

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Bergen kommune. Fana, gnr. 41 bnr. 757
mfl.
Nybøhagen
Nasjonal arealplan-ID 4601_66180000**

Saksnummer

PLAN-2022/20528 (201806669)

Siste revisjonsdato bestemmelser

27.01.2023

Vedtatt av bystyret

21.06.2023

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens intensjon er å etablere 13 boenheter av type rekkehus og eneboliger med tilhørende parkering, uteområder og infrastruktur. Oppgradering av Nybøvegen til grunnleggende teknisk standard, etablering av gang- og sykkelvegforbindelser med Vossebanen og bedre tilrettelegging for myke trafikanter.

For utfyllende opplysninger vises til planbeskrivelsen datert 27.1.2023.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 Estetisk utforming

Bygningene skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal i hovedsak brukes treverk. Det skal ikke brukes reflekterende materialer. Farger skal være avdempet jordfarget.

2.1.2 Terreng- og vegetasjonsbehandling

Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Nødvendige terrengmurer og fjellskjæringer skal bearbeides og gis en god utforming. Vegskråninger skal settes i stand med tilplanting/tilsåing. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal det vektlegges

å beholde mest mulig av eksisterende vegetasjon. All beplantning skal skje ved bruk av stedegne planter, og en skal tilstrebe bruk av pollinatorvennlige planter.

2.1.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt i planområdet, med fordrøyning og infiltrasjon, i henhold til utarbeidet VA-rammeplan. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

2.1.4 Tilkomst brannbil

Brannredning forutsettes løst fra f_SKV1 og o_SKV2, Nybøvegen. Tilkomst til felt BFS7 skjer via f_SGT. Brannbil kan oppstilles i veibanen.

2.1.5 Støttemur

Planen tillater murer som vist med linjesymbol i plankartet. Det tillates mindre justeringer i byggeplan. Mur kan utføres med helning, ved helning tillates murfoten justert i forhold til slik den er vist på plankartet. Det skal lages tørrmur med naturstein som terrasseres.

Planen tillater i tillegg:

- Murer i tilknytning til veganlegg i felt annen veggrunn SVT/SVG, grøntområdet o_G1 og boligformål BKS1 og BFS1-7
- Murer utenfor byggegrensene i felt BKS1, BFS7, BFS1-6.

Murer som ikke er vist i plankartet skal ha en høyde på maks 2 meter, ev. høyere murer skal terrasseres.

§ 2.2 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

2.2.1 Masser

Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter forurensingsloven.

2.2.2 Beplantning

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.

2.2.3 Klimagassberegninger

Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassberegning for nybygg over 1000 m², vesentlige naturinngrep og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bebyggelse. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.

§ 2.4 Verneverdier kulturmiljø (§12-7 nr. 6)

Innenfor hensynssonen H570_1. Gårdshus med tilbygg og låven skal bevare opprinnelig tunstruktur.

Innenfor hensynssonen H570_2. Nybøvegen skal bevare sitt preg som et historisk vegfar.

Innenfor hensynssone H570_3-5. Boligenes tidstypiske karakter skal bevares.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BKS1, BFS7, BFS1-6)

3.1.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er vist på plankartet.

Byggegrenser gjelder bebyggelse over ferdig terreng. Bebyggelse under bakken kan plasseres utenfor byggegrensen i bestemmelsesområde #1.

Det åpnes for trapper på terreng og terrengbearbeidelse utenfor byggegrensen.

3.1.2 Utnyttelse

Planområdet kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (%BRA og %-BYA) og maksimale byggehøyder (k+) som er angitt på plankartet. Areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal går foran maksimalt tillatte grad av utnyttning. Nettstasjoner regnes ikke med innenfor BRA.

3.1.3 Byggehøyder

Byggeområdet kan maksimalt tillates bebygd med den byggehøyden som er angitt på plankartet. Det kan tillates at elementer som tekniske installasjoner bryter regulert maksimumshøyde med maks 1 meter. Tekniske installasjoner kan maks. utgjøre 20 % av takflaten. Rekkverk for terrasser tillates ut over maksimal byggehøyde, maks. høyde for rekkverk er 1,5 meter.

3.1.4 Nettstasjon (§ 12-7 nr. 2)

Ny nettstasjon skal plasseres i felt BKS1 alternativt i felt BFS7. Dette må gjøres i samarbeid med netteier og følge de regler for plassering som gjelder for nettstasjoner etter energiloven. Nettstasjon tillates plassert utenfor byggegrensen.

3.1.5 Gårdsveg

Eksisterende gårdsveg gjennom BFS2 skal videreføres gjennom gårdstunet, slik den er vist på illustrasjonsplan, datert 18.01.2023.

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BKS1, BFS7, BFS2)

3.1.6 Antall boenheter

Felt BKS1 og BFS7 er ny bebyggelse. Felt BFS2 er eksisterende bebyggelse som skal bevares med ny bruk og ny bebyggelse. Det tillates maks. 6 rekkehusenheter i BKS1 og maks. 3 eneboliger i BFS7. Det tillates maks. 4 boenheter i BFS2, disse fordeles på en boenhet i våningshus med tilbygg, en i låven og to boenheter i nye eneboliger.

3.1.7 Fasader

Fasader skal være utført i trematerialer.

3.1.8 Tak og takvinkel

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med takvinkler 10 grader eller større. For BFS7 er illustrasjonsplanen datert 18.01.2023 bindende for møneretning og takutforming. Maksimalt lavpunkt gesims og maksimalt høydepunkt møne skal være som vist i illustrasjonsplanen.

Bebyggelsen i felt BFS2 skal ha saltak med takvinkel på minimum 25 grader.

3.1.9 Byggehøyde, tekniske installasjoner og funksjon

Del av BFS2 reguleres med hensynssone Bevaring av kulturmiljø. Området er vist med hensynssone H570_1 på plankartet. I dette området skal eksisterende byggehøyde videreføres. Det åpnes for at ventilasjon kan gå ut over dagens høyde med maks 1 meter. Første etasje i låven skal inneha felles funksjoner som bl.a. renovasjon, post, sykkelparkering og verksted.

3.1.10 Trapper

Det tillates etablert trapper i terreng som vist i illustrasjonsplan datert 18.01.2023.

3.1.11 Grønne tak og solcelleanlegg

I felt BFS7 skal det etableres grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. I felt BKS1 kan det etableres solcelleanlegg på takene. I felt BFS2 kan det etableres solcelleanlegg på taket på hus 4 og 5, jfr. illustrasjonsplan datert 18.01.2023.

3.1.12 Uteoppholdsareal for bolig

Alle boenheter skal ha uteoppholdsareal på minimum 75 m². Minimum 40 % skal utformes som fellesareal eller offentlig areal. Maksimum 40 % skal være på tak/altan. Alle boenheter skal ha noe privat uteoppholdsareal, minst 10 m². Minste uteoppholdsareal skal ha sol i 4 timer med sol ved vårjevndøgn kl. 15 og er mindre bratt enn 1:3.

Boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. Opparbeiding og møblering av minste uteoppholdsareal skal fremgå av byggesøknad. Felles lek- og oppholdsareal for områdene BFS2, BKS1, BFS7 etableres innenfor byggefeltene (BFS2, BKS1, BFS7), f_BUT og f_SGT, og er felles for hele utbyggingsområdet (boligene i BKS1, BFS2, BFS7).

Tak på Carport i felt BKS1 er en del av felles uteoppholdsareal. Taket skal tilrettelegges for beplantning.

Areal til lek- og felles uteoppholdsareal skal opparbeides. Ulike soner skal tilpasses ulike brukergrupper. Småbarnslekeplass skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1-7 år.

3.1.13 Parkering

Parkeringsplasser skal etableres i garasjekjeller innenfor bestemmelsesområde#1, carport i bestemmelsesområde #7, garasje tilknyttet eneboliger innenfor BFS7, og på bakkeplan innenfor BFS2. Det skal etableres 1 bilparkeringsplass per boenhet og 2 gjesteparkeringsplasser, totalt 15 parkeringsplasser. Gjesteparkeringsplasser etableres i garasjekjeller innenfor bestemmelsesområde #1.

Minimum 10 % av parkeringsplassene i forhold til parkeringskravet skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. 13 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Sykkelparkeringsplasser tillates løst på egen tomt og i felles anlegg. Sykkelparkering skal ha en utforming som gir rask og enkel tilkomst til målepunktet. Minst 2 plasser skal være under tak pr. 100 m² BRA. Felles parkering for sykler tillates løst innenfor felt BFS2, BKS1, BFS7.

3.1.14 Renovasjon

Nedgravde avfallsbeholdere skal plasseres i f_BKT, m² BRA medregnes ikke i grad av utnytting.

Illustrasjon av renovasjonsteknisk område, datert 18.11.2021 er førende for renovasjonsløsningen. Det skal utarbeides en RTP som skal forelegges BIR til uttale, ved søknad om rammetillatelse.

3.1.15 Snarveg

Det skal etableres snarveg fra felt BKS1 til Nybøvegen. Snarvegen kan etableres med trapp.

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

3.1.16 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt BFS7, BFS2 og BKS1 skal det vedlegges en utomhusplan, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Illustrasjonsplan datert 18.01.2023 er retningsgivende for utforming av utomhusplan.

Utomhusplanen skal leveres i målestokk 1:500 der det blir gjort greie for:

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

3.1.17 Renovasjonsteknisk plan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes renovasjonsteknisk plan sammen med uttalelse fra BIR, jf. § 3.13 Renovasjon.

3.1.18 Klimagassberegninger

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes klimagassberegning og dokumentasjon på tiltak for å redusere klimagassutslipp, jf. § 2.2.3 Klimagass.

3.1.19 Barnehage og skoledekning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor feltene BKS1, BFS2 og BFS7 skal byggesak ha bekreftelse på at barnehage- og skoledekning innenfor rette opptaksområde er tilfredsstillende.

3.1.20 Massehåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

3.1.21 Skredfarevurdering

Dersom det skal sprenges på eiendom gnr. 41 bnr. 757, skal det foretas en rasvurdering av firma med ingeniørgeologisk kompetanse og nødvendig sikringstiltak beskrives.

3.1.22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold, samt tiltak for å minimere risiko for spredning av fremmede arter.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Gjeldende støyretningslinjer i arealplanleggingen skal legges til grunn.

Det skal foreligge en vurdering av arborist av hvilke ask- og almetrær som skal tas vare på innenfor byggeområdene. Det skal utarbeides en plan for omplanting av ask- og almetrær arboristen vurderer har verdi for omplanting.

Det skal utarbeides plan som skal sikre Nybøvegen 7a og 7b adkomst under hele anleggsfasen.

3.1.23 Eksisterende bygninger

Det skal utarbeides en kulturmiljøfaglig utredning av konsekvenser, samt en redegjørelse av hvordan bestemmelsene for kulturmiljøet, § 4.2.2-4.2.4, er fulgt opp.

Det skal utarbeides en tilstandsrapport for gjenbruk av materialer i låven og i gårdshuset. På bakgrunn av tilstandsrapporten skal det, utarbeides en plan for gjenbruk av materialer for gårdshus og låve.

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6)

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6)

3.1.24 Eksisterende bebyggelse

Feltene BFS1, BFS3, BFS4, BFS5 og BFS6 er eksisterende bebyggelse.

Kommunalteknisk anlegg f_BKT

3.1.25 Renovasjon

Innenfor f_BKT kan areal nyttes til felles renovasjonsløsning for BKS1, BFS7, BFS1-3 og gnr. 41 bnr. 414 og 485 i tråd med renovasjonsteknisk avfallsplan.

Næring/tjenesteyting, BKB

3.1.26 Eksisterende bebyggelse

Innenfor BKB tillates eksisterende virksomhet, lager og produksjon. Eksisterende bygg skal inngå i planen.

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

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

3.2.1 Eierform

A. Annen veggrunn offentlig veg.

Følgende arealer skal være offentlige:

- o_SKV2-3
- o_SGS2-4
- o_SF1-3
- o_SVG1-2
- o_SVT og o_SVT2

B. Felles arealformål

Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- f_SV1 er felles for eiendommene med atkomst fra denne vegen.
- f_SV2 er felles for gnr. 41 bnr. 414 og 485.
- f_SKV1 er felles for BKS1, BFS7, BFS1, BFS2 og eiendom gnr. 41 bnr. 414, og 485
- f_SGT er felles for BFS7
- f_SGS1 er felles for eiendommene med atkomst fra og via denne vegen.
- f_BKT er felles for BKS1, BFS7, BFS1-3 og gnr. 41 bnr. 414 og 485
- f_BUT er felles for BFS7, BFS2 og BKS1.
- f_SVG3 er felles for BFS7.
- f_SVG4-5 er felles for gnr. 41 bnr. 414 og 485.
- f_SVT3-5 er felles for BKS1, BFS7, BFS1, BFS2 og eiendom gnr. 41 bnr. 414, og 485
- f_SVT6-7 er felles for eiendommene med atkomst fra og via denne vegen.

3.2.2 Avkjørsel

Eksisterende og planlagte avkjørsler er vist med avkjørselspiler på plankart. Endringer av eksisterende og etablering av nye avkjørsler til kommunal veg skal være del av detaljerte tekniske vegplaner og krever tillatelse fra vegmyndigheter. Endringer av eksisterende og etablering av nye avkjørsler til privat/ felles veg skal godkjennes i byggesaker.

Det kan gjøres mindre avvik fra plankart på regulert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i samråd med aktuell vegmyndighet. Avvik må dokumenteres og søkes om i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

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

3.2.3 Trafikkplan

Det skal utarbeides en plan for oppgradering av Nybøvegen i samråd med Bymiljøetaten og Byantikvaren og som sikrer gjennomføring av oppgraderingen. Denne planen skal avklare omfang av teknisk oppgradering av vegen, etablering av ny gang-/sykkelvegforbindelse, trafiksikkerhet for myke trafikanter. Planen skal inneholde vurderinger og dokumentasjon av i hvilken grad universell utforming på gang- og sykkelveger og fortau lar seg gjennomføre.

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for oppgradering av Nybøvegen, samt etablering av ny gang- og sykkelforbindelse. C001-tegning datert 6.11.2020 er retningsgivende for prosjektering av alle offentlige vegområder innenfor planavgrensningen.

3.2.4 Detaljerte tekniske planer for offentlige vegområder

Teknisk plan/byggeplan for veger der det gjøres tiltak, jfr. §3.2.1A skal godkjennes av relevant vegmyndighet. Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser og byggegrenser i planen. Det skal etableres tilstrekkelig offentlig annen veggrunn for grøftearealer og plassering av murer tilhørende offentlig veg/fortau. Alle murer tilhørende private hager skal plasseres utenfor offentlig annen veggrunn. Alle arealer tilhørende kommunale vegområder, jfr. § 3.2.1.A skal overleveres til vegmyndighet.

3.2.5 Sikringsplan for ask og alm

Før igangsettingstillatelse o_SKV2 og o_SGS3.

Gjelder anleggsperioden.

Plan for bevaring, inkludert sikringssone, skal utarbeides av arborist eller person med tilsvarende fagkompetanse. All beskæring som følge av planen skal utføres av ETW (european tree worker) sertifisert person eller tilsvarende fagkompetanse på beskæring av trær.

Veg (felt SV1-2)

3.2.6 Veg f_SV1 og f_SV2

Vegen skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Vegen tillates etablert utenfor byggegrenser.

Planen tillater at N100 avvikes på følgende områder:

- a) Avkjøring fra o_SKV2. Planen tillater 3% stigning de første 5 m, deretter stigning med 9%.
- b) Svingradius i innerkurve. Planen tillater at innerkurve er R=4 i starten og går over til R=2,5.

3.2.7 Veg f_SV2

Vegen skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet.

Vegen skal tilpasses terrenget og sideareal langs veg skal tilbakeføres til grøntområde.

Planen tillater fravik fra vegnormalen til Bergen kommune når det gjelder svingradius. Planen tillater at innerkurve har R=4 i starten og går over til R=2,5.

Det kan gjøres tilpassinger på vegens sideareal med tilrettelegging for at framtidig gang og sykkelveg kan krysse over f_SV2, jfr. §5.1.5.

Kjøreveg (felt SKV1-3)

3.2.8 Kjøreveg, f_SKV1

Det kan foretas mindre justeringer av f_SKV1 og kryss mellom f_SKV1/o_SKV2 innenfor areal avsatt til annen veggrunn i byggesaken.

Kjørevegen f_SKV1 skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet.

Planen tillater at N100 avvikes vedrørende avkjørsel fra o_SKV2. Planen tillater 3% stigning de første 5 m, deretter stigning med 9%.

3.2.9 Kjøreveg, o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF1

Vegområder (inkludert fortau) skal oppgraderes i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet, samt i tråd med detaljerte tekniske vegplaner godkjent av vegmyndigheter. Mindre justeringer av geometrisk vertikal og horisontal utforming kan tillates i tråd med godkjennelse av vegmyndigheter.

Møtelomme i nord øst som grenser til plan for fremtidig sykkelstamveg (*planid.62880000*). Muren som støtter møtelommen skal dimensjoneres slik at sykkelvegen, med nødvendige gravearbeider, kan etableres uten at stabiliteten forringes, samt uten behov for gravetiltak som seksjonsvis utgraving eller konstruksjonstiltak. Møtelomme med mur skal prosjekteres av fagkyndig personell.

Planen tillater at N100 avvikes på følgende områder:

- a) Vegens kurve er R=36.
- b) Fall ut fra kryss. Planen tillater at kryss med o_SKV3 (Trollhaugvegen) har 2,5% stigning 5 m inn i vegen.
- c) Radius i kryss. Planen tillater at kryss med o_SKV3 har R=4 m i innerkurve og minimum R=6 m i ytterkurve.
- d) Sikt til o_SKV3 (Trollhaugvegen) retning vest. Planen tillater 10X20 m.

3.2.10 Kjøreveg, o_SKV3 med tilhørende fortau o_SF2-3

Vegområder (inkludert fortau) skal oppgraderes i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet, samt i tråd med detaljerte tekniske vegplaner, godkjent av vegmyndigheter. Mindre justeringer av geometrisk vertikal og horisontal utforming kan tillates i tråd med godkjennelse av vegmyndigheter. Planen tillater at N100 avvikes på følgende områder:

- a) Fall ut fra kryss. Planen tillater at kryss med o_SKV3 (Trollhaugvegen) har 2,5% stigning 5 m inn i vegen.
- b) Radius i kryss. Planen tillater at kryss med SKV3 har R=4 m i innerkurve og R=6 m i ytterkurve.
- c) Sikt til o_SKV3 (Trollhaugvegen) retning vest. Planen tillater 10X20 m.

Gatetun, SGT

3.2.11 Prioritert bruk og avkjørsler

Gatetunet skal ha prioritet for myke trafikanter. Kjøring til BFS7 og f_SV2 tillates via f_SGT. Utforming og nøyaktig plassering av avkjørsler vist med avkjørselspiler avklares i byggesaken.

Gang-/ sykkelveg (SGS1-3)

3.2.12 Gang-/ sykkelveg, f_SGS1

Det tillates kjøring til eiendommene langs f_SGS1. Mindre justeringer av utforming og høyder kan tillates i byggesak dersom det er i detaljerte tekniske planer for vegområder.

3.2.13 Gang-/ sykkelveg, o_SGS2 og o_SGS3

o_SGS2 er ny offentlig gang- og sykkelveg og skal bygges i tråd med detaljerte tekniske vegplaner. Mindre justeringer av geometrisk vertikal og horisontal utforming kan tillates i tråd med godkjennelse av vegmyndigheter.

o_SGS3 er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg og blir berørt kun i forbindelse med tilknytningspunkt ved o_SGS2.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt SVT)

3.2.14 Annen veggrunn- tekniske anlegg, o_SVT og f_SVT

Annen veggrunn opparbeides med nødvendige murer, forstøtning og grøfteareal.

o_SVT2 er lasteplass for renovasjonsbil. Lasteområdet skal være terskelfritt område med maksimal stigning på 5%. Det skal være en bredde på minst 223 cm mellom avfallsløsning og lasteplan.

Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

3.2.15 Annen veggrunn– grøntareal, o_SVG2

Alm og ask skal bevares i den grad det er mulig.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt G og GN)

3.3.1 Eierform

Offentlige arealformål

Følgende arealer skal være offentlige:

- o_GN
- o_G1-3

Naturområde, (felt GN)

3.3.2 Naturområde-grønnstruktur, o_GN

Skjøtsel i området nær BKS1 (hensynssone H540_1) tillates. Utover dette skal området i størst mulig grad være uberørt. Det tillates nødvendig skjøtsel for å hindre fare for de som ferdes i Nybøvegen. Bevaring av ask skal tilstrebes. Større trær skal ivaretas av hensyn til biologisk mangfold.

Grønnstruktur, (felt G1, G2 og G3)

3.3.3 Grønnstruktur- o_G1, o_G2 og o_G3

Området skal beholde sin grønne kvalitet. Det tillates skjøtsel i områdene. Det skal tilstrebes en bevaring av ask. Større trær skal ivaretas av hensyn til biologisk mangfold.

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

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

Sikringssone (pbl § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt, H140

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

§ 4.2 Sone med særlig hensyn-grønnstruktur og kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H540 og H570)

Grønnstruktur (pbl § 11-8 c)

4.2.1 Grønnstruktur, H540_1

Søndre del av område Naturområde- grønnstruktur reguleres som hensynssone grønnstruktur. Her tillates skjøtsel. Det tillates etablert turveg innenfor feltet.

Kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

4.2.2 Kulturmiljø, H570_1

Eksisterende gårdshus med tilbygg skal sammen med låven bevare tunstrukturen. Eksisterende melkekjeller med brønn bevares.

Låven

- På de verneverdige byggene skal takflaten holdes fri fra ventilasjonssjakter, det åpnes opp for pipe over dagens høyde.
- Originale bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares. Ved nødvendige utskiftinger skal det brukes tradisjonell og historisk tidsriktig utforming og gode materialkvaliteter.
- Grindkonstruksjon i eksisterende låve skal bevares.
- Eksisterende vindusåpninger med historisk tidsriktige vinduer skal bevares.
- Låveuttrykket med originalt inngangsparti, låvebru og låvedør, eksisterende konstruksjon, høyde og volum skal så langt praktisk mulig bevares. Det kan tillates et isolasjonslag..

Låven og gårdshuset

- Det kan åpnes for innsetting av nye vinduer og dører..

Utomhusområde

Uteområdet skal bearbeides i minst mulig grad, og ivareta tunpreget, gårdsveg, grus og gress skal beholdes. Det skal ikke settes opp gjerder.

4.2.3 Kulturmiljø, H570_2

Innenfor hensynssonen skal historisk vegfar oppgraderes. Løsninger avklares i trafikkplanen.

4.2.4 Kulturmiljø, H570_3 – 5.

Innenfor hensynssonene skal boligenes tidstypiske karakter bevares.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1.1 Parkeringsgarasje

Område #1. Parkeringsgarasje i kjelleren kan plasseres innenfor bestemmelsesområdet # 1.

5.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Bestemmelsesområde #2 og #3

Områdene kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med ombygging og utbedring av Nybøvegen og tilhørende anlegg.

Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av vegutbedringene eller senest innen 31.01.2030. Området skal snarest, og senest 12 måneder etter ferdigstilling ryddes, opparbeides og/eller revegeteres i samsvar med avtale med grunneier/planens arealformål. Revegetering skal skje senest innen neste vekstsesong, og i tråd med § (fellesbestemmelse om beplantning).

Særskilt for #3

Nødvendig masseutskifting ved møtelomme o_SKV2, skal foretas i en utstrekning slik at nødvendig masseutskifting i tilgrensende planområde kan utføres uten at møtelommen blir påvirket.

5.1.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områdene #4, #5 og #6 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med ombygging og utbedring av Vossebanetraseen og tilhørende anlegg. Området tilbakeføres til regulert formål når arbeidene på vegen er ferdig.

Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av Vossebanetraseen eller senest innen 31.01.2030. Området skal snarest, og senest 12 måneder etter ferdigstilling ryddes, opparbeides og/eller revegeteres i samsvar med avtale med grunneier/planens arealformål. Revegetering skal skje senest innen neste vekstsesong, og i tråd med § (fellesbestemmelse om beplantning).

Alm og ask skal ivaretas i den grad det er mulig.

Særskilt for #5

Det skal lages en plan for bevaring av røttene til en ask gjennom anleggsperioden. Asken står utenfor planområdet, men har røtter som stekker seg inn i nordøstre hjørne av #5. Plan for bevaring, inkludert sikringsgrense, skal utarbeides av arborist eller person med tilsvarende fagkompetanse. All beskjæring som følge av planen skal utføres av ETW (european tree worker) sertifisert person eller tilsvarende fagkompetanse på beskjæring av trær.

5.1.4 Carport

Område # 7. Carportanlegg for 3 biler tillates etablert innenfor bestemmelsesområde #7 i formål BKS1. Maksimum byggehøyde er oppgitt i plankartet.

5.1.5 Fremtidig gang- og sykkelvegforbindelse

Område # 8. Innenfor o_GN i bestemmelsesområde #8 kan det etableres en gang- og sykkelvegforbindelse mot Vossebanen i nordøst og ned til Hopsåsen i sørvest.

5.1.6 Justering av gang og sykkelveger

Område #9. Innenfor o_SGS1 i bestemmelsesområde #9 kan plasseringen av gang- og sykkelvegen justeres etter avtale med SVV.

5.1.7 Justering av gang og sykkelveger

Område #10. Innenfor o_SGS2 i bestemmelsesområde #10 kan plasseringen av gang- og sykkelvegen justeres etter avtale med SVV.

§6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BFS2, BKS1 og BFS7)

6.1.1 Privat VA anlegg

Det skal foreligge uttalelse til privat VA-anlegg ved søknad om rammetillatelse.

6.1.2 Plan for gjennomføring

De ulike byggeområdene kan opparbeides trinnvis. Plan for gjennomføring skal foreligge senest ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak for første byggetrinn.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BSF2, BKS1 og BFS7)

6.2.1 Opparbeidelse

O_SGS2 skal være ferdig opparbeidet. O_SKV2 skal være ferdig utbedret jfr. §3.2.9 Kjøreveg, o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF1 og § 3.2.10 Kjøreveg, O_SKV3 med tilhørende fortau o_SF2-3

6.2.2 Sikringstiltak

Før det kan gis igangsettingstillatelse til byggearbeider ut over grunnarbeid og peling til berg på eiendom gnr. 41 bnr. 757 skal nødvendige sikringstiltak være utført og kontrollert av foretak med geoteknisk kompetanse, jf. § 3.1.21 Skredfarevurdering

6.2.3 Trafikksikkerhet

Plan for trafikksikkerhet i anleggsperioden skal være godkjent av rette vegmyndighet.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BSF2, BKS1 og BFS7)

6.3.1 Offentlige veiområder

Alle offentlige vegområder innenfor planområdet skal være ferdig bygget i henhold til godkjente tekniske planer og overlevert sammen med lysanlegg og avtaler til kommunale myndigheter.

6.3.2 Fellesvei

SKV1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BKS1 og BFS7.

6.3.3 Fortau/gang- og sykkelveg

o_SF1 og o_SGS2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest i BKS1 eller BFS7.

6.3.4 Avkjørsler

Nye avkjørsler til eiendom gnr. 41 bnr. 414 og 485 og til BFS1 skal være opparbeidet samtidig med f_SKV1 i det aktuelle området. Når nye avkjørsler er etablert, stenges eksisterende vei gjennom felt BFS2 og BFS1 for bilkjøring.

6.3.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for det respektive byggetrinnet skal være opparbeidet. Det inkluderer snarveg fra felt BKS1 til Nybøvegen.

6.3.6 Avfallsløsning

Avfallsløsning iht. renovasjonsteknisk avfallsplan skal være opparbeidet.

6.3.7 Ferdigstillelse

BFS2 skal ferdigstilles før det gir brukstillatelse til BKS1 og BFS7.

6.3.8 Sikringstiltak

Før bebyggelse tas i bruk skal det innsendes dokumentasjon på at nødvendige sikringstiltak på eiendom gnr. 41 bnr. 757 er utført og kontrollert av foretak med geoteknisk kompetanse, jf. § 3.1.21 Skredfarevurdering.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

A. **Juridisk bindende**

Plankart datert 27.01.2023

B. **Retningsgivende**

1. Illustrasjonsplan datert 18.01.2023
2. VA-rammeplan datert 12.12.2018
3. Illustrasjon av renovasjonsteknisk område, datert 18.11.2021