

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergen kommune

FANA. Gnr 41 bnr 1054 mfl., Tjernvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_66500000

Saksnummer	201903389
Siste revisjonsdato bestemmelser	25.05.2022
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er fortetting ved Paradis sentrum i tråd med bestemmelser for sone 2 i KPA 2018. Planområdet ligger langsmed bybanen og har kort avstand til både sentrumsfunksjoner og naturområder. Hovedformål er konsentrert småhusbebyggelse i form av familievennlige rekkehus og flermannsboliger, med tilhørende parkeringsgarasje, fellesbod/verksted/drivhus, felles renovasjonsanlegg og infrastruktur. Boligene er planlagt plassert omkring et skjermet felles tun for lek og uteopphold. Mellom bebyggelsen og bybanesporet er det planlagt et offentlig gateforløp med beplantning og møblering. Planområdet omfatter eksisterende nabobebyggelse. Del av naboeiendommene overføres etter avtale til nytt boligformål. Eksisterende bebyggelse på eiendommen som i dag er næringsbygg rives og erstattes med boligbygg.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 25.05.2022.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Estetisk utforming

- § 2.1.1 Bygg og uteareal skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebtes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.
- § 2.1.2 Det skal benyttes tradisjonelle bygningsmaterialer som f.eks. mur, tegl, tre og glass. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være innenfor en dempet jordtonepallett og i tråd med omkringliggende omgivelser.
- § 2.1.3 Støyskjerm skal etableres i variasjon av transparent materiale og tre med klatreplanter, og skal ha en estetisk tiltalende utforming. Klatreplanter plasseres langs med støyskjerm i beplantingsfeltet.

§ 2.2 Terrengbehandling

- § 2.2.1 Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging skal unngås, god massebalanse innenfor planområdet skal vektlegges.
- § 2.2.2 For å oppnå god kobling til omkringliggende arealer tillates oppfylling av terreng.
- § 2.2.3 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- § 2.2.4 Terrengforskjeller mot øst skal tas opp med murer. Murer skal gis tiltalende utforming

§ 2.3 Grønn overflatefaktor, GOF

Grønn overflatefaktor, GOF, (forhold mellom permeable og ikke permeable overflater) skal være minimum 0,5 innenfor planområdet. Den blågrønne faktoren skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse og være knyttet opp til utomhusplan for området.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- § 2.4.1 Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning.
- § 2.4.2 Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan, datert 14.2.2020, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.
- § 2.3.2 Overvannsmengder etter utbygging skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.5.1 Byggegrenser er vist i plankart. Der byggegrenser ikke er synlig er de lagt i formåls grensen.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.6.1 Det skal utarbeides miljøsaneringsrapport, se § 4.1.1. Rapporten skal bl. annet redegjøre for forurensning i grunnen og eventuelle avbøtende tiltak. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert i forhold til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og /eller anlegg innenfor planområdet.
- § 2.6.2 Rivningsavfall eller overskuddsmasser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende lov og forskrift.

§ 2.7 Fjernvarme (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Påkobling skjer etter avtale med BKK.

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

- § 2.8.1 Miljøgeologisk grunnundersøkelser iht. føringer i datarapport, datert 18.6.2018.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

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

- § 3.1.1.1.a I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Illustrasjonsplanen, datert 25.02.2022 (siste revisjonsdato), skal være grunnlaget for utarbeidelse av utomhusplanen.

§ 3.1.1.1.b Utomhusplan skal vise følgende:

- Nye og eksisterende høydekoter
- avfallsløsning
- tekniske installasjoner
- materialbruk
- plassering av bygg
- lek- og uteoppholdsareal og deres utforming og kvaliteter, inkludert møblering
- avkjørsler og parkeringsløsning
- interne gangveier og adkomster
- utvendig sykkelparkering
- terrengbehandling, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer
- murer, trapper, gjerder/ sikkerhetsgjerder og rekkverk
- felles veksthus/drivhus

- beplantning, inkl. plassering for «urban farming» og trær langs gate
- benker og sitteplasser både internt og langs gaten

§ 3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Bebyggelse innenfor felt BFS er eksisterende boligbebyggelse. Bebyggelsen endres ikke vesentlig som følge av planen. Utnyttelsesgrad og byggegrense følger av plankartet.

§ 3.1.2.1.b Eiendommene innenfor felt BFS har avstått uteoppholdsareal til felt BKS. Dette medfører endring i eksisterende areal for felt BFS.

§ 3.1.2.2 Byggegrense

§ 3.1.2.2.a Innenfor BFS kan mindre tiltak på eksisterende bebyggelse tillates. Viste byggegrenser for bebyggelsen i BFS er vist i plankart. 8 meter fra Tjervegen og 4 meter fra andre formålsgrenser. Utnyttelsesgraden for eiendommene innenfor BFS er vist i plankart og satt til 40%.

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

§ 3.1.2.3 Adkomst

Adkomst til boliger i BFS er fra kommunal veg o_SV2 Tjervegen.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a Innenfor BKS kan det etableres rekkehus i vest og sør og flermannsboliger i øst.

§ 3.1.3.1.b Rekkehus i vest og sør kan inneholde 4 boligetasjer inkl. loftstue. Flermannsboliger i øst kan inneholde rekkehus med 3 boligetasjer og leiligheter på ett plan i 1. etg.

§ 3.1.3.1.c Alle boenheter skal ha direkte utgang til felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.3.1.d Innenfor BKS kan det etableres interne gangveger, ramper og trapper, leke- og uteoppholdsareal, p-garasje og nødvendige murer.

§ 3.1.3.1.e Del av støyskjerm tillates etablert innenfor BKS.

§ 3.1.3.2 Grad av utnytting

§ 3.1.3.2.a Maksimal grad av utnytting for BKS er %-BRA = 160 %. Parkeringsgarasje er inkludert i % BRA. Kravene til kvalitet på uteoppholdsarealer går foran tillatt utnyttelsesgrad.

§ 3.1.3.3 Byggegrenser

§ 3.1.3.3.a Byggegrenser er vist i plankartet.

§ 3.1.3.3.b Byggegrense mot bybanens spormidte er 12,2 meter og 9 meter fra eksisterende bybanemur.

§ 3.1.3.3.d Trapper, gangareal, murer, gjerder og andre mindre tiltak er tillatt plassert utenfor byggegrensen.

§ 3.1.3.4 Byggehøyder

§ 3.1.3.4.a Maksimal byggehøyde for boliger innenfor BKS er kote + 31,5.

Maks byggehøyde kan fravikes med maksimalt 0,5 meter med unntak av flermannsbolig i nordøst med grense mot gnr 41 bnr 281.

§ 3.1.3.4.b Boliger innenfor BKS kan maksimalt inneholde fire boligetasjer inkl. loftstue på takterrasse. Parkeringsgarasje under boligbebyggelsen kommer i tillegg.

§ 3.1.3.4.c Bolig lengst nord langs f_SF skal trappes ned mot nord med minst 2 meter.

§ 3.1.3.4.d For bebyggelse langs f_SF skal loftstuer og byggehøyder varieres i plassering og størrelse.

§ 3.1.3.5 Takform

§ 3.1.3.5.a Loftstuer/4. etg. skal plasseres med minimum 2 meters avstand fra fasadevegg som vender mot gårdsrommet i felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.3.5.b For rekkehusbebyggelsen i vest og sør skal loftstuer etableres på maksimalt 45% av takflaten for hver bolig.

§ 3.1.3.5.c For bebyggelse i øst skal 4. etg. dekke maksimalt 75% av underliggende etasje.

§ 3.1.3.5.d Det tillates takterrasser på bebyggelsens 3. etg. tilknyttet loftstuer.

§ 3.1.3.5.e Det skal settes opp gjerde, levegg eller lignende mellom takterrassene for de ulike boenhetene. Utformingen skal være del av helhetlig arkitektonisk utforming av bebyggelsen og være ferdigstilt ved brukstillatelse.

§ 3.1.3.6 Materialbruk

§ 3.1.3.6.a Bebyggelsen skal i hovedsak bygges i trematerialer og ha fasader i tre og teglstein. Det skal benyttes bestandige kvalitetsmaterialer som speiler materialbruken i området.

§ 3.1.3.7 Andre krav om utforming

§ 3.1.3.7.a Rekkehus langs f_SF skal ha gjennomgående boliger med en fasade med Lden mindre/eller lik 55dB. Minst halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes i fasade med Lden mindre/eller lik 55dB.

§ 3.1.3.7.b Bebyggelsens fasader skal ha variert uttrykk, med vertikal oppdeling og vekslende fargesetting og materialbruk. Store monotone flater i fasadene skal unngås og det skal etterstribes et helhetlig konsept for materialbruk.

§ 3.1.3.7.c Valg av fasademateriale og andre fasadegrep skal vurderes ut fra et mål om å minimere støybelastning for bebyggelse på vestsiden av Nesttunvegen.

§ 3.1.3.7.d Bebyggelsen langs f_SF skal ha sprang i fasadeliv.

§ 3.1.3.7.e Langs bebyggelse mot f_SF skal det etableres en halvprivat sone inntil 1 meter fra bebyggelsens fasade. Trapper i tilknytning til innganger tillates plassert i denne sonen. Den halvprivate sonen skal ha annet dekke enn f_SF.

§ 3.1.3.7.f De arkitektoniske intensjonene vist i illustrasjonene i planbeskrivelsen, datert 25.05.2022, skal være retningsgivende ved rammesøknad.

§ 3.1.3.7.g Overgangene fra o_SGS til BKS skal utformes på en inviterende måte. Disse overgangssonene skal ha element som oppfordrer til aktivitet og opphold.

§ 3.1.3.7.h Allmenn ferdsel gjennom BKS tillates og tilrettelegges for.

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

§ 3.1.3.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.3.8.a Alle boenheter i felt BKS skal ha noe privat uteoppholdsareal. Maks tillatt størrelse på privat markterrasse er 10 m². Skille mellom privat markterrasse og felles uteoppholdsareal skal markeres med beplantning som lav hekk eller busk. Det skal være utgang/åpning fra privat uteoppholdsareal på bakkeplan til felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.3.8.b Det skal opparbeides minst 40 m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt BKS. Minst 20 m² per enhet skal etableres som felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 3.1.3.8.c Det tillates etablert heis/ plattformheis fra p-kjeller opp til felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.3.8.d Felles uteoppholdsareal for BKS skal ha høy visuell kvalitet og skal opparbeides med bruk av bestandige og miljøvennlige materialer.

Innenfor felles uteoppholdsareal skal det etableres lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, også små barn. Lekeapparater skal i størst mulig grad bestå av tre-elementer. Det er ikke tillatt med plast i dekke/fallunderlag.

Felles uteoppholdsareal skal møbleres på en slik måte at det motiverer til bruk og opphold. Det skal etableres grillplass og drivhus i felles uteoppholdsareal, samt plantekasser for dyrkning e.l.

Illustrasjonsplanen, datert 20.05.2021, skal være retningsgivende for plassering av interne gangveger.

Beplantning i felles uteoppholdsareal skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og høyder, i tillegg til å ta hensyn til pollinerende insekter. Kun giftfrie planter skal brukes. Det skal etableres min. 6 stk. frukttrær ved drivhus/veksthus, forslagsvis epletrær av sortene *Malus × domestica 'Aroma'*, *Malus × domestica 'Discovery'* og/eller *Malus × domestica 'Filippa'*. Det skal etableres 20-23 stk. løvfellende trær, hvorav min. 10 stk skal plasseres innom felles gårdsrom. Eksempelarter er pollenfri Hengebjørk '*Dalecarlica'*' (*Betula pendula 'Dalecarlica'*), kvitrogn (*Sorbus koehneana*), vilmorinrogn (*Sorbus vilmorinii*). Se illustrasjonsplan for retningsgivende plassering.

§ 3.1.3.8.e Mellom BKS og BFS skal oppføres et to meter høyt gjerde og/eller en hekk av bøk.

§ 3.1.3.8.f Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:

- skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare
- hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper. Det skal være god og sikker tilgjengelighet fra bolig.
- gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på minst 50 % av arealet i fire timer ved vårjevndøgn)
- opparbeides med god og varig kvalitet
- Trebeplantning utenfor p-kjeller skal ha vekstjord med en tykkelse på min. 1000 mm. Plantearealer og buskfelt på p-kjeller skal ha vekstjordstykkelse på min. 400 mm. Plantearealer og buskfelt utenfor p-kjeller skal ha vekstjord med en tykkelse på min. 500 mm.

§ 3.1.3.9 Adkomst

§ 3.1.3.9.a Kjørbar adkomst til bebyggelsen innenfor BKS skal være i sør fra o_SV2 kommunal veg Tjernvegen og felles veg f_SV1.

§ 3.1.3.9.b Gangbar adkomst til bebyggelsen skal være fra sør og fra nord fra o_SGS.

§ 3.1.3.10 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.3.10.a Det skal etableres maks 0,6 og minst 0,4 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. All parkering skal etableres i felles anlegg (delvis) under grunnen.

§ 3.1.3.10.b Det skal legges til rette for lading for el-bil ved alle bilparkeringsplassene.

§ 3.1.3.10.c Minst 10 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

§ 3.1.3.10.d Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig i felles anlegg (delvis) under grunnen.

§ 3.1.3.10.e Det skal legges til rette for sykkelverksted og andre fellesfunksjoner, som møterom e.l. i sørlig del av parkeringsgarasjen. Minst ett av fellesrommene skal ha vindu.

§ 3.1.3.10.f Det tillates at deler av parkeringsgarasje reserveres for bildeling-biler.

§ 3.1.3.11 Renovasjon

Se § 3.1.5

§ 3.1.3.12 Støy

§ 3.1.3.12.a Støygrenseverdier i retningslinje T1442 gjøres gjeldende for tomten, med følgende presiseringer:

- Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle enheter har en fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Det tillates boliger i rød støysone inntil $L_{den} \leq 70$ dB, dersom boligene er gjennomgående og har en fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Minst halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes i fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Støyutsatte yttervegger (vindu, vegg og ventilasjon) må prosjekteres med høyere støyreduksjon enn en normal klimavegg.

§ 3.1.3.12.b Det skal etableres støyskjerm på mur mellom f_SV1 og o_SVG3. Høyden på støyskjerm trappes ned mot sør og vil ha en høyde på 2 meter. Støyskjerm skal utformes med en variasjon av glass og tre med beplantning.

§ 3.1.3.13 Tilgjengelighet

§ 3.1.3.13.b Gangareal i planområdet skal være universelt utformet.

§ 3.1.3.13.c Gangbar tilkomst fra boliger til renovasjonsareal skal ha en maks stigning på 1:15.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.3.14 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.3.14.b Boligene skal være familievennlige. Minst 80 % skal ha en størrelse på minimum 80 m².

§ 3.1.4 Energianlegg (felt f_BE)

§ 3.1.4.1 f_BE er eksisterende energianlegg/ trafo.

§ 3.1.5 Renovasjonsanlegg (felt f_BRE)

- § 3.1.5.1.a Innenfor felt f_BRE skal det etableres felles, moderne avfallsløsning med nedgravde konteinere for restavfall, papp/papir, plast og matavfall for boligene i BKS.
- § 3.1.5.1.b Renovasjonsløsning skal etableres i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder og i henhold til RTP, datert 21.2.2020.
- § 3.1.5.1.c Mindre justeringer av felt f_BRE kan tillates i samråd med kommunen.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f_SV1, o_SV2, f_SF, o_SGS, f_SVT, o_SVG1-3, f_SVG4)

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Veger, gang- og sykkelveg og fortau skal opparbeides med bredde, stigning og kurvatur som vist i plankartet.

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

§ 3.2.1.2.a Veger, gang- og sykkelveg og fortau skal opparbeides med fast toppdekke.

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

§ 3.2.1.3.a Følgende arealer skal være offentlige:

- Veg o_SV2
- Gang- og sykkelveg o_SGS
- Annen veggrunn-grøntareal, o_SVG1-o_SVG3 og o_SVG6.

§ 3.2.1.2.b f_SVT3 er felles annen veggrunn for gnr 9 bnr 233.

§ 3.2.1.3.c Følgende arealer skal være felles for bebyggelse innenfor BKS:

- Veg f_SV1
- Fortau f_SF
- Annen veggrunn teknisk f_SVT1- f_SVT2
- Annen veggrunn grøntareal f_SVG4- f_SVG5

§ 3.2.2 Veg (SV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a f_SV1 er felles adkomstveg for bebyggelse i felt BKS. Den del av vegen som skal benyttes som snuhammer og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy skal utformes med belegningsstein som er dimensjonert for å håndtere vekt fra renovasjonsbil med støttelabb.

§ 3.2.2.1.b Det tillates etablert overbygg over f_SV1, jf. §5.

§ 3.2.2.1.c o_SV2 er eksisterende, offentlig veg Tjernvegen. o_SV2 endres ikke som følge av planen.

§ 3.2.3 Fortau (SF)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

§ 3.2.3.1.a f_SF er felles fortau langs bebyggelsen i BKS.

§ 3.2.3.1.b Støyskjerm tillates etablert innenfor f_SF.

§ 3.2.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1 Arealbruk

§ 3.2.4.1.a o_SGS er offentlig gang- og sykkelveg.

§ 3.2.4.1.b Det tillates kjøring til trafo og til eiendommen gnr 13 bnr 241 inntil evt ny avkjørsel blir etablert.

§ 3.2.4.1.c o_SGS skal etableres med avvisende kantstein på minimum 13 cm mot bybane-trasé

§ 3.2.5 Annen veggrunn -teknisk (SVT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1 Arealbruk

§ 3.2.5.1.a Det tillates etablering av støttemur innenfor f_SVT1.

§ 3.2.5.1.b Det skal etableres støyskjerm innenfor f_SVT1.

§ 3.2.5.1.c Innenfor f_SVT2 skal kjørbare tilkomst til f_BE opprettholdes.

§ 3.2.5.1.d f_SVT3 er eksisterende felles annen veggrunn for gnr 9 bnr 233. Arealet endres ikke vesentlig av planen.

§ 3.2.5.1.e f_SVT4 er annen veggrunn i tilknytning til renovasjonsareal.

§ 3.2.6 Annen veggrunn -grøntareal (SVG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.6.1 Arealbruk

§ 3.2.6.1.a o_SVG1-o_SVG3 og o_SVG5-o_SVG6 er offentlig annen veggrunn grøntareal.

§ 3.2.6.1.b f_SVG4 er felles annen veggrunn grøntareal.

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

§ 3.2.6.2.a o_SVG1 og o_SVG3 skal:

- Ha nedsenket beplantingsfelt for trær med årstidsvariasjon, med en bredde på 2 m og varierende lengde fra min. 3 meter. I beplantingsfelt skal det etableres min. 10-12 stk. løvfellende trær, forslagsvis 1 stk tre/beplantingsfelt, med kvaliteter som årstidsvariasjon og med endelig høyde mellom ca. 10-20 m. Eksempel på trearter er rogn 'Fastigiata', ullungrogn 'Dodong' eller svensk asal.
- Mellom beplantingsfeltene skal det møbleres med faste element som sitteplasser i bestandige materialer. Passasje for gående skal være mulig.
- Møblering og sykkelparkering skal etableres og vedlikeholdes av Bergen kommune.

- I sonene/passasjene mellom beplantingsfeltene skal det brukes belegningsstein som dekke.
- Mellom o_SVG1 og o_SVG3 og o_SGS skal det legges kantstein med maksimalt 2 cm høyde.
- Møblering, trær, vegetasjon og installasjoner i o_SGV1 og o_SVG3 skal ikke hindre sikt for felt o_SGS.
- Støyskjerm tillates etablert innenfor o_SVG3.

§ 3.2.5.2.b f_SVG4 skal beplantes.

§ 3.2.5.2.c I o_SVG2 og 6 skal eksisterende vegetasjon bevares.

§ 3.2.5.2.e Eventuelle sikringstiltak og installasjoner i o_SVG5 skal ha maks høyde på 0,5 m.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

§ 4.1 Før 2. gangs behandling (felt BKS)

§ 4.1.1 Miljøsaneringsrapport, jf. § 2.5.1 og grunnundersøkelser inkl. tiltaksplan, jf. § 2.6.1.

§ 4.2 Før rammetillatelse (felt BKS)

§ 4.2.1 Utomhusplan, jf. § 3.1.1.1

§ 4.3 Før igangsetting av tiltak i planområdet

§ 4.3.1 Fremmede arter skal kartlegges før igangsetting av tiltak. Det skal lages en plan for massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter, for å hindre spredning av fremmede arter.

§ 4.3.2 Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert.

§ 4.3.3 Supplerende grunnundersøkelser, jf. Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan for forurenset grunn, utført av Sweco, datert 07.05.2021.

§ 4.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS)

§ 4.3.1 Adkomstveg f_SV1 skal være ferdigstilt

§ 4.3.2 Offentlig gang- og sykkelveg o_SGS og felles fortau f_SF skal være ferdigstilt

§ 4.3.3 Offentlig annen veggrunn grøntareal o_SVG1 og o_SVG3 skal være ferdigstilt med møblering og beplantning.

§ 4.3.4 Felles uteoppholdsareal i BKS skal være ferdig opparbeidet.

§ 4.3.5 Trær skal være plantet i felles uteoppholdsareal i BKS.

§ 4.3.6 Felles renovasjonsanlegg f_BRE skal være ferdigstilt iht. BIRs uttale til RTP. Adkomst og snumuligheter for renovasjon skal være godkjent av Byplan.

§ 4.3.7 Felles parkering skal være ferdigstilt.

§ 4.3.8 Støyskjerm skal være ferdigstilt, inkludert beplantning.

§5 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

§ 5.1.1 Det tillates etablert overbygg over f_SV1 innenfor bestemmelsesområde med påskrift #1. Overbygget skal utformes som gangbart areal og skal inneholde møblering eller andre element som inviterer til opphold. Det tillates oppført støyskjermingstiltak innenfor arealet.

§ 5.1.2 Innenfor bestemmelsesområde med påskrift #2 skal det legges belegningsstein som er dimensjonert for å håndtere vekt fra renovasjonsbil med støttelabb.

§6 Hensynssoner, H210 og H220

Støysone H210 er rød støysone for trafikkstøy med et utendørs støynivå over Lden=65 dBA.

Støysone H220 er gul støysone for trafikkstøy med et utendørs støynivå over Lden=55 dBA.

Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan datert 25.02.2022 er retningsgivende for utbygging av området.
- VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA AS, datert 14.2.2020.
- Støyrapport utarbeidet av Brekkestrand, datert 16.12.2019, rev. 19.04.2021.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Plankart, datert 25.02.2022.