

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

Plan 2638, detaljregulering for Felt IK6 i 2020park, Hinna bydel

Datert: 28.11.18

Sist revidert: 03.09.19

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for en utbygging med høy tetthet i tråd med prinsippene i 10-minuttersbyen i et område som ligger inntil holdeplass for bussveien. Innenfor området vil det i første etasje kunne etableres kontorbygg med bevertning, tjenesteyting og noe handel. Området skal bygges ut med attraktive torg og aktive fasader som bidrar til liv mellom byggene. Prosjektet planlegges som et BREEAM Communities prosjekt med høyt fokus på miljø, trafiksikkerhet og kvalitet i materialer. Sør i området legges det opp til boligbygg som er knyttet med tilhørende kvartalslekeplass og trafiksikker tilgang til det store friområdet i sør.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

§ 2.1 Støytiltak

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den} , jf. T-1442.

For kvartalslek (o_L2 og o_L3) tillates det støynivå på inntil L_{den} 57 dB (2 db økning) for 8 % av arealet regulert til kvartalslek. Støynivå på eventuelle takterrasser over BB1, BB3, BT1 og BT2 og på private balkonger skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

§ 2.2 Utomhusplan overordnet

Sammen med rammetillatelse for første byggetrinn skal det utarbeides en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500 for alle torg og grøntarealer. Planen skal vise plassering og beskrivelse av funksjon/tema for grønne områder, lekeområder og torg. Videre skal den vise plassering for adkomster, anlegg for overvannshåndtering, flomveier, kotehøyder, sykkelparkering på bakken og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming og gi universell tilgang til byggene i de enkelte byggefeltene. Utomhusplanen skal være utarbeidet basert på en blågrønnfaktor på minimum 0,5 for næringsdelen i nord og 0,7 for boligdelen i sør (avgrensning er vist i blågrønnfaktor rapport).

Illustrasjonshefte fra Alliance arkitekter, datert 28.11.2018 skal være retningsgivende for utforming av utomhusarealene. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Tekniske utomhusplaner

Sammen med igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn skal det utarbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for tilliggende torg og grøntareal. Detaljert utomhusplan skal utarbeides i tråd med overordnet utomhusplan og formingsveileder. Den enkelte detaljerte utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, høyde bygg ved inngangspartier og mot tilstøtende arealer, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, fast møblering, soner for midlertidig møblering, adkomster, skilting, belysning, bebyggelsens plassering og høyde ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer samt plassering og utforming av naturtyper, habitater og blågrønne

korridorer. Utomhusanlegg skal planlegges og opparbeides i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Utomhusplanene skal godkjennes av kommunen.

§ 2.4 Skjøtselsplan

Sammen med detaljert utomhusplan skal det utarbeides skjøtselsplan for all vegetasjon beskrevet i den enkelte utomhusplanen. I tillegg til å sikre god skjøtsel av ny beplantning skal skjøtselsplan også inneholde tiltak for begrensning av eksisterende fremmede arter i kategoriene «høy risiko» og «svært høy risiko». Planene skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 2.5 Tekniske planer for trafikkanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang-/sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for sør Rogaland og være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

§ 2.6 Skiltplan

Det skal være utarbeidet skiltplan for veier og torg innenfor planområdet før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor planområdet. Skiltplan skal være godkjent av skiltmyndighet.

§ 2.7 Formingsveileder

Det skal utarbeides overordnet formingsveileder som sikrer et helhetlig uttrykk innenfor torg og andre utearealer. skal utarbeides av fagkyndige. Formingsveileder skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse til første byggetrinn kan gis.

§ 2.8 Forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet så skal det utarbeides tiltaksplan i samsvar med Miljøteknisk rapport. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

§ 2.9 Planer for trafikkavvikling under anleggsfasen

Det skal før anleggsfasen påbegynnes for det enkelte byggefelt foreligge rutiner og planer for brukervennlig utforming av anleggsområdet og avkjørsler, inkludert tydelig skilting (arbeidsvarsling), sikring av gang/sykkelveger og trafikkdirigering som kan redusere risikoen for ulykker i forbindelse med anleggstrafikk.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Biomangfold og blågrønn faktor

Næringsområdet i nord skal sikres en blågrønn-faktor på 0,5 eller bedre. Boligområdet i sør skal ha en blågrønnfaktor på 0,7 eller bedre. KT5 skal ikke regnes med i blågrønnfaktor. Blågrønn faktor rapport av 25.06.18 kapittel 3.2 og 3.3 skal være retningsgivende for utformingen av utomhusplanen i forhold til ivaretagelse av naturmangfold. Beplantning, vegetasjonstyper og habitater skal være stedstilpasset.

Bruk av arter på fremmedartslista med «potensiell høy risiko» eller høyere tillates ikke benyttet innenfor planområdet. Bruk av allergifremkallende arter skal unngås. Ved etablering av permanente eller midlertidige anlegg skal det sikres kontroll med eksisterende fremmedarter innenfor det aktuelle området.

§ 3.2 Parkering

All næringsparkering skal etableres under bakken innenfor bestemmelsesområde #1 under KT1, eller i p-hus innenfor felt IK4 i plan 1869 utenfor planområdet. All boligparkering, inkl. gjesteparkering, skal plasseres i p-kjeller innenfor bestemmelsesområde #2. I tillegg tillates korttidsparkering for bil innenfor o_PA1 og o_PA2.

For næringsområdene tillates det maks 0,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA næring. For boligene tillates det maks 1,0 plass + 0,2 gjesteplasser per boenhet. Korttidsparkering innenfor o_PA1 og o_PA2 skal ikke regnes med i p-normen.

For bilparkering utenom korttidsparkeringen gjelder: Minimum 5 % av parkeringsplassene skal settes av til parkering for bevegelsehemmede. Det skal etableres parkeringsplasser med mulighet for lading av elbil i henhold til gjeldende kommuneplan. Alle parkeringsplassene skal etableres med opplegg som gir mulighet for senere etablering av lading av elbil. Minimum 1 % av parkeringsplassene skal settes av til bildelingsordning.

§ 3.3 Sykkelparkering

For næringsbebyggelse skal det settes av minimum 3 plasser per 100 m² BRA. For boligbebyggelsen skal det settes av minimum 3 plasser per boenhet. Minimum 2/3 av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs med låst atkomst. Eventuelle sykkelparkeringsplasser på bakkeplan skal plasseres innenfor byggeområdene for boligdelen, og innenfor torg eller byggeområdene for næringsdelen. Plassene skal etableres med sykkelstativ eller annen innretning for låsing av syklene. Innendørs arealer avsatt til sykkelparkeringsplasser skal etableres med enkel atkomst, god belysning og mulighet for overvåkning. Sykkelparkeringsplassene skal som hovedregel være plassert nærme trapp/heis. Reisende med sykkel skal ha tilgang til garderobeforhold.

Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for parkering av lastesykler. I tilknytning til rom for sykkelparkering skal det etableres eget rom for lading av batterier, «batterihotell», til el-sykkel. Laderommet skal være dimensjonert for å kunne håndtere minimum 20 % av syklene. Minimum 2% av sykkelparkeringsplassene skal være avsatt til bysykler. Bysyklene skal plasseres ut mot tilgrensende gang-/sykkelveinnett, godt synlig og med enkel tilgjengelighet i det offentlige rom.

§ 3.4 Varelevering og renovasjon

Varelevering med større varebiler/lastebiler skal skje via sentralt varelager innenfor KT2 med videredistribusjon ved hjelp av små kjøretøy som lastesykler, droner, roboter eller lignende i tråd med vareleveringsnotat fra Prosjekttil datert 5.8.19. Varelevering av mindre kolli tillates løst direkte med mindre varebiler i tidsrommet kl 05.00-10.00. Renovasjon innenfor næringsdelen tillates løst via torg i tidsrommet kl 05.00-10.00. Tilkjøring av møbler og større kolli i forbindelse med inn-/utflytting i lokaler er unntatt fra disse bestemmelsene. Inntil KT2 er etablert tillates det midlertidig varelager innenfor KT4 med midlertidig parkeringslomme på torg o_T6.

§ 3.5 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

§ 3.6 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uteoppholdsarealene og byggene skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

§ 3.7 Forurensede masser

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til opphold eller lek skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 3.8 Overvann, avløpssystem

Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å takle 20-års regn og flomveier som er dimensjonert for å takle 200-årsregn. Fordrøyningsanlegg og flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan.

§ 3.9 Handelsanalyse

For å sikre at handelsetableringen innenfor planen blir riktig dimensjonert i forhold til et omland innenfor gangavstand (10-minuttersbyen), skal det utarbeides en handelsanalyse som viser at handelsetableringen vil dekke lokale behov, og ikke vil føre til handelslekkasje fra lokalsentrene. Handelsanalysen skal hensynta og beskrive virkningen av eventuelle andre dagligvarebutikker innenfor gangavstand fra sentrum i IK6.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – jf. PBL §12-5 pkt. 2

§ 4.1 Utnyttelse og etappevis utbygging

Parkering under terreng skal ikke regnes med i BRA. Imaginære plan skal ikke regnes med i BRA. De enkelte byggefeltene kan omsøkes og bygges ut etappevis. Ved gjennomføring av siste etappe av et byggefelt skal det sikres en minimumsutnyttelse på 80 % innenfor feltet. Fasadelivet skal plasseres som vist på plankartet der det er vist byggelinjer. Balkonger i boligdelen tillates å krage ut over byggegrensene med 2,0 m. Brutto etasjehøyde for første etasje skal være minimum 5 og maksimum 6 meter for KT1-5 og BT1-2. Maks kotehøyde er vist på plankartet for de enkelte delfeltene/feltene. Balkonger tillates ikke å krage utover feltgrensen utenom der det er nærmere angitt i § 4.16 og § 4.17. Topp gulv i førsteetasje for BB1-BB3 skal etableres 0,5-1,0 m over terreng for å hindre innsyn.

§ 4.2 Energiløsninger i bygg

Alle bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygg (energiklasse B) eller bedre og kunne benytte fornybare energikilder eller spillvarme.

§ 4.3 Estetikk

Fasader på over 20 m skal brytes opp med et fasadesprang på minimum 1,2 meter. Dette gjelder ikke KT4 og KT2. For eventuelle innglassede balkonger skal brystningsfeltet og åpningsbare felt være utført i glass på alle balkongens sider. Eventuelle innglassede balkonger for blokkene skal detaljeres samtidig med byggene, og ha samme utforming innenfor feltene BB1 til BB3 og BT1 til BT2.

§ 4.4 Fellesbestemmelser for boligdelen – Felt BB1-3 og BT1-2

Det tillates totalt 95 boenheter innenfor feltene BB1-3 og BT1-2. Boligstørrelsen skal være minimum 40 m² BRA. Minimum 80% av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA og etableres med mulighet for minimum 2 soverom. 40 % av boligene skal være større eller lik 80 m². Det skal legges til rette for en god blanding av ulike leilighetsstørrelser.

Alle boenheter innenfor rød og gul støyzone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

Hver boenhet skal sikres minimum 8 m² privat uteoppholdsareal enten på bakkeplan, balkong eller på takterrasse.

§ 4.5 Tjenesteyting, bevertning og handel – Felt KT1-5 og BT1-2

Med tjenesteyting menes i planen servicefunksjoner som f.eks. frisør, apotek, serviceverksted for digitale enheter, treningsstudio o.l. Det tillates ikke etablert barnehage, skole, institusjon eller kirke innenfor formål tjenesteyting. Innenfor planen kan det maksimalt etableres 2200 m² tjenesteyting, og 3500 m² detaljhandel. Dagligvarebutikk skal dimensjoneres i henhold til enhver tids gjeldende kommuneplan, og kan plasseres sør i KT3 eller sørøst i KT2. Resterende detaljhandel skal etableres innenfor KT1-4 og være ulikt handelstilbud for lokalområdet. Handelsetablering utover 1250 m² BRA kan først etableres etter at det er etablert mer enn 46 000 m² BRA innenfor planområdet, og det er gjennomført handelsanalyse (jf. § 7.12 og 3.9). I tillegg kan det etableres inntil 5000 m² bevertning innenfor planområdet, og 3000 m² til lekeland for barn innenfor KT5. Bevertning, detaljhandel og

tjenesteyting innenfor området skal være av en art som dekker lokale nære behov og som virker bilbruksreducerende i tråd med prinsippene om 10-minuttersbyen.

§ 4.6 Serveringssteder og bevertning - Felt KT1-5 og BT1-2

Serveringssteder, «food courts», og øvrige bevertningssteder skal være plassert i første etasje og skal kunne benyttes av allmennheten. Inngang til bevertningssteder skal være fra tilstøtende torg. Det tillates ikke kantiner i forbindelse med kontorlokaler i 2.-8. etasje.

§ 4.7 Fellesbestemmelser for næringsdelen – Felt KT1-4

Første etasje skal etableres med tjenesteyting, bevertning eller handel og ha aktive fasader mot alle tilgrensende torg. I de delene av bebyggelsen som ikke grenser mot torg tillates det etablert sykkelparkering, treningssenter, garderober eller lager. Øvrige etasjer skal etableres med kontor. Feltene kan deles opp i flere bygningsdeler, men hvor hele eller deler av første etasje kan bygges sammen. Byggegrensene vist på plankartet gjelder fra og med 2.etasje. Maks gesimskote for de enkelte bygningsdelene innenfor feltene er vist på plankartet.

§ 4.8 Bolig – blokkbebyggelse - Felt BB1

BB1 skal bebygges med bolig-blokkbebyggelse med maks BRA = 3000 m². Bygget skal ha ulik høyde i nord og sør. Maks gesimskote for de ulike delene av bygget er vist på plankartet.

§ 4.9 Bolig – blokkbebyggelse - Felt BB2

BB2 skal bebygges med bolig-blokkbebyggelse med maks BRA = 2800 m². Bygget skal ha ulik høyde i øst og vest. Maks gesimskote for de ulike delene av bygget er vist på plankartet.

§ 4.10 Bolig – blokkbebyggelse - Felt BB3

BB3 skal bebygges med bolig-blokkbebyggelse med maks BRA = 1400 m². Maks gesimskote for bygget er vist på plankartet.

§ 4.11 Kontor, bevertning, tjenesteyting og handel - Felt KT1

Innenfor KT1 åpnes det for kontor, bevertning, tjenesteyting og handel. Feltet skal bebygges med BYA på minimum 3800 m² og maksimum 4700 m². Innenfor feltet kan det samlet etableres maks 25500 m² BRA. Innenfor felt skal det etableres et felles atrium med minimum bredde på 10 m. Innenfor felt KT1 tillates det etablert parkeringskjeller i 1 eller 2 underetasjer. Atkomst til p-kjeller er vist på plankartet.

§ 4.12 Kontor, bevertning, tjenesteyting og handel - Felt KT2

Innenfor KT2 åpnes det for kontor, bevertning, tjenesteyting og handel. Feltet skal bebygges med BYA på minimum 2100 m² og maksimum 2700 m². Innenfor feltet kan det samlet etableres maks 14000 m² BRA. Det tillates bygget gangbroer mellom de ulike bygningsdelene innenfor feltet. Gangbroer skal være av høy arkitektonisk kvalitet og tilpasses bebyggelsen i feltet i materialbruk og form. Byggets ytre volum tillates innglasset, også utenfor byggegrensene.

§ 4.13 Kontor, bevertning, tjenesteyting og handel - Felt KT3

Innenfor KT3 åpnes det for kontor, bevertning, tjenesteyting og handel. Feltet skal bebygges med BYA på minimum 3800 m² og maksimum 4700 m². Innenfor feltet kan det samlet etableres maks 27000 m² BRA. Innenfor felt skal det etableres et felles atrium med minimum bredde på 10 m.

§ 4.14 Kontor, bevertning, tjenesteyting og handel - Felt KT4

Innenfor KT4 åpnes det for kontor, bevertning, tjenesteyting og handel. Feltet skal bebygges med BYA på minimum 2000 m² og maksimum 2250 m². Innenfor feltet kan det samlet etableres maks 12500 m² BRA.

§ 4.15 Kontor, tjenesteyting, bevertning - Felt KT5

Innenfor KT5 tillates det kontor, tjenesteyting (inkludert maks. 2000 m² til lekeland) og bevertning. Første etasje skal benyttes til publikumsrelatert virksomhet. Det kan maks etableres 8400 m² BRA innenfor feltet. Maks %BYA = 60%. Dersom området benyttes til lekeland eller annen tjenesteyting så skal det etableres avstigningslomme/kiss-and-ride felt i tilknytning til o_GS3 med tilhørende innkjøring og utkjøring. Inn og utkjøring er vist med avkjørselspiler på plankartet. Det tillates etablert parkering på bakkeplan innenfor søndre del av KT5.

§ 4.16 Bolig, tjenesteyting og bevertning - Felt BT1

Innenfor BT1 åpnes det for bolig, tjenesteyting og bevertning. Innenfor feltet kan det samlet etableres maks 600 m² BRA tjenesteyting/bevertning og 2300 m² BRA bolig. Totalt kan det maks etableres 2600 m² BRA innenfor feltet. Bygget skal ha ulik høyde i nord og sør. Maks gesimskote for de ulike delene av bygget er vist på plankartet. Bolig tillates ikke i første etasje mot tilgrensende torg. Etsjene over første etasje skal etableres med bolig. Private balkonger fra 2. etasje kan krage utover feltgrense mot o_T1 med inntil 2 meter.

§ 4.17 Bolig, tjenesteyting og bevertning - Felt BT2

Innenfor BT2 åpnes det for bolig, tjenesteyting og bevertning. Innenfor feltet kan det samlet etableres maks 600 m² BRA tjenesteyting og 2500 m² BRA bolig. Totalt kan det maks etableres 2800 m² BRA innenfor feltet. Bolig tillates ikke i første etasje mot tilgrensende torg. Øvrige etasjer skal etableres med bolig. Bygget skal ha ulik høyde i øst og vest. Maks gesimskote for de ulike delene av bygget er vist på plankartet. Private balkonger fra 2. etasje kan krage utover feltgrense mot o_T7 med inntil 2 meter.

§ 4.18 Sandlek Felt f_L1

Området skal opparbeides som sandlek i tråd med detaljert utomhusplan, jf. § 2.3, og norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Innenfor områder avsatt til lekeplass skal det etableres sandlek med lekeapparater som er av god kvalitet og stimulere til aktivitet. Lekeapparatene skal være tilpasset barn i alderen 2-6 år. f_L1 er felles for beboerne innenfor BB1-3 og BT1-2.

§ 4.19 Kvartalslek - Felt o_L2-3

Feltene o_L2 og o_L3 skal opparbeides som kvartalslek i tråd med detaljert utomhusplan, jf. § 2.3, og norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Kvartalsleken skal utstyres med apparater tilpasset aldersgruppen 7-12 år. Det skal bestrebes å gi kvartalsleken funksjoner som har en samlende funksjon for alle aldersgrupper.

Sørlige deler av kvartalsleken skal beplantes med trær og busker som finnes naturlig i skogen sør for området, slik at det dannes en glidende overgang mellom kvartalsleken og skogen.

§ 4.20 Renovasjon - Felt o_RE

Innenfor området o_RE skal det etableres nedgravde søppelkontainere. Anlegget skal dimensjoneres i henhold til renovasjonskapittelet i VA-rammeplan.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – jf. PBL §12-5 pkt. 2

§ 5.1 Enveiskjørt vei over torg – Felt o_V1

O_V1 skal være enveiskjørt fra nord mot sør. Innenfor o_V1 skal det etableres opphøyd enveiskjørt kjøreareal som må dimensjoneres for kjøring med lastebil (L). Vegdekke og belysning skal være mest mulig i samsvar med tilliggende torg. Området skal utformes med tanke på å hensynta gående i området.

§ 5.2 Enveiskjørt vei sør for torg – Felt o_V2

O_V2 skal være enveiskjørt fra nord mot sør. Innenfor o_V2 skal det etableres enveiskjørt kjøreareal som må dimensjoneres for kjøring med lastebil (L). I sørlig del av skal o_V2 utvides kjørearealet til 2 felt. Det vestre feltet tillates benyttet til oppstillingsplass for renovasjonsbil.

§ 5.3 Atkomst til nedkjøring til p-kjeller - Felt f_V3

Innenfor felt f_V3 kan det etableres atkomst til p-kjeller under KT1. Dersom parkering i stedet etableres utenfor planområdet så skal f_V3 inkluderes i torg o_T12, og etableres i tråd med detaljert utomhusplan for o_T12.

§ 5.4 Offentlig kjøreveg - Felt o_KV1-3

Felt o_KV1-3 er en del av det offentlige vegsystemet.

§ 5.5 Offentlig gang/sykkelveg - Felt o_GS1-7

Felt o_GS1-7 er gang/sykkelvei tilhørende Forusparken. Gang/sykkelvei skal opparbeides med bredde 3 m.

§ 5.6 Gangareal i kvartalslek - Felt o_GG1

Gangveien skal etableres med bredde 3 m. Gangveien skal etableres som en integrert del av kvartalsleken med sømløse overganger til denne.

§ 5.7 Gangarealer - Felt f_GG2-3

Gangveiene f_GG2-3 er felles for beboerne innenfor BB1-3 og BT1-2.

§ 5.8 Offentlig torg – Felt o_T1-13

Torgareal i en bredde på 3 m fra fasadelivet tillates benyttet til salgsareal så lenge dette ikke går på bekostning av fri passasje for utrykningskjøretøy, varetransport, syklende og gående. Dette gjelder ikke for torg o_T13. I de samme områdene tillates det etablert baldakin på samme vilkår. Det skal sikres fremkommelighet for varetransport og renovasjonsbil langs atkomstrute vist i Notat - varelevering datert 05.08.2019.

Innenfor torg o_T3 skal det etableres åpent vannspeil/vannrenne i tråd med utomhusplan og VA-rammeplan. Torget skal i materialbruk og uttrykk tilpasses til utformingen av undergangen i nordvest.

Torgene o_T5, 6 og 11 skal ses i sammenheng og etableres mest mulig som ett felles torg. Det tillates etablert uteservering innenfor o_T11.

Torgene o_T1, o_T2, o_T3, og o_T12 skal i nødvendig grad ivareta arealbehov for Bussveien og det skal for øvrig sikres en god tilpasning mot dette veganlegget.

§ 5.9 Korttidsparkering – Felt o_PA1-2

Innenfor felt o_PA1-2 tillates det korttidsparkering. Korttidsparkering innenfor o_PA1 kan benyttes til varelevering. Korttidsparkering innenfor o_PA1 skal reserveres for varelevering i maks 5 timer innenfor tidsrommet 05.00 – 10.00.

§ 5.10 Annen veggrunn - grøntareal

Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene.

§ 6 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 6.1 Sikringszone frisikt - H140

Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaners planum. Frisiktsonene tillates overbygget fra 5 m og oppover.

§ 6.2 Bestemmelsesområde for parkering - #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringskjeller for næringsområdet. Parkeringskjeller kan etableres i inntil 2 underetasjer. Nedkjøring til p-kjeller skal være integrert i bygg. Antall biloppstillingsplasser i anlegget skal dimensjoneres i henhold til § 3.2.

§ 6.3 Bestemmelsesområde for parkering - #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres parkeringskjeller for BB1-3 og BT1-2. Parkeringskjeller kan etableres i inntil 2 underetasjer. Nedkjøring til p-kjeller skal være integrert i bygg.

Dekke over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides park med variert terreng og vegetasjon over. Minimum 60% av felles parkareal skal opparbeides med 1 m vekstmedium og drens sjikt. Jordsmonn skal utgjøre minimum 0,6 m av dette. Antall biloppstillingsplasser og sykkeloppstillingsplasser i anlegget skal dimensjoneres i henhold til § 3.2 og § 3.3.

§ 6.4 Bestemmelsesområde for nettstasjon - #3, #4 og #5

Innenfor ett av bestemmelsesområdene for nettstasjon, #3, #4 eller #5, skal det etableres nettstasjon i første etasje av bygget.

§ 6.5 Bestemmelsesområde for uteservering - #6-10

Innenfor bestemmelsesområdene #6 til #10 tillates det uteservering i forbindelse med tilhørende serveringsted innenfor KT1-4. Det tillates midlertidig møblering i forbindelse med uteserveringen.

§ 6.6 Bestemmelsesområde for midlertidig anleggs- og riggområder - #11

Arealet kan benyttes til anlegg- og riggområder, nærmere bestemt tiltak som er knyttet til gjennomføring av Bussveien inkludert midlertidig omkjøringsveg for fv. 44.

§ 6.7 Bestemmelsesområde for midlertidig anleggs- og riggområder - #12

Området skal nyttes som midlertidig parkering for gnr. 13 bnr. 175, Forusparken 3.

Områdene som er nevnt i § 6.6 og § 6.7 oppheves etter endt anleggsperiode for Bussveien og skal da i størst mulig grad tilbakeføres til samme standard som før tiltakene ble påbegynt.

§ 7 Rekkefølgekrav

§ 7.1 Offentlig kjøreveg, torg, gang-/sykkelveg, parkering, annen veggrunn og bussholdeplass

Tabellen under viser hvilke infrastrukturtiltak som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før brukstillatelse innenfor de enkelte delfelter kan gis (Infrastrukturfelt som skal bygges er angitt i første kolonne, byggefelt som rekkefølgekravet knyttes til er angitt i første rad):

| Felt | KT1 | KT2 | KT3 | KT4 | BT1 | BT2 | BB1 | BB2 | BB3 | KT5 |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| o_KV1 nordre del* | | | X | X | X | X | | | | X |
| o_KV3, ny kryssløsning | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| o_V1 | | | X | X | X | X | | | | |
| o_V2 | | | X | X | X | X | X | X | X | |
| | | | | | | | | | | |
| o_T1 | | | | X | X | X | X | X | X | |
| o_T2 | | | X | X | | | | | | |
| o_T3 | X | X | X | | | | | | | |
| o_T4 | X | X | | | | | | | | |
| o_T5 | | X | X | | | | | | | |
| o_T6 | | | X | X | X | X | | | | |
| o_T7 | | | | X | X | X | X | X | X | |
| o_T8 | | | X | X | | | | | | |
| o_T9 | | X | X | | | | | | | |
| o_T10 | X | X | | | | | | | | |
| o_T11 nordre del** | | | X | X | | | | | | X |
| o_T12 | X | | | | | | | | | |
| o_T13 | | | | | | X | X | X | | |
| | | | | | | | | | | |
| o_GS2 | | | | | X | X | X | X | X | |
| o_GS3 | | | | | X | X | X | X | X | X |
| O_GS4 | | | | | X | X | X | X | X | |
| o_GS5 østre del | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| o_GS6 østre del | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | | | | | | | | | | |
| o_PA1 | X | X | X | X | | | | | | |
| o_PA2 | | | | | X | X | X | X | X | |
| Ny p-løsning for KT5 | | | | | X | X | X | X | X | X |

* O_KV1 nordre del er den delen av vegarealet som må endres i forbindelse med etablering av avkjørsler til BB2 og KT5

** o_T11 nordre del er den delen av torget som i dag ikke er bebygget, og en 3 m buffersone rundt denne.

Følgende infrastruktur vurderes som allerede ferdig opparbeidet:

Gang-/sykkelveg: o_GS7, nordre del av o_GS4 og de delene av o_GS5 og 6 som ligger langs Forusparken

Kjøreveg: o_KV2, østre del av o_KV3, søndre del av o_KV1

Følgende infrastruktur vil bli opparbeidet i forbindelse med etablering av plan 2299:

Gang-/sykkelveg: o_GS1

Annen veggrunn grønt: o_VG1 og o_VG2

Ved opparbeidelse av torgarealene o_T1-14, i henhold til tabellen over, så kan et belte på 3 meter mot tilgrensende byggefelt (målt fra feltgrensen) settes igjen for senere opparbeidelse.

§ 7.2 Lek og gangvei

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BB1-3, BT1-2 må en forholdsmessig del av sandlek - f_L1, kvartalslek o_L2-3 og gangveger f_GG2-3 og o_GG1 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan, jf. §§ 2.2 og 2.3.

§ 7.3 Gangveg sør for boligområde (i plan 2299)

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BB1-3, BT1-2 må gangveg sør for boligområdet være ferdig opparbeidet slik den er regulert i plan 2299.

§ 7.4 Undergang under kryss Forusveien x Forusbeen

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til boligbygg innenfor BB1-3 og BT1-2 før undergang under rundkjøring i kryss Forusveien x Forusbeen, vist i plan 2299, er påbegynt.

§ 7.5 Parkering for næringsområdet

En forholdsmessig del av parkeringsplassene for bil og sykkel, jf. § 3.2 og § 3.3, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor KT1-4. Inntil det er etablert mer enn 30 000 m² BRA innenfor KT1-4 tillates det at parkeringsplassene kan være midlertidig anlagt på bakken innenfor planområdet.

§ 7.6 Parkeringsanlegg for boligområdet

En forholdsmessig del av parkeringsanlegg i sør, og nedkjøring til parkeringskjeller, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis til bygg innenfor BB1-3, BT1 og BT2. I parkeringsanlegget skal det etableres parkering for bil og sykkel i samsvar med § 3.2 og § 3.3.

§ 7.7 Renovasjonsanlegg for næring

Atkomstrute for renovasjonsbil innenfor KT1-4 skal være ferdig etablert i henhold til illustrasjonsplan datert 28.11.18, før det kan gis brukstillatelse innenfor KT1-4.

§ 7.8 Renovasjonsanlegg for bolig

Renovasjonsanlegg o_RE skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet.

§ 7.9 Nettstasjon

Før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor planen skal det være etablert og idriftsatt nettstasjon innenfor bestemmelsesområde 3, 4 eller 5 i henhold til § 6.4. Nettstasjonen skal etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

§ 7.10 Overvann

Før det kan gis brukstillatelse til bygg innenfor planområdet skal det være etablert fordrøyningsanlegg innenfor torgene og sikret flomveier i samsvar med VA-rammeplan. Avrenningsfaktor fra området etter utbygging kan maks være 0,5. Fordrøyningsanlegg skal være dimensjonert for å takle 20-års regn og flomveier som er dimensjonert for å takle 200-årsregn.

§ 7.11 Elektromagnetisk stråling fra nettstasjon

Før det kan gis igangsettingstillatelse til lokaler som ligger inntil nettstasjon (horisontalt og vertikalt) skal det sikres at strålingsverdien i rom for varig opphold ikke overstiger 0,3 µT ved normal drift av nettstasjon.

§ 7.12 Handel utover 1250 m² BRA

Før det er etablert mer enn 46 000 m² BRA innenfor planområdet kan det ikke etableres mer enn 1250 m² BRA handel i form av dagligvare eller annen detaljhandel.

Handelsetablering utover 1250 m² BRA kan først etableres etter at det er gjennomført handelsanalyse i tråd med § 3.9.