjelder arealutnyttelsen pr grunneiendom.
- Nødvendige tekniske takoppbygg over maksimal byggehøyde kan tillates med inntil 3,5 m høyde for inntil 15 % av takflate.

1.3 Byggegrenser

- Byggegrense ligger i formålsgrense der annet ikke er fastsatt.
- Byggegrense for delfelt som skal detaljreguleres er ikke fastsatt.
- Byggegrense langs Grimstadvegen SKV1, målt fra midtlinje i kjørebanelen, er:
 - uendret der gjeldende reguleringsplaner videreføres
 - 15 m i byggeområder BFS
 - ikke fastsatt i felt BAA4.
- Eksisterende boliger som ligger innenfor byggegrensen langs Grimstadvegen er ikke i strid med planen.

1.4 Parkering

- Der krav til parkeringsdekning ikke framgår av bestemmelsene til det enkelte delfelt gjelder kommuneplanens bestemmelser.
- Areal for parkering inngår i grad av utnyttelse.

1.5 Støy

1.5.1 Generelt (se også Bakgrunnsinformasjon)

- Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger med støyfølsomt bruksformål med fasadestøy over nedre grense for rød støysone.
- For nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul støysone 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. i samsvar med gjeldende regelverk på tidspunktet for byggesøknaden. Rapporten skal ligge til grunn for utomhusplan.

1.5.2 Anleggsstøy

- Anleggsstøy skal behandles i samsvar med gjeldende nasjonale retningslinjer.
- Tiltak mot anleggsstøy for felt BN2 skal innarbeides i teknisk plan etter § ..
- Tilsvarende rammer skal vurderes for andre anleggsarbeider av stort omfang.

1.5.3 Vegtrafikkstøy

- Yttergrense for gul støysone er vist med hensynssone H220 (jf støyrapport vedlegg A3).
- Eiendommer med støynivå over anbefalt nivå skal ha tilbud om avbøtende tiltak i samsvar med støyrapporten. Dette skal utføres senest samtidig med ferdigstilling av veganlegget.

1.5.4 Flystøy

- Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål skal behandles på grunnlag av støysoner og bestemmelser i gjeldende kommuneplan på tidspunktet for byggesøknad.

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.

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 boligtomt
- Bruk og vern av sjø V og Friluftsområde VFR der bryggen skal betjene allmenne friluftsinnteresser
- 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.

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

På boligeiendom med strandlinje **mot sjø** kan det anlegges en enkel fastbrygge på inntil 10 m², dersom:

- tiltaket inkludert adkomst ikke medfører vesentlige terrenginngrep, og
- tilstøtende sjøareal er regulert til annet formål enn Naturområde VN eller Friluftsområde VFR.

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 **vann**arealer.

1.8 Massehåndtering

- Det skal gjøres rede for massebalansen i alle byggeprosjekter.
- I større prosjekter skal matjord håndteres for seg og gis en mest mulig samfunnsnyttig anvendelse.

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 GF2.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Detaljregulering

2.1.1 Krav om detaljregulering

For følgende felter skal det utarbeides detaljreguleringsplan, illustrasjonsplan og VA-rammeplan:

- B4
- BN1, BAA1, GV1 og 2, VHS - Stamsneset næringsområde med adkomstveg.
- BAA2, SPP2, GN8 og SV21 – marina- og grøntområde på Hammersland.

Krav om detaljregulering kan også utløses for del av felt B3 dersom tiltak mot rasfare tilsier dette, jf. § 5.1.3.

Unntak: plankravet utløses ikke av mindre tiltak knyttet til eksisterende eiendommer og bygninger innenfor feltene B4 og BAA1.

2.1.2 Fritak for detaljregulering knyttet til illustrasjonsplan

For følgende felt kreves det ikke detaljreguleringsplan dersom området bygges ut i samsvar med illustrasjonsplan:

- Del av B3 (jf vedlegg A1)

Søknad om tiltak som bryter vesentlig med illustrasjonsplanen, eller er til vesentlig ulempe for naboer eller allmenne interesser, skal behandles som reguleringsendring.

2.1.3 Fritak for detaljregulering knyttet til arealutnyttelse

Det kreves ikke detaljregulering for tiltak innenfor følgende rammer for utnyttelse:

- BFS5: 2 eneboliger (eventuelt med utleiedel), hver med BRA inntil 250 m².
- BFS12: Gnr 32/17 - 2 eneboliger (eventuelt med utleiedel), hver med BRA inntil 250 m². Gnr 33/172 – inntil 6 boenheter og arealutnyttelse i samsvar med planID 16690000. Resten av felt BFS12: som BFS øvrige felt.
- BFS17, gnr 33/70: 2 eneboliger (eventuelt med utleiedel), hver med BRA inntil 250 m². Kun en bolig skal ha adkomst fra Grimstadvegen SKV1. Resten av felt BFS17: som BFS øvrige felt.
- BFS20, pr grunneiendom: 1 enebolig (eventuelt med utleiedel) inntil 250 m² BRA og 60 % BRA.
- BFS, øvrige felt, pr grunneiendom: 1 enebolig (eventuelt med utleiedel) inntil 250 m² BRA og 50 % BRA.
- B1 pr grunneiendom: 1 enebolig (eventuelt med utleiedel) inntil 250 m² BRA og 50 % BRA.
- B2: 10 eneboliger (eventuelt med utleiedel) inntil 250 m² BRA og 50 % BRA pr bolig. Det kreves også reguleringsplan dersom del av feltet sør for felt GF4 ønskes utbygd før bestemmelsesområde #3 er avviklet (jf § 11.3).
- Del av B3 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 (eventuelt med utleiedel) med inntil 250 m² BRA og 50 % BRA.

2.2 Utomhusplan, teknisk plan og VA-rammeplan

- 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.

- VA-rammeplan (med eventuelle senere endringer) skal legges til grunn for etterfølgende detaljprosjektering og byggesaksbehandling – se vedlegg A4.

2.3 *Spesielt for felt BN2 - Søreide Båt & Fritidspark*

- Det skal utarbeides en teknisk plan som viser hvordan anleggsfasen skal organiseres for å sikre god måloppnåelse for anleggsstøy, visuell skjerming og massehåndtering (jord og stein) i henhold til § 5.4.2.
- Planen skal kunngjøres offentlig før det gis tillatelse til tiltak.

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 B4)

3.1 *Generelt*

3.1.1 Kulturminner

- Det kan ikke iverksettes tiltak innenfor bestemmelsesområde #8 før nødvendige arkeologiske utgravninger er gjennomført (jf § 11.8). Det skal tas kontakt med rette kulturminnemyndighet i god tid før tiltaket skal gjennomføres for å avklare omfanget av utgravningene.
- H730 2-6 vurderes endelig ved detaljregulering.

3.1.2 Grimstadvegen SKV1

- Krav om utbedring av Grimstadvegen 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 VS med unntak av felt VS1 og VS4
 - parkering SPP1
 - kombinerte formål BAA2, BAA4 og VKA1.
- Kravet gjelder for strekningen mellom kryss Ytrebygdsvegen og avkjørsel for det aktuelle tiltaket.
- Utbedring av kjørbare adkomst fra gnr 30/411 til gnr 30/410 kan utelates dersom den etablerte situasjonen ikke har nødvendig tillatelse på tidspunktet for vegutbedring.
- Det skal gis tilbud om gjennomføring av støyskjermingstiltak i henhold til vedlegg A3 senest samtidig med at vegutbedringen gjennomføres.

3.1.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning

Planskapt netto verdiøkning innenfor feltene BAA2, SPP2, GN8 og SV21 skal fordeles i henhold til jordskifteloven § 3-30. Dette gjelder ikke dersom partene oppnår frivillig enighet om andre løsninger.

3.2 *Tiltak som skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse*

3.2.0 SKV1 Grimstadvegen

- GTD11 turdrag

3.2.1 B1

- SKV1 Grimstadvegen

3.2.2 B2

- SKV1 Grimstadvegen

3.2.3 B3

- SKV1 Grimstadvegen
- Grønnstruktur: opparbeide GTD1/GTD2 og GTD4, herunder manglende delstrekning av GTD1 på nabotomt gnr 32/13. Opparbeidelsen skal gjennomføres i samsvar med bestemmelsesområde § 11.3.

3.2.4 B4

- Kryss Ytrebygdsvegen – Grimstadvegen med nødvendige tilpasninger. Rekkefølgekravet utvides dersom deler av området får adkomst lenger vest i Grimstadvegen.

3.2.5 BFS – alle

- SKV1 Grimstadvegen.

3.2.6 BN1

- SKV1 Grimstadvegen
- Ny adkomstveg i samsvar med hensynssone § 10.5.

3.2.7 BN2

- SKV1 Grimstadvegen

Unntak A: Adkomstveg og tomt kan opparbeides uten at det inntrekket rekkefølgekrav om utbedring av Grimstadvegen, under forutsetning av at det ikke skal transporteres jord eller stein på Grimstadvegen. Dersom det kan bli behov for slik massetransport gjelder ikke unntaket.

Unntak B: Flytting av eksisterende virksomhet fra felt BAA2 til felt BN2, og begrensede/nødvendige byggearbeider for å oppnå dette, kan gjennomføres uten at det inntrekket rekkefølgekrav for Grimstadvegen (tilrettelegging for sjøsetting av båter og maksimalt 1200 m² BRA tilsvarende 1 hall).

3.2.8 Naust felt BUN6

- Rekkefølgekrav for bygging av naust framgår av § 5.8.2.

3.2.9 BAA2

- SKV1 Grimstadvegen
- SV21
- Stenge dagens adkomst

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.
- Hvert enkelt naust må dokumentere 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 Friområde GF2 og parkeringsplass SPP1

- SKV1 Grimstadvegen

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

3.3.1 Generelt om vann- og avløpsanlegg

- Nye VA-anlegg i henhold til godkjent VA-rammeplan skal være etablert.

- VA-anleggene kan bygges ut stegvis, i takt med vegutbyggingen. Før nye VA-anlegg er ferdig utbygget i samsvar med VA-rammeplanen kan midlertidige løsninger som godkjennes av VA-etaten tillates.

3.3.2 B4

- Rekkefølgekrav fastsettes i detaljreguleringsplan, basert på områdereguleringsplanens hovedprinsipper.

3.3.3 BN1 – Stamsneset næringsområde

- Opparbeide grønnstruktur felt GV1 og GV2.

3.3.4 BN2 – Søreide Båt & Fritidspark

- Opparbeiding av gangveg og strandpromenade på egen grunn. Dersom ferdigstilling av offentlig del av gangvegen ligger langt fram i tid kan SGG2 håndteres som utbyggingsavtale etter § 3.4.

- Ny felles adkomstveg.

- Stenge og avvikle dagens veg på gnr 33/130.

3.3.4 BAA2

- Rekkefølgekrav fastsettes i detaljreguleringsplan, basert på områdereguleringsplanens hovedprinsipper.

3.3.5 VS2 og VKA1 – småbåthavn

- SKV1 Grimstadvegen

- Ny felles adkomstveg SV21

- Tiltak for håndtering av avfall.

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

3.4 Tiltak som skal være gjennomført eller sikret gjennomført før igangsetting

3.4.1 Tiltak innenfor planområdet

3.4.1 B1, B2 og B3

- GF2 grønnstruktur Hope – opparbeidelse.

3.4.2 B4

- GF5 grønnstruktur Dolvik – opparbeidelse.

3.4.3 BFS - alle

Boligprosjekter med et omfang som utløser krav om detaljregulering skal bidra til opparbeidelse av grønnstruktur. Omfang og innretning fastsettes i detaljregulering.

3.4.4 BN1

- GF2 grønnstruktur Hope – opparbeidelse.

- GTD8 turdrag Hope - opparbeidelse.

3.4.1.5 BN2

- GF5 grønnstruktur Dolvik – opparbeidelse.

3.4.5 BAA2

- GF5 grønnstruktur Dolvik – opparbeidelse.

- GTD11 turdrag Dolvik - opparbeidelse

3.4.6 VS2 og VKA1

- GF5 grønnstruktur Dolvik – opparbeidelse.

- GTD11 turdrag Dolvik - opparbeidelse
- SGG1 og SGG3 gangveg – opparbeidelse.

3.4.2 Tiltak utenfor planområdet

- Felt B4: Opparbeide gangforbindelse over Ytrebygdsvegen mot Dolvik terminal (innholdet videreføres i § 5.1.4).

§ 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.
- Gangveg o_SGG (med unntak av SGG2 som ligger på taket av et privat bygg).
- Annen veggrunn - tekniske anlegg o_SVT og grøntareal o_SVG langs offentlig veg.
- Kollektivholdeplass o_SKH.
- Parkeringsplasser o_SPP1, o_SPP2, o_SPP3, o_SPP4.
- Energinett o_SE.
- Grønnstruktur 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 veggrunn er felles for eiendommer som betjenes av vegen. Arm mot vest i SV10 kan unntas fra dette.
- Grønnstruktur turdrag f_GTD2, f_GTD3 og f_GTD4: felles for Hammersland Velforening og felt BFS15 og BFS16.
- Grønnstruktur f_GTD10: felles for eiendommer i planID 6750000.
- Friområde f_GF1: felles for felt BFS1.
- Friområde f_GF4: felles for felt B2.

4.3 Eierform fastsettes ved detaljregulering av felt B4

- Grønnstruktur GTD5, GTD6 og GTD7.
- Veg SV23, SV24, SV26 og SV27.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Boligbebyggelse B1 – B4

5.1.1 B1

- Rammer for arealutnyttelse framgår av § 2.1.3.

- Før ny utbygging på gnr 32/5 eller 32/35 skal det etableres en gangforbindelse mellom SV17 og vegen som gir adkomst til GTD1.

5.1.2. B2

- Rammer for arealutnyttelse framgår av § 2.1.3.
- Krav til felles uteoppholdsareal kan dekkes av felt 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

- 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 feltet detaljreguleres og planområdet utvides.

- Veger i felt B3 er felles for feltet. Del av veger som også betjener B2 er felles for begge feltene.

Del av feltet som inngår i illustrasjonsplan vedlegg A1:

- Området skal bygges ut i samsvar med vedlegg A1. Større avvik utløser reguleringsendring (jf § 2.1.2).
- Maksimal arealutnyttelse er 4400 m² BRA.
- Viltkorridor skal ivaretas – jf bestemmelsesområde #3, § 11.3.

Del av feltet som ikke inngår i illustrasjonsplan vedlegg A1:

- Rammer for arealutnyttelse framgår av § 2.1.3.

5.1.4 B4

Føringer for detaljregulering:

- Feltet reguleres samlet, eller som 2 separate delområder øst og vest for kraftlinjen Fana – Kollsnes.
- Dersom delområde øst reguleres først skal planen opprettholde muligheten for at begge delfeltene får adkomst via krysset Ytrebygdsvegen - Grimstadvegen. Delområde vest kan også ha adkomst direkte fra Grimstadvegen (i så fall utvides rekkefølgekravet i § 3.2.4 til også å gjelde Grimstadvegen).
- Feltet skal gis høy arealutnyttelse, samtidig som god grønnstruktur og estetikk ivaretas.
- Nødvendig sikkerhet mot skred skal dokumenteres og eventuelle tiltak fastsettes. Dersom det er behov for tiltak utenfor planområdet skal planområdet utvides.
- Grønncorridorer basert på områdereguleringen skal videreføres og føres gjennom planområdet.
- Feltet skal ha gode interne gangforbindelser, herunder mot Dolvik terminal og mot sjøen.
- Det skal avklares om en ny gangforbindelse over Ytrebygdsvegen må reguleres, eller om denne kan bygges uten reguleringsplan (jf § 3.4.2). Gangforbindelsen over Ytrebygdsvegen mot Dolvik terminal skal opprettholdes (dagens gangforbindelse er regulert til kjøreveg og vil utgå dersom siste byggesteg av ringveg vest bygges).
- Feltet skal inneholde en normalt stor barnehage, som skal ha god gangadkomst både mot Dolvik terminal og mot Hammerslandskrysset. Barnehagen kan alternativt lokaliseres til felt GN8.
- Feltet skal inneholde et stort felles lekefelt/ballbane.
- Kulturminner i henhold til hensynssoner H730 skal vurderes konkret og om mulig bevares.
- Område for mulig framtidig tunnelpåhogg skal ivaretas (jf bestemmelsesområde § 11.8). Behovet for å reservere areal for en eventuell framtidig veg-/tunneltrase mot vest skal vurderes.
- Steingard i hensynssone H570_7 skal bevares.
- Det kan vurderes å åpne for bygging av et begrenset antall nye boenheter med adkomst med adkomst basert på dagens vegsystem før rekkefølgekravet etter § 3.2.4 trer inn.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1 – BFS21

- Rammer for arealutnyttelse framgår av § 2.1.3.
- Vegadkomst og fellesareal inngår i arealformålet.

- Ved deling av grunneiendom deles arealutnyttelsen tilsvarende.
- For eiendommer som detaljreguleres fastsettes arealutnyttelsen i detaljreguleringsplan.
- På eiendommer som grenser til sjø kan det oppføres 1 naust dersom sjøarealet ikke er regulert til VN eller VFR, og tiltaket oppfyller vilkårene i § 5.8.1.
- BFS17: En eventuell ny bolig på gnr 33/70 skal ha avkjørsel fra SV21.
- BFS20: Det skal opprettholdes en tjenlig tilkomst til gnr 34/1 over gnr 34/265.

5.3 Forsamlingslokale BFL

- Eiendommen kan forvaltes både som forsamlingslokale og som fritidsbebyggelse kode 1120. Eiendommen kan ikke bruksendres til bolig.
- Bygningen har verneverdi, jf § 10.7 og kulturminnegrunnlag vedlegg B2.

5.4 Næringsbebyggelse BN1 – BN2

5.4.1 BN1 - Stamsneset næringsområde

- Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan for feltet med tilkomstveg.
- Området skal benyttes til industri, lager og serviceanlegg for skip.
- Detaljregulering (jf § 2.1.1) skal blant annet avklare nødvendige utredninger og restriksjoner basert på:
 - storulykkeforskriften
 - forurensningsforskriften
 - forswarets aktivitet
 - støyretningslinjer T-1442 om industri- og havnestøy
 - forskrift om konsekvensutredning.
- Del av gnr 32/19 og 39 som inngår i BN1 skal forvaltes som LNF-område (i samsvar med arealformål i kommuneplanens arealdel 2010) fram til detaljregulering er godkjent og rekkefølgekrav er oppfylt.

5.4.2 BN2 - Søreide Båt & Fritidssenter

- Området skal bygges ut i samsvar med illustrasjonsplan vedlegg A2. Vesentlige avvik skal behandles som reguleringsendring.
- Utnyttelsesgrad: Maksimal arealutnyttelse er 24.000 m². Tenkte plan for båthallene H medregnes ikke.
- Byggehøyder: Ny terrengoverflate over bygning er inntil kote +21,5. Høyden skal være lavere i sørøstre hjørne av hallene (inntil +14,5). Bygninger mot sjøen KO1 og KO2 skal ha varierende høyde og maksimalhøyde kote +15,5. Nødvendig sikring og møblering av takareal kan overstige fastsatt byggehøyde.
- Formål: Området skal benyttes til lager, kontor og forretning for plasskrevende varer. Det kan ikke drives næringsaktivitet som medfører behov for stenging av kaifronten (annet enn ved spesielle og sjeldne situasjoner). Kaifront og takareal kan ikke stenges av fysisk.
- Gangforbindelser: Det skal tilrettelegges for gjennomgående gangforbindelser over taket og langs sjøfronten.
- Parkering: Feltet skal ha 83 parkeringsplasser for sykkel og kan ha inntil 223 parkeringsplasser for bil.
- Rekkefølge (i tillegg til krav etter § 3):
 - KO3 kan ikke bygges før KO1 og KO2 er ferdigstilt.
 - GV3 og GV4 skal opparbeides og beplantes før det gis ferdigattest.
- Gjennomføring og opparbeiding. Det skal legges særlig stor vekt på følgende forhold:
 - Materialbruk på fasader.
 - Terrengtilpasning og etablering av overganger mellom naturterreng og byggetomt/bygning.
 - Opparbeidelse av takflater med vegetasjon og arealer for lek og opphold.
 - Etablering av vegetasjonsfelt ved sørøst-vendte fasader.
- Teknisk plan: Opparbeidelse av tomten skal baseres på en egen teknisk plan, jf § 2.3. Planen skal minst belyse følgende forhold, som i størst mulig grad skal gjøres bindende gjennom byggesaksbehandlingen:
 - Anleggsstøy skal håndteres innenfor rammeverket i støyretningslinje T-1442.
 - Det skal fastsettes tidsbegrensninger for støyende aktivitet (kveld/natt/helg/helligdag).
 - Hele tomten skal opparbeides i en operasjon, og slik at støy til omgivelsene blir minst mulig.

- En størst mulig skjerm av naturlig terreng mot sjøen skal bevares lengst mulig.
- Utfylling i strandsonen skal i størst mulig grad utføres med grove masser.
- Det skal ikke foretas massedeposering i sjø eller sprenging i sjø i gyteperioden for torsk (ca februar – april). Rutiner for registrering og oppfølging skal fastlegges.

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*

5.6.1 Vann- og avløpsanlegg BVA1 – BVA2

Innenfor feltene kan det bygges kommunale kloakkpumpestasjoner med nødvendig adkomst og biloppstillingsplass.

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 felt BSB8: For eiendommer som inngår i felt BAA3 skal en eventuell flytebrygge være felles, og ha inntil 12 normalt store båtplasser. Unntak: eksisterende brygge på gnr 35/51 kan videreføres.
- Spesielt for BSB11, Vassheiane: Størrelse og eierform fastsatt i planID 1669 videreføres.

5.8 *Naust BUN1 – BUN6*

5.8.1 Generelt

- Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr, uten innredning for overnatting.
- Maksimal størrelse er BRA = 40 m². Fellesnaust som bidrar til at annen grunneiendoms strandsone ikke bebygges (må dokumenteres med tinglyst avtale) kan være inntil 60 m².
- Tak skal utformes som saltak med vinkel mellom 35 og 45 grader og med maksimal høyde 5 m over gulvnivå og maksimal kotehøyde +7,5 meter.
- Altan og store vindusflater tillates ikke. Dagslysflate skal ikke overstige 3 % av BRA.
- Terrenginngrep skal begrenses, og skal ikke avvike mer enn 2 meter fra opprinnelig terrengnivå.
- Gjerde, levegg eller andre stengsler er ikke tillatt i område regulert for naust.
- Nye naust må ha tilgang til trafikk sikker parkering i nærområdet.

5.8.2 Felt BUN6

- Dersom nausteiendommer i felt U/N/B3 i planID 60030000 (Søreide sentrum) omreguleres til sentrumsrelatert byggeformål kan felt BUN6 bebygges med inntil 2 naust. Minst 1 av disse skal være felles for nausteiendommer som avvikles i felt U/N/B3 i planID 60030000.
- Feltet kan ikke bebygges før rekkefølgekravet etter første strekpunkt er avklart. Dersom kravet ikke vil bli oppfylt, eller fortsatt er uavklart etter år 2025, kan den østlige halvdel av feltet bebygges med 1 ordinært naust. Den vestlige halvdel av feltet kan i så fall ikke bebygges.

5.9 *Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg BAS1 – BAS2*

5.9.1 BAS1

- Feltet 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 anlegges slipp **og/eller heis** 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.
- Dersom feltet benyttes til næring skal felt GV2 (vegetasjonsskjerm) utvides tilsvarende.

5.10.2 BAA2

- Feltet kan benyttes til bolig og/eller næring.
- Boligformål forutsetter at feltet reguleres samlet. Boliger skal samles og legges til nordre del av feltet. Det skal planlegges for best mulig separasjon av bolig og næring. Intakt naturterreng på bnr 14 og 167 skal tas vare på som felles uteoppholdsareal.
- Utnyttelse og byggehøyde fastsettes ved detaljregulering.
- Strandpromenade fra felt BN2 skal videreføres gjennom området, og det skal etableres en god gangforbindelse mellom strandsonen nordvest i feltet og Grimstadvegen. Det stilles ikke krav om universell tilgjengelighet med hensyn til stigningsforhold og trinnfri forbindelse.

Føringer for detaljregulering:

- Feltet skal minimum reguleres sammen med feltene SPP2, GN8 og SV21.
- Feltet kan benyttes til lager, båtparkering og forretning for plasskrevende varer. En mindre andel av bruksarealet kan også reguleres til bolig (inntil 20 boenheter).
- Byggehøyder og utnyttelsesgrad, herunder bruksareal under bakkenivå, fastsettes endelig ved detaljregulering. Feltet kan gis høy utnyttelse. Fri sikt til sjøen (minimum en tenkt midtlinje i sundet) skal opprettholdes i minst 50 % av byggeområdets lengde sett fra vegnivået.
- Bilparkering for næringsformål inkl. småbåthavn skal være felles.
- Dagens vegadkomst skal stenges.
- Sjøfronten skal være allment tilgjengelig. Gangforbindelsen skal videreføres og knyttes til GTD11.
- Det skal være flere gangforbindelser opp til Grimstadvegen.
- Utfylling i sjø skal baseres på føringer i rapport vedlegg B5
- § 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.
- Rammer for fysisk utførelse av naust framgår av § 5.8.1.
- Naust kan bygges på følgende bruksnummer: **(fastsettes før sluttbehandling)**
- Naust kan ikke bygges på følgende bruksnummer: **(fastsettes før sluttbehandling)**. På disse eiendommene kan det bygges 1 enkel redskapsbod pr matrikkelenhet. Bodene skal ikke ha vindu, kan være inntil 6 m2 og inntil 2,5 meter høy.
- Det skal ikke sprenges i gjenværende områder med intakt terreng.
- Fastbrygge langs sjøkanten, begrenset til arealet innenfor reguleringsformålet, kan bygges på alle eiendommene. Bryggen kan være sammenhengende gjennom feltet.

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 om gjennomføring av planens samferdselsanlegg**

6.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (se § 11.10)

- Plassering av avkjørsel kan justeres for tilpassing til lokale forhold.
- Formålsgrenser og juridiske symboler innenfor underformål av samferdselsanlegg kan justeres.
- VA-anlegg kan bygges innenfor alle underformål.

6.2 **Veg SV1 – SV33**

Egne bestemmelser er ikke gitt.

6.3 **Kjøreveg SKV1 Grimstadvegen og SKV2/SKV3 Ytrebygdsvegen**

- Mindre tiltak for utbedring av SKV1 kan gjennomføres uavhengig av reguleringsplanen.
- SKV1 skal krysse turdrag og Dolvikbekken med bro.
- Adkomsten til Grimstadvegen 340 over gnr 30/4 skal bare betjene Grimstadvegen 340.

6.4 **Fortau SF (ikke nummerert)**

Egne bestemmelser er ikke gitt.

6.5 **Gang/sykkelveg SGS1 – SGS3**

- SGS1 er kjørbart til eiendommer som har adkomst via vegen.

6.6 **Gangveg SGG1 – SGG4**

- SGG3 er kjørbart fram til naust BUN 3, 5 og 6.
- SGG4 er kjørbart til eiendommer som har adkomst via vegen.

6.7 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (uten feltnavn)**

Egne bestemmelser er ikke gitt.

6.8 **Annen veggrunn – grøntareal SVG**

Egne bestemmelser er ikke gitt.

6.9 **Kollektivholdeplass SKH**

Egne bestemmelser er ikke gitt.

6.10 Parkeringsplass **SPP1 – SPP4**

- Det skal tilrettelegges for sikker sykkelparkering ved SPP1.
- Det kan bygges garasje på SPP3.

6.11 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 fastbrygge langs land i inntil 2 meters bredde etter samme kriterier som i BAS2.
- I GN6 kan det oppføres et enkelt, åpent bygg som skal tjene allmenne friluftsinnteresser. Plassering skal godkjennes av kommunens grøntfaglige etat (intensjonen bak bygget framgår av doknr 264).
- GN8 omfattes av krav til felles detaljregulering (jf § 5.10.2). Strandsonen og områdets funksjon som grønn vegg i landskapet skal ivaretas. Reguleringsplanen kan åpne for tilrettelegging for lek og opphold, og for bygging av en barnehage (under forutsetning av at nivået for elektromagnetiske felt er forsvarlig, jf § 11.4).

7.2 Turdrag GTD1 – GTD11

- Feltene skal opparbeides som enkle turveger.
- Det stilles ikke krav til universell utforming for stigning og trinnfrihet.
- Trase for GTD11 kan justeres innenfor rammen av anleggssonen og formål grønnstruktur
- GTD11 er kjørbart til SPP3 og BAN1

7.3 Friområde GF1 – GF7

- I 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 GF5 kan det masseutskiftes for å bedre forholdene for bading. Historiske båtstøer skal tas vare på (jf kulturminnegrunnlag vedlegg B2).

7.4 Vegetasjonsskjerm GV1 – GV2

- GV1 og GV2 skal tjene som buffersone mellom næring og bolig, herunder skjerm mot innsyn og eventuell støy utover grensene i gjeldende støyretningslinjer.

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål 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 friluftsmål – 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 nasjonal verdi 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 B5.**

9.2 Bruk og vern av sjø V1 – V4

Egne bestemmelser er ikke gitt.

9.3 Ferdsel VFE1 – VFE2

Egne bestemmelser er ikke gitt.

9.4 Havneområde i sjø VHS

- Områdereguleringsplanen behandler ikke spørsmålet om utvidelse av eksisterende havnefunksjoner. Dette må detaljreguleres (jf § 2.1.1). Dersom tiltaket omfattes av forskrift om konsekvensutredning må det gjøres nye vurderinger i detaljreguleringsplanen.

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.

9.6 Bøyehavn VBH1 – VBH2

- Det kan legges til rette for enkel fortøyning av båter. **I VBH2 kan det også etableres flytebrygger og utliggere.**
- På tilgrensende landareal kan det gjøres enkle tiltak for å lette gangadkomst til båtene.

9.7 Naturområde VN1 – VN3

Egne bestemmelser er ikke gitt.

9.8 Friluftsområde VFR1 – VFR8

- Tiltak som forringer allmennhetens tilgang til og bruk av området er ikke tillatt.
- Felt VFR6 kan masseutskiftes for å bedre forholdene for bading. Båttøer 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 innen 10 år etter at Grimstadvegen er opprustet (slik at rekkefølgekravet til vegutbedring er oppfylt) endrer arealet status til bruk og vern V. Oppretting av planen kan foretas administrativt.
- 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.

9.9.2 Felt VKA1

- Feltet kan tas i bruk til småbåthavn dersom tilsvarende lengde flytebrygge avvikles og fjernes i Nordrevågen ved gnr 35/281 (sjøarealet utenfor denne planens avgrensning).
- Dersom den samlede lengden av flytebrygge ved gnr 35/281 kommer under 50 m, og juridisk begrenses til dette, opphører restriksjonen i første strekpunkt.

9.9.2 Felt VKA2

- Hele felt VKA1 må tas i bruk før felt VKA2 kan tas i bruk.

§ 10. **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

10.1 **Sikringssone – friskt H140**

- I frisktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over bakkeplan i samsvar med veglovens regler.

10.2 **Støysone – vegtrafikkstøy gul sone H220**

- Tiltak med støvfølsomt bruksformål innenfor støysonene for vegtrafikkstøy 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 § 2.4.

10.3 **Faresone – høyspenningsanlegg H370 (se ny § 10.9)**

- Faresonen angir byggeforbudsbelte langs kraftledning (utfyllende informasjon framgår av doknr 41).
- Båter som ligger i havn innenfor faresonen kan ikke benyttes til overnatting.

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.

10.5 Infrastruktursone – rekkefølgekrav infrastruktur H430

- Sonen angir aktuell korridor for ny adkomstveg til Stamsneset næringsområde (jf rekkefølgekrav i § 3.2.6).
- Endelig trase skal utredes og fastlegges i reguleringsplanarbeid i samsvar med § 2.1.1.

10.6 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

- Sonen angir forekomst av ramsløkflue.

10.7 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

- Felles for H570 1, 2 og 5: 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 i Bergsvika, på Stamsneset og på Ruskeneset, se også § 10.8).
- H570 1: 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 – 2 og gangforbindelse gjennom B2. (Gjelder steingard på vestsiden av B2/B3).
- H570 7: Se § 5.1.4 (gjelder steingard i B4).

10.8 Båndleggingsone – lov om kulturminner H730

- H730 1-5 er automatisk fredete kulturminner og båndlagt etter kulturminneloven. Dette gjelder følgende objekter i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden: ID 224194, 224196, 224197, 224198, 224199 og 25782 (spor etter bosettinger fra steinalder lokalisert på Stamsneset, i Bergsvika og på Ruskeneset).
- 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.

10.9 Båndlegging etter andre lover H740 - energiloven

- Sonen angir byggeforbudsbelte langs kraftledning (utfyllende informasjon framgår av doknr 41).
- Båter som ligger i havn innenfor faresonen kan ikke benyttes til overnatting.

§ 11. BESTEMMELSESOMRÅDER #1 - #10 (se også vedlegg B3) (kartforskriften)

11.1 #1 - Område på Hope og Stamsneset

- Området gjelder fareområde og sikringssone for militær virksomhet.
- Nye tiltak **innenfor sonen** skal forelegges forsvaret før det fattes vedtak. Dette gjelder også tiltak etter § 1.7.
- Ytterligere informasjon om og krav til innhold, prosess og saksbehandling framgår av kommuneplanens arealdel.

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 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 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.

11.4 #4 - Område langs kraftlinjen Fana – Kollsnes

- Angir areal der magnetfeltnivå kan overstige 0,4 mikrottesla (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.

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 #6 – Utstrekning av felt BN2 under bakkenivå

- Reguleringsplanen angir arealbruk for vertikalnivå på grunnen.
- Under grunnen kan det bygges næringsarealer i samsvar med illustrasjonsplan (vedlegg A2).

11.6 #6 - Del av felt B4

- Arealet skal holdes åpent for en mulig framtidig vegtunnel mot vest.

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 – 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 174637, 174638, 174639, 174640, 174641, 174643, 174644, 174645, 174646, 174647, 174648, 174649 og 174719 (objektene er lokalisert innenfor 3 områder i felt SPP2/G8/SVG5 og 5 områder i felt B4, alle merket #8).
- 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. Det arealet som ikke overtas av vegeier skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand og til tilstøtende arealformål etter at anleggsarbeidet avsluttes.

VEDLEGG
A. Juridisk bindende

A1	Illustrasjonsplan felt B3	doknr 175
A2	Illustrasjonsplan felt BN2	doknr 176
A3	Støyrapport	doknr 153 filid 7
A4	VA-rammeplaner	saknr 201500776
	generelt	doknr 168
	felt B3	doknr 168
	felt BN2	doknr 167 filid 7

B. Retningsgivende og illustrerende

B1	Beskrivelse av Grimstadvegen	doknr 153 filid 8
B2	Kulturminnegrunnlag	doknr 177
B3	Figur bestemmelsesområder	
B4	Oversikt over rekkefølgekrav som er felles for flere delfelter	
B5	Konsekvensutredning for biologisk mangfold	doknr 183

Figur vedlegg B3 – Bestemmelsesområder – korrigeres

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

	Kryss Grimstadvn	Grimstadvn (inkl kryss)	VA- anlegg	GF5 grønnstr Dolvik opparbeidelse	GTD11 turdrag opparbeidelse	GF2 grønnstr Hope opparbeidelse
SKV1 Grimstadvegen					1	
B1 - B2 - B3 Bolig		1	2			3
B4 Bolig	1		2	3		
BFS - alle Frittliggende småhusbebyggelse		1				
BN1 Stamsneset næring/havn		1	2			3
BAA2 m.fl. Dolvik næringsområde		1	2	3	3	
VS2 og VKA1 Småbåthavn		2	2	3	3	

1 = gjennomført før igangsetting

2 = gjennomført før bygning/tiltak tas i bruk

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

Vedlegg B4