

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 13 bnr. 808 mfl.

Storetveit ungdomsskole

Nasjonal arealplan-ID 4601_70780000

Saksnummer

PLAN-2022/20707 (tidligere 202116215)

Siste revisjonsdato bestemmelser

15.06.2023

Vedtatt av bystyret

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for totalrehabilitering og utvidelse av Storetveit ungdomsskole, med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Planen åpner for at det kan etableres idrettshall under bakken.

Ved oppgradering av skoleanlegget skal det tas særlige hensyn til kulturminneverdier og naturmangfold i området, Storetveit barnehage og Storetveitmarken.

Parsellhagen på Storetveitmarken reguleres som permanent tiltak.

Vegsystemet reguleres med utforming som forbedrer forholdene for myke trafikanter og varelogistikk.

Det er utarbeidet egen formingsveileder som supplerer reguleringsbestemmelsene.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Formingsveileder

§ 2.1.1 Intensjonene beskrevet i formingsveileder skal legges til grunn for byggesaksbehandling i planområdet.

§ 2.2 Universell utforming

§ 2.2.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og utbygging i planområdet. Bygg og utearealer skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og samtidig hensynta arkitektoniske kvaliteter i eksisterende bygg og viktige landskapselementer.

§ 2.3 Estetisk utforming

§ 2.3.1 Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige rom skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig, slik at de samspiller med hverandre og omgivelsene både estetisk og bruksmessig. Materialbruk skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

§ 2.3.2 Møbleringselement som belysningsarmatur, skilt med mer, skal plasseres slik at de samlet sett gir et helhetlig og ryddig visuelt uttrykk, jf. formingsveileder.

§ 2.3.3 Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegg skal vurderes opp mot omkringliggende terreng, landskapselement og kulturminner, jf. formingsveileder.

§ 2.4 Terrengbehandling

§ 2.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Grøntområder skal bevares i størst mulig grad.

§ 2.4.2 Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med myk og naturlig overgang til eksisterende terreng, og tilsås/beplantes med stedefegen, pollinatorvennlig vegetasjon.

§ 2.5 Vann- og avløpsanlegg, inkl. overvannshåndtering

§ 2.5.1 VA-rammeplanen er bindende for videre detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg, inklusivt overvann og flomveger.

§ 2.5.2 Eventuelle avvik eller endringer av VA-rammeplan skal forelegges Bergen Vann for administrativ godkjenning før tiltaket sendes til byggesaksbehandling. Det skal utarbeides en detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger. Endringer som omfatter VA-infrastruktur og/eller overvannshåndtering krever dokumentert samtykke fra berørte parter.

§ 2.6 Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.6.1 Det skal engasjeres en trepleier som vurderer trærnes verdi og tar stilling til hvorvidt, og i så fall hvordan, trær kan ivaretas ved oppføring av nye tiltak innenfor planområdet.

§ 2.6.2 Kantvegetasjon mot vassdrag skal ivaretas. Det tillates likevel enkel nødvendig skjøtsel slik at vassdragets estetiske verdi, verdi for naturmangfold og verdi som del av kulturlandskapet bevares eller forbedres.

§ 2.7 Grad av utnytting

§ 2.7.1 Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) og den byggehøyde (BH) som er angitt på plankartet.

§ 2.7.2 Bruksarealet skal regnes uten tillegg for fiktive plan/etasjer.

§ 2.8 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.8.1 Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

§ 2.9 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.9.1 Støy og forurensning

§ 2.9.1.1 Gjeldende støyretningslinjer (T-1442) skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg, samt utearealer. Der gjeldende retningslinjer ikke kan oppfylles skal det gjennomføres støyreducerende tiltak i henhold til støyutredning.

§ 2.9.1.2 Det skal utarbeides støyrapport for anleggsfasen, og det skal utarbeides gode varslingsrutiner for naboer før oppstart av anleggsarbeidet. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for utforming tiltak. Der grenseverdiene i gjeldende retningslinjer ikke kan oppfylles, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak.

§ 2.9.1.3 Forurenset grunn skal kartlegges, og tiltaksplan utarbeides i tilknytning til detaljprosjektering. Forurensete masser skal behandles etter de til enhver tid gjeldende forskrifter og etter godkjente tiltaksplaner.

§ 2.9.1.4 Det skal iverksettes støyreducerende tiltak i anleggsfasen.

§ 2.9.2 Masse- og avfallshåndtering

§ 2.9.2.1 Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal fraktes til godkjent mottak.

§ 2.9.2.2 Det skal gjennomføres kartlegging av fremmede arter, og eventuelle tiltak for håndtering av disse skal fremkomme av massehåndteringsplan.

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

§ 2.10.1 Alle bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 2.11 Eierform

§ 2.11.1 Alle felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.

§ 2.12 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

§ 2.12.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det følge en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafiksikkerhet for området.

§ 2.12.2 Ved søknad om igangsettelse for grunnarbeider skal det foreligge en plan for behandling av bygge- og anleggsavfall og overskuddsmasser.

§ 2.12.3 Ved søknad om byggetiltak som omfatter vesentlige endringer av terreng eller utearealer skal det utarbeides marksikringsplan som synliggjør hvilke trær som skal bevares, fjernes eller flyttes. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden, og skal inngå i søknad om igangsettingstillatelse.

§ 2.12.4 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlige materialer og energiløsninger.

§ 2.12.5 Ved søknad om nye byggetiltak innenfor planområdet som påvirker offentlig veginfrastruktur skal det utarbeides en detaljert vegteknisk plan for alle nye og endrede offentlige vegareal i planen. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys,

overvannshåndtering og skiltplan. Planen skal godkjennes av rette vegmyndighet i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-6)

§ 3.1.1.1 Formålene omfatter restareal til eksisterende boligtomter. Det er ikke tillatt utbygging på disse arealene.

§ 3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_T)

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Innenfor formålet tillates etablert skole- og barnehagebygg, idrettshall, boder, takoverbygg, ventilasjonstårn, utomhusanlegg, leskur, sykkelkur og lignende fasiliteter som står i relasjon til arealformålet.

§ 3.1.2.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

§ 3.1.2.3 Byggehøyder

For skolebygget tillates det tekniske oppbygg/installasjoner, overlys, takhetter og lignende opptil 1,5 meter over maksimal byggehøyde. Slike anlegg skal likevel ikke utgjøre mer enn 10 % av takoverflaten.

§ 3.1.2.4 Byggegrenser

§ 3.1.2.4.a Byggegrenser framgår av plankartet. Mindre tiltak som blant annet inkluderer støttemurer på inntil 1,5 meter høyde, sykkelparkering, rekkverk, ventilasjonstårn, turveger, stier, trapper, ramper og lysarmatur tillates etablert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrensen til o_T.

§ 3.1.2.4.b Innenfor formålsgrensene er det tillatt å etablere kjelleranlegg.

§ 3.1.2.5 Utforming

§ 3.1.2.5.a Alle nye bygninger skal gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet og estetiske uttrykk som er tilpasset og harmonerer med omgivelsene, eksisterende skolebygg, strøkskarakter og terreng. Formingsveileder, Bergen kommunes arkitektur og byformingsstrategi og hensyn til kulturverdier skal legges til grunn ved prosjektering.

§ 3.1.2.5.b Opprinnelige bygningsformer med lavtsittende, langstrakte volumer skal videreføres som formspråk for nytt skolebygg, jf. formingsveileder.

§ 3.1.2.5.c Skolen skal inneholde funksjoner som kan benyttes av fellesskapet/nærmiljøet, og disse skal ha en hensiktsmessig og lett tilgjengelig plassering i bygget.

§ 3.1.2.5.d Ved restaurering eller reparasjon av den opprinnelige skolens eksteriør skal originale materialer og elementer som vinduer og dører m.m. forsøkes bevart. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet, jf. formingsveileder.

§ 3.1.2.6 Takform og -utførelse

§ 3.1.2.6.a Det skal i forbindelse med detaljprosjektering legges til grunn miljøvennlige takløsninger i form av materialvalg og blå og/eller biologisk grønne tak.

§ 3.1.2.6.b Det skal i forbindelse med detaljprosjektering vurderes solenergiproduksjon på ny bygningsmasse. Solcellepaneler på tak er tillatt, men orientering og utforming skal velges med hensyn til taklandskapet og fjernvirkninger. Etablering av solceller på eksisterende bevaringsverdige bygg skal avklares med antikvariske myndigheter og følge prinsipper i formingsveileder.

§ 3.1.2.6.c Nytt skolebygg skal utformes med flatt tak. Tekniske anlegg som heis, ventilasjonsanlegg og grønne tak skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen, jf. formingsveileder.

§ 3.1.2.6.d Det er tillatt å etablere takterrasse med tilhørende rekkverk, jf. illustrasjonsplan og formingsveileder.

§ 3.1.2.7 Materialbruk

§ 3.1.2.7.a Ved valg av tak- og fasadematerialer på skolen skal det tas utgangspunkt i materialer og farger på eksisterende skolebygg. Formingsveilederen er førende for material- og fargebruk.

§ 3.1.2.8 Støy

§ 3.1.2.8.a Foruten hovedrom tillates undervisningsrom i eksisterende bygningsmasse plassert innenfor gul støysone dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende innendørs støynivå iht. gjeldende retningslinjer.

§ 3.1.2.9 Uteoppholdsarealer

§ 3.1.2.9.a Uteoppholdsarealer for Storetveit skole skal opparbeides innenfor formål o_T, og være minimum 4 800 m². I tillegg skal skolen kunne disponere tilliggende parkformål o_PA1-4 som uteoppholdsareal. Skoleplassen innenfor formål o_T skal være åpen for allmenheten utenom skolens åpningstid.

§ 3.1.2.9.b Uteoppholdsarealer for Storetveit barnehage skal opparbeides innenfor formål o_T, og være minimum 2 250 m². Uteoppholdsarealet skal være inngjerdet, og ha porter ved gangforbindelser. Utearealet til barnehagen innenfor formål o_T skal være åpen for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering og utforming.

§ 3.1.2.9.c Det tillates etablert takterrasse på skolebygget - til bruk som uteareal for skolen, men dette er tilleggsareal som ikke medregnes i minimumskravet til uteoppholdsareal.

§ 3.1.2.9.d Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av skolens og barnehagens uteoppholdsarealer.

§ 3.1.2.9.e Arealene som inngår i beregning av uteareal for barnehage og skole skal som minimum ha følgende kvaliteter:

- Hensiktsmessig utforming med en god soneinndeling. Leke- og uteoppholdsarealer skal tilpasses barnehagebarnas/elevenes alderstrinn og utformes slik at de gir varierte aktivitetsmuligheter.
- Minimum 50 % skal ha sol kl. 12.00 ved vårjevndøgn.
- Ikke ha støy over $L_{den} = 55$ db.
- Være skjermet mot forurensning og strålefare.

- Tilkomst til lekeapparater og utstyr med krav om fallunderlag være tilrettelagt for rullestol. Mengden rullestolvennlig fallunderlag skal begrenses til minimumskravet i gjeldende tekniske forskrift.
- Ikke brattere enn 1:3, med unntak av areal med spesiell bruksverdi som f.eks. akebakke.

§ 3.1.2.10 Universell utforming

§ 3.1.2.10.a Det skal i forbindelse med detaljutforming av utearealene i o_T tilrettelegges for mennesker med ulike funksjonsnivå. Tilrettelegging skal også gjøres i de deler av uteområdene der naturterreng, stigningsgrad og andre forhold tilsier at fullstendig universell utforming ikke kan oppnås.

§ 3.1.2.10.b Det skal sikres gode løsninger/rutiner for vinterdrift av ramper og trapper gjennom bruk av f.eks. vannbåren varme, og/eller brøyte- og vedlikeholdsavtaler.

§ 3.1.2.11 Renovasjon

§ 3.1.2.11.a Det skal etableres felles nedgravd avfallsløsning for barnehage og skole innenfor bestemmelsesområde #11.

§ 3.1.2.12 Sykkelparkering

§ 3.1.2.12.a Det skal etableres minimum 304 sykkelparkeringsplasser knyttet til funksjonene innenfor felt o_T (skole, barnehage og idrettshall). Sykkelparkeringen kan etableres innenfor formålet o_T og bestemmelsesområde #4.

§ 3.1.2.12.b Sykkelparkering skal fordeles ved ulike målpunkt og ha en hensiktsmessig plassering. Illustrasjonsplanen er veiledende for plassering av sykkelparkering.

§ 3.1.2.12.c All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon. Sykkelparkering for ansatte skal være tyverisikker, og det skal etableres garderobetilbud med dusj og tørkemuligheter i tilknytning til sykkelparkeringen.

§ 3.1.2.12.d Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal ha takoverbygg.

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

§ 3.1.2.13.a Ved søknad om oppføring av nye bygg og anlegg innenfor felt o_T skal det utarbeides utomhusplan for barnehage og skole med tilhørende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal som minimum vise følgende:

- Bygningenes plassering
- Plassering og detaljering av leke- og uteoppholdsarealer for både skole og barnehage
- Sykkel- og bilparkering
- Renovasjonsanlegg
- Brannredningsareal
- Terrengbehandling med høydeanvisning
- Støttemurer/fyllinger
- Terrengarrondering
- Gjerder
- Ledelinjer
- Plassering av belysning
- Dekkematerialer
- Beplantning

§ 3.1.2.13.b Ved søknad om etablering av utomhusanlegg til Storetveit barnehage skal det redegjøres for om deler av K-blokkens betongfundament kan videreføres og opparbeides

som del av uteoppholdsarealet til barnehagen. Redegjørelsen skal inneholde en klimavurdering knyttet til bevaring/ikke bevaring av betongfundamentet.

§ 3.1.2.13.c Ved søknad om tiltak i o_T skal det redegjøres for sykkelparkering, herunder antall, plassering, fordeling mellom ansatte/elever, kvalitet og andel plasser til spesialsykler (sykkelvogn, sparkesykler, lastesykler osv.).

§ 3.1.2.13.d Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak innenfor o_T skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Forhåndsuttale fra Bergen Vann
- Klimagassberegning
- Redegjørelse for hvordan prinsipper for universell utforming er løst i bygg og uteområder
- Redegjørelse for hvordan kulturminner bevares og hvordan formingsveileder og arkitektur og byformingsstrategien til Bergen kommune er fulgt opp i prosjekteringsarbeidet
- Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivå for undervisningsrom innenfor støysonen
- Miljøtekniske undersøkelser og ev. tiltaksplan for fjerning av forurensede masser
- Plan for behandling av bygge- og anleggsavfall og overskuddsmasser

§ 3.1.2.13.e Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse for rivningstiltak innenfor o_T skal det foreligge miljøsaneringsplan.

§ 3.1.3 Energianlegg (felt EA)

§ 3.1.3.1 Formålet omfatter eksisterende offentlig trafo.

§ 3.1.4 Parsellhage (felt o_HA)

§ 3.1.4.1 Innenfor formålet tillates det oppført mindre bygg på inntil 30 m² BRA for oppbevaring av redskaper o.l., samt vann- og strømtilførsel. Det tillates ikke andre permanente bygg, konstruksjoner eller anlegg innenfor dette formålet.

§ 3.1.4.2 Arealet skal driftes iht. den til enhver tid gjeldende avtale med Bymiljøetaten/aktuell forvalter av Storetveitmarken.

§ 3.1.4.3 Gjerder skal være transparente, ha porter mot ulike retninger og høyde skal ikke overstige 1,2 meter.

§ 3.1.4.4 Parsellhagen skal driftes iht. avtale med Bymiljøetaten/aktuell forvalter av Storetveitmarken og skal være åpen for allmennheten.

§ 3.1.4.5 Det tillates ikke opparbeidet dyrkingsareal, kompost eller gjødsling innenfor hensynssone H560_1.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.2 Kjøreveg/veg (felt o_KV1-2, o_V1-7)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a o_KV1 er offentlig kjøreveg, og omfatter deler av Storetveitvegen.

§ 3.2.2.1.b o_KV2 er offentlig kjøreveg og omfatter deler av Kirkevegen.

§ 3.2.2.1.c o_V1 er offentlig veg og omfatter Lindealléen.

§ 3.2.2.1.d o_V2 er offentlig veg og omfatter deler av Kirkevegen.

§ 3.2.2.1.e o_V3 og o_V4 er møteplasser langs Kirkevegen.

§ 3.2.2.1.f o_V5 og o_V6 er oppstillingsplass for kjøretøy langs Kirkevegen ifm. varelevering og avfallshåndtering for o_T.

§ 3.2.2.1.g o_V7 er snuplass i kommunal veg Åsbakken.

§ 3.2.3 Fortau (felt o_FO01-10)

§ 3.2.3.1 o_FO01-02 er eksisterende fortau langs vestsiden av Storetveitvegen.

§ 3.2.3.2 o_FO03 er fortau langs sykkelveg o_SA1.

§ 3.2.3.3 o_FO04 er eksisterende fortau langs Kirkevegen.

§ 3.2.3.4 o_FO05 er fortau mellom Kirkevegen og PP2.

§ 3.2.3.5 o_FO06 er eksisterende fortau langs Kirkevegen.

§ 3.2.3.6 o_FO07-08 er fortau ved kryss Kirkevegen x Conrad Mohr Veg.

§ 3.2.3.7 o_FO09 er fortau langs sykkelveg o_SA2.

§ 3.2.3.8 o_FO10 er fortau langs sykkelveg o_SA1.

§ 3.2.4 Gang-/sykkelveg (felt o_GS1-4)

§ 3.2.4.1 o_GS1 er gang-/sykkelveg mellom Kirkevegen og Storetveitvegen.

§ 3.2.4.2 o_GS2 er tilpasning mellom o_FO09/o_SA2 og eksisterende gang-/sykkelanlegg langs Storetveitvegen.

§ 3.2.4.3 o_GS3 er gang- sykkelveg mellom Stavkirkevegen og kollektivholdeplass.

§ 3.2.4.4 o_GS4 er snarveg mellom o_V7 og gang-sykkelsystem langs østsiden av Storetveitvegen.

§ 3.2.5 Gangveg/gangareal/gågate (felt o_GG1-2)

§ 3.2.5.1 o_GG1 er eksisterende gangveg.

§ 3.2.5.2 o_GG2 er snarveg mellom Storetveitvegen og Kirkevegen. Det kan etableres trapper innenfor felt o_GG2.

§ 3.2.6 Sykkelanlegg (felt o_SA1-2)

§ 3.2.6.1 Formålet består av sykkelveg som en del av tovegs sykkelveg med fortau, og skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 3.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT01-14)

§ 3.2.7.1 Formålet gjelder veggrunn som er nødvendig for å ta hånd om tekniske installasjoner, inkludert tilkomst til disse, i forbindelse med etablering og drift av vege.

§ 3.2.7.2 Innenfor AVT-formålene er det tillatt å etablere forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 meter. Forstøtningsmur skal oppføres i naturstein.

§ 3.2.7.3 Innenfor AVT12 tillates mur med høyde inntil 6,0 meter.

§ 3.2.7.4 Innenfor AVT13 tillates mur med høyde inntil 4,0 meter.

§ 3.2.7.5 Innenfor AVT14 tillates mur med høyde inntil 8,0 meter.

§ 3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG01-21)

§ 3.2.8.1 Formålet gjelder veggrunn utenom selve vegarealet, som er nødvendig for å ta hånd om etableringen og funksjonen av samferdselsanlegget.

§ 3.2.8.2 Det tillates justering/utvidelse av fortau inn i formål AVG der detaljprosjekteringen viser at dette er hensiktsmessig. Det må ikke gå på bekostning av tekniske løsninger for grøft/bankett.

§ 3.2.9 Holdeplass/plattform (felt o_HPP)

§ 3.2.9.1 Formålet gjelder plattform for kollektivreisende. Plattformene skal ha universell utforming. Det er tillatt å sette opp leskur og informasjonsskilt innenfor formålet.

§ 3.2.10 Kollektivholdeplass (felt o_KH1-3)

§ 3.2.10.1 Formålet gjelder holdeplasser for buss.

§ 3.2.11 Parkeringsplass (felt PP1-2)

§ 3.2.11.1 Innenfor PP1 kan det etableres inntil 20 parkeringsplasser. Minimum 4 av plassene skal være reservert for forflytningshemmede.

§ 3.2.11.2 Innenfor PP2 kan det etableres inntil 11 parkeringsplasser. Minimum 2 av plassene skal være reservert for forflytningshemmede.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt BG1-4, TV1-9, FRI1-8 og PA1-5)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a o_BG1-4 er offentlig areal avsatt som blågrønn struktur.

§ 3.3.1.1.b o_TV1-9 er offentlig turveg.

§ 3.3.1.1.c o_FRI1-8 er offentlig friområde.

§ 3.3.1.1.d o_PA1-5 er offentlig parkområde.

§ 3.3.1.1.e o_PA1-5, o_BG1-4, o_FRI1-8 har stor økologisk verdi og stor bruksverdi som friområde. Tiltak skal utføres med hensyn på å bevare og styrke de økologiske kvalitetene slik at områdets verdi som friområde ikke forringes, jf. formingsveileder.

§ 3.3.2 Blå/grønnstruktur, (o_BG1-4)

§ 3.3.2.1 Arealbruk

§ 3.3.2.1.a Innenfor o_BG2 skal våtmarksområder bevares som utilgjengelig gjenvokst areal, uten stier, tilrettelegging eller belysning. Eventuell fjerning av fremmedarter i dette området bør gjennomføres utenfor de mest kritiske måneder i hekketid for fugl (april-juni).

§ 3.3.3 Turveg, (o_TV1-9)

§ 3.3.3.1 Arealbruk

§ 3.3.3.1.a o_TV1-9 skal videreføres med dagens bredder.

§ 3.3.3.1.b Turveger skal være gruset. Endring av turvegernes traséer i Storetveitmarken må godkjennes av Bymiljøetaten/aktuell arealforvalter av Storetveitmarken.

§ 3.3.3.1.c Det skal etableres belysning for o_TV5.

§ 3.3.4 Friområde, (o_FRI1-8)

§ 3.3.4.1 Arealbruk

§ 3.3.4.1.a Friområdene skal videreføres med dagens funksjon. Det er tillatt å etablere enkel møblering innenfor o_FRI1-8.

§ 3.3.4.1.b Innenfor o_FRI1-5 er det tillatt å etablere blomstersoner og «vipestriper» for å øke mulige hekkebiotoper og leveområder.

§ 3.3.5 Parkområde, (o_PA1-5)

§ 3.3.5.1 Arealbruk

§ 3.3.5.1.a o_PA1-5 er offentlig parkanlegg i Storetveitmarken.

§ 3.3.5.1.b o_PA1, o_PA2, o_PA3 og o_PA4 skal være tilgjengelig som uteoppholdsareal for Storetveit skole.

§ 3.3.5.2 Felt o_PA1

§ 3.3.5.2.a Nye utomhusanlegg i Storetveitmarken kan etableres innenfor bestemmelsesområde #4, som omfatter deler av o_PA1.

§ 3.3.5.2.b Det tillates ikke terrengendringer eller oppføring av elementer i o_PA1 som forringer eksisterende akebakke vest for o_TV4, som angitt i illustrasjonsplanen.

§ 3.3.5.2.c Det tillates ikke etablering av ballbinge eller ballbaner med vegg/vant.

§ 3.3.5.2.d Det er ikke tillatt å etablere banedekke med plastholdig løst fyllmateriale.

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

§ 3.3.5.3.a Ved søknad om tiltak i o_PA1 som inkluderer belysning, skal det legges ved en belysningsplan med tilhørende redegjørelse for hvordan belysningen påvirker omgivelsene, herunder kulturlandskapet i Storetveitmarken og naturmangfoldet, og hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere lysforurensning.

§ 3.3.5.3.b Ved søknad om tiltak i o_PA1 som inkluderer anlegg som kan generere støy (sykkelbane, skateanlegg osv.) skal det legges ved støyberegninger som synliggjør at tiltaket ikke medfører overskridelser av grenseverdiene for støy for utearealene til Storetveit barnehage og Storetveit skole i o_T.

§ 3.3.5.3.c Ved søknad om etablering av kunstgressbane innenfor o_PA1 skal del legges ved redegjørelse for hvordan avrenning fra kunstgressdekket begrenses til et minimum.

§ 3.3.5.3.d Ved søknad om byggetiltak i o_PA1 skal det fremlegges dokumentasjon på gjennomført kartlegging av fremmedarter, og ev. fjerning av disse.

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

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

§ 4.1.1 Sikringssone frisikt – H140

§ 4.1.1.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 4.1.2 Sikringssone anlegg i grunnen – H190

§ 4.1.2.1 Det er ikke tillatt å etablere konstruksjoner innenfor H190 som kan være til hinder for drift og vedlikehold av VA-infrastruktur under bakken.

§ 4.1.3 Båndleggingssone for bevaring av kulturminner – H730

§ 4.1.3.1 Automatisk fredete kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor båndleggingssone for bevaring av kulturminner (H730_1-2) er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Tiltak som kan ha påvirkning på automatisk fredete kulturminner skal legges fram for regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.

§ 4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

§ 4.2.1 Hensynssone H570 - Kulturmiljø

§ 4.2.1.1 Hensynssone H570_1 og H570_2 omfatter Storetveitmarken i sin helhet (o_PA1-4, o_BG1-3 og o_FRI1-8) og bebyggelsesformål o_T. Søknadspliktige tiltak innenfor sonen skal framlegges for rette kulturminnemyndighet.

§ 4.2.1.2 Historisk vegfar innenfor hensynssoner H570_3-4 er en eldre ferdselsvei fra Fantoft til Fjøsanger. Traséen skal opprettholdes.

§ 4.2.1.3 Bebyggelse innenfor hensynssone H570_5 har svært høy kulturminneverdi. Tiltak innenfor hensynssonen skal ivareta det originale uttrykket på fasader og tak. Formingsveileder er retningsgivende for utforming av nye tiltak.

§ 4.2.1.4 Innenfor hensynssone H570_5 skal originalt interiør med høy arkitektonisk verdi bevares, jf. formingsveileder.

§ 4.2.2 Hensynssone H560 - Naturmiljø

§ 4.2.2.1 Innenfor H560_1 skal det gjøres nødvendige forebyggende tiltak mot avrenning og partikkelforurensning til vassdrag under anleggsfasen, for eksempel med fysisk avsperring for anleggsmaskiner/menneskelig ferdsel.

§ 4.2.2.2 Innenfor hensynssone H560_2 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det er tillatt å fjerne fremmedarter for å bedre vekstvilkår for ask.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-#10)

§ 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 – Kjørbar gangveg

§ 5.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det anlegges kjørbare gangveger fra PP1 til PA1, med belysning. Gangvegen skal ha bredde på 3,5 m frem til oppstillingsplass for brannbil, vist i illustrasjonsplan. Øvrige deler av gangvegen kan ha bredde på inntil 3 m. Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming.

§ 5.1.2 Bestemmelsesområde #2 - Gangveg

§ 5.1.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres gangforbindelse mellom o_TV5 og gangveg innenfor bestemmelsesområde #1. Bredde på gangforbindelsen skal være minimum 2,5 meter, og gangvegen skal være belyst.

§ 5.1.3 Bestemmelsesområde #3 – Terreng og murer

§ 5.1.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det terrengbearbeiding og etablering av fasade/mur for å skape en naturlig overgang mellom o_T og o_PA1. Fasadeveggen/muren kan ha maksimal høyde k+63,0, inkludert eventuelle rekkverk. Materialbruken skal stå i stil til omgivelsene og/eller tilliggende bygningsmasse. Fasadens/murens høyde skal reduseres mot nord, slik at overkant mur går i flukt med omkringliggende terreng.

§ 5.1.4 Bestemmelsesområde #4 - Utomhusanlegg

§ 5.1.4.1 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres utomhusanlegg for skole, barnehage, nærmiljø og/eller idrett, inntil 30 sykkelparkeringsplasser, samt utvendig del av forskerrom for skolen. Illustrasjonsplan er retningsgivende for type anlegg, og plassering.

§ 5.1.4.2 Ved etablering av anlegg som skaper støy (sykkelbane o.l.) skal valg av underlag, utforming og plassering i terreng gjøres med hensyn på å redusere/skjerme for støy.

§ 5.1.4.3 Etablering av mindre takoverbygg, f.eks. til skur, sykkelparkering og skolens utvendige forskerrom, kan tillates dersom godkjenning fra Bymiljøetaten/aktuell forvalter av Storetveitmarken foreligger.

§ 5.1.4.4 Gangforbindelser mellom o_T og ballbane innenfor bestemmelsesområde #4 skal være belyst.

§ 5.1.4.5 Det er tillatt å etablere nødvendig belysning for bruk av nærmiljøanlegg i bestemmelsesområde #4.

§ 5.1.5 Bestemmelsesområde #5 - Utforming

§ 5.1.5.1 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det etableres boder o.l. under bakkenivå, og deler av opprinnelig bygg sitt fundament kan inngå som del av barnehagens uteoppholdsareal.

§ 5.1.6 Bestemmelsesområde #6 - Uteoppholdsareal

§ 5.1.6.1 Arealet skal opparbeides som uteoppholdsareal for ungdomsskolen i o_T. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming.

§ 5.1.6.2 Fra Storetveitmarken, o_PA1, til skolens utearealer innenfor bestemmelsesområde #6 skal det etableres en naturlig overgang mellom parken og skoleanlegget ved bruk av terreng med vegetasjonsdekke. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming.

§ 5.1.6.3 Det er tillatt å anlegge terreng over regulerte byggehøyder innenfor bestemmelsesområdet. Arealer som skal opparbeides som grøntarealer skal ha jorddybde minimum 0,5 meter.

§ 5.1.7 Bestemmelsesområde #7 - Nettstasjon

§ 5.1.7.1 Innenfor bestemmelsesområde #7 kan det etableres nettstasjon.

§ 5.1.8 Bestemmelsesområde #8-10 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 5.1.8.1 Areal innenfor bestemmelsesområde #8-10 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde. Områdene skal etter endt anleggsperiode, og senest innen 01.06.2033, tilbakeføres til tilsvarende standard som før tiltakene ble påbegynt.

§ 5.1.9 Bestemmelsesområde #11 – Renovasjonsområde

§ 5.1.9.1 Innenfor bestemmelsesområde #11 skal det etableres renovasjonsløsning for o_T.

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

§ 6.1 Før bebyggelse tas i bruk

§ 6.1.1 Felt o_T

§ 6.1.1.1 Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for o_T:

- Uteareal for Storetveit ungdomsskole, innenfor o_T/bestemmelsesområde #6
-

- Uteareal for Storetveit barnehage, innenfor o_T
- Parkeringsplasser: PP1 og PP2
- Vareleveringslommer: o_V5 og o_V6
- Renovasjonsløsning for barnehage og skole innenfor bestemmelsesområde #11.
- Fortau o_FO05 ved parkeringsplass
- Fortau o_FO07 og o_FO08 i krysset mellom Conrad Mohrs veg og Kirkevegen
- Gangforbindelser med tilhørende belysning i bestemmelsesområde #1 og #2
- Brannoppstillingsplass nord for skolebygningen, veiledende plassering vist i illustrasjonsplan
- Møteplasser for kjøretøyer langs Kirkevegen: o_V3 og o_V4
- Gang- og sykkelforbindelser o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GG2, o_GG3, o_GG4, o_FO03, o_FO09, o_SA1, o_SA2
- Plattform, o_HPP, og kollektivholdeplass, o_KH3
- Sykkelparkering, innenfor o_T og/eller o_PA1
- Belysning av o_TV5
- Trafikkøy, o_AVT09, i Kirkevegen
- Snumulighet for renovasjonsbil i Åsbakken, o_V7

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Formingsveileder, Henning Larsen, datert 13.04.2023.

Illustrasjonsplan, Henning Larsen, datert 10.03.2023.

VA-rammeplan, Rambøll, datert 02.09.2022.