

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

FANA, gnr. 40 bnr. 354 mfl.

Sætervegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_66320000

Saksnummer	PLAN-2022/20557 (201820619)
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	14.02.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planforslaget er tilretteleggelse for boligformål i form av rekkehus. Planen legger til rette for 8 boenheter med tilhørende felles uteoppholdsareal og infrastruktur. Maksimal høyde på byggene er to og tre etasjer. Byggene på tre etasjer skal oppføres med saltak, byggene på to etasjer skal oppføres med flate tak. Adkomst til planområdet er fra Hjortevegen og det er lagt opp til lavest mulig parkeringsdekning grunnet den sentrale beliggenheten med kort veg til bybane og andre offentlige og private servicetilbud. Planområdets størrelse er på 5,4 daa. Planlagt maks %BRA er 130 %. Det er da gjort påslag på 5% for å ha en viss fleksibilitet. Det vises ellers til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

2.1 Universell utforming

2.1.1 Krav fra den til enhver tid gjeldende TEK skal følges for å sikre universell utforming og tilkomst.

2.2 Etisk utforming

2.2.1 Alle nye bygg med tilhørende utomhusareal skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal etterstribes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser, og i tråd med dagens bygningsteknologi.

- 2.2.2 Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer. Fasaden skal bestå av minimum to fargenyanser/paneltyper for å skape variasjon. Bebyggelsen skal fremstå som fem eller færre volum ved hjelp av saksing av fasader, ulike knekkpunkt på møne, farge/panelbruk e.l. jf. illustrasjonsplan og 3D-illustrasjoner.
- 2.2.3 Det skal unngås bruk reflekterende materialer.
- 2.2.4 Ved søknad om tillatelse av tiltak skal det sendes inn en arkitektonisk redegjørelse for bygningers plassering og utforming.

2.3 Terrengbehandling

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging skal unngås. Kolle innenfor areal satt til uteopphold skal tilbakeføres i så stor grad som mulig. God massebalanse skal vektlegges. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 2.3.2 Skjæringer og fyllinger skal plantes til, eller behandles på annen tiltalende måte. Det skal legges særlig vekt på en tiltalende utforming av overgangen mot uberørt terreng.
- 2.3.3 Terrenget skal avtrappes og tilbakefylles mot boligene i felt BKS for å ha minimalt med forstøtningsmurer. Ev. forstøtningsmurer og terrassereringer i terreng skal oppføres i naturstein eller tegl, eventuelt i en kombinasjon.

2.4 Overvannshåndtering

- 2.4.1 VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA AS, datert 05.07.2023, er styrende for den videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. VA-rammeplan skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann og krever dokumentert samtykke fra berørte parter.
- 2.4.2 Overvannshåndtering skal løses iht. den enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.5.1 Ved igangsettelse skal det utarbeides miljøsaneringsrapport. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert i forhold til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg innenfor planområdet.
- 2.5.2 Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassberegning for nybygg over 1000 m² og vesentlige naturinngrep. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.
- 2.5.3 Ved igangsetting skal det dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer under bygge- og anleggsfasen.
- 2.5.4 Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge tiltaksplan for å redusere støv i anleggsfasen.
- 2.5.5 Rivningsavfall eller overskuddsmasser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende lov og forskrift
- 2.5.6 Miljøvennligheten på de mest brukte materialene i prosjektet skal dokumenteres i rammetillatelsen.
- 2.5.7 All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av

fremmede arter med spredningsrisiko. Det må sendes inn en beskrivelse av type beplantning ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak.

2.6 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 4)

2.6.1. Rigg- og marksikringsplan

Ved igangsettelse skal det utarbeides en rigg- og marksikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området. Planen skal redegjøre for:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Gjennomføring av støykartlegging og støymålinger samt implementering av støytiltak og bruk av metoder og maskinerier som støyer minst mulig.
- Implementering av støvforebyggende tiltak.
- Tiltak for å ivareta myke trafikanters sikkerhet.
- Ivaretagelse av trafikksikkerheten i forbindelse med bruk av og ferdsel med anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Midlertidig omlegging av VA-anlegg.

2.6.2. Massehåndtering

2.6.2.a. Sammen med søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan for massehåndtering og deponering av masser.

2.6.2.b. Avfall og overskuddsmasser skal transporteres bort til godkjent fyllplass i anleggsfasen.

2.6.2.c. Fremmede arter skal fjernes dersom de bli oppdaget i anleggsfasen.

2.6.2.d. Jord fra hagen skal håndteres i tråd med plan for håndtering av fremmede arter i anleggsfasen.

2.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.7.1 Ved byggesøknad skal barnehage- og skoledekning i bydelen dokumenteres.

2.7.2 Før graving i veggrunn skal det foretas kabelpåvisning med varsel til BKK.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B, BE, BKS, BUT, BRE) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.2 Byggegrenser

3.1.2.a Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist i plankart. Der byggegrensen ikke er synlig på plankart ligger den i formålsgrensen.

3.1.2.b For felt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 skal byggegrensen følge veglova § 29.

3.1.2.c For felt BBB2 er byggegrensen regulert i samsvar med reguleringsplan for Hjortevegen 4-6 (Plan-ID 70090000).

3.1.2.d Bebyggelsen i BKS skal plasseres innenfor byggegrensen i to bygningskropper.

3.1.2.e Formålsgrense og byggegrense for felt BKS kan tillates justert med inntil 0,5 m i byggesak.

Justeringen skal behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre parter eller interesser.

Justeringen tillates ikke dersom justeringen fører til at ny byggegrense/ formålsgrense flyttes nærmere nabogrense enn 4 meter.

- 3.1.2.f Trapper, gangareal, murer, gjerder og andre mindre tiltak er tillatt plassert utenfor byggegrensen, innenfor felt BKS og f_BUT.
- 3.1.2.g Parkeringsplass for bil på grunnen og parkeringsgarasje for bil og sykkel tillates etablert utenfor byggegrensen, som vist i illustrasjonsplan, datert 20.12.2023

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

3.1.3.a Sammen med søknad om tillatelse til tiltak i BKS skal det vedleggs terrengsnitt med oppriss av eventuelle murer og en utomhusplan i målestokk 1:200/1:500, som bla. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Utomhusplanen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller krav til universell utforming. Illustrasjonsplan datert 20.12.2023 er retningsgivende for utforminger av utomhusplan.

- Høyde på eksisterende og planlagt terreng
- Omriss av alle planlagte bygg
- Forholdet til nabobygg
- Tekniske installasjoner
- Materialbruk på utomhusarealene med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høyde forskjeller tas opp ved terreng tilpassing.
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Møblering og belysning i uteområder
- Gang- og trappeforbindelser til, gjennom og internt i utbyggingsområdet
- Ny beplantning, og trær/vegetasjon som skal bevares/tilplantes
- Plassering og utforming av kjøreadkomst og utendørs parkering
- Renovasjonsløsning og oppstillingsplass
- Evt. ledelinjer
- Planen skal vise at uteomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipper for universell utforming.

3.1.3.b Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres en farge- og materialpalett som viser innfrielse av 2.2.4

3.1.3.b.a Ved søknad om tillatelse se skal det innsendes beplantningsplan med skriftlig redegjørelse, jf. 2.5.7

3.1.3.c Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes renovasjonstekniskplan sammen med uttalelse fra BIR, jf. 3.1.9a

3.1.3.d Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes klimagassberegning og dokumentasjon på tiltak for å redusere klimagassutslipp, jf. 2.5.2

3.1.3.e Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for endrede offentlige veganlegg (o_SKV, o_SGS1-3, o_SF1-3, o_SVT1-6, o_SVG1-9 og o_SKF1-2) og avkjørsler til boligeiendommer. Planen skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt BKS.

3.1.3.f Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det foreligge positiv uttale for tekniske vegplaner fra rette vegmyndighet.

3.1.4 Byggehøyder

3.1.4.a Maks byggehøyde er vist i plankartet. Eventuelle avvik fra de regulerte høydelinjene i plankart skal søkes om og behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak. Det kan tillates maksimalt en forskyvning på 0,5 meter dersom det vises til konkrete konstruksjonsbehov eller andre viktige

kvaliteter i bygget. Forskyvningen skal vurderes i forhold til hvilke konsekvenser det gir for nabobebyggelse.

3.1.5 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

3.1.5.a Maksimal grad av utnytting for BKS er %-BRA = 130%. Parkering på grunnen og sykkelparkering og boder under grunnen skal inkluderes i %-BRA.

3.1.5.b Kravene til uteoppholdsarealer går foran tillatt utnyttelsesgrad og skal innfris innenfor feltene f_BUT og BKS.

3.1.6 Uteoppholdsareal

3.1.6.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, der maks 50 % kan være på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som felles uteoppholdsareal. Det skal være minimum 7 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Privat uteoppholdsareal kan etableres på balkong, terrasse eller i hage.

3.1.6.b Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanent vegetasjonsdekke inkludert hekker/busker og trær kan etableres med tilstrekkelig jorddybde.

3.1.6.c Uteoppholdsareal f_BUT skal være felles for beboere innenfor BKS.

3.1.6.d Det skal tilstrebes gode overganger mellom naturterreng i f_BUT og uteoppholdsareal innenfor BKS.

3.1.7 Parkering og sykkelparkering

3.1.7.a Parkering for bil og sykkel skal i hovedsak etableres i felles parkeringsanlegg under bakken med adkomst via f_SV2. Parkeringsgarasjen skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2 jf. plankart.

3.1.7.b Det skal etableres 6 biloppstillingsplasser i parkeringsgarasjen og 1 biloppstillingsplass utendørs som vist i skisseprosjekt, datert 24.01.2024. Til sammen 7 biloppstillingsplasser. Dette tilsvarer en parkeringsdekning på maks 0.86.

3.1.7.c Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal være utformet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3.1.7.d Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkering pr 100m² BRA.

3.1.8 Boligbebyggelse B

3.1.8.a Felt B1-B6 reguleres til boligbebyggelse.

3.1.9 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

Type bebyggelse

3.1.9.a Innenfor BKS skal det etableres 8 boligenheter i rekke.

3.1.9.b Innenfor BKS skal det etableres interne gangveger, murer, trapper og markterrasse m.m.

3.1.9.c Boligene skal ha minimum aksebredde på 4,2 meter.

3.1.9.d Den ytterste boligenheten i nordvest, og den ytterste boligenheten i sørvest skal maksimalt ha to etasjer. Det tillates takstue på maksimalt 25 m² for hver av disse enhetene.

3.1.9.e De resterende boligenhetene skal ha maks høyde på tre boligetasjeer.

3.1.10 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

3.1.10.a Det tillates 8 boligenheter innenfor planområdet. Boligene skal bygges sammen i rekker av tre og fem boenheter.

3.1.10.b Boligene skal være minst 120 m² BRA og skal ha direkte tilkomst til terreng fra to sider av huset.

3.1.11 Uteoppholdsareal (felt BUT)

3.1.11.a Det skal tilstrebes gode overganger mellom naturterreng i f_BUT og uteoppholdsareal innenfor BKS.

3.1.11.b Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanent vegetasjonsdekke inkludert hekker/busker og trær kan etableres med tilstrekkelig jorddybde

3.1.11.c Uteoppholdsareal f_BUT skal være felles for beboere innenfor BKS.

3.1.12 Adkomst

3.1.12.a Adkomst til bebyggelsen skal være fra kommunal veg Hjortevegen, via felles veg f_SV2-3.

3.1.12.b Det tillates ikke ytterligere utvidet bruk av adkomsten utover bruken for de eksisterende boligene og de 8 nye planlagte enhetene

3.1.13 Energianlegg (felt BE)

3.1.13.a Felt o_BE er areal for eksisterende energianlegg/trafo

3.1.14 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

3.1.14.a Innenfor felt f_BRE skal det oppføres oppstillingsplass for søppelspann, i henhold til renovasjonsteknisk plan med positiv uttale fra BIR. Løsningen skal være felles for BKS. Arealet skal gis en estetisk tiltalende utforming.

3.1.14.b Renovasjonsareal f_BRE skal være felles for beboere innenfor BKS

3.1.15 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

3.1.15.a Alle boenheter skal ha min. 7 m² privat uteoppholdsareal på terreng.

3.1.15.b Det tillates takterrasser for boenheter som går over to etasjer.

3.1.15.c Det skal sikres minst 40 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt BKS og f_BUT. Naturterreng innenfor f_BUT kan regnes med i felles uteoppholdsarealer.

3.1.15.d f_BUT skal møbleres med utemøbler og mindre lekeapparat. Hvorav ett av lekeapparatene skal være universelt utformet. Det legges og opp til frilek.

3.1.15.e Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:

- skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare
- hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper. Det skal være god og sikker tilgjengelighet fra bolig.
- gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på minst 50 % av arealet i fire timer ved vårjevndøgn)

- opparbeides med god og varig kvalitet.

3.1.16 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

3.1.16.a Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer: f_BUT, og f_BRE er felles for boligene i BKS.

3.1.16.b F_BUT4-5 skal være felles for boligene i BBB2

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV, SKV, SF, SGT, SGS, SS, SVG, SVT, SKF)

3.2.1.a Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet, datert 22.01.2024 og etter godkjente tekniske planer. Mindre tilpasninger på inntil 0,5 m innbyrdes mellom de ulike samferdselsformålene er tillatt. Slike justeringer skal være godkjent av rette vegmyndighet.

3.2.1.b Atkomster til eksisterende boligeiendommer er vist som avkjørselspiler i plankartet. Plasseringen av avkjørselspilene er ikke juridisk bindende og kan tilpasses langs formålsgrensen. Atkomstene kan krysse gang- og sykkelveg.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

3.2.1.c Før det kan igangsettelsetillatelse for arbeid på kommunalt og fylkeskommunalt vegareal skal:

- Aktuell vegmyndighet ha tilsendt og godkjent tekniske vegplaner av det offentlige vegområdet med avkjørslser.
- Det utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfase for veganlegget.

3.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.2.2.a Kjøreveger, veger og fortau skal opparbeides med fast toppdekke.

3.2.3 Veg (felt f_SV1 – f_SV3)

3.2.3.a f_SV1 er felles adkomstveg fra o_SKV1 inn til eksisterende bebyggelse.

3.2.3.b f_SV2 er felles adkomstveg fra o_SKV1 til eksisterende bebyggelse, samt ny bebyggelse i felt BKS.

3.2.3.c På del av f_SV2, foran trapp mellom de to bygningskroppene, skal det benyttes et annet type dekke enn på resten av vegen, for eksempel brostein. Illustrasjonsplan, datert 20.12.2023, er retningsgivende for utformingen.

3.2.3.d Gjennomkjøring mellom f_SV2 og f_SV3 tillates ikke, med unntak for utrykningskjøretøy samt av/pålessing for boenheter innenfor BKS.

3.2.3.e f_SV3 er adkomstveg til eksisterende bebyggelse i Sætervegen, gnr. 40 bnr. 379. Arealet mellom f_SV3 og f_SV2 stenges av med bom.

3.2.4 Kjøreveg (felt o_SKV1 – o_SKV2)

3.2.4.a Formålet o_SKV1 er offentlig kjøreveg Kv 4577 Hjortevegen og del av Kv 4398 Dyrhaugen.

3.2.4.b Felt o_SKV2 er offentlig kjøreveg til Skjoldstølen

3.2.5 Fortau (felt o_SF1 – o_SF3)

3.2.5.a Felt o_SF1-3 er offentlig fortau langs offentlig kjøreveg o_SKV1-2 kommunal veg Hjortevegen og Skjoldstølen.

3.2.6 Gang- og sykkelveg (felt o_SGS1 – o_SGS3)

3.2.6.a Felt o_SGS1-3 er offentlig gang- og sykkelveg langs o_SKV1 kommunal veg Hjortevegen og Dyrhaugen.

3.2.6.b Gang- og sykkelvegen skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet.

3.2.6.c Atkomster til eksisterende boligeiendommer er vist som piler i plankartet. Plasseringen av avkjørselspilene er ikke juridisk bindende og kan tilpasses der det er nødvendig i samråd med rette veimyndighet. Atkomstene kan krysse gang- og sykkelvegen. Det tillates ikke utvidet bruk av avkjørslene som krysser o_SGS1.

3.2.7 Annen veggrunn – grøntareal (felt f_SVG1- f_SVG2 og o_SVG1 – o_SVG9)

3.2.7.a Felt o_SVG1-9 skal sikre overgang mellom veganlegg og tilgrensende areal.

3.2.7.b Innenfor formålet annen veggrunn grøntareal kan det etableres fyllinger, skjæringer, rekkverk, gjerde, mur, nettstasjoner og liknende som ikke er til hinder for fri sikt eller drift og vedlikehold av veganlegget. Private gjerder, nettstasjoner mv. skal plasseres på annet privat areal.

3.2.7.c o_SVG1 skal opparbeides med god infiltrasjonskapasitet.

3.2.7.d Arealet f_SVG_1 skal ha revegetering i tråd med pkt. 2.5.7.

3.2.8 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_SVT1 – o_SVT6)

3.2.8.a Felt o_SVT1-3 og o_SVT6 skal sikre areal mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg. Innenfor feltet skal det etableres trafikkskille mot o_SKV1. Det tillates ulik utforming av trafikkskillet med for eksempel avvisende kantstein, brostein eller lignende. Det tillates åpninger for atkomst til boligeiendommer, vist som retningsgivende atkomstpiler i plankartet.

3.2.8.b Felt o_SVT4 er sideareal mellom fortau o_SF1 og B4.

3.2.8.c Felt o_SVT5 skal opparbeides på en tiltalende måte med god infiltrasjonskapasitet.

3.2.9 Kombinerte formål – veg/fortau (felt o_SKF1 – o_SKF2)

3.2.9.a Felt o_SKF1 er kombinert formål veg og fortau ved avkjørsel til f_SV2. o_SKF1 skal utformes som gjennomgående fortau, med nedsenket kantstein mot kjørebane.

3.2.9.b Felt o_SKF2 er kombinert formål veg og gang- og sykkelveg ved avkjørsel til f_SV1. Feltet skal utformes som gjennomgående gang- og sykkelveg nedsenket mot kjørebane

3.2.10 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

3.2.10.a Følgende arealer skal være offentlige: o_SKV1-2, o_SF1-3, o_SGS1-3, o_SS, o_SVG1-9, o_SVT1-6, o_SKF1-2.

3.2.10.b **Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:**

Veg f_SV1 er felles for eksisterende boliger som har rettigheter til vegen: 40/535, 40/436, 40/808, 40/583, 40/624, 40/625, 40/626, 40/582, 40/627, 40/628, 40/629, 40/630, 40/631, 40/687, 40/686, 40/538, 40/685, 40/684, 40/683, 40/758, 40/532, 40/539, 40/699, 40/700, 40/701, 40/702, 40/703, 40/707, 40/540, 40/704, 40/705, 40/706, 40/960.

- Veg f_SV2 er felles for boliger på gnr 40 bnr 1826, 1814, 545, 546 og 547 og 354.
- Veg f_SV3 er felles for boliger på gnr 40 bnr 379 og gir gangbar adkomst for nordlig del av ny bebyggelse.

3.2.10.c Følgende arealer skal være offentlige:

- Energianlegg, o_BE
- Kjøreveg, o_SKV
- Fortau, o_SF1-2
- Gang og sykkelveg, o_SGS1-3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT
- Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG1-9
- Kombinert formål – fortau/veg, o_SKF1-2

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

4.1.1. Frisiktsone H140 ved vegkryss skal ha fri sikt 0,5 meter over veghøyde ved tilstøtende vegger.

4.2. Bevaring kulturmiljø (sone H570)

4.2.1. Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570 i samsvar med historisk jernbanetrase i KPA2018.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1, midlertidig bygg- og anleggsområde)

5.1.1. Området kan benyttes som bygge- og anleggsområde i byggeperioden for bygging av gang- og sykkelveg og utbedring av veganlegget for øvrig. Det kan gjennomføres nødvendige inngrep og anleggsarbeid med dette formål. Dette gjelder også lagring av masser og lager.

5.1.2. Området skal snarest, og senest 1 år etter ferdigstilling av veganlegget i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.

5.1.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av veggrunn eller senest innen 01.06.2033.

2.6.3. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

2.6.4. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles parkeringsanlegg for bil og sykkel, jf. pkt. 3.1.6

2.6.5. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #6)

2.6.6. Bestemmelsesområde #6 er regulert til angrepsvei og oppstillingsplass for brannbil i samsvar med reguleringsplan med plan-ID 70090000, bestemmelsesområde #1)

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

6.1 Utbyggingsavtale – sikret opparbeidet

6.1.1. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», er oppfylt når tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BKS)

6.2.1. Før det gis igangsettelses tillatelse skal dokumentasjon iht. pkt. 3.1.3.a - pkt. 3.1.3.f sendes inn.

6.2.2. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til bebyggelse i felt BKS skal o_SKV1-2, o_SGS1-3, o_SF1-3, o_SS, o_SVT1-6, o_SVG1-9 og o_SKF1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS)

6.3.1. De offentlige samferdsels formålene, adkomstveger f_SV2 og f_SV3 skal være ferdigstilt.

6.3.2. f_SV2, skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur i plankartet, datert 22.01.2024.

6.3.3. Felles uteoppholdsareal f_BUT skal være ferdigstilt iht. pkt. 3.1.6

6.3.4. Renovasjonsløsning for BKS, felt f_BRE, skal være ferdigstilt iht. RTP jf. pkt. 3.1.15

6.3.5. Innendørs sykkelparkering i felles parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #2 for 16 sykler

6.3.6. 6 biloppstillingsplasser i parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #2 med ladepunkt for elbil, samt 1 utendørs biloppstillingsplass skal være ferdigstilt innenfor felt BKS.

Dokumenter som gis juridisk virkning

- VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA AS, datert 05.07.2023.