

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Ytrebygda, gnr. 37 bnr. 5 mfl.,
Østre Nordeidbrekka
Nasjonal arealplan-ID 4601_66230000**

Saksnummer	201823462 / PLAN-2022/720572
------------	------------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	21.05.2024
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er legge til rette for frittliggende, kombinert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende felles uteoppholdsareal og infrastruktur.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelse datert xx.xx.xxxx.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved all prosjektering og utføring av nye tiltak. Det tillates at stigning på fortau og gang-/sykkelveger følger eksisterende vegger.

§ 2.2 Estetisk utforming

Alle ubebygde arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet skal gis en plassering, utforming, og behandling som innlemmer gode estetiske, funksjonelle, og tekniske hensyn og krav. Det skal tilstrebtes høy arkitektonisk kvalitet og å skape en sammenhengende, harmonisk helhetsvirkning i eksisterende omgivelser. Nye tiltak skal gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpasning være en berikelse for omgivelsene og bygningsmiljøet.

§ 2.3 Terrengbehandling

- § 2.3.1 Alle terrenginngrep, fyllinger og skjæringer skal bearbeides for å gi en harmonisk helhetsvirkning i omgivelsene. Massebalanse skal etterstrebes. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres i henhold til krav i Lov om vern mot forurensing og om avfall.
- § 2.3.2 Nye murer skal oppføres i naturstein

§ 2.4 Overvannshåndtering, vann og avløp

Løsning for overvann, vannforsyning, slukkevann, og avløpsvann innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm for Bergen kommune. VAO-rammeplan er retningsgivende for prosjektering og saksbehandling av tiltak innenfor planområdet. Endringer i løsninger beskrevet i VAO-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann og dokumentert samtykke fra berørte parter.

§ 2.5 Naturmangfold (§12-7 nr. 6)

Masser skal håndteres etter forskrift om fremmede organismer kapittel 5.

Det skal vektlegges å beholde mest mulig av eksisterende stedegen vegetasjon. Ved beplantning innenfor planområdet skal det benyttes arter som fremmer biologisk mangfold og karbonbinding, jf. punkt 2.7.3. Bruk av fremmede arter er ikke tillatt. Masser som tilføres planområdet skal være rene og fri for frø eller planterester fra fremmede plantearter oppført på norsk svarteliste i høyeste risikokategori.

§ 2.6 Byggegrenser (§12-7 nr. 2)

Byggegrenser er vist i plankart.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Retningslinjer for behandling av støy (T-1442) skal legges til grunn for prosjektering og utføring av bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet.
- § 2.7.2 Det skal utarbeides støyrapport for anleggsfasen. Rapporten skal vurdere om støygrensene i T-1442 kan overholdes og vurdere behovet for, og effekten av, støyreducerende tiltak for de ulike fasene av anleggsarbeidet.
- § 2.7.3 Det skal gjøres støvreducerende tiltak på anleggsområdet og i forbindelse med transport av masser.
- § 2.7.4 Trær skal være en vesentlig del av beplantningen. Det skal plantes i flere sjikt fra trær, busker og stauder. Flerårige planter skal prioriteres. Den helhetlige plantesammensetningen som blir valgt skal gi et variert rotsystem og artsmangfold. Plantediversiteten skal minimum være 3 arter /m². Det skal legges til rette for tre- og buskbeplantning av ulike størrelser. Det skal legges vekt på bruk av stauder gunstig for pollinerende insekter. Torvfrie jordblandinger skal velges.
- § 2.7.5 Tiltak for å forlenge karbonlagring i død vegetasjon skal gjennomføres.
- § 2.7.6 Innenfor bestemmelsesområde #2 på felt B kan det etableres jordvoller. Det vises til punkt 5.2.

§ 2.8 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til saksbehandling (§12-7 nr.12)

Til søknadspåtlitige tiltak etter pbl § 20-1 skal det legges ved følgende:

- § 2.8.1 **Til søknad om rammetillatelse**

§ 2.8.1.1 Landskapsplan/utomhusplan.

En detaljert, kotesatt plan i tilstrekkelig beskrivende målestokk. Planen skal beskrive tiltakets tilpasning til omgivelsene, nabobebyggelse og omkringliggende terreng. Den skal vise takhøyder, veger, gangstier, interne tilkomstveger og adkomster, leke- og andre uteoppholdsarealer, murer og forstøtningsmurer, gjerder, støyskjermer/voller, bom, skilt, renovasjonsanlegg, utemøblering, vegetasjon/beplantning, og belysning og materialer. Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller krav i denne reguleringsplanen.

§ 2.8.1.2 VAO-rammeplan

Detaljplan for vann- og avløpsanlegg og håndtering av overvann, som er i samsvar med gjeldende versjon av VAO-rammeplan for planområdet godkjent av Bergen kommune.

§ 2.8.1.3 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

Ved behov for endringer av renovasjonsteknisk plan (RTP): godkjent revidert RTP i henhold til Bergen kommune/BIR sin til enhver tid gjeldende renovasjonsteknisk veileder.

§ 2.8.1.4 Vurdering av ras- og skredfare- og sikring

Ved sprenging skal det legges ved fagkyndig vurdering av ras- og skredfare, sprengningstiltak og bergsikring.

§ 2.8.1.5 Sikring av eksisterende vegetasjon

For tiltak som krever å fjerne etablerte busker og trær, skal det legges ved en redegjørelse for vegetasjonen som skal fjernes, og hvordan den skal tilbakeføres/erstattes etter utført tiltak. Redegjørelsen skal utarbeides av fagkyndig. For tilbakeføring/beplantning gjelder også §2.5 og §2.7. For busker og trær som skal bevares skal det legges ved tiltaksplan for å beskytte/sikre disse i bygge- og anleggsfasen.

§ 2.8.1.6 Plan for massehåndtering

Masseberegning og plan for flytting/transport og deponering av overskuddsmasser skal legges ved.

§ 2.8.1.7 Tiltak for å hindre spredning av fremmed arter

Dokumentasjon på at masser som skal flyttes håndteres etter forskrift om fremmede organismer kapittel 5.

§ 2.8.1.8 Miljøtekniske undersøkelser

Dersom det er begrunnet mistanke om forusenset grunn/masser skal det legges ved miljøtekniske undersøkelser.

§ 2.8.1.9 Energi

Det skal redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative fornybare energikilder. Det skal redegjøres for vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp. Lav energibruk og miljøriktig energiforsyning skal tilstrebes.

§ 2.8.2 Til søknad om igangsettingstillatelse

§ 2.8.2.1 Plan for bygge- og anleggsfase

Plan for bygge- og anleggsfase skal beskrive anleggsgjennomføring med alle sine tiltak: driftstider, tiltak for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for alle trafikanter, sikring ved arbeid i nærheten av eller ved flytting av strømlinjer eller strømanlegg, sikring av strømtilførsel til

berørte eiendommer, støy- og støvreduserende tiltak (hensyn til naboer), sikring av eksisterende vegetasjon, utgraving, sprenging- og bergsikringsarbeid, samt behandling/flytting, transport og deponering av masser og bygge- og anleggsavfall. Alle tiltak for bygg- og anleggsfasen skal være avklart/godkjent av ansvarlig myndighetspart før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.8.2.2 Teknisk vegplan

Før søknad om igangsettingstillatelse (IG) skal vegtekniske planer være godkjent av vegmyndigheten. Bekreftelse for at planen er godkjent skal vedlegges søknad om IG.

Under forutsetning av aksept fra vegmyndigheten, kan mindre avvik inntil 0,5 m fra formålsgrenser og byggegrenser tillates.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent skiltplan for planområdet.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt BF1 og B

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.1.1 Renovasjon

§ 3.1.1.1.a Renovasjonsteknisk anlegg for BF1 og B skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet #1 vist i plankart. Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) skal legges til grunn for detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse av renovasjonsanlegget.

§ 3.1.1.2 Støy

§ 3.1.1.2.a Støyrapport skal være retningsgivende for detaljprosjektering.

§ 3.1.1.2.b For boliger med fasade i gul støysone skal halvparten av oppholdsrom og minimum 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Boenheter med fasadenivåer over grenseverdi for gul sone, $L_{den} \geq 55$ dB, skal være gjennomgående. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2, 4)

§ 3.1.1.3 Byggegrenser

§ 3.1.1.3.a Private uteoppholdsareal på felt BF1 og B tillates etablert utenfor byggegrense.

§ 3.1.1.3.b Jordvoll tillates etablert utenfor byggegrenser på felt B.

§ 3.1.1.3.c Langs formålsgrense mellom felt V1 og felt B tillates det etablert forstøtningsmur langs vegen, inn til 0 meter fra eiendomsgrense. Mur med høyde over 1,8 m skal avtrappes.

§ 3.1.1.3.d Gjenoppføring av eksisterende låvebro og tilhørende konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrense, i samsvar med tidligere plassering.

§ 3.1.1.3.e Det tillates etablert garasje på felt BF1 utenfor byggegrense mot felt V1, inntil 1,5 meter fra eiendomsgrense. I forbindelse med innkjørsel og trappeadkomst til boligen, tillates det etablert forstøtningsmur inntil 0 meter fra eiendomsgrense. Forstøtningsmurer over 1 meters høyde skal avtrappes.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.1.4 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.1.4.a Nye boenheter skal være minimum 35 m² BRA + bodareal.

§ 3.1.1.4.b Det skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og ulike beboersammensetninger, i tillegg til barnefamilier. Boliger skal ha god tilkomst fra bakkeplan og god tilkomst til trygge utearealer i samsvar med illustrasjonsplan.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse (felt B)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Det tillates etablert boliger i form av leiligheter, rekkehus og tomannsbolig. Maksimum 18 enheter.

§ 3.1.2.2 Grad av utnytting

§ 3.1.2.2.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt på plankartet.

§ 3.1.2.3 Plassering

§ 3.1.2.3.a Bygninger skal plasseres innenfor gitt høydefelt i plankartet.

§ 3.1.2.4 Byggehøyder

§ 3.1.2.4.a Maksimal mønehøyde (MH) er angitt med kotehøyde i plankartet.

§ 3.1.2.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.5.a Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Det tillates takopplett og inntrukne terrasser i takflate. Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og møneretning.

§ 3.1.2.6 Materialbruk

§ 3.1.2.6.a Takflater skal dekket med takstein eller båndtekkning, ev. annet material som gir visuelt tiltalende nær- og fjernvirkning.

§ 3.1.2.6.b Fasadematerial skal være i tre og ha en fargevariasjon i en jordfargeskala. Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer.

§ 3.1.2.7 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.7.a Ny bebyggelse skal ha volumoppdeling som tar opp skala fra omkringliggende bygg.

§ 3.1.2.8 Nybygg som ligger på terreng skal sakses eller trappes for å oppnå gode private uteoppholdsarealer med gode solforhold og skjermede private soner, og for å oppnå et variert arkitektonisk uttrykk.

§ 3.1.2.8.a Nybygg over parkeringskjeller skal ha sprang i fasade som bidrar til å bryte opp bygningsrekken visuelt og gi variasjon i gesimshøyder.

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

§ 3.1.2.9 Uteoppholdsareal

§ 3.1.2.9.a Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet.

§ 3.1.2.9.b Maks 40 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak/altan. Minimum 40 % skal utformes som fellesareal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

- § 3.1.2.9.c Det skal legges opp til differensiert uteopphold- og lekeareal for beboerne. Det skal tilrettelegges for lekeareal for barn i ulike aldersgrupper.
- § 3.1.2.9.d Felles uteoppholdsarealet skal opparbeides i materialer og med møblering som er miljøvennlig, og gir varig og god brukskvalitet.
- § 3.1.2.9.e Fallunderlag skal være av naturmateriale.
- § 3.1.2.9.f Ved søknad om tiltak skal det vurderes å legge til rette for parsellhager/urban dyrkning som en del av uteoppholdsarealet.
- § 3.1.2.9.g Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming av uteoppholdsarealet.
- § 3.1.2.9.h Arealer som er illustrert som privat og felles uteoppholdsareal i utomhusplan/landskapsplan skal ikke overskride nedre grenseverdi for gul sone. Støyskjermingstiltak skal fortrinnsvis utføres som jordvoll. Der dette av hensyn til naturmangfold og/eller trafiksikkerhet/samferdsel ikke er mulig, skal arealene skjermes med støyskjerm som tilpasses naturterreng og/eller arkitektur.

§ 3.1.2.10 Parkering

- § 3.1.2.10.a Det skal etableres maksimum 1 p-plass pr. 100 m² bolig.
- § 3.1.2.10.b Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst eller heis.
- § 3.1.2.10.c Bilparkering for B kan løses i felles parkeringskjeller innenfor feltet.
- § 3.1.2.10.d Innendørs parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading.
- § 3.1.2.10.e Det skal etableres 2,5 sykkelparkingsplasser per 100 m² BRA bolig.
- § 3.1.2.10.f Sykkelparkering skal i hovedsak løses i felles anlegg med sentral og lett tilgjengelig plassering, fortrinnsvis i løen innenfor felt B. Sykkelparkering skal være tyverisikker, bak låst dør og ha låsemulighet i fast installasjon. Eventuell utendørs sykkelparkering skal være takoverdekket. Parkeringsareal i bod kommer i tillegg til annet bod areal og skal være minst 1,5 m² per p-plass.

§ 3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse felt BF1

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

- § 3.1.3.1.a Innenfor felt BF1 kan det oppføres frittliggende enebolig og tilhørende garasje.

§ 3.1.3.2 Grad av utnyttning

- § 3.1.3.2.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt på plankartet.

§ 3.1.3.3 Byggehøyder

- § 3.1.3.3.a Maksimum gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet.
- § 3.1.3.3.b Frittliggende enebolig kan oppføres i maksimalt 2 etasjer, inkludert underetasje mot terreng.
- § 3.1.3.3.c Garasje kan oppføres i maksimalt 1 etasje.

§ 3.1.3.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.3.4.a Enebolig skal oppføres med saltak og ha møneretning i samsvar med terrengets koteretninger. Garasje kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

§ 3.1.3.5 Materialbruk

§ 3.1.3.5.a Takflater skal dekkes med takstein eller båndtekkning, ev. annet material som gir visuelt tiltalende nær- og fjernvirkning.

§ 3.1.3.5.b Fasadematerial skal være i tre og ha en fargevariasjon i en jordfargeskala. Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer.

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

§ 3.1.3.6 Uteoppholdsareal

§ 3.1.3.6.a Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet.

§ 3.1.3.7 Parkering

§ 3.1.3.7.a For bil kan det etableres inntil 1 p-plass per boenhet.

§ 3.1.3.7.b Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.

§ 3.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse felt BF2, BF3 og BF4

§ 3.1.4.1 Del av eksisterende eneboligeiendommer. Bestemmelser i plan med ID 8770000 videreføres.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Eierform

Offentlige arealformål

Følgende arealer skal være offentlige:

- Veg o_V2
- Kjøreveg o_KV1 - o_KV3
- Fortau o_FO3 – o_SFO4
- Gang- og sykkelveg o_GS1 – o_GS3
- Annen veggrunn- grøntareal o_AVG1 - o_AVG3

Felles arealformål

Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer/felt:

- Kjøreveg f_KV4 skal være felles for de eiendommer vegen gir tilkomst til
- Fortau f_FO1, f_FO2 og f_SK skal være felles for de eiendommer kjøreveg f_KV4 gir tilkomst til.
- Veg f_V3 skal være felles for de eiendommer vegen gir tilkomst til.

§ 3.2.1.2 Avkjørselspiler

Der det er vist avkjørselspil tillates det etablert avkjørsel over formålet. Pilene indikerer hvilke felt det kan etableres avkjørsel fra og til og det tillates justering i plassering. Det skal etableres tilstrekkelig friskt i avkjørsel, minimum 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

§ 3.2.2 Kjøreveg felt o_KV1 og o_KV2

§ 3.2.2.1 Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med utforming vist i plankartet.

§ 3.2.3 Gang- og sykkelveg felt o_GS1 og o_GS2

§ 3.2.3.1 Gang- og sykkelveg felt o_GS1 og o_GS2 skal opparbeides i samsvar med bredde og utforming vist i plankartet. Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser i samråd med ansvarlig myndighet.

§ 3.2.3.2 Felt o_GS3 er eksisterende og skal kobles sammen med felt o_GS1.

§ 3.2.4 Fortau felt f_FO1, f_FO2, o_FO3

Fortaue skal opparbeides i samsvar med bredde og utforming vist i plankartet.

§ 3.2.5 Gangareal/veg – kombinert formål felt SK

Feltet er kombinert formål gangareal og veg. De skal fungerer som forlengelse av tilgrensende fortau, og som avkjørsel/biltilkomst til felt B. Gangareal har fortrinnsrett i krysningspunktet. Mindre avvik fra formålsgrenser tillates.

§ 3.2.6 Annen veggrunn, grøntareal, o_AVG1 – o_AVG3 og f_AVG4

§ 3.2.6.1 Kan anvendes til grøfter og beplantes til å fungere som vegetasjonsbuffer mellom offentlig formål/vegformål og boligformål. I samråd med vegmyndighet er det tillatt med mindre avvik fra formålsgrenser og byggegrenser vist i denne reguleringsplanen.

§ 3.2.6.2 På felt o_AVG1 tillates det etablert jordvoll innenfor bestemmelsesområde #2, jf. punkt 5.2.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser grønnstruktur felt f_NO, o_BG1, o_TV, f_BG2

§ 3.3.1.1 Eierform (§12-7 nr. 14)

Offentlig arealformål

Følgende arealer skal være offentlig:

- Blå/grønnstruktur felt o_BG1
- Turveg felt o_TV

Felles arealformål

Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer/felt:

- Naturområde felt f_NO skal være felles for felt B.
- Blå/grønnstruktur felt f_BG2 skal være felles for felt B og BF1.

§ 3.3.1.2 Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr 2)

Felt o_BG1 og o_TV skal være offentlig tilgjengelig og åpen for allmenn ferdsel.

§ 3.3.1.3 Utforming/Arealbruk (§12-7 nr 1)

§ 3.3.1.3.a Innenfor felt o_BG1 skal det opparbeides trapp og sti som skal koble sammen Østre Nordeidbrekka (felt o_TV) og Grunnane (felt f_FO1/f_KV4). Det skal etableres en benk sentralt i området/tilknyttet stien. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming.

§ 3.3.1.3.b Det skal lages en markering i dekke på felt o_TV som skiller området fra felt BF1. På vestsiden av felt o_TV og østsiden av felt o_BG1 skal det settes opp skilt som tydeliggjør gangforbindelsen.

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

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

§ 4.1.1 I frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

§ 4.2 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570_1 (§ 11-8 c)

§ 4.2.1 Toppjord innenfor hensynssone kulturmiljø H570, som inneholder lokal flora og/eller fauna (gammel kulturmark), skal tas vare på og legges tilbake ved gjennomført tiltak.

§ 4.2.2 Eksisterende løe innenfor hensynssone H570 skal rives. Grunnmuren til løen skal bevares.

§ 4.2.3 Det skal utarbeides rivingsdokumentasjon av løen i henhold til gjeldende veileder fra antikvarisk myndighet/Byantikvaren.

§ 4.2.4 Løen skal gjenoppføres. Grunnmuren skal være synlig etter gjenoppføring. Løens hovedform med skut, låvebro, takoppbygg på loft, takvinkel, byggehøyder og materialbruk videreføres i størst mulig grad. Andre påbygg og siloer kan fjernes. I den nye løen kan det legges til rette for inntil 4 boenheter, boder og sykkelparkering.

§ 4.2.5 I den nye løen er det tillatt med mindre justeringer av mønehøyde for å sikre at gjeldende byggetekniske krav oppfylles. Det er tillatt med endringer i fasader for å sikre tilstrekkelig dagslys og innganger. Det er tillatt med takterrasser i takflate. Fasadeuttrykket mot øst og sør skal opprettholdes i størst mulig grad.

§ 4.2.6 Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 innenfor hensynssonen skal være godkjent av Byantikvaren i Bergen kommune før rammetillatelse til tiltak kan gis.

§ 4.2.7 Notat med vurdering av løens grunnmur og illustrasjonsplan er retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 4.3 Sone med særlig hensyn til naturmiljø, H560_1 - H560_3 (§ 11-8 c)

§ 4.3.1 Hasselskogen innenfor felt f_NO / hensynssone H560_1 og H560_2 skal bevares. Før gjennomføring av anleggsarbeid på felt B skal hasselskogen avgrenses og merkes.

§ 4.3.2 Hasselknuter innenfor felt o_BG1 / hensynssone H560_3 som ikke står i konflikt med planlagt sti og trapp skal bevares. Disse skal merkes før gjennomføring av anleggsarbeid på felt o_BG1.

§ 4.3.3 Hasselknuter som blir berørt av bolig BF1 bør revegeteres i regulert grønnstruktur, der dette er gjennomførbart.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1; Renovasjonsanlegg

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det legges til rette for renovasjonsanlegg i tråd med bestemmelser i denne plan.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2

§ 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres en beplantet jordvoll. Jordvollene kan gå inn på felt o_AVG1 innenfor samme bestemmelsesområde. Frisiktsone skal overholdes. Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og plassering.

§ 5.3 Bestemmelsesområder #3 - #4; Midlertidig bygg- og anleggsområder

§5.3.1 Bestemmelsesområdene #3 og #4 kan benyttes midlertidig bygg- og anleggsområde i forbindelse med utføring og oppgradering av fv5186 Steinviksvegen og kv3081 Grunnane (feltene o_KV2, o_KV3, o_GS1 og o_FO3). Ved søknad om tiltak innenfor #3 og #4 gjelder også §2.5, §2.7 og §2.8.1.6. Området skal i størst mulig grad istandsettes tilsvarende som før arbeidene ble gjennomført. Områdene kan benyttes til midlertidig bygg- og anleggsområde fra vedtaksdatoen og opphører 10 år etter denne. Dersom utbyggingen ferdigstilles før dette tidspunktet, skal det gis beskjed til Bergen kommune, slik at området fjernes fra forvaltningsbasen.

§ 5.4 Bestemmelsesområder #5;

§5.4.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert nødvendig byggegrøp for tiltak på felt B. Dersom det er hasselknuter innenfor området som kommer i konflikt med tiltak skal disse flyttes. Området skal tilfylles slik at det skapes en god overgang mellom bevart terreng på felt f_NO og bebyggelse/ ferdig planert terreng på felt B.

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

Før det kan gis tillatelse til søknadspiktig tiltak etter pbl § 20-1 innenfor listede arealformål under, skal følgende vært utført:

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BF1 og B)

§ 6.1.1 Følgende arealer skal være ferdig opparbeidet

- Ny kryssutforming felt o_KV2.
- Fortau o_FO3 med tilrettelagt krysning mot felt f_FO2 og endret avkjørsel med gjennomgående fortau (vist med pil).
- Gang- og sykkelveg felt o_GS1 med tilrettelagt krysning mot felt o_GS2 inkl. intensivbelysning i krysningpunkt.
- Felt o_GS2 med påkobling til eksisterende gang- og sykkelveg og tilrettelagt krysningpunkt mot felt o_GS1 inkl. intensivbelysning i krysningpunkt.
- Fjerning av eksisterende rekkverk og nytt rekkverk innenfor felt o_AVT2 og o_AVT3 som ivaretar frisikt.
- Eventuelle fartsreducerende tiltak i Steinsvikvegen, i tråd med godkjent vegteknisk plan.
- Eventuelt overgangsfelt over Steinsvikvegen, i tråd med godkjent vegteknisk plan.

§ 6.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (felt BF1 og B)

§ 6.2.1 Følgende arealer skal være ferdig opparbeidet

- Felles veg felt f_KV4, fortau f_FO1 og f_FO2, gjennomgående fortau f_SK samt tilrettelagt krysningspunkt mot o_FO3 og eventuelt overgangsfelt i tråd med godkjent vegteknisk plan.
- Trapp og sti innenfor felt o_BG1, markering i dekke på felt o_TV og skilting i tråd med § 3.3.1.3 skal være ferdig opparbeidet.
- Eksisterende løe innenfor H_570 med unntak av grunnmuren og siloer, skal være revet eller sikret mot ulykker før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.
- Leke- og uteoppholdsarealer, renovasjonsteknisk avfallsanlegg, sykkelparkering og støytiltak som kommer frem av denne plan skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på felt B.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Juridisk bindende

- Reguleringsplankart, datert 16.05.2024

Retningsgivende

- Støyrapport, datert 15.03.2024
- VA0-rammeplan, datert 13.07.2023
- Renovasjonsteknisk avfallsplan, datert 16.02.2024
- Illustrasjonsplan, datert 16.05.2024
- Notat Vurdering av løens grunnmur datert 09.07.2019