

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 40 bnr. 187 mfl.

Sætervegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70040000

| | |
|---|------------|
| Saksnummer | 201912384 |
| Siste revisjonsdato bestemmelser | 24.03.22 |
| Vedtatt av bystyret | dd.mm.åååå |
| Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. | |
| _____ avdelingsleder | |

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Intensjonen med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i kombinasjon med noe publikumsrettet næringsvirksomhet i 1. etasje mot offentlig gate. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

- § 2.1.1 Prinsipp for universell tilgjengelighet gjelder hele planområdet. Det skal legges vekt på universell utforming i uteareal og næringslokaler.
- § 2.1.2 Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring.
- § 2.1.3 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst inne i bygg og utomhus.

§ 2.2 Estetisk utforming

- § 2.2.1 Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet.
- § 2.2.2 Det skal benyttes tradisjonelle bygningsmaterialer som f.eks. mur, tre og glass, hvorav tre skal være hovedmateriale for alle nybygg.
- § 2.2.3 Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepalett og i tråd med omkringliggende omgivelser.
- § 2.2.4 Alle fasadene skal ha variasjon og bearbeidet artikulasjon i volum slik at boligbebyggelsen ikke har noe tydelig bakside.

§ 2.3 Terrengbehandling

- § 2.3.1 Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Murer og terrasseringer skal beplantes.
- § 2.3.2 Støttemurer kan være inntil 3 meter høye, skal utføres i naturstein eller betong med beplantning, og skal ha en arkitektonisk god utførelse. Murer som er høyere enn 3 meter skal avtrappes, eventuelt beplantes for en avdempende virkning.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- § 2.4.1 Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. VA-rammeplan for området, datert 29.09.2021, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.
- § 2.4.2 Det skal etableres regnbed med tilhørende overløp til infiltrasjonskum innenfor f_BUT. Regnbedet skal ha areal på minimum 20 m² og maksimal dybde på 20 cm.

§ 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.5.1 Ved tiltak i planområdet skal fremmede arter fjernes fra tiltaksområder og deponeres på forsvarlig vis. Arealer skal ikke beplantes med fremmedarter.

§ 2.6 Nettstasjon (§ 12-7 nr.2)

§ 2.6.1 Eventuell ny nettstasjon kan plasseres innenfor regulert byggeformål BRE, SVG, BUT eller i byggeområdene BBB1, BKB1 og BKB2. Nettstasjonen tillates ikke plassert i fasade som er synlig fra offentlig byrom, gate eller gang- og sykkelveg.

§ 2.6.2 Nettstasjonen skal plasseres slik at den er lett tilgjengelig for vedlikehold og med tilkomst for servicebil.

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

§ 2.7.1 Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk og miljømessig gode energiløsninger. Lavenergi- eller passivhusløsninger skal vurderes.

§ 2.8 Anleggsperioden

§ 2.8.1 Trygg gang-/sykkelforbindelse

§ 2.8.1.1 Det skal sikres en trygg forbindelse for gående og syklende langs fortau i byggefasen. En forbindelse skal være åpen gjennom hele anleggsperioden. Forbindelsen skal være minimum 2 meter bred.

§ 2.9 Støy

§ 2.9.1 Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene i byggefasen skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak.

§ 2.9.2 Ved behov for avbøtende tiltak skal disse utformes som en arkitektonisk helhet sammen med bebyggelsen og ha høy arkitektonisk kvalitet.

§ 2.10 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

§ 2.10.1 Massebalanse skal tilstrebes innenfor planområdet, og overskuddsmasser skal søkes gjenbrukt lokalt på anleggsstedet.

§ 2.10.2 Masser som ikke benyttes innen planområdet skal deponeres på forsvarlig måte, og det skal redegjøres for behandling og trafikksikker transport.

§ 2.10.3 Eventuell overskuddsmasse må håndteres slik at fremmede arter ikke spres.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB1, BKB1 og BKB2)

§ 3.1.1.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

§ 3.1.1.1.a Byggegrensen er vist på plankart. Der byggegrensen ikke er vist går den i formålgrensen.

§ 3.1.1.1.b Støyskjerm, murer, trapper og felleshus/drivhus kan plasseres utenfor byggegrensene.

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

§ 3.1.1.2.a Utnyttelsesgrad er oppgitt per delfelt i plankart.

§ 3.1.1.2.b Det tillates maksimalt 55 boenheter innenfor BKB1, BKB2 og BBB1.

§ 3.1.1.3 Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.3.a Maks byggehøyde i kotehøyde framgår av plankartet.

§ 3.1.1.3.b Rekkverk og mindre takoppbygg som trappe-/ heishus, tekniske installasjoner, ventilasjonshetter og lignende kan tillates inntil 1,5 meter ut over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 10 % av takflaten.

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

§ 3.1.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.4.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50% på tak/altan. Minimum 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50% av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.4.b Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- (i) Det skal være god gangatkomst fra bolig til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- (ii) Areal skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper.
- (iii) Arealene skal ikke være brattere enn 1:3. Unntak gjelder for areal med spesielle bruksverdier, som for eksempel lek og aktivitet.
- (iv) Støynivå må ikke overstige grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone.
- (v) Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, og være skjermet mot vind.

§ 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.5.a Bilparkering BBB1, BKB1 og BKB2

- (i) Det tillates etablert maksimum 0,65 parkeringsplasser per 100 m² BRA for bolig og maksimum 15 parkeringsplasser per 1000 m² for næringsvirksomhet.
- (ii) Nye parkeringsplasser skal etableres i parkeringsgarasje.
- (iii) Alle parkeringsplasser innendørs skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-bil.
- (iv) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
- (v) Det skal avsettes minimum én parkeringsplass til bildeling.

§ 3.1.1.5.b Sykkelparkering BBB1, BKB1 og BKB2

- (i) For boligformål skal det etableres minimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Parkering skal være tyverisikker og under tak. 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler. Det skal avsettes minimum 30 m² til transportsykler.
- (ii) For næring skal det etableres minimum 12 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA. Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.

§ 3.1.1.6 Renovasjon

§ 3.1.1.6.a Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) og uttalelse fra BIR datert 16.06.2021 skal legges til grunn ved etablering av avfallsløsning.

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

§ 3.1.1.7.a Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg innenfor BBB1, BKB1 og BKB2 skal det sendes inn:

- (i) Utomhusplan, som viser:

- Utforming av felles uteoppholdsareal med fast møblering og lekeapparater.
- Gangforbindelse gjennom planområdet mellom Fanavegen og Skjoldstølen.
- VA-anlegg og overvannshåndtering.
- Terrengebearbeiding med kotefastsettelse og stigningsforhold på ramper.
- Nettstasjon.
- Avfallsløsning herunder felles miljøstasjon og nedkast for restavfall.
- Materialbruk på overflater og dekker.
- Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær.
- Forstøtningmurer påført kotehøyde.

Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming.

- (ii) Detaljert material- og fargepalett for ny bebyggelse.
- (iii) Detaljert takplan som viser disponering av takflater på nybygg.
- (iv) Sol- og skyggestudie som viser innfrielse av krav til sol på nødvendig uteoppholdsareal.
- (v) Uttalelse fra VA-etaten.
- (vi) Plan med støytiltak for bebyggelse i BKB1 og BKB2.
- (vii) Ved behov for avvik fra avgrensningen for båndlagt areal for midlertidig bygg- og anleggsområde (#1) jf. § 5.1.2, fordi reguleringsplan for Sætervegen gjennomføres før plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 62870000), skal det dokumenteres at det er inngått avtale med aktuell vegmyndighet om tillatelse til disponering av arealet som er båndlagt iht. § 5.1.2, med en godkjent plan for resterende deler av bygg- og anleggsområde som viser at det likevel er sikret tilstrekkelig areal til etablering av veganlegget.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider og oppføring av garasjeanlegg skal det sendes inn:

- (viii) Forhåndsuttalelse fra VA-etaten.
- (ix) Avtale om levering av overskuddsmasser til deponi.
- (x) Rapport som kartlegger mulig grunnforurensing. Ved behov skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.
- (xi) En tiltaksplan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen.
- (xii) Rapport som viser støypåprognoser for støy i byggefasen, samt en tiltaksplan for rutiner og varsling av støyende virksomhet i byggefasen.
- (xiii) Det skal utarbeides en tiltaksplan for å avbøte hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses i anleggsperioden.
- (xiv) Tiltaksplan for sikringsarbeid av fjellskjæringer utført av virksomhet med bergteknisk kompetanse.
- (xv) Det skal utarbeides en miljøsaneringsrapport. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert med hensyn til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette gjennomføres.

Utforming (§12-7 nr. 1)

- § 3.1.1.8 Øverste takflate på bygg skal være utformet som grønne tak med vegetasjonsdekke.
- § 3.1.1.9 Grønne tak skal ha jorddybde som sikrer at det kan etableres en variasjon i plantesorter i form av stauder og urter sammen med sedum. Forskjellige arter med lang blomstring og med variert preg gjennom vekstperioden skal benyttes.
- § 3.1.1.10 Takterrasser tillates kun for boenheter i øverste etasje, og der takterrassen ligger på nivå med boenheten.

- § 3.1.1.11 Bebyggelse innenfor BBB1, BKB1 og BKB2 skal utformes med skrå takflate mot øst. BKB1 og BKB2 skal ha skrå takflate med vinkel på 15-20°, og BBB1 skal ha skrå takflate med vinkel på 25-30°. Det tillates at trappe- og heisoppbygg har flatt tak innenfor BBB1.
- § 3.1.1.12 Mot offentlig fortau o_SF1 skal øverste etasje for bygg i BKB1 og BKB2 være inntrukket minimum 1 m.
- § 3.1.1.13 For øverste plan skal en benytte utelukkende lette konstruksjoner (tre, stål/metall o.l.).
- § 3.1.1.14 For konstruksjoner i betong skal Lavkarbonbetong klasse A benyttes.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- § 3.1.1.15 **Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse:**
- § 3.1.1.16 Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- § 3.1.1.17 Minimum 10 % av boenhetene skal være familieleiligheter med minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.
- § 3.1.1.18 Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
- § 3.1.1.19 Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BBB1 og BBB2)

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

- § 3.1.2.1.a Innenfor formålet tillates blokkbebyggelse for bolig.

§ 3.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Felt BKB)

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

- § 3.1.3.1.a Innenfor formålet tillates blokkbebyggelse for bolig, kontor, bevertning, og/eller forretning.
- § 3.1.3.1.b Det tillates etablert næring, bolig og/eller kombinert bolig/næring på gateplan i BKB1-2 vendt mot o_SF1.
- § 3.1.3.1.c Inngang til virksomhetene skal være fra o_SF1.
- § 3.1.3.2 **Andre krav om utforming**
- § 3.1.3.2.a Det tillates at næring, bolig og/eller kombinert bolig/næring i 1. etasje avviker fra kravet om universell utforming for inntil 8 enheter.
- § 3.1.3.2.b Inngangsarealer for næring, bolig og/eller kombinert bolig/næring i 1. etasje skal ha etasjehøyde på minimum 4 meter mot o_SF1. Resterende areal tillates etablert med høyde iht. gjeldende teknisk forskrift.
- § 3.1.3.2.c Vinduer i 1. etasje mot offentlig areal skal ha minimum høyde på 3 meter.
- § 3.1.3.2.d Tildekking av store vindusflater tillates ikke.
- § 3.1.3.2.e Fasadene mot Fanavegen skal være vertikalt inndelt med veksling mellom trefasade og innglassede balkonger.
- § 3.1.3.2.f Fasader skal utformes med variasjon i dybde og materialbruk.

- § 3.1.3.2.g Det tillates etablert inntil 36 leiligheter med støyutsatt fasade (opptil $L_{den} = 68$ db). Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres mot stille side.
- § 3.1.3.2.h Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivå ikke overstiger nedre grenseverdi for gul støysone ($L_{den} \leq 55$ dB).
- § 3.1.3.2.i Det skal etableres balansert ventilasjon.
- § 3.1.3.2.j For støyutsatte fasader skal det etableres dempet fasade iht. T-1442 som skjermer uteareal (privat uteareal) mot støy. Innglassing må gi minimum 13 dB lydreduksjon og sikres tilstrekkelig ventilasjon. Glassvegg eller tilsvarende skal kunne åpnes.
- § 3.1.3.2.k Det skal etableres lydabsorberende himling på balkonger.
- § 3.1.3.2.l Strengeste krav til fasadeisolasjon i gjeldende teknisk forskrift skal benyttes også ved kombinert bruksformål (bolig/næring).
- § 3.1.3.2.m Det skal etableres støyskjerm med høyde til minimum terrengkote +50,8 moh. innenfor BKB2. Støyskjermen skal helt eller delvis utformes med vegetasjon/biologisk materiale. Støyrapport datert 03.09.21 skal være retningsgivende for plassering av støyskjerm.
- § 3.1.3.2.n Utearealer på gatenivå og møter mellom private, felles og offentlige arealer skal anlegges med beplantning i form av busker/stauder og/eller trær, samt gjennom bruk av variasjon i dekke og kanting/innramming.
- § 3.1.3.2.o Det skal være gode vekstvilkår for busker/stauder og/eller trær langs o_SF1. Skjelettjord eller tilsvarende skal benyttes under bed og gangareal.

§ 3.1.4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-4)

§ 3.1.4.1 Type bebyggelse

§ 3.1.4.1.a Reguleres iht. eksisterende bebyggelse.

§ 3.1.5 Uteoppholdsareal (Felt BUT)

§ 3.1.5.1 Type bebyggelse

§ 3.1.5.1.a Innenfor formålet skal det opparbeides felles uteareal for BBB1, BKB1 og BKB2.

§ 3.1.5.2 Krav til utforming

§ 3.1.5.2.a Felles uteareal skal gis en attraktiv utforming for ulike brukergrupper, og skal møbleres for lek og rekreasjon.

§ 3.1.5.2.b Det tillates etablert felleshus/drivhus eller liknende innenfor formålet.

§ 3.1.5.2.c Innenfor f_BUT skal det etableres en lekeplass med minimum 3 stk. lekeapparater.

§ 3.1.5.2.d Det skal legges vekt på variasjon i dekke, samt variasjon i vegetasjonssjikt og årstidsvariasjon i beplantning. Pollinerende vegetasjon skal være del av plantemeny.

§ 3.1.5.2.e Deler av gårdsplassen skal ha jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon, gjerne frukttrær og andre nyttevekster. Hele arealet skal ha et dekke som er dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.

§ 3.1.5.2.f Ved behov for oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal denne ha kjørbart dekke. Dette arealet skal gis en praktisk brukskvalitet utover å være en oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

§ 3.1.5.2.g Det skal legges varmekabler eller lignende i dekket under snarveg/gangstier innenfor f_BUT for å sikre sklisikkert underlag mellom inngang til parkeringsanlegg og boligbebyggelse.

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

§ 3.1.5.3.a f_BUT skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2.

§ 3.1.6 Renovasjonsanlegg (Felt BRE)

§ 3.1.6.1 Type bebyggelse

§ 3.1.6.1.a Det skal etableres felles nedgravd avfallsløsning for BBB1, BKB1 og BKB2 innenfor f_BRE1.

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

§ 3.1.6.2.a f_BRE1 skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2

§ 3.1.6.2.b f_BRE2 skal være felles for gnr. 40 bnr. 189

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Ved søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak innenfor vegtekniske formål, tillates det mindre justeringer og avvik fra plankart i samråd med rette vegmyndighet.

§ 3.2.2 Parkeringshus/-anlegg (felt SPH)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a Innenfor SPH1 er det tillatt å etablere bil- og sykkelparkering, boder, kjølerom, teknisk rom, sykkelverksted og lignende.

§ 3.2.2.1.b Innenfor SPH2 er det tillatt å etablere sykkelparkeringsanlegg, boder, kjølerom, teknisk rom, sykkelverksted og lignende. Konstruksjonen skal tilpasses terrenget og gis en terrengbehandling med en estetisk tiltalende form. Formålet skal ha tilkomst fra gateplan til o_SF1.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.2.2.a f_SPH1 og f_SPH2 skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2.

§ 3.2.3 Kjøreveg (felt SKV1-4)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.3.1.a f_SKV1 og f_SKV2 skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189, 142, 143, 188, 731, 1284, 1285, 1286, 1287.

§ 3.2.3.1.b o_SKV3 og o_SKV4 skal være offentlig.

§ 3.2.4 Veg (felt SV1-3)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1 Arealbruk

§ 3.2.4.1.a Oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og varelevering for BBB1, BKB1 og BKB2 skal være innenfor f_SV3. Utrykningskjøretøy skal kunne benytte oppstillingsplassen.

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

§ 3.2.4.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.4.2.a Armert gress eller lignende dekke skal benyttes innenfor f_SV3. Dekket må være dimensjonert for å tåle store kjøretøy.

§ 3.2.4.2.b Det skal legges varmekabler eller lignende i dekket innenfor f_SV1.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.4.3.a f_SV1 er felles for BBB1, BKB1 og BKB2

§ 3.2.4.3.b o_SV2 skal være offentlig.

§ 3.2.4.3.c f_SV3 er felles for BBB1, BKB1 og BKB2.

§ 3.2.4.3.d f_SV4 skal være felles for gnr. 40 bnr. 429, 430, 401, 115, 1728, 1735, 70, 1281, 1307, 1759, 335, 1535, 291, 294, 1205, 1183, 1288.

§ 3.2.5 Fortau (felt SF1-7)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.5.1.a f_SF2-4 skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189, 142, 143, 188, 731, 1284, 1285, 1286, 1287.

§ 3.2.5.1.b o_SF1 og o_SF5-7 skal være offentlig areal

§ 3.2.6 Gangveg/gangareal (felt SGG1-3)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.6.1 Arealbruk

§ 3.2.6.1.a Gangveg/gangareal skal reguleres i tråd med plankart.

§ 3.2.6.1.b Det tillates kjøring til eiendommene over f_SGG2 for BFS2 og 40/430 og 40/115.

§ 3.2.6.1.c f_SGG3 skal opparbeides med fast dekke og sikre universell forbindelse fra o_SF1 til f_BUT.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.6.2.a SGG1 skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2 i tillegg til gnr. 40 bnr. 189

§ 3.2.6.2.b SGG2 skal være felles for BBB1, BKB1, BKB2, BFS2 og eiendommene gnr. 40 bnr. 430, 115

§ 3.2.6.2.c SGG3 skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2.

§ 3.2.7 Gatetun (felt SGT1-2)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.7.1.a f_SGT1 og f_SGT2 skal være felles for gnr. 40 bnr. 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432 og 1433.

§ 3.2.8 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt SKF1-3)

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.8.1.a SKF1-3 skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189, 142, 143, 188, 731, 1284, 1285, 1286, 1287, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432 og 1433.

§ 3.2.9 Annen veggrunn- grøntareal (felt SVG1-13)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.9.1 Arealbruk

§ 3.2.9.1.a Områder merket o_SVG omfatter offentlig annen veggrunn grøntareal.

§ 3.2.9.1.b Områdene skal i hovedsak opparbeides som grønt, enten i form av eksisterende vegetasjon, eller i form av ny beplantning. Murer, skjæringer, sikkerhetsgjerder og tekniske installasjoner er tillatt i formålet.

§ 3.2.9.1.c Det tillates etablert sikringstiltak i fjellskjæring i f_SVG1, i form av mur, bolting, nett, eller lignende. Det tillates mur med høyde på inntil 8 meter.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.9.2.a f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3, f_SVG4, f_SVG8, f_SVG9 og f_SVG11 er felles for BBB1, BKB1 og BKB2, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189, 142, 143, 188, 731, 1284, 1285, 1286, 1287, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432 og 1433.

§ 3.2.9.2.b f_SVG5 skal være felles for BBB1, BKB1, BKB2, BFS2 og eiendommene gnr. 40 bnr. 430, 115.

§ 3.2.9.2.c f_SVG6 og f_SVG7 skal være felles for gnr. 40 bnr. 429, 430, 401, 115, 1728, 1735, 70, 1281, 1307, 1759, 335, 1535, 291, 294, 1205, 1183, 1288.

§ 3.2.9.2.d o_SVG10 er offentlig formål.

§ 3.2.10 Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt SVT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.10.1 Arealbruk

§ 3.2.10.1.a Det skal ikke etableres tiltak, mur eller lignende over 0,5 m innenfor formålet.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.10.2.a f_SVT skal være felles for BBB1, BKB1 og BKB2.

§ 3.2.11 Kollektivholdeplass (felt SKH)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.11.1 Arealbruk

§ 3.2.11.1.a Det tillates at o_SF7 overlapper o_SKH som en midlertidig løsning frem til busslomme er etablert.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.11.2.a o_SKH skal være offentlig.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_GF)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 3.3.1.1.b Det tillates etablering av lekeplass med installasjoner og gangveger.

§ 3.3.1.1.c Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

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

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

§ 4.1.1 Frisiktsone fremgår av plankartet. I frisiktsonen er det forbudt med fyllinger, bygningsmessige konstruksjoner og planting m.m. som er til hinder for frisikt over 0,5 meter over vegplanet

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #1)

- § 5.1.1 Området reguleres til midlertidig bygge- og anleggsområde. Innenfor dette området tillates nødvendige terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveger, riggområder, stikkrenner mm.
- § 5.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde omfatter områder der midlertidig tilkomst og nødvendige anleggsarbeid skal kunne skje for bygging av veganlegget i samsvar med plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 62870000). Ansvarlig vegmyndighet kan samtykke til at båndlagt areal kan bebygges før ferdigstilling av veganlegget dersom de vurderer at båndlegging av aktuelle deler likevel ikke er nødvendig.
- § 5.1.3 Ved midlertidig bruk av arealet skal det i størst mulig grad sikres, ved avtaler om omfang, bruk og tidspunkt med grunneiere, slik at den daglige driften knyttet virksomhetene, i minst mulig grad blir skadelidende ved gjennomføring av anlegget. Det midlertidige anleggsområdet skal ved ferdigstilling i størst mulig grad og utstrekning settes i stand slik det var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.
- § 5.1.4 Område for midlertidig arealbruk skal tilbakeføres senest 1 år etter at veganlegget er åpnet. Samtidig skal Planmyndigheten varsles om at midlertidig bygge- og anleggsområde kan fjernes fra plankartet.
- § 5.1.5 Bruk av areal til midlertidig bygge- og anleggsområde skal være i tråd med krav til rigg- og marksikringsplan, jf. § 2.3 i plan med planID 4601_62870000.

§ 5.2 Snarveg (område #2)

- § 5.2.1 Innenfor område #2 skal det etableres snarveg mellom f_SGG3 og f_SGG2. Forbindelsen skal ha en minimum bredde på 2,5 meter. Det tillates etablert trapp i bratte parti. Trappen skal ha en estetisk utforming med vekt på god tilpasning til terreng og oppholdssoner på hvileplan.

§ 5.3 Sykkelskur (område #3)

- § 5.3.1 Innenfor område #3 skal det etableres sykkelskur med en størrelse inntil 45 m² og maksimal byggehøyde til kote +53,7 moh. Tak skal være utformet som grønne biologiske tak.

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

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BBB1, BKB1, BKB2)

- § 6.1.1 Skal tekniske detaljplaner være godkjent av rette myndighet.
- § 6.1.2 Skal renovasjonsteknisk plan være godkjent.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB1, BKB1 og BKB2)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal:

- § 6.2.1 Sykkel- og bilparkering være ferdig opparbeidet.
- § 6.2.2 Leke- og uteoppholdsarealer f_BUT være ferdig opparbeidet.
- § 6.2.3 Snarveg innenfor bestemmelsesområde #2 være ferdig opparbeidet.
- § 6.2.4 Renovasjonspunkt f_BRE1 skal være ferdig opparbeidet.

- § 6.2.5 Veganlegg/infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent av rette myndighet.
- § 6.2.6 Murer være beplantet.
- § 6.2.7 Støyavbøtende tiltak være utført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som anses som retningsgivende:

1. VA-rammeplan datert 29.09.21
2. Støyutredning datert 03.09.21
3. Renovasjonsteknisk plan datert 16.06.2021