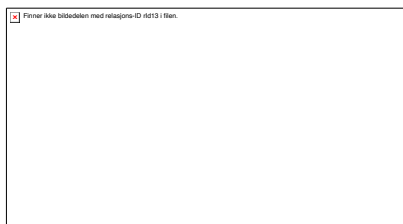


Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12



Årstad, gnr. 13 bnr. 81 mfl.

Nyhaugveien

Nasjonal arealplan-ID 1201_65230000

Saksnummer

2014/6550, 2022/20458

Siste revisjonsdato bestemmelser

22.02.2024

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av om lag 125 nye boenheter med tilhørende innendørs fellesarealer, leke- og uteoppholdsarealer. Syv eksisterende boligbygg videreføres og reguleres etter dagens situasjon.

Planforslaget regulerer sykkelveg med fortau som inngår i pågående offentlig detaljregulering for sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren (arealplan-ID 65150000).

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Illustrasjonsplan

§ 2.1.1 Illustrasjonsplanen er retningsgivende for disponering av planområdet, utforming av uteareal og tverrforbindelser. Enkelte prinsipper er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

§ 2.2 Arkitektur og byforming - estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle bygg og utearealer skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder skal legges til grunn ved byggesaksbehandling. Enkelte prinsipper i formingsveilederen er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

§ 2.3 Vann, avløp og overvannshåndtering

§ 2.3.1 VA-rammeplan legges til grunn for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegg, inklusive overvann og flomveger.

§ 2.3.2 Vegetasjon og regnbed er en del av overvannshåndteringen. Utforming og plassering skal følge prinsippene gitt i VA-rammeplan og formingsveileder.

§ 2.4 Energi

§ 2.4.1 Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområde er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med et samlet areal på over 500m² BRA.

§ 2.4.2 Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre for miljø, energibruk og samfunnsøkonomi.

§ 2.5 Støy

§ 2.5.1 Nye boenheter som får støynivå over $L_{den} = 55$ dB på fasade skal ha minst én fasade som vender mot stille side. Minst halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

§ 2.5.2 Støynivå på utendørs oppholdsareal som inngår i beregningen av uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.

§ 2.6 Byggegrenser

§ 2.6.1 Der byggegrenser ikke er vist i plankartet, eller annet er definert i bestemmelser for delfelt, går byggegrensen i formålsgrensen

§ 2.7 Adkomst

Adkomstpiler vist i plankartet gjelder eksisterende bruk og må revurderes ved eventuelle fremtidige byggesaker. Unntaket er adkomstpil i plankart ved BB7 som er ny adkomst til felles parkeringsanlegg for BB1-BB8.

§ 2.8 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til tiltak

§ 2.8.1 Kulturminnedokumentasjon

Ved søknad om rivning av eksisterende bebyggelse skal det, dersom det stilles krav til det, utarbeides kulturminnedokumentasjon av enkeltbygg i henhold til byantikvarens veileder.

§ 2.8.2 Massehåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for håndtering og deponering av masser. Eventuelle forurensede masser og masser infisert med fremmede arter skal håndteres forsvarlig og leveres til godkjent mottak.

§ 2.8.3 Vann og avløp

Før det søkes om tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Bergen Vann. Detaljert plan over VA-anlegg inklusivt overvann og flomveger skal være i samsvar med VA-rammeplanen. Endring av terrenghøyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Bergen Vann.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-BB8, BKS, BFS1-BFS3, f_BUT1-f_BUT5, f_BLK)

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting

Maksimal tillatt grad av utnytting er vist som %BRA på plankartet.

§ 3.1.1.2 Byggehøyder

Byggehøyder er i plankartet angitt som maksimal mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH) for ny bebyggelse og som maksimal byggehøyde (BH) for eksisterende bebyggelse.

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.3.a Gjeldende overordnede planer legges til grunn for vurdering av uteoppholdsareal ved søknad om nye boenheter i eksisterende bygg .

§ 3.1.1.3.b Areal som skal inngå i beregning av uteoppholdsareal skal tilfredsstille følgende:

- være tilrettelagt for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet.
- ikke være brattere enn 1:3 med mindre de har særlige brukskvaliteter knyttet til lek og opphold.
- deler av arealet skal være skjermet for vind, og halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- skal være skjermet for støy, jf. § 2.5.2.

§ 3.1.1.4 Renovasjon

§ 3.1.1.4.a Følgende bestemmelser gjelder ved etablering av renovasjonsløsning for nye boenheter. For eksisterende boliger videreføres dagens løsninger.

§ 3.1.1.4.b Ny bebyggelse innenfor delfelt BB1-BB8 skal tilknyttes bossnett. Tilkobling til bossnett skal planlegges etter godkjent forenklet renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) og skal godkjennes av BIR i forkant av søknad om tillatelse til tiltak. Nedkast skal ha universell tilkomst og integreres i bygningsvolum.

§ 3.1.1.4.c Det kan etableres midlertidig renovasjonsanlegg innenfor BB7 og BB8 frem til området kobles til overordnet bossnett. Dersom det blir aktuelt med midlertidig renovasjonsløsning skal det lages en forenklet renovasjonsteknisk avfallsplan i forkant av søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.1.1.5 Parkering

§ 3.1.1.5.a Følgende bestemmelser gjelder ved etablering av parkering for nye boenheter. For eksisterende boliger videreføres dagens løsninger.

§ 3.1.1.5.b Alle parkeringsplasser for nybygg innen felt BB1-BB8 skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bakken innenfor felt f_BGF (regulert i vertikalnivå 1) med adkomst via BB7 (regulert i vertikalnivå 2).

Bilparkering

§ 3.1.1.5.c Det kan etableres inntil 0,6 parkeringsplasser for bil per 100m² BRA bolig. Minimum 10% av parkeringsplassene skal reserveres for gjesteparkering.

§ 3.1.1.5.d Minimum 10% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand til trapp/heis.

§ 3.1.1.5.e Alle bilparkeringsplassene skal utformes med tilrettelegging for lading.

Sykkelparkering

§ 3.1.1.5.f Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² bolig. Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykler/sykkelvogner.

§ 3.1.1.5.g Sykkelparkering skal ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til boliger og enkel hverdagslogistikk. Det skal tilrettelegges for særlig tyverisikker sykkelparkering.

§ 3.1.1.5.h Det skal avsettes areal for vask og vedlikehold av sykler, jf. § 5.2.2.

§ 3.1.1.6 Nettstasjon

Nettstasjon tillates etablert innenfor planområdet. Nettstasjonen skal plasseres minimum 1,5 meter fra veikant og med fri tilkomst på minimum 1 meter rundt. Nettstasjonen må plasseres slik at magnetfeltet ikke kommer i konflikt med arealer/bygninger for lek og opphold, eventuelt skal det gjøres avbøtende tiltak for å hindre dette. Plasseringen og behovet skal fastsettes i samarbeid med BKK Nett i forbindelse med rammesøknad.

§ 3.1.1.7 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.7.a Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan for tiltaket som viser:

- Leke- og uteoppholdsareal
- Plassering og høyde på innganger
- Parkeringsareal
- Oppstillingsplass for brannbil
- Renovasjonsløsninger
- Overvannshåndtering
- Trapper, gangveger og tilkomst til uteoppholdsareal.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan som viser beplantning, belysning, belegning og tiltak for å begrense innsyn til tilgrensende private uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.7.b Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge farge- og materialpalett. Det skal tas utgangspunkt i fargebruk i tradisjonell bergensk trehusarkitektur.

§ 3.1.1.7.c Ved søknad om rammetillatelse skal det inkluderes en redegjørelse for valg av energiløsning jf. §2.5

§ 3.1.1.7.d Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at utformingsprinsipper gitt i formingsveileder er fulgt opp. Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode.

§ 3.1.1.7.e Ved søknad om igangsettingstillatelse skal tilfredsstillende innendørs støynivå på rom med fasade mot Storetveitveien dokumenteres.

§ 3.1.2 Eksisterende bebyggelse (felt BFS1-BFS5, BB9 og BKS1)

Formålene omfatter eksisterende bebyggelse som skal benyttes til bolig og reguleres med eksisterende byggehøyder og grad av utnytting.

BFS1-BFS3 omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse og BKS1 eksisterende lavblokk langs Nyhaugveien.

BFS4-BFS5 omfatter mindre areal tilknyttet eksisterende frittliggende småhusbebyggelse ved krysset Elvebakken/Granveien. Regulert areal tilsvarer frisiktsone for vegkrysset.

BB9 omfatter mindre uteareal tilknyttet eksisterende lavblokk.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB1-BB8)

§ 3.1.3.1 Fellesbestemmelser boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1- BB8)

§ 3.1.3.1.a Formålene skal bebygges med blokkbebyggelse og tilhørende uteoppholdsareal.

§ 3.1.3.1.b Innenfor formål BB1-BB8 kan private uteoppholdsarealer, trapper, murer, terrasser og balkonger tillates oppført utenfor byggegrense. Elementene skal ha høy kvalitet og utformes i tråd med prinsipper gitt i formingsveileder.

§ 3.1.3.1.c Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal utformes slik at byggene fremstår som to eller flere sammensatte volumer, etter prinsipp vist i formingsveileder. Dette gjelder ikke for ny bebyggelse innenfor felt BB5, som skal fremstå som ett volum.

Variasjon i byggehøyder, sprang i fasader og fargebruk skal bidra til å skape visuell variasjon internt i delfeltene og mellom delfelt.

§ 3.1.3.1.d Ny bebyggelse skal utformes med saltak med minimum 30 graders vinkel.

For å skape variasjon i taklandskapet tillates takopplett/arker. Følgende gjelder:

Felt	Hovedmøneretning	Takopplett/arker
BB1-BB6	Nord-sør	Tillates mot vest
BB7-BB8	Øst-vest	Tillates mot sør og nord

Takopplett/arker skal utformes i tråd med prinsippene gitt i formingsveileder.

§ 3.1.3.1.e Alle inngangspartier skal gis en tydelig visuell markering gjennom material-/fargebruk og /eller sprang i fasade. Fellesinnganger og innganger direkte mot boenhet skal ha ulik karakter.

§ 3.1.3.1.f Det skal etableres boliginnganger med adkomst direkte fra tverrforbindelsene i bestemmelsesområde #1-#5. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering og antall innganger.

§ 3.1.3.1.g Ny bebyggelse skal oppføres med stort innslag av naturmaterialer, som tre og/eller tegl.

§ 3.1.3.1.h Det skal sikres variasjon i boligstørrelser. Samlet innenfor BB1- BB8 skal følgende krav tilfredsstilles:

- Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35m² BRA + bodareal
- Maksimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal under 50m²
- Minimum 20% av boenheten skal være familieboliger med bruksareal over 80m². Disse skal ha minimum 3 soverom og privat uteoppholdsareal på bakkeplan-

§ 3.1.3.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB1- BB6

§ 3.1.3.2.a Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal gis en god arkitektonisk utforming slik at de underordner seg og utgjør en helhetlig del av byggets takform. Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake fra fasadeliv.

§ 3.1.3.2.b Areal mellom sykkelvei og bebyggelsens inngangsparti mot Storetveitveien skal utformes i henhold til utformings- og møbleringsprinsipper i formingsveileder. Det skal legges vekt på steds- og terrengtilpasning og gode overganger mellom offentlig, felles og privat sone.

§ 3.1.3.2.c Langs Storetveitvegen skal det etableres minst 5 sittebenker for offentlig bruk. Benkene skal ha trinnfri tilkomst fra Storetveitvegen. Benkene tillates ikke oppført innenfor areal avsatt til fortau (o_SF2).

§ 3.1.3.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB7- BB8)

§ 3.1.3.3.a Ny bebyggelse kan oppføres som vertikaldelte enheter med egen inngang – tilsvarende rekkehus.

§ 3.1.3.3.b Innkjøring til parkeringskjeller (jf. § 3.1.1.5.b) er vist med avkjørsempil i plankartet. Innkjøringen skal fremstå som integrert i arkitekturen.

§ 3.1.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1-f_B UT5)

§ 3.1.4.1 Innenfor felt f_BUT1-f_BUT5 skal det etableres felles uteoppholdsareal for nye boliger i BB1-BB8.

Arealene skal ses i sammenheng med lekeplass f_BLK og fremstå som ett samlet uterom med ulike soner for rekreasjon, lek og aktivitet.

Arealene skal opparbeides med gode overganger mot felt f_BLK og o_AVG2.

§ 3.1.4.2 Det skal opparbeides en gangveg som binder sammen f_BUT1-f_BUT5, jf. illustrasjonsplan. Denne skal være kjørbare og ha dekke som sikrer god infiltrasjon av overvann.

§ 3.1.4.3 Innenfor formålene f_BUT1- f_BUT5 skal det tilrettelegges for aktivitet, lek og rekreasjon, tilrettelagt for ulike brukergrupper. Illustrasjonsplan og formingsveileder er retningsgivende for utforming og innhold.

§ 3.1.4.4 Uteoppholdsarealer skal ha tilstrekkelig jorddybde til å sikre etablering av vegetasjons- og overvannsløsninger etter prinsipper vist i formingsveileder.

§ 3.1.4.5 Felt f_BUT1-f_BUT5 er felles for BB1-BB8.

§ 3.1.4.6 Uteoppholdsareal f_BUT1

f_BUT 1 er uteoppholdsareal som skal tilrettelegges særlig for barn og unge.

Følgende skal etableres:

- en møteplass for ungdom på minimum 60 m², tilrettelagt for lek/spill, fysisk aktivitet og opphold.
- en terrengsone på minimum 300 m² tilrettelagt for lek. Terrengsonen skal fremstå som en naturlekeplass.:-

Eventuelle støyskjermer skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av uteoppholdsarealet.

§ 3.1.5 Lekeplass (f_BLK)

§ 3.1.5.1 Innenfor formålet skal det etableres lekeplass tilpasset barn i alle aldre. Det skal tilrettelegges for vannlek og anlegges bord og benker. Formingsveileder skal ligge til grunn for utforming, innhold og møblering.

§ 3.1.5.1.a Felt f_BLK er felles for BB1-BB8.

§ 3.1.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

§ 3.1.6.1.a Felt ØK er eksisterende trafo.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Vegtekniske planer

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlig vegområde. Planen skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis igangsetningstillatelse til tiltak. Plassering

av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene. Det kan her gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.2.a Avkjørsler vist med stengesymbol i plankartet skal bare stenges dersom boligene som har adkomst fra den aktuelle avkjørselen blir sanert.

§ 3.2.1.3 Justeringer

Mindre justeringer mellom offentlige vegareal innenfor arealformålene *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* tillates som del av videre prosjektering, forutsatt at trafikksikkerhet ivaretas.

§ 3.2.2 Veg (f_SV1-o_SV2)

f_SV1 (del av Elvebakken) og o_SV2 (Granveien) er eksisterende veger. f_SV1 reguleres etter dagens situasjon, mens o_SV2 reguleres med en mindre justering i krysset med Elvebakken.

§ 3.2.3 Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV2)

o_SKV1 (Elvebakken) og o_SKV2 (Nyhaugveien) skal opparbeides i samsvar med plankartet. Eksisterende avkjørsler fra o_SKV2 opprettholdes.

§ 3.2.4 Fortau (o_SF1-o_SF4)

§ 3.2.4.1 o_SF3 og o_SF4 er fortau langs Elvebakken og Nyhaugveien som skal opparbeides i samsvar med plankartet.

§ 3.2.4.2 o_SF1 og o_SF2 er fortau langs Storetveitveien som er regulert i samsvar med plan-ID 65150000 (Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren).

§ 3.2.4.3 Ved etablering av fortau i o_SF2 skal det sikres god tilkobling mot tverrforbindelsene i bestemmelsesområde #1-#5. Fortauet skal anlegges slik at det ikke er til hinder for kjørbare adkomst til oppstillingsplass for brannbil, slik de fremgår av utomhusplan til rammesøknad.

§ 3.2.4.4 Dersom ny bebyggelse i BB1-BB8 bygges ut før sykkelveg med fortau, kan det etableres midlertidig fortau innenfor felt o_SF2. Midlertidig løsning skal utformes og dimensjoneres slik at tiltak knyttet til plan 65150000 kan utføres på et senere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegholder.

§ 3.2.5 Kollektivholdeplass o_SKH

o_SKH skal benyttes til reguleringsplass for buss. Den kan unntaksvik nyttes til kollektivholdeplass, for eksempel i forbindelse med buss for bane.

§ 3.2.6 Gangveg, f_SGG

Gangvegen er felles for BB6 og er regulert med linjeføring i plankartet. Det tillates justering for optimalisering av stigningsforhold og/eller bedre terrengtilpasning.

Gangvegen har ikke krav om universell utforming, men stigningsforhold, belysning og belegning skal utformes slik at gangvegen er brukbar for flest mulig.

§ 3.2.7 Sykkelveg (o_SS1-o_SS2)

§ 3.2.7.1 o_SS1 og o_SS2 er regulert til sykkelveg i samsvar med plan-ID 65150000, og skal etableres i forbindelse med utbygging av sykkelveg fra Hagerups vei til Mindemyren.

§ 3.2.7.2 o_SS2 skal anlegges slik at det ikke er til hinder for kjørbare adkomst til oppstillingsplass for brannbil, slik de fremgår av utomhusplan til rammesøknad.

§ 3.2.7.3 Dersom ny bebyggelse i BB1-BB6 bygges ut før sykkelvegen i felt o_SS2, tillates midlertidig opparbeidelse av arealet. Midlertidig løsning skal utformes og dimensjoneres slik at tiltak

knyttet til plan 65150000 kan utføres på et senere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegholder.

§ 3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal

Innenfor felt o_AVG2 skal kantparkering avvikles. Formålet skal opparbeides i henhold til bestemmelsene knyttet til #6 og ses i sammenheng med f_BUT1, slik at arealene fremstår som ett samlet uterom. Eksisterende avkjørslar skal opprettholdes.

§ 3.2.9 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

o_SVT omfatter veggrunn mellom sykkelveg og kjøreve langs Storetveitvegen. Arealet må utformes slik at det ikke hindrer kjørbart adkomst til oppstillingsplass for brannbil for boliger i BB1-BB6, slik de fremgår av utomhusplan til rammesøknad.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Turdrag (GTD)

GTD er et eksisterende bekkeløp som skal opprettholdes som i dag.

§ 3.3.2 Blågrønnstruktur (f_BG, BG)

BG er grønnstruktur rundt gangveg f_SGG. f_BG er felles for eiendommene i BB1-BB8.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, (H570)

Innenfor hensynssonen skal eksisterende allétrær bevares.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1-#4 Tverrforbindelser mellom Storetveitvegen og uteoppholdsareal

I bestemmelsesområdene #1-#4 innenfor felt BB1, BB4, BB5 og BB6 skal det etableres tverrforbindelser mellom Storetveitveien og uteoppholdsarealet i f_BUT2-f_BUT5 etter prinsipp vist i illustrasjonsplan.

Forbindelsene skal gi tilkomst til inngangspartier og uteoppholdsarealer mellom byggene i BB1-BB2, BB3-BB4, BB4-BB5 og BB5-BB6. Tverrforbindelsene tillates utført med trapper.

Det skal sikres gode overganger mellom offentlig tilgjengelig areal og private inngangs- og uteoppholdssoner, i samsvar med prinsippene vist i formingsveileder.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #5 Tverrforbindelse fra Storetveitvegen til Nyhaugveien og innendørs fellesarealer

§ 5.2.1 Tverrforbindelse

I bestemmelsesområde #5 innenfor felt f_BUT3 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse mellom Storetveitvegen og Nyhaugveien etter prinsipp vist i illustrasjonsplan. Tverrforbindelsen tillates utført med trapper. Trapp skal utføres med integrert skinne, for å sikre enklere tilgang for barnevogn/sykler.

Tverrforbindelsen skal gi tilkomst til inngangspartier og uteoppholdsarealer mellom byggene. Det skal sikres gode overganger mellom offentlig tilgjengelig areal og private inngangssoner. Tverrforbindelsen skal tilrettelegges som fellesareal med benker og beplantning, etter prinsipper vist i formingsveileder.

§ 5.2.2 Innendørs fellesarealer

Innenfor bestemmelsesområdet #5 skal det etableres:

- Minimum 80m² innendørs fellesareal for BB1-BB8.
- Minimum 50 m² av arealet skal opparbeides som felleslokale med inngang og åpen fasade direkte mot felles uteoppholdsareal f_BUT3.
- Sykkelparkering jf. § 3.1.1.5 og sykkelverksted.

Mørke arealer kan tillates for deler av fellesarealet, forutsatt at arealene opparbeides til funksjoner uten behov for dagslys, for eksempel verksteder og sykkelparkering.

§ 5.3 Bestemmelsesområde #6 – forhager og overvannshåndtering

Innenfor bestemmelsesområde #6 i felt o_AVG2 tillates etablering av regnbed, i henhold til prinsipper vist i VA-rammeplan og formingsveileder.

Områdene tillates opparbeidet som forhager mellom Nyhaugveien og nye boliger i felt BB7 og BB8, etter prinsipper vist i illustrasjonsplan og formingsveileder. Området skal være åpent for allmenn bruk.

Deler av bestemmelsesområdet #6 skal inngå som del av tverrforbindelse mellom Storetveitvegen og Nyhaugveien (jf. § 5.2.1).

§ 5.4 Midlertidig rigg- og anleggsområde (#91)

§ 5.4.1 Bestemmelsesområde #91 reguleres til midlertidig rigg- og anleggsområde i henhold til plan for sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren (plan ID: 65150000). Området kan benyttes til anleggsområde ved utbygging av sykkelvei med fortau. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest våren etter ferdigstilling, skal areal for bygge- og anleggsområdet opparbeides i henhold til underliggende formål, og etter avtale med grunneier.

§ 5.4.2 Bestemmelsesområdet legger ikke begrensninger på at boliger innenfor BB1-BB6 kan bygges ut før sykkelveianlegget. Dersom utbygging innenfor BB1-BB6 går i gang før sykkelveg med fortau er utbygget, skal det i forbindelse med byggetiltaket legges til rette for og sikres at vegtiltakene kan utføres på et senere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegholder.

§ 5.4.3 Dersom nye boliger i BB1-BB6 er utbygget før sykkelveg med fortau, må det i sykkelvegens anleggsfase sikres trafiksikker tilkomst til boliginnganger og tverrforbindelser langs Storetveitvegen. Kjørbar tilkomst til oppstillingsplass for brannbil må sikres.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Utbyggingsavtale

§ 6.1.1 Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur og offentlige byrom i planområdet.

§ 6.1.2 Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være *sikret opparbeidet* anses oppfylt dersom det er inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune / Vestland fylkeskommune.

§ 6.2 Før rammetillatelse

§ 6.2.1 Før rammetillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan utsendes skal følgende være utført:

- Renovasjonsteknisk avfallsplan skal være godkjent av BIR

- Eventuelt behov for, og plassering av nettstasjon skal være avklart med BKK

§ 6.3 Før igangsettingstillatelse alle felt

§ 6.3.1 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis, skal eventuelle krav til sikring angitt i geologisk rapport være ivarettatt.

§ 6.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1-BB8)

Før bebyggelsen tas i bruk skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

§ 6.4.1 BB1-BB8

- Fortau langs Elvebakken: o_SF3
- Nettstasjon jf. § 3.1.1.6

I tillegg skal følgende være sikret for det enkelte delfelt:

- Parkeringsplasser for sykkel og bil
- Renovasjonsløsning
- VA-anlegg, inklusive slokkevann for brannvesenet.

§ 6.4.2 BB1

- Uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2
- Tverrforbindelse og tilknyttet uteareal i bestemmelsesområde #1

§ 6.4.3 BB2

- Uteoppholdsareal f_BUT 3
- Tverrforbindelse i bestemmelsesområde #5

§ 6.4.4 BB3

- Uteoppholdsareal f_BUT3 og f_BUT4
- Tverrforbindelse og innendørs fellesarealer i bestemmelsesområde #5

§ 6.4.5 BB4

- Uteoppholdsareal f_BUT 4
- Tverrforbindelse og tilknyttet uteareal i bestemmelsesområde #2

§ 6.4.6 BB5

- Lekeplass f_BLK
- Tverrforbindelse og tilknyttet uteareal i bestemmelsesområde #3

§ 6.4.7 BB6

- Gangveg f_SGG
- Lekeplass f_BLK
- Uteoppholdsareal f_BUT 5
- Tverrforbindelse og tilknyttet uteareal i bestemmelsesområde #4

§ 6.4.8 BB7

- Uteoppholdsareal f_BUT3

§ 6.4.9 BB8

- Uteoppholdsareal f_BUT3
- Tverrforbindelse og innendørs fellesarealer i bestemmelsesområde #5

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA- rammeplan datert 02.12.2022

Geoteknisk vurdering datert 10.08.2022

Formingsveileder datert 26.02.2023

Illustrasjonsplan datert 30.06.2023