

Lyseparken, Endelausmarka, områdereguleringsplan

Gnr. 18, bnr. 47 m.fl.

Reguleringsføresegner

Plan-ID 20141600

Områdereguleringsplan for:	Lyseparken
Gardsnummer, bruksnummer:	18/47 mfl.
Nasjonal arealplan-ID:	1243_ 20141600
Saksnummer:	14 / 3561
Dato for siste revisjon av føresegna:	16.10.2018
Dato for vedtak i kommunestyret:	<dd.mm.åååå>
Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:	Plankart 1 av 1 datert 04.10.2018
Denne planen endrar:	20040301
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>

1 Formål med planen

Områdeplanen skal gi ei langsiktige ramme for utvikling av ein attraktiv næringspark for innovative næringsverksemdar.

Kommunen har ambisjon om at næringsparken skal oppfylle internasjonale, regionale og kommunale standardar og mål for miljø, økonomisk berekraft og ei klimatilpassa utvikling av samfunnet.

Verksemdar i næringsparken skal nytte lokale energiressursar og ta ny teknologi i bruk på smarte måtar. Skisseprosjektet for planområdet framgår av «Retningslinjer for bygg og landskap med blå grønne løysingar» datert 04.10.2018. Dokumentet er meint å vere rettleiande og er eit vedlegg til planen.

Planen skal gi arkitektar og andre formgjevarar tilstrekkeleg armslag til å oppfylle ambisjonar om høg arkitektonisk kvalitet saman med mål for miljø, energi, mobilitet mv, som ligg til grunn for planen.

UTKAST

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Miljøkvalitet og forureining (§ 12-7 nr. 3, nr. 4 og nr. 12)

- 2.1.1 Tiltak i planområdet skal ikkje endre vassregimet i myrkomplekset Ospelitjørna, eller i naturområda LNA1-8. (§ 12-7 nr. 3)
- 2.1.2 Utbygging skal ikkje medføre utslepp til våtmarksområdet eller vassdrag som kan ha negativ påverking på vassmiljøet og biologisk mangfald/levevilkår i våtmarksområdet.
- 2.1.3 Utbygging skal ikkje medføre økt eller raskare avrenning til våtmarksområde, vassdrag eller eksisterande avløpssystem.
- 2.1.4 Det skal utarbeidast ein heilskapleg plan for ytre miljø med tilhøyrande tiltaksplan for alle byggeområder. Denne planen skal sikre at relevante miljøkrav vert ivaretekne i anleggs- og driftsfasen.
- 2.1.5 Program for overvaking av naturmiljøet i rikmyrkomplekset i Endelausmarka av 2012 først vidare, og skal leggjast til grunn for tiltak i området, jf. pkt. 2.3.1, i detaljregulering, E39 Svevatjørn – Bergen grense plan ID 20040301.

2.2 Støy (§12-7 nr. 3 nr. 4 og nr. 12)

- 2.2.1 Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga, T-1442, og støyfagelg vurdering, datert 06.07.2018 (Sweco) skal leggjast til grunn for omfanget av tiltak mot støy.
- 2.2.2 For støy i anleggsperioden skal grenseverdiar i retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442 kapittel 4 følgjast.
- 2.2.3 For fastsetting av grenseverdiar for vibrasjonar frå sprenging og utrekning av desse skal "NS 8141 for vibrasjonar og støt" i byggverk nyttast.
- 2.2.4 Planløyising og plassering av i byggeområde B2 må tilpassast støysituasjonen, jf støyfagelg vurdering, datert 06.07.2018 (Sweco).
- 2.2.5 Det er krav om støyfagleg utgreiing med berekning og kartfesting av støysoner for nye støyande verksemdar og etablering av støy frå eksisterande kjelder i planområdet. Utgreiinga skal vurdere tiltak som reduserer støy frå kjelda, skjerming nær kjelda, skjerming nær mottakar, plassering og utforming av bygningsmassen og tiltak på bygning.
- 2.2.6 Det er krav om støyfagleg utgreiing for områder med støyfølsam bruk (barnehage, skule mm.) Utforming av bygning og plassering av uteareal må tilpassast støysituasjonen.

2.3 Vatn, avløp og overvatn (§ 12-7 nr. 4 og § 18-1 andre ledd)

- 2.3.1 Funksjons- og kvalitetskrav i til ein kvar tid gjeldande kommunal norm gjeld for infrastrukturtiltak.
- 2.3.2 VA-rammeplan skal leggjast til grunn ved gjennomføring av planen.
- 2.3.3 Blågrøn faktor er 1,4.
- 2.3.4 Det er krav om nettanalyse som synar kor mykje vatn som takast ut og kor masse spillvatn som skal sleppast på, på dei ulike punkta på det kommunale nettet.
- 2.3.5 Overvatn skal nyttast som ein resurs.

2.4 Landskap, utomhusareal og overvatn (§12-7 nr. 1 og nr. 4)

- 2.4.1 Overvatn skal nyttast som ein ressurs i dagen i form av vassvegar, vassbed og vass-spegl og følger den grønne strukturen.
- 2.4.2 Uteareal som ikkje vert nytta til veg, fortau, gang/ sykkelveg, parkering mv, skal hovudsakleg opparbeidast som blågrøne flater som skal gi plass til overvatn og vere utforma slik at dei kan ta unna vatn ved flaumsituasjonar.
- 2.4.3 Tilkomst for nødetatar langs fasadar utan vegtilkomst skjer via semipermeable overflatar. Grønstrukturen skal vere dimensjonert slik at nødetatar kan nytte denne som angrepsveg, der dette er naudsynt.

- 2.4.4 I KBA3, 4, 6, 10 og 11 skal det etablerast blågrøne korridorar med innslag av semipermeable overflatar, jf. 2.4.3. Armerte soner kan nyttas der ein må gi tilkomst for køyretøy ved nødstilfelle. Overvatn vert nytta som ein ressurs, t.d. som vassbed med vass-spegl, ref. retningslinjer for bygg og landskap med blågrøne løysingar.
- 2.4.5 Planert terreng må utformast slik at overvatn har riktig avrenning, jf. VA-rammeplan.

2.5 Veg (§ 12-7 nr. 4 og § 18-1 andre ledd)

- 2.5.1 Funksjons og kvalitetskrav i forskrift om retningslinjer for behandling av avkøyrlesaker for riksveg, jf. veglova §§ 40 og 41, gjeld for avkøyrslar til kommunal veg.
- 2.5.2 Funksjons og kvalitetskrav i til ein kvar tid gjeldande norm gjeld for alle veganlegg.

2.6 Renovasjon/avfallshandtering (§12-7 nr. 4)

- 2.6.1 Kwart byggeområde skal ha ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for næringsavfall.
- 2.6.2 Renovasjonsløysing skal leggja til rette for framtidretta felles løysingar for handtering av eit breitt spekter av avfall.
- 2.6.3 Alle næringsbygg skal kunne handtere næringsavfall lokalt. Anlegg for renovasjon utandørs skal skjermast, jf. målet om god estetikk.

2.7 Estetikk (§12-7 nr. 1, nr.2, nr. 4)

- 2.7.1 Alle bygg skal ha høg kvalitet på arkitektur og formgiving.
- 2.7.2 Tekniske installasjonar som solfangarar på tak og i fasade, elektroanlegg, luftesystem, ventilasjon, kjøling og varme m.m. skal integrerast i bygningar og i uteområde, på ein arkitektonisk og heilskapleg måte.
- 2.7.3 Installasjonar langs fasadane, som markiser, baldakinar, innramming av ulike soner, skal vera integrert i den arkitektoniske utforming av bygg og uteanlegg.
- 2.7.4 Faste dekker skal som grunnregel vere permeable, jf. 2.3.3.
- 2.7.5 Blågrøne strukturar i byggeområda skal etablerast med planter med ulike biologiske og formmessige eigenskapar. Ein skal nytte planter i frå Planteliste i *Retningslinjer for bygg og landskap med blågrøne løysingar*.
- 2.7.6 Blågrøne strukturar langs offentleg veg og felles plassar skal formast med høg kvalitet.

2.8 Krav til utforming av skilt og reklame (§ 12-7 nr. 1)

- 2.8.1 Skiltplan for Lyseparken gjeld for private skilt langs offentlege vegar og tilkomst til felt /eigedomar. Skiltplanen gjeld ikkje offentlege vegskilt. For andre skilt gjeld til ein kvar tid gjeldande kommunal norm.

2.9 Energi, IT-basert styring og omsyn til klima (§ 12-7 nr. 4, nr. 12)

- 2.9.1 Det er krav om energiplan for kvart byggeområde for tilføring, bruk og deling av energi. Smartstyring, lokalt nett og anlegg for el-lading av framtidig kollektivtrafikk og anna el-transport, skal vere knytt saman med dei andre byggeområda og energisentral. Energianlegg for el-basert transport- og mobilitetsløysingar i planområdet skal vere knytt til energisentralen.
- 2.9.2 Det skal nyttast lokale energiressursar som varme i grunn og vatn, solenergi, restvarme frå industriproduksjon og lokal produksjon i alle bygningar, jf. Energikartlegging (Norconsult, datert 24.05.2017).
- 2.9.3 Innanfor planområdet er det krav om tilknytning til felles energi-infrastruktur.
- 2.9.4 Bygg skal gjerast teknisk klar for energideling.
- 2.9.5 Energianlegga skal ha ein IT-struktur som er open for fleire typar anleggsløysingar.

2.10 Parkering og trafikk (§12-7 nr. 4 og nr. 7)

2.10.1 Parkeringskrav for felta:

Formål	Berekningsgrunnlag	Sykkel (min)	Bil (maks)
Kontor/tenesteyting	1000 m ² BRA	12	6
Samansett næring	1000 m ² BRA	6	5
Industri og verkstad	1000 m ² BRA	6	4
Undervisning	1 årsverk*	2	0,2
Barnehage	10 barn	2	2
Bustad	100 m ² BRA	4	0,6-1,2

*1 årsverk gjeld tilsette omrekna i heile årsverk. Kravet dekkjer også studentar som ikkje er rekna med i årsverka.

- 2.10.2 Parkering skal i hovudsak leggst under bakken. Overflateparkering skal ikkje overstige 10 % av samla parkering.
- 2.10.3 Minst 5 % skal vere universelt utforma.
- 2.10.4 Alle parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for lading av bilar og sykklar.
- 2.10.5 I bygg med arbeidsplassar skal minst halvparten av sykkelparkering etablerast innandørs.
- 2.10.6 Utandørs sykkelparkering skal være tjuverisikra og ha overbygg.
- 2.10.7 Det skal vere låg biltrafikk internt i Lyseparken. Det bør leggst opp til fellesløysingar for hovudtilkomst til ulike bygg i same byggeområde.
- 2.10.8 Det er krav om mobilitetsplan for kvart byggeområde. Utgreiinga skal også vise korleis byggeområdet er bunden saman med felles infrastruktur for transport, køyretøy, kollektivtransport, syklande og gåande.

2.11 Gang og sykkelveg (§12-7 nr. 1 og nr. 2)

- 2.11.1 Det er krav om ein gjennomgåande gang og sykkelveg i lyseparken. Veggen skal opparbeidast i KBA5, KBA2, KBA7, B2, KBA8 og KBA7. Denne gang og sykkelvegen med tilhøyrande tiltak er unntatt byggegrense i kartet, men skal i sin heilskap etablerast innanfor byggeområda.
- 2.11.2 Det er planlagt 3 bruer i traseen for gang og sykkel i planområdet. Desse er ikkje vist på plankartet. Gang og sykkelbruer reknast ikkje å vere i konflikt med arealformål i kartet under føresetnad av at forankring skjer i byggeområda.
- 2.11.3 Bru over veg skal ha minimum 5 meter fri høgde.

2.12 Mellombels deponi (§ 12-7 nr. 2)

- 2.12.1 Alle område som er satt av til byggeformål, kan nyttast til mellombels deponi for jord og steinmassar, rigg- og anleggsområde, jf. 7.2.1 og 7.3.3.
- 2.12.2 Sikringstiltak, irekna sedimentering og reinsing av overflatevatn, skal vere gjennomført før massar vert deponert jf. 7.3.3.

2.13 Massehandtering (12-7 nr. 2 og nr. 12)

- 2.13.1 Kommunen krev massehandteringsplan i alle byggeområde, jf. 7.3.3. Planen skal gjere greie for rydding og handtering av vegetasjon og jord, uttak av stein, mellombels lagring og disponering av overskotsmassar.

3 Krav om detaljregulering

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

3.1.1 For delfelt B2 er det krav om detaljregulering.

4 Føresegner for arealformål

4.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

4.1.1 Alle utbyggingsområde skal byggast i full utnytting. Ein kan bygge ut i etappar.

4.1.2 Alle byggetrinn må prosjekterast slik at det er mogleg å gjennomføra påbygg og tilbygg iht. full utnytting.

4.1.3 Byggehøgder i planen er oppgitt som gesimshøgde. Takoppbygg av teknisk karakter, som for eksempel ventilasjonsoppbygg, samanbygging av ventilasjonskanalar, heisoppbygg, trappebygg mv., skal likevel ikkje reknast med. Slike bygg skal vere trekt tilbake frå fasade.

4.1.4 Infiltrasjonstiltak mot naturvernområda skal ligge innanfor byggeområda.

4.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

4.2.1 Byggegrensa mot veg gjeld i staden for grensa i veglova § 29 andre ledd. Byggegrensa har same innhald som byggegrensa i veglova.

4.2.2 Byggegrense mot verneområde gjeld bygningar.

4.3 BN1 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

4.3.1 Er sett av til industri, lager og kontor.

4.3.2 Utnyttingsgrad er 175 % BRA. Maks høgde er 38 m over gjennomsnittleg planert terreng.

4.3.3 Bygningsmassen skal ha tilbaketrekte bygningsvolum frå 3. etasje. Området skal byggast ut i fleire bygningsvolum.

4.3.4 Det skal etablerast ein blågrøn samanheng mellom BN1 til BN2.

4.3.5 Feltet har 3 avkøyrslar og 3 planeringsnivå. Det kan vere terrasserte nivåforskjellar mellom dei ulike utomhusområda.

4.3.6 Interne vegar og gangareal skal primært vere skilt med blågrøne strukturar.

4.3.7 Grøft mellom nye bygg og sikra fjellskjering skal dimensjonerast og utformast i samsvar med krav i VA-rammeplan og retningslinjer for bygg og landskap og blågrøne løysingar.

4.4 BN2 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

4.4.1 Er sett av til industri, lager og kontor.

4.4.2 Utnyttingsgrad er 185 % BRA. Maks bygge høgde er 50 m over gjennomsnittleg planert terreng.

4.4.3 Bygningsmassen skal ha tilbaketrekte bygningsvolum frå 3. etasje. Området skal byggast ut i fleire bygningsvolum.

4.4.4 Det skal etablerast ein blågrøn samanheng mellom BN1 og BN2.

4.4.5 Feltet har 5 avkøyrslar og 5 planeringsnivå. Det kan vere terrasserte nivåforskjellar mellom dei ulike utomhusområda.

4.4.6 Interne vegar og gangareal skal primært vere skilt med blågrøne strukturar.

4.4.7 Grøft mellom nye bygg og sikra fjellskjering skal dimensjonerast og utformast i samsvar med krav i VA-rammeplan og retningslinjer for bygg og landskap og blågrøne løysingar.

4.5 KBA1 (§12-7 nr. 1, nr. 2, og nr. 7)

- 4.5.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, for lokal service og servering i Lyseparken, som skal tene byggeområdet.
- 4.5.2 Utnyttingsgrad er 240 %. Maks byggehøgde er 26 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.5.3 Det er 1 avkøyning til delfeltet.
- 4.5.4 Området kan byggast ut med eitt bygningsvolum.

4.6 KBA2 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.6.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.6.2 Utnyttingsgrad 145 % BRA. Maks byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.6.3 Det er 2 avkøyningar til området.
- 4.6.4 Eigedomen bør byggast ut med ein lamelltypologi.
- 4.6.5 Bygg skal trappast ned og følgje terrenget mot naturvernområdet. Grøne drag skal primært etablerast som skråplan.
- 4.6.6 Det er krav om ein plantesone langs naturvernområdet. Plantesona skal fungera slik at vatn vert infiltrert og reina før det renn ut i naturveneområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir varetatt.

4.7 KBA3, og -4 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.7.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.7.2 Utnyttingsgrad er 180 % BRA. Byggehøgde er satt inntil 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.7.3 Utbygging skal skje i fleire bygningsvolum. Byggehøgder skal trappast etter terrengprofilane
- 4.7.4 Det skal gå ein felles blågrøn struktur gjennom KBA3, -4 og -6. Deler av blågrøn struktur må være dimensjonert slik at tilkomst for nødetatane er sikra.

4.8 KBA5 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.8.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.8.2 Utnyttingsgrad er 130 % BRA. Byggehøgde er satt inntil 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.8.3 Eigedomen bør byggast ut med ein lamelltypologi.
- 4.8.4 Det er 2 avkøyningar til området.
- 4.8.5 Det er krav om ein plantesone langs naturvernområdet. Plantesona skal fungera slik at vatn vert infiltrert og reina før det renn ut i naturveneområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir varetatt.

4.9 KBA6 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.9.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.9.2 Utnyttingsgrad er 150 % BRA. Byggehøgde er inntil 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.9.3 Det skal gå ein felles blågrøn struktur gjennom KBA3, -4 og -6. Naturleg vegetasjon skal primært bevarast. Deler av struktur må være dimensjonert slik at tilkomst for nødetatane er sikra.
- 4.9.4 Området har 3 avkøysler.

4.10 KBA7 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.10.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.10.2 Utnyttingsgrad er 175 % BRA. Byggehøgde er satt inntil 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.10.3 Området har 2 avkøyningar.
- 4.10.4 Området skal vere knytt til o_BU med ei gangbru.

4.11 KBA8 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.11.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.11.2 Utnyttingsgrad er 115 % BRA. Byggehøgde er opp til 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.11.3 Området har 1 avkøyning.
- 4.11.4 Det er krav om ei sone med planting langs naturvernområdet. Denne sona skal fungera slik at vatn vert infiltrert og reina før det renn ut i naturvernområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir varetatt.
- 4.11.5 Området skal bindast saman med KBA9 og B2 via gangbru over naturvernområdet.

4.12 KBA9 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.12.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.12.2 Utnyttingsgraden er 110 %. Byggehøgde er inntil 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.12.3 Området har 1 avkøyning.
- 4.12.4 Det er krav om ei plantesone langs naturvernområdet. Denne sona skal fungera slik at vatn vert infiltrert og reina før det renn ut i naturvernområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir ivaretatt.
- 4.12.5 Gang- og sykkelveg skal opparbeidast gjennom området.
- 4.12.6 Området skal bindast saman med KBA8 via gangbru over naturvernområdet.

4.13 KBA10 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.13.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.13.2 Utnyttingsgrad er 175 % BRA. Byggehøgde er inntil 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.13.3 Tilkomst til feltet skjer frå både nord og sør. Området har 2 avkøyrslar.
- 4.13.4 Området skal etablerast i kvadratstruktur.
- 4.13.5 Overvatn skal leiast i gjennomgåande blågrøn struktur frå KBA12, via KBA10 og -11, til Hestatjørna (o_LNA8). Blågrøn struktur skal utformast slik at omsynet til flaumfare og flaumvegar vert teke i vare.
- 4.13.6 Overvatn frå KBA10 skal reinast internt i byggeområdet. Reinsingstiltak skal vere utforma som blågrøne strukturar og flatar.
- 4.13.7 Vatn som vert tilført Hestatjørna skal ha same vasskvalitet som før utbygging, òg ved flaum.

4.14 KBA11 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 3, nr. 4 og nr. 7)

- 4.14.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.14.2 Utnyttingsgrad er 210 % BRA. Byggehøgde er inntil 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.14.3 Tilkomst til feltet skjer frå både nord og sør. Området har 4 avkøyrslar.
- 4.14.4 Området skal etablerast i kvadratstruktur.
- 4.14.5 Overvatn skal leiast i gjennomgåande blågrøn struktur som går gjennom KBA10 og KBA11 fram til Hestatjørna (o_LNA8). Blågrøn struktur skal utformast slik at omsynet til flaumfare og flaumvegar vert teke i vare.

- 4.14.6 Overvatn frå BKA11 skal reinast internt i byggeområde. Reinsingstiltak skal vere utforma som blågrøne strukturar og flatar.
- 4.14.7 Vatn som vert tilført Hestatjørna skal ha same vasskvalitet som før utbygging, òg ved flaum.

4.15 KBA12 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 3 nr. 4 og nr. 7)

- 4.15.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.15.2 Utnyttingsgrad er 280 % BRA. Byggehøgda er inntil 26 meter over gjennomsnittleg planert terreng, med unntak av signalbygg «teknotower» som har byggehøgde 66 meter over planert terreng.
- 4.15.3 Området har 2 avkøyrslar.
- 4.15.4 Blågrøn struktur frå KBA10 og 11 skal førast vidare gjennom KBA12.
- 4.15.5 Overvatn frå BKA12 skal reinast internt i byggeområdet. Reinsingstiltak skal vere utforma som blågrøne strukturar og flatar.
- 4.15.6 Overvatn frå KBA12 skal leiast til Kvernatjørna, via røyr under E39.
- 4.15.7 Blågrøn struktur skal utformast slik at omsynet til flaumfare og flaumvegar vert teke i vare.
- 4.15.8 Vatn som vert tilført Kvernatjørna skal ha same vasskvalitet som før utbygging, òg ved flaum.
- 4.15.9 Opparbeiding av KBA12 må sikre at avrenning frå Skogafjellet ikkje vert leda inn i byggeområdet, men til Kvernatjørna.

4.16 KBA13 (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.16.1 Er sett av til forretning, kontor og tenesteyting, det er òg tillat med mindre salsverksemd, service og servering, som skal tene byggeområdet.
- 4.16.2 Utnyttingsgrad er 155 % BRA. Byggehøgda er inntil 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.16.3 Området har 1 avkøyrslar.
- 4.16.4 Området kan byggast med minimum 2 bygningsvolum. Bygningar skal vere likearta.
- 4.16.5 Overvatn skal infiltrerast internt i byggeområdet. Grøne områder skal gi rom for flaumvatn og skal utformast slik at dei kan oversvømmast og fungera som flaumdemping ved større flaumhendingar.

4.17 o_BU (§12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 4 og nr. 7)

- 4.17.1 Er sett av til offentleg undervisningsføremål og idrett.
- 4.17.2 Utnyttingsgrad er 100 % BRA. Byggehøgda er inntil 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.17.3 Området kan byggast ut med eit eller fleire bygningsvolum.
- 4.17.4 Området har 1 avkøyrslar.
- 4.17.5 Området skal ha ein grøn korridor som vidarefører korridoren frå KBA3, -4 og -6. Korridoren skal lede fram til gangbru mellom o_BU og KBA7.
- 4.17.6 Overvatn skal infiltrerast internt i byggeområdet. Grøne områder skal gi rom for flaumvatn og skal utformast slik at dei kan oversvømmast og fungera som flaumdemping ved større flaumhendingar.

4.18 B1 (§12-7 nr. 1 og nr. 2)

- 4.18.1 Er sett av til bustad.
- 4.18.2 Utnyttingsgrad er 20 % BRA. Byggehøgde er inntil 9 meter.
- 4.18.3 Området er ferdig utbygd. Det er likevel tillat med mindre tilbygg og uthus ol. på eigedomane som er bygd.

4.19 B2 (§12-7 nr. 1 og nr. 2)

- 4.19.1 Er sett av til bustad.
- 4.19.2 Utnyttingsgrad er 50 % BRA. Byggehøgde er inntil 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.19.3 Området har 2 avkøyrslar.
- 4.19.4 Det er plankrav på området.

4.20 SKT (§12-7 nr. 1 og nr.2)

4.20.1 Område for kollektivterminal skal leggest til rette for lading og vere knytt til felles energisentral.

4.21 Førebels samferdselsløysing (§ 12-7 nr. 2)

4.21.1 Førebels samferdselsløysing vist på plankartet skal nyttast som tilkomstløysing for Lyseparken sør fram til kollektivterminal (SKT) og rundkøyningar i o_SKV8 er etablert.

4.22 SKV, SF, SGS, SGG, SS og SVG (§12-7 nr. 1, nr. 2 og nr. 4)

4.22.1 Er offentlege formål.

4.22.2 SVG er sideareal til veganlegget. Innretningar for bygging, sikring og drift av veganlegget er tillaten. Areal skal utformast som grønne strukturar og danne naturleg overgangar mot naturområda.

4.23 SAA (§12-7 nr. 1)

4.23.1 SAA kan nyttast til toalettanlegg på rasteplassen ved Endelausmarka, energistasjon, kommunalteknisk bygg, og som busstopp for intern transport inn og ut av Lyseparken.

4.23.2 SAA har utnytting 35 % BRA.

4.24 GN1-GN2 (§12-7 nr. 1, nr. 2)

4.24.1 Områda GN1 og GN2 skal utformast som grønne strukturar og danne overgang mellom veganlegg og nærliggjande naturområde.

4.24.2 I områda GN1 og GN2 er det tillate å oppføre viltgjerde.

4.25 GP (§12-7 nr. 1)

4.25.1 Områda GP1-GP3 skal opparbeidast som samanhengande turdrag og/eller park.

4.26 LNA1-LNA8 (§ 12-5 nr. 5)

4.26.1 Områda LNA1-LNA8 er del av eksisterande naturområde. Landskap, vegetasjon og biotopar skal ikkje påverkast av utbygginga, jf. 2.1.2.

4.26.2 Det er tillate å lage ein sti langs høgdedraget i LNA6.

4.27 V1-V6 (§ 12-5 nr. 6)

4.27.1 Tiltak som reduserer naturverdiane i vassdraget er ikkje tillaten.

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

5.1 Frisiktzone ved veg (§ 11-8 a)

5.1.1 Frisiktsonene skal ha fri sikt 0,5 meter over planet til tilstøytande vegar.

6 Føresegnsområde

6.1 Føresegnsområde (§12-7 nr. 1)

6.1.1 Område #1 skal opparbeidast til landingsplass for legehelikopter ved naudsituasjon.

7 Rekkefølgeføresegner (§12-7 nr. 10)

- 7.1.1 Kommunestyret kan inngå utbyggingsavtaler om gjennomføring av planen. Rekkefølgekrav vert rekna som «sikra» gjennomført ved inngått utbyggingsavtale om gjennomføring av kravet. (§ 17-2).
- 7.1.2 I særlege høve kan eigedomar skiljast ut som del av utviklingsavtalar med Os kommune, utan at det ligg føre ein godkjent situasjonsplan eller detaljregulering.

7.2 Før rammeløyve

- 7.2.1 Utgreiingskravet om utslepp til våtmarksområdet eller vassdrag i 2.1.2 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.2.2 Utgreiingskravet om støy i 2.2.5 og 2.2.6 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.2.3 Utgreiingskravet om nettanalyse i 2.3.4 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.2.4 Utgreiingskravet om renovasjonsteknisk avfallsplan i 2.6.1, skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.2.5 Utgreiingskravet om energiplan i 2.9.1, skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.
- 7.2.6 Utgreiingskravet om mobilitetsplan i 2.10.8, skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.

7.3 Før igangsettingsløyve

- 7.3.1 Kommunen kan ikkje gi igangsettingsløyve til tiltak i eit utbyggingsområde før infrastruktur¹ fram til og langs utbyggingsområdet er gjennomført eller sikra ferdig gjennomført.
- 7.3.2 Gangbruer skal vere ferdig eller sikra gjennomført, før igangsettingsløyve på byggeområda gangbruene bind saman.
- 7.3.3 Utgreiingskravet om massehandteringsplan i 2.13.1 skal vere oppfylt før søknad om igangsettingsløyve.

7.4 Før oppstart av anleggsarbeid

- 7.4.1 Naudsynte sikrings- og reinsingstiltak gjennomført i samsvar med plan for ytre miljø, tilhøyrande tiltaksplan og program for overvaking av naturmiljøet, jf. 2.1.2 og 2.1.3, skal vere gjennomført før anleggsarbeida startar.

7.5 Før bruksløyve

- 7.5.1 Før bruksløyve skal bygning vere lagt til rette for energideling og sikra påkobling til felles energiinfrastruktur.

7.6 Før ferdigattest

- 7.6.1 Før ferdigattest skal uteareal og blågrøne strukturar i byggeområdet vere ferdig opparbeid.

7.7 Rekkefølge i tid

- 7.7.1 Før ein kan bygge ut barnehage el. i KBA10/11 skal KBA12 være ferdig.
- 7.7.2 Før ein byggjer bustadane i B2, skal KBA7 være ferdig.

¹ Med infrastruktur reknast infrastruktur for vass, avlaup, overvatn, veg, fortau mv. og veglys, kollektivnett, energideling (irekna òg energisentral), IT og straumframføring.