

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 13 bnr. 143 mfl.

Paradis Hage

Nasjonal arealplan-ID 4601_ 64230000

Saksnummer	201432008, PLAN-2022/20470
Siste revisjonsdato bestemmelser	18.10.2023
Vedtatt av bystyret	18.10.2023

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Kommuneplanen legger opp til at boligbyggingen i hovedsak skal skje i senterområder og byfortettingsområder med god kollektivdekning. Områdene langs bybanetraséen er prioritert.

Boligfortetting langs kollektivaksene skal hindre byspredning, og gi en miljøvennlig byutvikling som minsker transportbehov med bil.

Planen er i hovedsak i tråd med områdereguleringsplan for Paradis (Plan-ID 60760000), men det foreslås avvik. Avvik gjelder høyere utnyttelsesgrad, økt bygningsvolum, flere etasjer, støykrav til støyutsatte boliger, renovasjonsløsninger mm.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 15.06.23

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsipp for universell utforming gjelder hele planområdet. Det skal legges vekt på universell utforming i uteareal og gangareal. Gatelyst skal etableres i fortau eller i bygningsfasader. Hvilke områder som skal ha universell utforming og hvordan dette utføres skal klargjøres i utomhusplanen jf. § 3.1.1.7.a.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet med bymessig struktur. Elementer fra strøket skal brukes for å gi lokal karakter og samtidig skal det være et urbant formspråk, f.eks. i materialvalg, jf. § 3.1.2.5.a. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en arkitektonisk redegjørelse som redegjør for bygningers plassering og utforming.

§ 2.3 Illustrasjonsplan

§ 2.3.1 Illustrasjonsplan for bestemmelsesområder datert 27.03.23 er retningsgivende for midlertidig disponering av planområdet. Illustrasjonsplan, datert 21.09.22 er retningsgivende for utforming av bygninger og uteareal.

§ 2.4 Terrengbehandling

§ 2.4.1 Eventuelle skjæringer og fyllinger skal gjøres på en tiltalende måte og beplantes. Ved etablering av nye steinmurer skal eksisterende steinmurer i planområdet gjenbrukes der det er hensiktsmessig.

§ 2.5 Overvannshåndtering

§ 2.5.1 Ved utbygging og tiltak i planområdet skal overvann fra eiendommene ikke overskride dagens overvannsmengde. Nødvendige tiltak, f.eks. fordrøyning, skal gjennomføres for å sikre dette. Det vises til VA-rammeplan med VA-etatens merknader datert 21.10.22.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Det tillates oppført boliger med støynivå på fasade opp til Lden = 73 dB.

- § 2.6.2 Boliger med støynivå på 1 fasade mellom Lden 65 - 73 dB kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
- (i) Bygningene må ha en slik konstruksjon (lydisolerende fasade) at innvendig støynivå ikke overstiger 30 dB.
 - (ii) Bygningene skal utformes med gjennomgående leiligheter.
 - (iii) Bygningene må etableres med balansert ventilasjon.
 - (iv) Minst ett soverom må plasseres på den stille siden.
- § 2.6.3 Boliger med støynivå på 1 fasade mellom Lden 55 - 65 dB kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
- (i) Innvendig støynivå skal ikke overskride Lden 30 dB.
 - (ii) Minst ett soverom plasseres på den stille siden.
- § 2.6.4 Uteoppholdsareal som er i henhold til minimumskravet skal ikke ha støynivå over Lden 55 dB. Dokumentasjon må fremlegges sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
- § 2.6.5 Det tillates mindre avvik fra dette kravet (§ 2.6.4) i deler av gårdsrommet dersom man kan unngå støyskjerm i åpninger mellom byggene. Dokumentasjon vedrørende støy på uteoppholdsarealer skal framlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 2.7 Verneverdig kulturmiljø/naturmangfold

- § 2.7.1 Fremmede arter bør fjernes og deponeres på en forsvarlig måte i tråd med gjeldende regelverk.

§ 2.8 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- § 2.8.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Bebyggelse skal knyttes til fjernvarmenettet. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt KBA)

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

- § 3.1.1.1.a Maksimal utnyttingsgrad er angitt på plankartet. Grad av utnytting, %-BRA, beregnes etter TEK17, uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.1.1.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 3.1.1.2.a Byggegrenser ligger i formålsgrensen. Bygningsvolum må deles opp for å sikre viktige kommunikasjonsakser.

- § 3.1.1.2.b Balkonger kan krage ut inntil 1 m mot o_KV3, ellers 0,8 m, utenfor formålsgrensen forutsatt fri høyde på minst 5 m over fortau.

§ 3.1.1.3 Byggehøyder

- § 3.1.1.3.a Maksimum tillatt byggehøyde fremgår av plankart. Regulerte byggehøyder er angitt som maksimal kotehøyde BH på plankartet. Bebyggelsen skal etableres med varierende

byggehøyder. Grense for regulert byggehøyde kan justeres på fasader som vender inn mot gårdsrom så lenge det kan dokumenteres tilfredsstillende uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.3.b Oppbygg over heis- og trappehus kan føres opp over angitt maksimal byggehøyde (BH) med inntil 1,5 meter.

§ 3.1.1.3.c Tekniske installasjoner skal som hovedregel integreres i bygningskroppen. Tekniske installasjoner kan føres opp over angitt maksimal byggehøyde (BH) med inntil 1,5 meter. Installasjoner unntatt eventuelle solcellepanel samt luftutkast og lignende skal være inntrukket minimum to meter fra gesims, og utgjøre maksimalt 20 % av takflaten.

§ 3.1.1.3.d I forbindelse med møblering av takhager er det tillatt med lettere konstruksjoner, som pergola, over regulert byggehøyde, med unntak av areal med byggehøyde kote +61.

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

§ 3.1.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.4.a Det skal være minimum 7 m² privatareal og minimum 15 m² felles uteoppholdsareal pr. Boenhet. Maksimalt 50 % av krav til felles uteoppholdsareal kan løses med takhager. Privat areal kan løses på balkonger o.l.

§ 3.1.1.4.b Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og tillatt antall boenheter.

§ 3.1.1.4.c Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:

- i. Skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare
- ii. Hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig med avstand under 50 meter fra bygningenes hovedinnganger.
- iii. Gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn)
- iv. Opparbeides med god og varig kvalitet
- v. Det tillates at privat uteoppholdsareal løses med innglassede balkonger
- vi. Felles uteoppholdsarealer som ikke benyttes til adkomst, lekearealer og nødvendige fellesfunksjoner skal beplantes med gress og pollinatorvennlige bærbusker og små trær. Lekearealer skal opparbeides uten plast- og gummidekke og i størst mulig grad med naturlige materialer.

§ 3.1.1.4.d Deler av felles uteoppholdsareal for bolig tillates etablert på takhager. Takhagene skal opparbeides for variert opphold.

§ 3.1.1.4.e Uteoppholdsareal tillates etablert på dekke over parkeringskjeller (gårdsrom). Arealet skal ha god tilknytning til bakkeplan.

§ 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.5.a Parkering skal opparbeides i henhold til krav i angitt tabell nedenfor. Alle tall for sykkelparkering er minimumskrav til antall parkeringsplasser. Tall for bolig er minimumskrav og maksimumskrav. Tall for andre formål er maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkel.

VIRKSOMHET	ENHET	BIL	SYKKEL
Bolig	100 m ² BRA	0,6	2,5
Forretning/dagligvare	1000 m ² BRA	10	6
Tjenesteyting	1000 m ² BRA	2	4

Kontor	1000 m ² BRA	4	7
Restaurant/pub	1000 m ² BRA	2	4

- § 3.1.1.5.b Det skal etableres parkeringsplass for forflytningshemmede og gjester. Dette kravet gjelder utover parkeringskravet i tabellen over. Minst 10 % av parkeringsplassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé. Gjesteparkering for bil skal utgjøre 10 % av totalt antall parkeringsplasser for boligene.
- § 3.1.1.5.c Parkering skal opparbeides innenfor KBA i fellesanlegg under bakken med én hovedadkomst.
- § 3.1.1.5.d Ved boliger og arbeidsplasser skal minst halvparten av sykkelparkering skje innendørs med enkel adkomst.
- § 3.1.1.5.e Ved etablering av næringslokaler for mer enn 20 ansatte, skal det etableres tilbud om garderobe og dusj i tilknytning til sykkelparkeringen.
- § 3.1.1.5.f Det skal avsettes to plasser, utover parkeringskrav i tabell over, til bildeordning i felles garasje.
- § 3.1.1.5.g Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegget skal utformes med tilrettelegging for ladestasjon for elbil.

§ 3.1.1.6 Renovasjon

- § 3.1.1.6.a Avfallshåndtering skal delvis skje innenfor byggeområdet. Nedkast skal plasseres innenfor planområdet. Restavfall løses med rørbasert system. Det tillates felles rørbasert løsning med områder utenfor planområdet. Fraksjonene papp, papir, drikkekartonger, mat og plast løses med nedgravd løsning. Krav fra BIR i uttalelse til RTP datert 08.12.2022 skal etterkommes.
- § 3.1.1.6.b Avfallsanlegg for næring som har behov for egen avfallshåndtering skal etableres innendørs.
- § 3.1.1.6.c Det kan vurderes tilrettelegging av midlertidig renovasjonsløsning for fraksjonene papir, papp, drikkekartonger, matavfall, plast og tekstil, dersom avtale om felles, samlokalisert renovasjonsanlegg med plan 70740000 og plan 64690000 foreligger.

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

§ 3.1.1.7.a Utomhusplan

- i. Sammen med søknad om rammetillatelse vedlegges en utomhusplan som viser planlagt disponering av felles uteoppholdsarealer. Planen skal vise materialbruk, høydekoter, beplantning, anlegg for avfallshåndtering, atkomster og innganger, tekniske installasjoner og leke- og uteoppholdsareal.
- ii. Det skal i utomhusplanen vektlegges differensiering av private-, halvprivate- og felles uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealer i gårdsrom og i takhager skal utformes for å sikre gode møteplasser og ha grønn vegetasjon.
- iii. Det må stedvis være jorddybde på minimum 800 mm for beplantning av trær og vegetasjon. Utomhusplanen skal inneholde prinsippnutt som synliggjør teknisk løsning for de opparbeidete uteoppholdsarealer i gårdsrom og på tak.

§ 3.1.1.7.b VA-rammeplan

- i. VA-rammeplan med VA-etatens uttalelse og merknader og tilhørende uttalelse datert 21.10.22 skal legges til grunn for detaljprosjektering.

§ 3.1.1.7.c Renovasjonsteknisk plan (RTP)

- i. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan (RTP) for boligformålet. BIR har gitt uttalelse til planen 08.12.2022. Vilkår gitt i uttalelsen skal etterkommes og fremkomme ved søknad om igangsettingstillatelse. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge privatrettslige avtaler mellom utbyggingsområder som samarbeider om avfallsløsninger.

§ 3.1.1.7.d Logistikkplan

- i. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en logistikkplan som viser kjøremønster for varelevering og renovasjonskjøretøy. Logistikkplanen skal inneholde trafiksikkerhetsløsning for myke trafikanter ved henting av avfall og varelevering.

§ 3.1.1.7.e Sikring av skråning/fjellskjæringer.

- i. Etter sprengning av byggegrop skal det gjøres en geoteknisk/geologisk vurdering av nye fjellskjæringer. Vurderingen skal utføres av firma med geoteknisk/geologisk kompetanse og skal legges til grunn for prosjektering av nødvendige fjellsikringstiltak.
- ii. Ved søknad om igangsettingstillatelse til de øvrige byggearbeidene skal beskrive sikringstiltak være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.1.1.7.f Kulturminnedokumentasjon

- i. Kulturminnedokumentasjon av eksisterende bygg skal være godkjent av Byantikvaren før det kan gis igangsettingstillatelse for rivning.

§ 3.1.1.7.g Massehåndtering

- i. Plan for massehåndtering som viser samfunnstjenlig bruk av overskuddsmasser/gjenbruk av masser, transportdistanse og kapasitet på vegnett skal foreligge ved igangsettingstillatelse.
- ii. Det skal tilstrebes å bruke overskuddsmasser på næreste tilgjengelige deponi.

§ 3.1.1.7.h Barnehagedekning og skolekapasitet

- i. Før igangsettingstillatelse kan gis skal tilfredsstillende barnehage- og skolekapasitet i bydelen dokumenteres.

§ 3.1.1.7.i Teknisk plan for vegareal

- i. Det skal utarbeides tekniske detaljplaner for nye offentlige vegarealer og endring av eksisterende offentlige vegområder, inklusivt veglys, skiltplan og overvannshåndtering.
- ii. Dersom utbyggingen av planområde skjer før oppgradering av Statsminister Michelsens veg og Storetveitvegen (i henhold til Plan-ID 60760000 og/eller Plan-ID 65020000) skal eventuell tilpasning til eksisterende veganlegg avklares i den tekniske detaljplanen.
- iii. Dersom utbygging av planområdet skjer før oppgradering av Statsminister Michelsens veg, i henhold til Plan-ID 60760000 og/eller Plan-ID 65020000, skal det utarbeides teknisk detaljplan for midlertidig situasjon, o_SF1 regulert i Plan-ID 64690000, frem til Statsminister Michelsens veg ferdigstilles, jf. § 7.4.7.

§ 3.1.1.7.j Anleggsfasen

- i. Det skal utarbeides plan som omhandler tiltak for å begrense bygge- og anleggsstøy og -støv i anleggsfasen.

§ 3.1.1.7.k Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassberegning.

§ 3.1.2 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål (KBA) (§ 12-5 nr. 1)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a KBA skal benyttes til bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. I formål tjenesteyting inngår også bevertning. Det tillates etablert parkering med tilhørende funksjoner (tekniske rom, sykkelparkering, boder, o.l.) innenfor formålet.

§ 3.1.2.1.b Minst 500 m² i KBA skal benyttes til forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting. For å sikre mulighet for publikumsrettet virksomhet mot gate skal areal i plan 1. mot Statsminister Michelsens veg i sør (bygg C i illustrasjonsplan datert 21.09.22) ha minimum 4,5 meter brutto etasjehøyde.

§ 3.1.2.1.c Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være gjennomgang fra fortau o_ FO1 til intern gårds plass. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det være åpen, overbygget plass med minimum 4 m fri høyde.

§ 3.1.2.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.2.2.a Maksimum tillatt utnyttelsesgrad fremgår av plankartet. %-BRA beregnes etter TEK17, uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.1.2.3 Plassering

§ 3.1.2.3.a Øverste etasje mot offentlig veg skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. For inntil 25 % av fasaden, som heis- og trappehus, tillates det at den ikke trekkes inn i øverste etasje.

§ 3.1.2.4 Byggehøyder

§ 3.1.2.4.a Byggehøyder er vist på plankartet

§ 3.1.2.5 Materialbruk

§ 3.1.2.5.a Det skal i hovedsak benyttes lys tegl og mørk trekledning. Det tillates ikke fasadeplater, med unntak av der det kan dokumenteres at fasadeplater gir bedre brannsikkerhet enn tegl. Eventuelle fasadeplater skal ha farger tilpasset øvrig fargetone. Det skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Takflater som ikke skal benyttes til uteopphold skal være grønne tak/sedumtak.

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

§ 3.1.2.6 Adkomst

§ 3.1.2.6.a Parkeringsanlegg skal i hovedsak ikke ha fasade mot offentlig veg eller gate. Grunnet terrengforskjeller kan deler av yttervegg tillates over bakkenivå, under forutsetning av god utforming mot offentlig vei. For å aktivisere fasaden mot o_KV3 skal det etableres inngang(er), vinduer, inngang(er) til sykkelparkering og garasjeport(er) i denne fasaden. Kjøreatkomst tillates å krysse fortau.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.7 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.7.a Maksimalt antall leiligheter er 75.

§ 3.1.2.7.b Det skal være variasjon i leilighetsstørrelser. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m² eksklusiv bodareal. Minst 70 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter eller større.

§ 3.1.2.8 Tilgjengelighet

§ 3.1.2.8.a Forretning/kontor/tjenesteyting skal ha inngang fra offentlig gate.

§ 3.1.2.8.b Det tillates ikke etablert porter eller grunder fra gårdsrom mot offentlig gate. Støyskjermer kan etableres for å sikre tilfredsstillende støyforhold i prosjektet. Støyskjermer skal utformes med helt eller delvis transparent materiale. Det tillates unntak til port for sikring av myke trafikanter i forbindelse med renovasjon/varelevering.

§ 3.1.2.8.c Det tillates ikke utvendig rampe for adkomst til parkeringskjeller.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt)

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Nye avkjørsler fremgår av plankartet.

§ 3.2.1.1.b Eksisterende avkjørsel som er vist med juridisk punkt «stenging av avkjørsel» skal stenges når det etableres nye avkjørsler i henhold til godkjent detaljreguleringsplan.

§ 3.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.2.1.2.a Tekniske planer må være godkjent av aktuell vegmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2.2 Kjøreveg, (felt KV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a Denne planen regulerer midlertidig bruk av o_KV1 og o_KV2. Formålet er regulert i områderegulering for Paradis (Plan-ID 60760000). Bestemmelsene satt der gjelder.

§ 3.2.2.1.b O_KV3 er tilkomst til planområdet og eventuell fremtidig utvikling av området vest for Storetveitvegen nord for planområdet

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

§ 3.2.2.2.a O_KV1-o_KV3 skal være offentlig.

§ 3.2.3 Fortau, (felt FO)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

§ 3.2.3.1.a Denne planen regulerer midlertidig bruk av o_FO2 og o_FO3. Formålet er regulert i områderegulering for Paradis (Plan-ID 60760000). Bestemmelsene satt der gjelder.

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

§ 3.2.3.2.a Fortau o_FO1 og o_FO2 skal være offentlig.

§ 3.2.4 Sykkelveg, (felt SA)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1 Arealbruk

§ 3.2.4.2 Denne planen regulerer midlertidig bruk av o_SA1 og o_SA2. Formålet er regulert i områderegulering for Paradis (Plan-ID 60760000). Bestemmelsene satt der gjelder.

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

§ 3.2.4.3.a Sykkelveg/felt o_SA1 og o_SA2 skal være offentlig.

§ 3.2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt AVT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1 Arealbruk

§ 3.2.5.2 Denne planen regulerer midlertidig bruk av området. Formålet er regulert i områderegulering for Paradis (Plan-ID 60760000). Bestemmelsene satt der gjelder.

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

§ 3.2.5.3.a Annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT skal være offentlig.

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

§ 4.1 Sikringszone - frisikt (§ 11-8 a) (H140)

§ 4.1.1 I hensynssoner frisikt H140 skal det til enhver tid være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger sitt plan.

§ 4.1.2 Det tillates bygget over hensynssone H140. Det skal være minimum 3,5 meter fri høyde over bakkeplan. Det tillates også bygd under hensynssonen under bakkeplan.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1-14)

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

§ 5.1.1 Dekker formålene o_KV1, o_KV2, o_AVT, o_SA2, o_FO2, o_FO3.

§ 5.1.2 Innenfor bestemmelsesområdet er illustrasjonsplan for bestemmelsesområder, datert 27.03.23, retningsgivende for bruk av arealene frem til veganlegget i Statsminister Michelsens veg og Storetveitvegen er ferdigstilt (i henhold til Plan-ID 60760000 og/eller Plan-ID 65020000). Detaljer knyttet til midlertidig opparbeiding av arealer innenfor bestemmelsesområdet skal avklares i tekniskplan for vegareal, jf. §§ 3.1.1.7 og 6.1.4.

§ 5.1.3 Det skal etableres midlertidig krysningspunkt innenfor bestemmelsesområdet dersom oppgradering av veganlegget i Statsminister Michelsens veg/Storetveitvegen ikke er gjennomført senest på det tidspunkt det anmodes om utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Areal som er nødvendig for kryssing, er sikret i følgende planer Plan-ID 60760000 og Plan-ID 65020000. illustrasjonsplan for bestemmelsesområder, datert 27.03.23, er retningsgivende for tilkomst til og plassering av krysningspunkt.

§ 5.1.4 Deler av det planerte arealet innenfor bestemmelsesområde #1 kan benyttes som brannredningsområde. Med unntak av dagens inn- og utkjøring til det midlertidige brannredningsområdet skal kjøretilkomst til området sperres med bom i nord og vest. Planeringshøyde for brannredningsområdet avklares senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 5.1.5 Arealet innenfor #1 skal planeres midlertidig og gis en enkel overflate slik at brannredningsarealene er tilgjengelig.

§ 5.1.6 Det tillates ikke parkering i bestemmelsesområdet. Frisiktsoner må ivaretas. I siktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

§ 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

§ 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres gjennomgang fra fortau o_FO1 til indre gårds plass. Plassering og dimensjoner avgjøres i byggesak.

§ 5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3)

§ 5.3.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det overbygges i nødvendig grad for å sikre universell tilkomst fra o_FO1 til indre gårds plass. Der det overbygges skal det være fri høyde på minst 4 m fra bakkeplan. Utforming og plassering av fasade under eventuell overbygging avgjøres i byggesak

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

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt KBA)

§ 6.1.1 Utomhusplan (Jf. §3.1)

§ 6.1.1.1 Detaljert utomhusplan/landskapsplan skal være godkjent av bygningsmyndighet.

§ 6.1.2 Teknisk plan for vegareal (jf. §3.1.1.7.i)

§ 6.1.2.1 Teknisk plan for vegareal skal være godkjent av rette vegmyndighet.

§ 6.1.3 Bestemmelsesområde #1 (jf. § 5.1)

§ 6.1.3.1 Teknisk plan for midlertidig tiltak i bestemmelsesområde #1, med tilhørende tiltak ved krysningspunkt, skal være godkjent av rette vegmyndighet.

§ 6.1.4 Midlertidig situasjon (jf. § 5.1)

§ 6.1.4.1 Bygningsmyndighet skal godkjenne plan for midlertidig situasjon for fremtidig vegareal mellom byggeprosjektet og dagens omkringliggende veger.

§ 6.1.5 Sikringstiltak (jf. § 3.5)

§ 6.1.5.1 Nødvendige sikringstiltak skal være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse.

§ 6.1.6 Miljøteknisk vurdering

§ 6.1.6.1 Miljøteknisk vurdering må være gjennomført av foretak med miljøteknisk kompetanse. Tiltaksplan må utarbeides dersom det påvises forurensede masser over normverdi. Denne må være godkjent av kommunen.

§ 6.1.7 Massehåndtering (jf. § 3.7)

§ 6.1.8 Det skal foreligge plan for massehåndtering og evt. godkjent tiltaksplan for forurensede masser.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA)

§ 6.2.1 o_KV3 skal være ferdig opparbeidet med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur.

§ 6.2.2 Avfallsanlegg, inkludert snuhammer for renovasjonskjøretøy, skal være ferdigstilt.

- § 6.2.3 Felles uteoppholdsareal med tilhørende støyskjerming skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Det tillates trinnvis ferdigstillelse av uteoppholdsareal knyttet til de ulike byggene. Beplantning knyttet til de enkelte trinnene skal ferdigstilles så langt sesongen tillater det.
- § 6.2.4 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal midlertidig eller permanent situasjon være etablert og godkjent av rette vegmyndighet.
- § 6.2.5 Dersom oppgradering av Statsminister Michelsens veg og Storetveitvegen, i henhold til Plan-ID 60760000 og/eller Plan-ID 65020000, ikke er gjennomført skal midlertidig gangareal fram til overgangsfelt i bestemmelsesområde #1, vist i illustrasjonsplan for bestemmelsesområder, datert 27.03.23, være opparbeidet og godkjent av rette vegmyndighet.
- § 6.2.6 Følgende punkter gjelder i tilfelle utbygging av planområdet skjer før oppgradering av Statsminister Michelsens veg:
- i. Fortau o_FO1 skal etableres fra o_KV3 og frem til nytt/midlertidig krysningspunkt for fotgjengere over Statsminister Michelsens veg.
 - ii. Resterende del av fortau o_FO1 skal tilrettelegges for utbygging, i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Som et minimum skal terreng i frisisiktsone H140 knyttet til o_KV3 og krysningspunkt for fotgjengere fjernes/sprenges bort.
- § 6.2.7 Midlertidig krysningspunkt over fv. 5200 Statsminister Michelsens veg, nord for avkjørselen til o_KV3, med tilhørende tiltak for fysisk fartsdemping, skal være etablert og godkjent av rette vegmyndighet.
- § 6.2.8 Rekkefølgekrav som gitt i områdereguleringsplan (Plan-ID 60760000) og/eller detaljreguleringsplan (Plan-ID 65020000) gjelder også for denne planen der det er aktuelt.
- § 6.3 Utbyggingsavtale**
- § 6.3.1 Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å «opparbeide eller sikre opparbeidelse» av teknisk infrastruktur og offentlige byrom i eller utenfor planområdet, jf. Plan-ID 60760000 og Plan-ID 65020000.
- § 6.3.2 Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være "sikret opparbeidet" anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og eventuelt andre offentlige instanser, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføringen av tiltaket i henhold til avtalen.
- § 6.4 Tiltak utenfor planområdet**
- § 6.4.1 Rekkefølgekrav utenfor planområdet skal være som gitt i områdereguleringsplan (Plan-ID 60760000) og/eller detaljreguleringsplan (Plan-ID 65020000) der denne gjelder.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Illustrasjonsplan, datert 21.09.22
2. Illustrasjonsplan for bestemmelsesområder, datert 27.03.23
3. VA-rammeplan med uttale fra Bergen vann, datert 21.10.22
4. Renovasjonsteknisk plan med uttale fra BIR, datert 08.12.22