

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr. 116 bnr. 212 mfl.

Sandsliåsen 59

Nasjonal arealplan-ID 4601_70380000

Saksnummer	PLAN-2022/20653 (202006612)
------------	-----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	22.11.2023
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	22.11.2023
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for transformasjon av tomten til boligformål, med bymessig bebyggelsesstruktur mot gate og åpnere bebyggelse mot sør og vest som er tilpasset nærhet til kollektivknutepunkt, øvrig bebyggelse og tomtens egenart.

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 Hovedadkomster fra felles utearealer til boligene skal være trinnfrie.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for materialbruk og utforming slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Illustrasjonsmaterialet i plansaken er retningsgivende for utforming og materialvalg.

§ 2.2.2 Det tillates solenergianlegg på alle takflater, både flate tak og saltak, med høyde inntil 0,5 meter over angitt byggehøyde. Solenergianlegg kan kombineres med grønne tak innenfor BB1.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Terrenginngrep skal skje skånsomt. Ved større inngrep skal naturlige terrengformer gjenskapes, eller bearbeidet terreng gis gode overganger til tilgrensende arealer. Bebyggelsen i felt BK1-4 skal tilpasses terrenget. Kotehøyder på illustrasjonsplanen er retningsgivende.

§ 2.3.2 Ny beplantning til området skal være stedegne arter, som gjerne gjenintroduseres til området.

§ 2.4 Overvannshåndtering

§ 2.4.1 VA-rammeplan skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 2.4.2 Hovedprinsipp for overvannshåndtering skal være infiltrasjon til terreng gjennom grønne dekker, renner, dammer og infiltrasjonssandfang. Regnbed og vannrenner skal etableres etter prinsipper vist i illustrasjonsplanen.

§ 2.5 Støy

§ 2.5.1 Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128. Det må utarbeides prognose for bygge- og anleggsstøy og plan for avbøtende tiltak ved eventuelle overskridelser.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.6.1 Klimagassberegning, datert 17.02.2023, med valg av løsninger for prosjektert bygg skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.
- § 2.6.2 Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikkssikker transport. Avtale om levering til godkjent deponi skal dokumenteres.
- § 2.6.3 Eventuell overskuddsmasse må håndteres slik at skadelige fremmede arter ikke spres. Masser som kan inneholde skadelige fremmede arter skal ikke flyttes innad i planområdet uten at de renses.
- § 2.6.4 Ved tiltak skal det sikres at avrenning mot vassdrag/Håvardstunvatnet ikke fører med seg partikler.
- § 2.6.5 I perioden 15. april til 15. juli skal det ved tiltak og bygging tas særlig hensyn til hekkende fugler i forbindelse med sprenging og annen støy.

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

- § 2.7.1 Innenfor planområdet skal alle nye bygg knyttes til fjernvarme eller tilrettelegges med alternativ energiløsning. Solenergi skal vurderes som alternativ energiløsning.

§ 2.8 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- § 2.8.1 Ved søknad om rammetillatelse for BK1-4, BB1-2 og BAA skal det dokumenteres at skole- og barnehagedekning i nærområdet er tilstrekkelig.
- § 2.8.2 Det skal utarbeides miljøsaneringsrapport. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert i forhold til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette gjennomføres.
- § 2.8.3 Byggekraner kan operere maksimalt 20 meter over høyeste tak på ny bebyggelse.
- § 2.8.4 For å unngå spredning skal skadelige fremmede arter fjernes før omfattende anleggsarbeider igangsettes.
- § 2.8.5 Det skal vurderes fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser, og dokumentasjon skal foreligge før igangsettingstillatelse.

§ 2.9 Frisikt

- § 2.9.1 I arealer foran frisiktlinjer skal det være fri sikt minimum 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

- § 3.1.1.1.a Grad av utnytting er gitt i plankartet.

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

§ 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- § 3.1.1.2.a Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minst 60 % skal etableres som uteoppholdsareal på bakkeplan.
-

§ 3.1.1.2.b Felles uteoppholdsareal kan etableres over parkeringsanlegg når det er knyttet sammen med tilgrensende arealer med gode overganger. Uteoppholdsareal på parkeringsanlegg skal utformes med variert dekke og med god og variert jorddybde tilpasset krav i § 3.1.4.3.a. Minst 35 % av felles uteoppholdsareal over parkeringsanlegg skal ha 80 cm jorddybde eller mer. Totalt skal minst 70 % av felles uteoppholdsareal ligge på bakken eller ha 80 cm jorddybde eller mer. Illustrasjonsplanen er retningsgivende.

§ 3.1.1.2.c Nødvendige uteoppholdsareal etter krav i § 3.1.1.2.a skal oppfylle kvalitetskrav i enhver tids gjeldende KPA bestemmelser.

§ 3.1.1.2.d Det skal etableres lekeplasser som tilrettelegger for variert lek og opphold for både barn og unge. Lekeplasser skal plasseres på mest mulig solfylte og skjermede arealer. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming og plassering av lekeplasser.

§ 3.1.1.2.e Lekeplasser skal utformes med naturmaterialer i dekker og lekeapparater som hovedmaterial.

§ 3.1.1.2.f Det skal legges til rette for felles parsellhage, med gode solforhold, på uteoppholdsarealet.

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.

§ 3.1.1.3.b Sykkelparkeringsplasser skal etableres innendørs, eller nær inngangspartier. Alle sykkelparkeringsplasser skal være bak låsbar dør eller ved fast installasjon som sykler kan låses til. Inntil 10 % av sykkelparkeringsplassene kan etableres utendørs. Minst 5 % av plassene skal dimensjoneres for lastesykler og sykkelvogner. Minst 25 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for lademuligheter. Det skal settes av plass til felles sykkelverksted og muligheter for vasking av sykkel. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra hovedinnganger og med god tilkomst til sykkelveier. Tilkomst skal være trinnfri.

§ 3.1.1.3.c Det kan etableres inntil 1,0 parkeringsplasser for bil per 100 m² bolig. Det åpnes for at de gjenværende deler av parkeringsdekningen, som overstiger en parkeringsplass per boenhet, kan avsettes til bildeleordninger.

§ 3.1.1.3.d Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 3.1.1.3.e Alle parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for lademuligheter.

§ 3.1.1.4 Renovasjon

§ 3.1.1.4.a Det skal etableres mobilt avfallssug for restavfall. Nedkast skal ha hensiktsmessig plassering innenfor gatetun f_GT1. Det skal søkes etablert felles løsning med plan med plan-id 4601_65340000.

§ 3.1.1.4.b Annet avfall skal håndteres med nedgravde bunntømte containere innenfor f_RA.

§ 3.1.1.4.c Glass- og metallavfall kan håndteres i felles løsning på f_BRE i plan med plan-id 4601_65340000.

§ 3.1.1.4.d Renovasjonsteknisk plan med tilleggsnotat skal ligge til grunn for etablering av renovasjonsanlegg.

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

§ 3.1.1.5.a Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200, samt skriftlig redegjørelse som bl.a. viser hvordan bestemmelsenes krav, samt lov og forskrift er tenkt oppfylt, herunder også beskrivelse av universell utforming.

§ 3.1.1.5.b Illustrasjonsplan er retningsgivende for utomhusplanen. Vesentlige avvik skal grunngis, og at kvalitetene skal ivaretas. Utomhusplanen skal i detalj vise illustrasjonsplanens kvaliteter i uteoppholdsareal, lekeareal, beplantning, atkomst til boligene med sykkelparkering og nedkast for avfall med mer. Utomhusplan skal vise høyder, fall og terrengbearbeidelse. Murer skal fremgå med høyde og eventuelle nødvendige sikringsgjerd. Murer skal terraseres slik at høyde ikke overskrider 1,5 meter. Utomhusplanen skal vise hvordan utomhusarealene oppfyller bestemmelse i § 3.1.1.2.

§ 3.1.1.5.c Masser som kan inneholde skadelige fremmede arter, skal håndteres slik at dette ikke spres.

§ 3.1.1.5.d Ved søknad om rammetillatelse skal ombruk av eksisterende bebyggelse jf. ombrukskartlegging dokumenteres.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK4)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Det tillates etablert rekkehus i BK1-4.

§ 3.1.2.2 Plassering

§ 3.1.2.2.a Nye bygg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Balkonger, murer, private uteoppholdsareal og lignende kan plasseres utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser.

§ 3.1.2.3 Byggehøyder

§ 3.1.2.3.a Regulert mønehøyde er gitt i plankart.

§ 3.1.2.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.4.a Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som gitt i plankart.

§ 3.1.2.4.b Takvinkel skal være mellom 30 og 38 grader.

§ 3.1.2.5 Materialbruk

§ 3.1.2.5.a Det skal i hovedsak brukes naturlige materialer på fasaden, med hovedmateriale i tre.

§ 3.1.2.5.b Bærekonstruksjon skal i hovedsak være stenderverk og tredekker, eller massivtre.

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

§ 3.1.2.6 Adkomst

§ 3.1.2.6.a Alle boliger skal ha direkte inngang fra bakkenivå.

§ 3.1.2.7 Tilgjengelighet

§ 3.1.2.7.a Bebyggelsen skal ha tilgjengelig inngang.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.8.a Det kan etableres maksimalt totalt 12 boenheter innenfor BK1-4.

§ 3.1.2.8.b Boligene skal være større enn 80 m² BRA.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-BB2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a Det skal etableres boliger innenfor BB1-BB2.

§ 3.1.3.1.b Det er tillatt å etablere felles rom og funksjoner innenfor BB1. Disse skal fortrinnsvis plasseres på tilgjengelige, sentrale og godt synlige steder i bebyggelsen.

§ 3.1.3.2 Plassering

§ 3.1.3.2.a Nye bygg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Balkonger, murer, private uteoppholdsareal og lignende kan plasseres utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser.

§ 3.1.3.3 Byggehøyder

§ 3.1.3.3.a Regulert gesimshøyde for BB1 er gitt i plankart med regulerte kotehøyder.

§ 3.1.3.3.b Regulert mønehøyde for BB2 er gitt i plankart med regulerte kotehøyder.

§ 3.1.3.3.c Heisrom, trapperom og tekniske rom kan være høyere enn regulerte høyder for inntil 10 % av takflaten. Heisrom, trapperom og tekniske rom som er høyere enn takflaten utformes som en helhetlig del av det arkitektoniske uttrykket.

§ 3.1.3.3.d Første etasje i BB1 skal ha en netto etasjehøyde på minimum 2,7 meter.

§ 3.1.3.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.3.4.a Bebyggelsen i BB1 skal ha flatt tak. Takflater kan utformes som takterrasser. Flate tak (ikke heishus og lignende) som ikke utformes som takterrasser, skal utformes som grønne tak med pollinatorvennlig vegetasjon.

§ 3.1.3.4.b Bebyggelsen i BB2 skal ha saltak med møneretning som gitt i plankart.

§ 3.1.3.4.c Heisrom, trapperom, tekniske rom og andre arkitektoniske elementer som takoppløft og arker, kan ha annen form enn saltak dersom det inngår i den arkitektoniske helheten.

§ 3.1.3.4.d Takvinkel for saltak skal være mellom 30 og 38 grader.

§ 3.1.3.5 Materialbruk

§ 3.1.3.5.a Det skal i hovedsak brukes naturmaterialer på fasadene.

(i) For BB1 skal hovedmaterialet på fasaden være teglstein og supplerende materialer i tre. Øverste etasje på BB1 skal trekkes inn fra øvrig fasadeliv på minst 70 % av fasadelengde i underliggende etasje.

(ii) For BB2 skal hovedmaterialet på fasaden være tre.

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

§ 3.1.3.6 Adkomst

§ 3.1.3.6.a BB1 skal ha minimum 4 innganger fra gatetun/gangveg i øst (f_GT1-2 og o_GG1).

§ 3.1.3.7 Tilgjengelighet

§ 3.1.3.7.a Tilkomst til innvendige og utvendige fellesarealer og til felles sykkelparkering skal være trinnfri / skal utformes etter samme prinsipper som gangatkomst til bygning med boenhet i gjeldende teknisk forskrift.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.3.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.3.8.a Det kan etableres maksimalt totalt 42 boenheter innenfor for BB1-BB2.

§ 3.1.3.8.b Minimum 20 % av boligene skal være større enn 80 m² BRA og maksimalt 20 % kan være mindre enn 50 m² BRA. Maksimalt 10 % kan være mindre enn 40 m² BRA. Ingen boliger kan være mindre enn 35 m² BRA.

§ 3.1.4 Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse (f_BG)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.4.1 Type bebyggelse

§ 3.1.4.1.a Innenfor f_BG skal det etableres parkeringsanlegg for sykler og biler, sportsboder, andre areal for fellesfunksjoner.

§ 3.1.4.2 Plassering

§ 3.1.4.2.a Anlegget skal plasseres innenfor regulerede byggegrenser. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser.

§ 3.1.4.2.b Regulert planeringsnivå fremgår av plankart. Planeringsnivå kan tilpasses i prosjekteringen med avvik på +/- 1 meter fra regulert høyde.

§ 3.1.4.3 Andre krav om utforming

§ 3.1.4.3.a Parkeringsdekke skal dimensjoneres for å tåle minst 80 cm jorddybde.

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

§ 3.1.4.4 Adkomst

§ 3.1.4.4.a Det skal etableres rampe for kjøretøy ved regulert avkjørsel over f_GT1.

§ 3.1.4.5 Tilgjengelighet

§ 3.1.4.5.a Arealet skal gjøres tilgjengelig med heis fra BB1, BB2 og BAA.

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

§ 3.1.4.6.a f_BG skal være felles for BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA.

§ 3.1.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.5.1 Plassering

§ 3.1.5.1.a I felt f_RA skal det etableres nedgravde bunntømte containere.

§ 3.1.5.1.b Containere skal plasseres med minst 1 meters avstand til gangarealet o_GG1.

§ 3.1.5.2 Andre krav om utforming

§ 3.1.5.2.a I grensen mellom gangarealet o_GG1 og f_RA, skal dekket skille seg fra fortausdekket for å tydeliggjøre sikkerhetsavstand på 1 meter rundt konteinerne ved tømning.

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

§ 3.1.5.3 Tilgjengelighet

§ 3.1.5.3.a Nedkastene skal være tilgjengelige med trinnfri atkomst. Sikringssonen skal ikke utformes på en måte som hindrer tilgjengeligheten til nedkastene. Nedkastene kan være tilgjengelig fra o_SK og/eller o_GG1.

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

§ 3.1.5.4.a f_RA skal være felles for BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA.

§ 3.1.6 Uteoppholdsareal (f_UTE)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.6.1 Materialbruk

§ 3.1.6.1.a Det skal benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige materialer og produkter til dekker, lekeapparater og annet utstyr.

§ 3.1.6.2 Andre krav om utforming

§ 3.1.6.2.a Overganger mellom areal på terreng og på parkeringsdekke skal være mest mulig sømløse.

§ 3.1.6.2.b Gjennom planområdet skal det etableres gangforbindelser, som skal knyttes til gangveier i tilgrensende områder, inkl. gangveier i Sandsliåsen plan-id 4601_65340000.

§ 3.1.6.2.c I uteoppholdsarealer f_UTE mot sør og vest skal store trær bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep innenfor området.

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

§ 3.1.6.3 Tilgjengelighet

§ 3.1.6.3.a Alle lekeområder skal ha trinnfri adkomstmulighet.

§ 3.1.6.3.b Lekeplassene skal ha lekeapparater som til sammen gir muligheter for lek for alle.

§ 3.1.6.4 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

§ 3.1.6.4.a Ved opparbeidelse av arealer utenfor formålsgrense for f_BG skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares eller bearbeides for å gi bedre sammenhenger mellom bebyggelse og omgivelser. Arealer kan tilplantes med stedegen vegetasjon.

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

§ 3.1.6.5.a f_UTE skal være felles for BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA.

§ 3.1.7 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1112 og 1590) (BAA)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.7.1 Type bebyggelse

§ 3.1.7.1.a I BAA med angitt hovedformål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112) og Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590) skal det skal etableres boliger som leiligheter i inntil to etasjer (1112) og fellesarealer (1590).

§ 3.1.7.1.b Minst 50 % av arealene skal etableres som fellesarealer med funksjoner for beboere i BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA. Disse skal fortrinnsvis plasseres på tilgjengelige, sentrale og godt synlige steder i bebyggelsen.

§ 3.1.7.2 Plassering

§ 3.1.7.2.a Nye bygg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Balkonger, murer, private uteoppholdsareal og lignende kan plasseres utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser.

§ 3.1.7.3 Byggehøyder

§ 3.1.7.3.a Regulert mønehøyde for BAA er gitt i plankart med regulerte kotehøyder.

§ 3.1.7.3.b Heisrom, trapperom og tekniske rom kan være høyere enn regulerte høyder for inntil 10 % av takflaten. Heisrom, trapperom og tekniske rom som er høyere enn takflaten utformes som en helhetlig del av det arkitektoniske uttrykket.

§ 3.1.7.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.7.4.a Bebyggelsen i BAA skal ha saltak med møneretning som gitt i plankart.

§ 3.1.7.4.b Heisrom, trapperom, tekniske rom og andre arkitektoniske elementer som takoppløft og arker, kan ha annen form enn saltak dersom det inngår i den arkitektoniske helheten.

§ 3.1.7.4.c Takvinkel for saltak skal være mellom 30 og 38 grader.

§ 3.1.7.5 Materialbruk

§ 3.1.7.5.a Det skal i hovedsak brukes naturmaterialer på fasaden. Hovedmaterialet på fasaden for BAA skal være tre.

§ 3.1.7.5.b Bærekonstruksjon skal i hovedsak være stenderverk og tredekker, eller massivtre.

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

§ 3.1.7.6 Adkomst

§ 3.1.7.6.a BAA skal ha adkomst mot nord, og til parkeringsanlegg i f_BG.

§ 3.1.7.7 Tilgjengelighet

§ 3.1.7.7.a Tilkomst til innvendige og utvendige fellesarealer og til felles sykkelparkering skal være trinnfri / skal utformes etter samme prinsipper som gangatkomst til bygning med boenhet i gjeldende teknisk forskrift.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.7.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.7.8.a Det kan etableres maksimalt totalt 4 boenheter innenfor for BAA.

§ 3.1.7.8.b Alle boenheter kan være mindre enn 50 m² BRA, men ikke mindre enn 35 m² BRA.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.2 Veg (f_V)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a Arealet skal benyttes som adkomstveg til parkeringsanlegg for sykkel og bil.

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

§ 3.2.2.2 Krav til type dekke, friskt

§ 3.2.2.2.a Arealet skal etableres med fast, kjøresterkt dekke.

§ 3.2.2.2.b Friskt skal sikres som vist i plankart.

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

§ 3.2.2.3.a f_V er felles for BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA, samt BBB1-BBB5 og BKB i reguleringsplan med plan-ID 4601_65340000.

§ 3.2.3 Kjøreveg (o_KV1 og o_KV2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

§ 3.2.3.1.a Arealet skal benyttes som kjøreveg.

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

§ 3.2.3.2 Krav til type dekke, friskt

§ 3.2.3.2.a Arealet skal etableres med fast, kjøresterkt dekke.

§ 3.2.3.2.b Friskt skal sikres som vist i plankart.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.2.3.3 Krav til trafikkregulerende tiltak

§ 3.2.3.3.a Trygg kryssing for myke trafikanter i enden av vendehammer skal sikres opparbeidet.

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

§ 3.2.3.4.a Arealet skal være offentlig.

§ 3.2.4 Fortau (o_FO)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1 Arealbruk

§ 3.2.4.1.a Arealet skal benyttes til fortau.

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

§ 3.2.4.2 Krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.4.2.a Arealet skal etableres med fast dekke.

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

§ 3.2.4.3.a Arealene skal være offentlige.

§ 3.2.5 Gatetun (f_GT1-f_GT2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1 Arealbruk

§ 3.2.5.1.a Arealene skal benyttes som gangareal og opphold for myke trafikanter.

§ 3.2.5.1.b Arealene skal møbleres og beplantes hensiktsmessig ut fra gangsoner.

§ 3.2.5.1.c I f_GT1 skal det etableres kjøreadkomst for bil til parkeringsanlegg.

§ 3.2.5.1.d I f_GT1 skal det etableres nedkast for avfallssug på hensiktsmessig sted.

§ 3.2.5.1.e I f_GT1 skal det tilrettelegges for kjørbart adkomst til portal i bestemmelsesområde #1.

§ 3.2.5.1.f I f_GT1-2 skal det etableres elementer som bidrar til markering av og privatisering av innganger som henvender seg mot gatetunene.

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

§ 3.2.5.2 Krav til type dekke

§ 3.2.5.2.a f_GT1 skal etableres med fast kjørestærkt dekke for adkomst til parkeringsgarasjen og til kjørbart tilkomst til portal i bestemmelsesområde #1.

§ 3.2.5.2.b Arealene skal utformes for opphold. Arealene skal inngå i en helhet med f_UTE og knytte området sammen med offentlige vegformål.

§ 3.2.5.2.c Arealene skal opparbeides med varige materialer. Belegningsstein og grønt på bakkeplan.

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

§ 3.2.5.3.a Arealene skal være felles for BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA.

§ 3.2.6 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.6.1 Arealbruk

§ 3.2.6.1.a Arealet skal brukes som kombinert gang- og sykkelveg.

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

§ 3.2.6.2 Krav til type dekke

§ 3.2.6.2.a Arealet skal etableres med fast kjørestærkt dekke.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

§ 3.2.6.3.a Arealet skal være offentlig.

§ 3.2.7 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-o_GG2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.7.1 Arealbruk

§ 3.2.7.1.a Arealet skal benyttes som gangveg.

§ 3.2.7.1.b o_GG1 skal ha fri bredde på minimum 3 meter, og inntil 1 meter kan møbleres med utemøbler for offentlig bruk, trær og lignende. o_GG2 skal ha fri bredde på 2,5 meter.

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

§ 3.2.7.2 Krav til type dekke

§ 3.2.7.2.a Arealet skal etableres med fast dekke.

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

§ 3.2.7.3.a Arealene skal være offentlige.

§ 3.2.8 Sykkelanlegg (o_SA1-o_SA2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.8.1 Arealbruk

§ 3.2.8.1.a Arealet skal benyttes som sykkelfelt.

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

§ 3.2.8.2 Krav til type dekke

§ 3.2.8.2.a Arealet skal etableres med fast kjøresterkt dekke.

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

§ 3.2.8.3.a Arealene skal være offentlige.

§ 3.2.9 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 og o_AVT2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.9.1 Arealbruk

§ 3.2.9.1.a Arealet skal benyttes til annen veggrunn som grøft, teknisk infrastruktur m.m.

§ 3.2.9.1.b Arealet skal gis en tiltalende utforming.

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

§ 3.2.9.2.a Arealene skal være offentlige.

§ 3.2.10 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-4)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.10.1 Arealbruk

§ 3.2.10.1.a Arealet skal benyttes til annen veggrunn som beplantning, grøft, teknisk infrastruktur m.m.

§ 3.2.10.1.b Arealene i o_AVG1-3 skal tilplantes med gatetrær. Ved utplanting skal gatetrærne ha en stammeomkrets på minimum 14 cm.

§ 3.2.10.1.c Arealet i o_AVG4 skal gis en estetisk god utforming med grønt preg.

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

§ 3.2.10.2.a Arealene skal være offentlige.

§ 3.2.11 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o_SK)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.11.1 Arealbruk

§ 3.2.11.1.a Arealet skal benyttes som oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy.

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

§ 3.2.11.2 Krav til type dekke

§ 3.2.11.2.a Arealet skal etableres med fast kjøresterkt dekke.

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

§ 3.2.11.3.a Arealet skal være offentlig.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Naturområde (f_GN)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Arealet skal benyttes som naturområde.

§ 3.3.1.1.b Det er ikke tillatt med bebyggelse, murer eller gjerder, eller andre eller inngrep i arealet.

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

§ 3.3.1.2.a Arealene skal være felles for BK1-BK4, BB1-BB2 og BAA.

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

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

§ 4.1.1 Hensynssone grønnstruktur (540)

- § 4.1.1.1 I området skal trær beholdes. All vegetasjon skal skjøttes på en skogfaglig måte i samråd med arborist slik at skogen beholder sin karakter. Underskog kan ryddes og skadelige fremmede arter bekjempes.
- § 4.1.1.2 Arealene og terreng kan bearbeides og tilrettelegges for lek og opphold i henhold til § 3.1.6.
- § 4.1.1.3 Bearbeiding av arealene skal skje skånsomt. Terrengbearbeiding skal skje i samsvar med illustrasjonsplan, og på en måte som ikke gir permanente skader på eksisterende trær og vegetasjon. Murer kan maksimalt ha 0,5 meter høyde over tilstøtende terreng, og skal oppføres i naturstein eller annet naturmateriale. Nettinggjerdet tillates ikke.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-#2 Utforming)

- § 5.1.1 I bestemmelsesområdene #1 og #2 skal det være åpninger som forbinder felles gatetun f_GT1 og 2 med felles uteoppholdsareal f_UTE.
- § 5.1.2 I bestemmelsesområde #1 skal åpningen være åpen over tre etasjer.
- § 5.1.3 I bestemmelsesområde #2 skal åpningen være åpen over to etasjer.

§ 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer)

- § 5.2.1 I bestemmelsesområde #3 skal det tilrettelegges for oppstilling og tilkomst for brann- og redningsbil. Det skal ikke etableres fysiske tiltak som hindrer dette, og det skal etableres egnet dekke på arealet. Deler av dekket skal være gressarmeringsstein eller tilsvarende. Oppstillingsarealet skal merkes.

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

§ 6.1 Før igangsetting

- § 6.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for arbeid på offentlig veiareal, skal veimyndighet godkjenne tekniske detaljplaner for det offentlige veiområdet, inkludert veilys.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1-BK4, BB1-BB2, BAA og f_BG)

- § 6.2.1 Renovasjonsanlegg i f_RA og avfallssug i f_GT1 skal være opparbeidet i henhold til § 3.1.1.4.
- § 6.2.2 Uteoppholdsareal med lekeplasser skal være opparbeidet i henhold til § 3.1.1.2 og § 3.1.6.
- § 6.2.3 Offentlige arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_KV1 (vest for eksisterende østre fortau), o_GS, o_GG1, o_SA1 (som kjøreveg inntil offentlige arealer i § 6.2.4 er opparbeidet), o_AVG1-2 og o_SK1 skal være opparbeidet i henhold til § 3.2.

- § 6.2.4 Offentlige arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_KV1 (øst for eksisterende østre fortauskant) o_FO, o_GG2, o_SA1 (oppmerking), o_SA2, o_AVG3-4 og o_AVT1-2 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til § 3.2.
- § 6.2.5 Felles arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur f_V skal være opparbeidet i henhold til § 3.2.2 før felt BB1 og f_BG kan tas i bruk.
- § 6.2.6 Felles arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur f_GT1 og f_GT2 skal være opparbeidet i henhold til § 3.2.5 før felt BB1 kan tas i bruk.
- § 6.2.7 Sykkelfelt og fortau i reguleringsplan Petedalsmyra Plan-ID 66450000, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet mellom Sandslivegen og Sandslikroken.
- § 6.2.8 Rundkjøring Sandslivegen-Sandsliåsen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 6.3 Annet rekkefølgetema

- § 6.3.1 I anleggsfaser tillates det etablering av midlertidige tilkomster fra Sandsliåsen. Etter gjennomføring skal terrenget tilbakeføres i henhold til utomhusplan.
- § 6.3.2 Det skal sikres midlertidig snuplass for renovasjonskjøretøy i henhold til RTP med tilleggsnotat.
- § 6.3.3 Ved ferdigstilling av formål i § 6.2.4 skal eksisterende veg til Sandsliåsen 46 stenges.
- § 6.3.4 Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret gjennomført», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Støyrapport (14.06.2023)
VA-rammeplan (21.02.2023)
Illustrasjonsplan (27.03.2023)
RTP med tilleggsnotat (17.01.2023)
Klimagassberegning (17.02.2023)