

Lyseparken 2, Endelausmarka, områdereguleringsplan, endring av plan, Gnr.18 Bnr.45 m.fl.

Reguleringsføresegner

Plan-ID 20141601

Områderegulering for:	Lyseparken 2
Gardsnummer, bruksnummer:	18/1, 18/45, 18/53, 53/1
Nasjonal arealplan-ID:	20141601
Saksnummer:	23/8069
Dato for siste revisjon av føresegna:	18.03.2025
Dato for vedtak i kommunestyret:	03.04.2025
Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:	Plankart 1 av 1 datert 17.03.2025
Denne planen endrar:	Områderegulering for Lyseparken 20141600
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	Idar Landro

REGULERINGSPLANEN VIL BERRE HA RETTSVERKNA FOR FELT KBA8 PÅ GRUNN AV MOTSEGN FRÅ STATSFORVALTAREN I VESTLAND, VESTLAND FYLKESKOMMUNE OG STATENS VEGVESEN.

1 Siktemålet med planen

Områdeplanen skal gje ei langsiktig ramme for utvikling av ein attraktiv næringspark for innovative næringsverksemdar. I samband med avhending av areal i Lyseparken blir alle interessentar no vekta etter følgande ti punkter:

- 1.) Etableringa/tiltakets fremtidsutsikter og konkurransekraft*
- 2.) Prosjektøkonomi og soliditet*
- 3.) Tiltakshavar sin miljøstatus og miljøstrategi*
- 4.) Klimatilpassingar av tiltaket.*
- 5.) Energiprofil, energibalanse og energiløsningar*
- 6.) Antall varige og tilrettelagte arbeidsplasser*
- 7.) Naboeffekter og konsekvenser for trafikknutepunktet*
- 8.) Totaløkonomien og andre synergier for Bjørnafjorden kommune og regionen*
- 9.) Korelaskjoner med Lyseparkens visjoner*
- 10.) Arkitektur og terrengbehandling*

Det er berre dei med ein god score på desse forholda som får tildelt areal og med dette aksept for å etablera seg i Lyseparken.

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 så langt som rå nytte lokale energiresursar og ta ny teknologi i bruk på hensiktsmessige måtar.

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.

Planen skal sikre ivaretaking av rikmyrsområdet som habitat for blant anna Gulflekkortvlibelle. Habitatet er avsett til LNA. Med føreseigna er i tillegg plankrav på fleire tilgrensande delområde, strenge krav til miljøkvalitet og plan for ytre miljø.

2 Fellesføresegn for heile planområdet

2.1 Miljøkvalitet og forureining (§ 12-7 nr. 3, nr. 4 nr. 11 og nr. 12, NML. § 6)

- 2.1.1 Tiltak i planområdet skal ikkje endre vassregimet i myrkomplekset Endelausmarka, Hestatjørn, Sjøbøelva og Ospelitjørn eller i naturområda LNA1-7, dette skal dokumenterast jf. 7.1.1.
- 2.1.2 Utbygging skal ikkje medføre utslepp til negativ påverknad på vassmiljøet og biologisk mangfald/levevilkår for blant anna Gulflekktorvlibelle, dette skal dokumenterast jf. 7.1.1.
- 2.1.3 Utbygging skal ikkje medføre auka eller raskare avrenning til våtmarksområdet og vassdrag.
- 2.1.4 I vidare reguleringsprosess på felt som grensar til LNA1- 7 skal det leggjast særleg vekt på ytre miljø med tiltak og prosedyrar som skal sikre eksisterande biotop med Gulflekktorvlibelle i tilstøytande LNA- område. Detaljplan skal innehalde miljøoppfølgingsprogram som skal danne grunnlag for ytre miljø- plan for delområdet.
- 2.1.5 Det er krav om program for overvaking av naturmiljøet i bekke drag og rikmyrkomplekset Endelausmarka, Hestatjørn, Ospelitjørn og Sjøbøelva, jf. 7.2.4. Overvaking skal skje ved målepunkt i vassdraget markert med føresegnsområde #4 i plankartet. Kommunen, eller den kommunen gir dette ansvaret i avtale etter NML. § 53 (6), har ansvar for drift av målestasjonane.
- 2.1.6 Massedeponering i KBA 2, 5, #1 (del av KBA7), #6 (del av KBA8) og B2 er ikkje tillate før det ligg føre detaljreguleringsplan for delområdet, jf. 3.1. I delområde KBA 2, 5, #1 i KBA 7, #6 (del av KBA8), og B2 med tilhøyrande snuhammar (del av o_SKV5), og o_SGS (aust for avkøyning til KBA 7) og #1-skal det etterstrebast å anvende så miljøvenlege anleggsmaskiner som mogleg. Det er ikkje tillate å lagre kjemikaliar i desse områda. Rigg, anleggsmaskiner og utstyr skal ikkje lagrast i desse delområda i periodar utan aktivitet, helgar og feriar.

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

- 2.2.1 Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga, T-1442, 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 Det er krav om støyfagleg utgreiing med berekning og kartfesting av støysonar for nye støyande verksemdar og etablering av støy frå eksisterande kjelder i planområdet, jf. 7.1.2. Utgreiinga skal vurdere tiltak som reduserar støy frå kjelda, skjerming nær kjelda, skjerming nær mottakar, plassering og utforming av bygningsmassen og tiltak på bygning.

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

- 2.3.1 Funksjons- og kvalitetskrav for infrastrukturtiltak skal vere i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande kommunale veg- og VA-norm.
- 2.3.2 VA-rammeplan, med tilhøyrande tilleggsnotat datert 26.09.24, skal leggjast til grunn ved gjennomføring av planen.
- 2.3.3 Kvart delfelt har krav om nettanalyse/dimensjoneringskriterium for vatn og avlaup (som syner kor mykje vatn som vil bli teke ut, og kor mykje spillvatn som skal sleppast på, på dei ulike punkta på det kommunale nettet, jf. 7.1.3.

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

- 2.4.1 *Det skal innanfor delområda KBA1 til KBA10, samt BN1 og BN2, sikrast ein blågrøn faktor på 0,3 i samsvar med beregningsgrunnlag frå fremtidas byar.*
- 2.4.2 *Det skal utarbeidast eigen landskapsplan og redgjørsle for arkitektoniske og landskapsmessige kvalitetar i samband med rammesøknad per tiltak. Målestokk på landskapsplanen skal være enten 1:200 eller 1:500 utfrå tiltak si omfang og art. Landskapsplanen skal syna:*
- *Bygningars plassering med høgdeangivning (kote overkant golv).*
 - *Terrengforhold (eksisterande og prosjekterte koter).*
 - *Vegetasjon (eksisterande og nyplanting) og korleis vegetasjon og markdekke skal beskyttast i byggeperioden.*
 - *Plassering og utforming av felles uteareal.*
 - *Tilkomst for gåande, syklande, køyrande og for rørselhemma.*
 - *Avkøyrslø frå offentleg veg med frisiktsone*
 - *Varelevering for næringsbygg og offentlege bygg.*
 - *Parkering for bil og sykkel.*
 - *Leiing av overflatevatn/slukplassering.*
 - *Belegg/markdekke, renovasjonsstativ, postkasse, belysning og gjerder.*
 - *Høgder og plassering av eventuelle murar, trapp, ramper og rekkverk.*
 - *Eventuelle utelagringsplassar.*
 - *Skilt, reklame, flaggstenger m.m.*
 - *Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomte og fellesareal.*
- 2.4.3 *Tilkomst for naudetatar langs fasadar utan vegtilkomst skal skje via semipermeable overflatar. Grønstrukturen skal vere dimensjonert slik at naudetatar kan nytte denne som angrepsveg der dette er naudsynt.*
- 2.4.4 *Blågrøne strukturar i alle delområde skal formgivast i hovudsak med stadeigen vegetasjon som fins naturleg innanfor Bjørnafjorden kommune. Det er tillete annen parkbeplantning tilknytt tiltaka.*

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

- 2.5.1 *Kjørevegane o_SKV5, 6, 7 og 9 skal utformast i samsvar med vegnormal handbok N100.*
- 2.5.2 *Vegtiltak knytt til fylkesveg skal utformast i samsvar med vegnormal handbok N100.*

2.6 Renovasjon/avfallshandtering (§12-7 nr. 1 og nr. 4)

- 2.6.1 Kwart delområde skal ha ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) 7.1.4.
- 2.6.2 Renovasjonsløyising skal leggja til rette for framtidsretta løysingar for handtering 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 Tekniske installasjonar som solfangarar på tak og i fasade, elektroanlegg, luftesystem, ventilasjon, kjøling og varme m.m. skal løysast heilskapleg i bygningar og i uteområde.
- 2.7.2 Kablar og ledningar i luftspenn er ikkje tillete.
- 2.7.3 Inngjerding av eiendommer tillates dersom dette er påkrevd av sikkerhetsmessige årsaker

2.8 Energi, IT-basert styring og omsyn til klima (§ 12-7 nr. 2, nr. 4, nr. 8)

- 2.8.1 Der det er formålstjenlig, skal det nyttast lokale energiressursar i alle bygningar. Dette kan vere varme i grunn og vatn, solenergi, restvarme frå industriproduksjon og lokal produksjon el.

2.9 Mobilitet, parkering (§ 12-7 nr. 2, nr. 4, nr. 8)

- 2.9.1 Landskapsplan for for kvart delområde jf. § 2.4.2 skal syne arealbruk for køyrande, syklande og gåande, jf. 2.4.2 og 7.1.5. Det skal sikrast ei god og sikker organisering av logistikk innafor kvart felt. Ledelinje og avgrensing mellom køyrande og gåande/syklande skal markerast tydeleg ved hjelp av fargebruk, kanter, dekke, beplantning eller liknande. Landskapsplanen skal suplerast med beskrivelse som viser korleis delområdet er knytt saman med tilstøytande delområde.
- 2.9.2 Parkeringsdekning skal reknast etter følgjande norm:

Verksemd	Grunnlag for utrekning	Bil (maks)	Sykkel (min)
Forretning, handel	100 m ² BRA	0,6	0,6
Kontor	100 m ² BRA	0,8	1,2
Industri, vekstad	100 m ² BRA	0,8	0,2
Lager	100 m ² BRA	0,4	0,2
Bustad	100 m ² BRA	1,2	4

- 2.9.3 Parkering knytt til drift av verksemda kjem i tillegg til tabellen jf. 2.9.2.
- 2.9.4 For dei delfelta der maksimal % BRA er lik 100 % eller meir, kan inntil 40 % av det totale tal parkeringsplassar i delfeltet jamfør maksimal BRA etablerast som overflateparkering. Parkeringsplassar utover dette, skal etablerast i parkeringskjellar eller liknande i delfeltet. Det kan etablerast parkeringsanlegg som dekker fleire delfelt der dette kan være aktuelt. Parkeringsanleggl skal ha klart definerte og trygge gangsoner.
- 2.9.5 Minst 5% av parkering per delområde skal vere tilrettelagd for rørslehemma.
- 2.9.6 Parkeringsanlegg skal vere klargjort med føringsveg og plass for elektrisk infastruktur for ladeanlegg til elbil på minimum 50 % av parkeringsplassane. Minimum 50 % av elbil-plassane skal være ferdigstilt med ladepunkt.

- 2.9.7 *I bygg med arbeidsplassar skal minst halvparten av parkeringsplassane for sykkel etablerast innandørs. Sykkelparkeringa i slike bygg skal ligge i tilknytning til garderobe, for å fremje bruk av sykkel.*
- 2.9.8 *Minimum 50% av utandørs sykkelparkering ha overbygg.*

2.10 Gang- og sykkelveggar (§ 12-7 nr. 1, nr. 2)

- 2.10.1 *Gang- og sykkelnett skal opparbeidast som vist i plankart.*

2.11 Mellombels deponi (§ 12-7 nr. 1, nr. 2, nr. 11)

- 2.11.1 *Det er ikkje tillate med massedeponering etter 2.12.1 i KBA 2, 5 #1 i KBA7 og #6 (del av KBA8), før det ligg føre detaljreguleringsplan for delområdet, jf. 3.1.3. Øvrige delområde som er sett av til byggeformål, kan nyttast til mellombels deponi for jord og steinmassar frå planområdet, og rigg- og anleggsområde, jf. 7.2.2.*
- 2.11.2 *Sikringstiltak i samsvar med ytre miljøplan og overvakingsprogram, irekna løysingar for sedimentering og reinsing av overflatevatn, skal vere gjennomført før massar blir deponert, jf. 7.1.1 og 7.2.4.*

2.12 Massehandtering (§ 12-7 nr. 2, nr. 12)

- 2.12.1 *Kommunen krev massehandteringsplan i alle delområde, jf. 7.2.2. Planen skal gjere greie for rydding og handtering av vegetasjon og jord, uttak av stein, mellombels lagring og disponering av overskotsmassar.*
- 2.12.2 *Det skal søkast om avkøyrsløse for mellombels deponi av massar. Søknad om avkøyrsløse for mellombels deponi skal samsvare med krav til frisktssonar og vegnorm N100.*

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (felt B2, KBA2, KBA5, #1 og #6.)

- 3.1.1 *Det er krav om detaljregulering for delområde B2, KBA 2, KBA 5, føresegningsområde #1 i KBA 7 og føresegningsområde #6 i KBA 8.*
- 3.1.2 *I detaljregulering på felt som grensar til LNA 1- 7 skal det leggjast særleg vekt på ytre miljø med tiltak og prosedyrar som skal sikre eksisterande biotop for blant anna Gulfflekkortvlibelle i tilstøytande LNA-område. Detaljplan skal innehalde miljøoppfølgingsprogram som skal danne grunnlag for ytre miljø-plan for delområdet, jf. 2.1.4.*
- 3.1.3 *Massedeponering i KBA 2, 5, #1 (del av KBA7), #6 (del av KBA8) og B2 er ikkje tillate før det ligg føre detaljreguleringsplan for delområdet.*

4 Føresegner for arealformål

4.1 Bygningar og anlegg

Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- 4.1.1 *Illustrasjonsplan datert 20.12.24 viser en mulig utvikling av området. Delfelta kan utformast som en einhet eller delas i mindre eigedommer. Terrasserte nivåforskjellar mellom dei ulike utomhusområda er tillate.*
- 4.1.2 *Alle utbyggingsområde kan byggast ut i etappar.*
- 4.1.3 *Byggegrensa er vist på plankartet. Der byggegrensa ikkje er synleg i plankartet, fell byggegrensa saman med føremåls grensa.*
- 4.1.4 *Der planen nyttar føremålet forretning er føremålet avgrensa til plasskrevjande varer, jf. pbl. § 8-5, og føresegn 4.1 i regionalplan for attraktive senter. Maks 10 % av total BRA i områdeplanen kan nyttast til forretning. Forretning kan berre tillatast for vareutval som i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Slik handel kan inngå i dei ulike felta, men kan totalt for planområdet vere på maks 50.000 m² BRA-dersom handelsanalyse opnar for det.*
- 4.1.5 *Der planen nyttar formålet «kontor» er det å forstå som støttefunksjon for industri, teknologileverandørar, transport- og logistikkverksemdar i Lyseparken.*
- 4.1.6 *Det er ikkje tillate med bustad innafor føremål avsett til KBA. .*
- 4.1.7 *Alle byggetrinn må prosjekterast slik at det er mogleg å gjennomføre påbygg og tilbygg i samsvar med full utnytting. Dette kravet gjeld ikkje for KBA8.*
- 4.1.8 *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.*
- 4.1.9 *Avkøyrslar er vist i plankartet. Plassering kan tilpassast gjennom byggesak. Plassering og utforming av avkøyrslar, inklusive frisiktsone, skal gå fram av landskapsplan jf. 2.4.2*
- 4.1.10 *Interne vegar og gangareal skal primært vere skilt med blågrøne strukturar.*
- 4.1.11 *Infiltrasjonstiltak mot naturvernområda skal i sin heilskap ligge innanfor delområde avsett til byggeformål eller anna veggrunn.*

BN1

- 4.1.12 *Er sett av til minimum 55% industri, logistikk/spedisjon, lager og kontor. I tillegg er det tillate med forretning.*
- 4.1.13 *Utnyttingsgrad er maks. % BRA = 175 %. Maks. byggehøgde er 38 m over gjennomsnittleg planert terreng.*
- 4.1.14 *Terrasserte nivåforskjellar mellom dei ulike utomhusområda er tillate.*
- 4.1.15 *Grøft mellom nye bygg og sikra fjellskjering skal dimensjonerast og utformast i samsvar med krav i VA- rammeplan og tilleggsnotat*

BN2

- 4.1.16 *Er sett av til minimum 55% industri, logistikk/spedisjon, lager og kontor. I tillegg er det tillate med forretning, jf. 4.1.4.*
- 4.1.17 *Utnyttingsgrad er maks. 200 % BRA. Maks byggehøgde er 50 m over gjennomsnittleg planert terreng.*
- 4.1.18 *Terrasserte nivåforskjellar mellom dei ulike utomhusområda er tillate.*
- 4.1.19 *Grøft mellom nye bygg og sikra fjellskjering skal dimensjonerast og utformast i samsvar med krav i VA- rammeplan og tilleggsnotat.*

B1

4.1.20 Er sett av til bustad.

4.1.21 Området er ferdig utbygd. Det er likevel tillete med mindre tilbygg og uthus ol. på eigedomane som er bygd innanfor rammene av eksisterande busetnad.

4.1.22 Arealformålet er ikkje til hinder for lovleg etablert verksemd på 18/48.

KBA1

4.1.23 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er også tillat, jf. 4.1.4 og 4.1.5.

4.1.24 Maks. utnyttingsgrad er 240 % BRA. Maks. byggehøgde er 26 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

KBA2

4.1.25 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.4 og 4.1.5.

4.1.26 Det er krav om detaljregulering, jf. 3.1.1. Det er tillatt med mindre tiltak i forbindelse med etablering av veg langs delområda utan krav om detaljregulering.

4.1.27 Maks utnyttingsgrad er 100 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

KBA3 og KBA4

4.1.28 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.4 og 4.1.5.

4.1.29 Maks utnyttingsgrad er 180 % BRA. Maks. byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

KBA5

4.1.30 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.4 og 4.1.5.

4.1.31 Det er krav om detaljregulering, jf. 3.1.1. Det er tillatt med mindre tiltak i forbindelse med etablering av veg langs delområda utan krav om detaljregulering.

4.1.32 Maks utnyttingsgrad er 100 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

KBA6

4.1.33 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.4 og 4.1.5.

4.1.34 Maks. utnyttingsgrad er 150 % BRA. Maks byggehøgde er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

KBA7

4.1.35 Er sett av til min 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.4 og 4.1.5.

4.1.36 Føresegnsområdet #1, mot LNA, har plankrav, jf. 3.1.1 og må detaljregulerast før utbygging

4.1.37 Maks utnyttingsgrad er 175 % BRA. Maks byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

KBA8

- 4.1.38 Er sett av til min 55% næringsbygg herunder transport og logistikkvirksomhet med unntak av hotell og overnatting. ~~Forretning~~ og kontor er og tillat, jf. 4.1.5.
- 4.1.39 Maks utnyttingsgrad er 150 %. Maks byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng
- 4.1.40 Det er krav om ei plantesone langs naturvernområdet-innafor føresegnssområde #6.. Det er kun tillate med stadeigen vegetasjon. Denne sona skal fungera slik at vatn blir infiltrert og reinsa før det renn ut i naturvernområdet. Plantesona skal sikre at vassbalansen i naturvernområdet blir ivaretatt.
- 4.1.41 Føresegnssområde # 6 kan ikkje byggast ut før det føreligg detaljreguleringsplan jf. § 3.1

KBA9

- 4.1.42 Er sett av næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.4.
- 4.1.43 Maks utnyttingsgrad er 220 % BRA. Maks byggehøgda er 26 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.1.44 Overvatn frå KBA9 skal leiast til Kvernatjørna, via røyr under E39.
- 4.1.45 Vatn som blir tilført Kvernatjørna skal ha same vasskvalitet som før utbygging, òg ved flaum, jf. 2.1.1, 2.1.2 og 2.1.5.
- 4.1.46 Opparbeiding av KBA9 må sikre at avrenning frå Skogafjellet ikkje blir leda inn i delområdet, men til Kvernatjørna.

KBA10

- 4.1.47 Er sett av til minimum 55% næringsbygg med unntak av hotell og overnatting. Forretning og kontor er òg tillate, jf. 4.1.4.
- 4.1.48 Maks utnyttingsgrad er 140 % BRA. Maks byggehøgde er 22 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

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

SKV, SF, SGS, SGG og SS

- 4.2.1 Er offentlege.
- 4.2.2 Alle vegareal skal opparbeidast i hht. plankartet.

SKT

- 4.2.3 Arealet er avsett til kollektivterminal, areal som ikkje nyttast til kollektiv kan nyttas til innfartsparkering, ladestasjon for elbil og liknande.. Fram til denne er etablert kan arealet nyttas til etablering av førebels samferdselsløyseing jf. 4.2.4 samt innfartsparkering og anleggsområde.
- 4.2.4 Det er stilt rekkjefølgjekrav om opparbeiding av kollektivterminal, jf. 7.4.2.

Førebels samferdselsløyseingar (§ 12-7 nr. 2)

- 4.2.5 Førebels samferdselsløyseing til Lyseparken sør vist på plankartet skal nyttast som tilkomstløyseing for Lyseparken sør fram til kollektivterminal (SKT) og rundkøyseingar i o_SKV8 er etablert.
- 4.2.6 Førebels samferdselsløyseing til Lyseparken nord vist på plankartet skal nyttast som tilkomstløyseing for Lyseparken nord fram til det utarbeidast detaljregulering innafor KBA7.

SVG

- 4.2.7 *SVG er sideareal til veganlegget. Innretningar for bygging, sikring og drift av veganlegget er tillete. Areala utover vegskulder kan utformast som grønne strukturar. Det er berre lov å nytte stadeigen vegetasjon i overgang mot naturområda, LNA1-7.*

SAA

- 4.2.8 *SAA kan nyttast til toalettanlegg på rasteplassen ved Endelausmarka, energistasjon, kommunalteknisk bygg, anleggsføremål, innfartsparkering og som busstopp.*
- 4.2.9 *SAA har maks utnytting 35 % BRA.*

4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

GN1-GN3

- 4.3.1 *Områda GN1 – GN3 skal utformast som grønne strukturar. Det er berre lov å nytte stadeigen vegetasjon i overgang mot naturområda, LNA1-7.*
- 4.3.2 *I områda er det tillete å oppføre viltgjerde samt støttemurar, fylling/skjæring i tilknytning til etablering av kjøreveg o_SKV7. Bearbeidd område skal naturleg revegeterast.*
- 4.3.3 *I GN 2 er det tillate å etablere tilkomst for traktor, tømmerbiler og skogsmaskiner til området nord for planområdet.*

GP 1-2

- 4.3.4 *Områda GP1-GP2 skal opparbeidast som samanhengande turdrag og/eller park.*
- 4.3.5 *I GP 1 skal det etablere gangtilkomst til området nord for planområdet. Denne skal dimensjonierast for traktor, tømmerbiler og skogsmaskiner.*
- 4.3.6 *Innanfor områda er det tillete med viltgjerde, støttemurar, fylling/skjæring. Bearbeidd område skal naturleg revegeterast.*
- 4.3.7 *Overvatn frå GP skal reinast og fordrøyast i området.*

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

LNA1-LNA7

- 4.4.1 *Områda LNA1-LNA7 er del av eksisterande naturområde. Habitatet til ~~blant anna~~ Gulflekketorvlibelle er freda. Det er ikkje tillete med tiltak eller inngrep i naturen av noko slag, jf. 2.1.2.*

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

V1-V6

- 4.5.1 *Tiltak som reduserar naturverdiane i vassdraget er ikkje tillate.*
- 4.5.2 *Målepunkt for overvaking i samsvar med overvakingsprogram er tillate i vassdraget. Minimum tall på målepunkt er vist i plankartet.*

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

5.1 Sikringssonesone friskt (§ 11-8 a) (sone H140)

- 5.1.1 *I sikringssona friskt H140 skal det til ein kvar tid være fri sikt i høgde 0,5 meter over tilstøtande veger sitt plan.*

5.2 Omsynssone bevaring naturmangfald (§ 11-8 c) (sone H560)

- 5.2.1 *Ved utarbeiding av detaljplan som omfattar omsynssona jf. § 3.1, må det utgreiast og sikrast i planen at korkje anleggs- eller driftsfase vil føre til negativ påverknad på rikmyra, Gulflekketorvlibelle, eller vassdrag.*

6 Føresegner til føresegnssområde

6.1 Føresegner til føresegnssområde

- 6.1.1 *Føresegnsområde #1 er den delen av KBA7 som har plankrav.*
- 6.1.2 *Innanfor Føresegnsområde #2 skal det etablerast pumpestasjon jf. VA-notat datert 26.09.24.*
- 6.1.3 *Føresegnsområde # 3 skal det etablerast trykkøkingsstasjon jf. VA-notat datert 26.09.24*
- 6.1.4 *Føresegnsområde # 4 markrar målepunkt for overvaking av naturmiljøet i bekke drag og rikmyskomplekset jf. § 2.1.5.*
- 6.1.5 *Innanfor område #5 skal det etablerast anlegg og bygningar for vass- og avlaupsforsyning både på, over og under grunnen. Det skal etablerast serviceveg og serviceavkøyrse frå o_SKV3. Arealet er og avsett til nettstasjon med tilhøyrande anlegg både på, over og under grunnen.*
- 6.1.6 *Føresegnsområde #6 er den delen av KBA8 som har plankrav. Ved utarbeiding av detaljplan som omfattar omsynssona jf. § 3.1, må det utgreiast og sikrast i planen at korkje anleggs- eller driftsfase vil føre til negativ påverknad på rikmyra, Gulflekketorvlibelle, eller vassdrag.*

7 Rekkjefølgjeføresegner

7.1 Før rammeløyve

Følgende utgreiingskrav skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve:

- 7.1.1 *Utslepp til våtmarksområdet eller vassdrag i 2.1.1, 2.1.2 og 2.1.3*
- 7.1.2 *Utgreiingskravet om støy i 2.2.3 skal vere oppfylt før søknad om rammeløyve.*
- 7.1.3 *Nettanalyse, vatn og avløp i 2.3.3*
- 7.1.4 *Renovasjonsteknisk avfallsplan i 2.6.1*
- 7.1.5 *Det skal utarbeidast landskapsplan per tiltak jf. 2.4.2 før søknad om rammeløyve*
- 7.1.6 *Blågrønn faktor skal være rekna ut jf. 2.4.1*

7.2 Før igangsetjingsløyve

- 7.2.1 Kommunen kan ikkje gi igangsetjingsløyve til tiltak i eit utbyggingsområde før tilstrekkelig infrastruktur¹ fram til utbyggingsområdet er gjennomført eller sikra gjennomført.
- 7.2.2 Utgreiingskravet om massehandteringsplan i 2.12.1 skal vere oppfylt før søknad om igangsetjingsløyve.
- 7.2.3 Naudsynte sikrings- og reinsingstiltak gjennomført i samsvar med plan for ytre miljø, tilhøyrande tiltaksplan og program for overvaking av naturmiljøet, jf. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5 og 2.11.2, skal vere sikra før anleggsarbeida startar.
- 7.2.4 Overvakingssystem for delområda eller enkelttiltak skal vere ferdig utarbeida, jf. 2.1.5.

7.3 Før bygning blir teken i bruk

- 7.3.1 Det må ligge føre opparbeid teknisk infrastruktur for tiltaket. Før bruksløyve skal løysingar for gåande og syklande vere opparbeidd iht. landskapsplan.
- 7.3.2 Før ferdigattest skal uteareal og blågrøne strukturar i tiltaket vere ferdig opparbeid.

7.4 Rekkjefølgje i tid

- 7.4.1 Tabellen syner kva delområde som skal inngå i fase 1 i utbygging av Lyseparken og kva som skal inngå i fase 2. Tabellen legg ikkje føringar for utbyggingsrekkefølge mellom delområda innad i kvar fase.

Fase 1	Fase 2
KBA1	KBA2
KBA3	KBA5
KBA4	B2
KBA6	#1
KBA7 minus #1	#6
KBA8	
KBA9	
KBA10	
BN1	
BN2	
SAA	

Eit delområde blir rekna som tilrettelagd når massehandtering er gjennomført og intern infrastruktur, i samsvar med fotnote 1, er etablert.

¹ Med infrastruktur reknast infrastruktur for vatn, avløp, overvatn (inklusiv blågrøn infrastruktur), køyreveg, gang- og sykkelveg, fortau mv. og veglys.

7.4.2 *Kollektivterminalen SKT skal opparbeidast ved etablering av fleire enn 3000 arbeidsplassar i Lyseparken. Opparbeiding av kollektivterminal kan etablerast før ein har nådd dette nivået. Utforming av kollektivterminalen skal skje etter gjeldande standardar i samarbeid med regionale mynde og tiltakshavere i Lyseparken.*

7.4.3 *Retningsline om rekkefølge for utbygginga:*

Ein skal ta omsyn til naturområda der det tidlegare ikkje er gjort terrenginngrep, slik at ein berre tek i bruk urørt areal som er naudsynt til kvar tid, både for rekkefølgja, framdrifta i utbygginga og den totale utbygginga.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- VA-rammeplan datert 31.08.2018 med tilhøyrande notat datert 26.09.2024