

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Ytrebygda, Gnr. 35, Bnr. 747, Søreide  
Naustdalen**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_65640000**

Saksnummer	201735144
Siste revisjonsdato bestemmelser	27.10.2021
Vedtatt av bystyret	27.10.2021

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_

avdelingsleder

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere til familieboliger, med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal. For utfyllende opplysninger vises det til forslagsstillers planbeskrivelse datert 16.10.20.

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Minimum 50 % av lekeområde f\_BLK skal ha universell utforming.

§ 2.1.2 Det skal opparbeides en universelt utformet tilgang fra boligfeltene til f\_BLK gjennom en av passasjene i bestemmelsesområde #1 – #4. Dette kan løses med heis.

§ 2.1.3 Fortau o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SF4, o\_SF5 og o\_SF6 skal ha universell utforming.

§ 2.1.4 Gangveg f\_SGG 1-3 skal være trinnfri.

## § 2.2 Estetisk utforming

- § 2.2.1 Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og samtidsarkitektur. Elementer fra strøket skal brukes for å gi lokal karakter og samtidig skal det være et urbant formspråk.
- § 2.2.2 Boligene skal bygges med trekledning.
- § 2.2.3 Boligene skal gis variert utforming og fargebruk for å bryte opp sammenhengende bebyggelsesstruktur.
- § 2.2.4 Bygg med fasadelengde over 30 meter skal minimum ha et brudd i form av endret gesimshøyde eller framspring/tilbaketrekking av fasadelinje.
- § 2.2.5 Det er krav om flere åpninger/passasjer gjennom bygningene jf. § 5.1.
- § 2.2.6 Bygg uten takterrasse skal så langt det er mulig ha grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. Uteoppholdsareal skal gis en parkmessig opparbeiding, med beplantning og møblering.

## § 2.3 Terrengbehandling og murer

- § 2.3.1 Det tillates støttemurer, murer og terrengbehandling i tråd med illustrasjonsplan datert 16.10.20.
- § 2.3.2 Det tillates støttemurer og oppfylling mot offentlige vegarealer i tråd med illustrasjonsplanen.
- § 2.3.3 Det tillates mindre justeringer av støttemurer, murer og fyllinger som er vist på plankart og/eller i illustrasjonsplanen. Justeringene kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser. Dersom justeringene berører støttemurer, fyllinger eller konstruksjoner for offentlig vegareal, skal de godkjennes av relevant vegmyndighet.
- § 2.3.4 Synlige murer i boligområdet skal i hovedsak utføres i naturstein, gabioner eller lignende materiale. Annet materiale er tillatt på vanger til trapper og støttekonstruksjoner som skal ivareta små høydeforskjeller i terreng.
- § 2.3.5 Skjæringer skal gis en god avrundning mot eksisterende terreng. Skjæringer med høyde over 1,5 m skal renskes og tilplantes. Skjæringer med høyde over 4 m skal i tillegg avtrappes.

## § 2.4 Overvannshåndtering

- § 2.4.1 Overvannshåndtering skal løses i tråd med VA-rammeplan datert 09.10.20.
- § 2.4.2 Det skal fortrinnsvis etableres åpne overvannsløsninger i hele eller deler av strekningen gjennom felles uteoppholdsareal.

## § 2.5 Juridiske linjer (§12-7 nr. 2)

- § 2.5.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense på plankart. Der det ikke er vist byggegrenser på plankart er digital byggegrense i formålsgrensen.
- § 2.5.2 Gangveger og trapper tillates utenfor byggegrensen.

- § 2.5.3 Murer vist i plankartet tillates utenfor byggegrensen. Mindre terrengmurer, dvs. murer opp til 1,5 meter, tillates utenfor byggegrensen, også der det ikke er vist mur på plankartet.
- § 2.5.4 Maksimalt tillatt byggehøyde fremgår av plankartet.
- § 2.5.5 Støyskjerm for takterrasser tillates opptil 1,5 meter over maksimal byggehøyde.
- § 2.5.6 Mindre takoppstikk som piper o.l. kan tillates opp til 1 meter over angitt maksimal byggehøyde.
- § 2.5.7 Plasseringen av juridiske høydelinjer i plankartet tillates justert horisontalt med inntil 2 meter i byggesak.
- § 2.5.8 Det tillates små justeringer av juridiske linjer for formålsgrense og byggegrense på inntil 1 m i byggesak, dersom hovedtrekkene i planen ikke endres og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser.

## § 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.6.1 Alle boliger skal ha minst en stille side. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- § 2.6.2 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en plan for hvordan høyrisikoarter bl.a. parkslirekne skal håndteres i byggefasen. Det skal gjennomføres tiltak som hindrer videre spredning av artene.
- § 2.6.3 Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko.
- § 2.6.4 All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker.

## § 2.7 Bevaring av kulturminne (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.7.1 Krigsminnet «hulen» som ligger i planområdet, omtalt i kulturminnedokument 10200223-01-PLAN-kulturNOT-001 datert 02.05.18, skal ikke ødelegges med igjenfylling. Hulen skal sikres bevart ved gjenmuring av inngang eller tilsvarende sikring.

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

- § 2.8.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en arkitektonisk redegjørelse som redegjør for bygningers plassering og utforming.
- § 2.8.2 Til rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Planen skal vise:
- Omriss av alle planlagte bygg Det er
  - Høyde på eksisterende og planlagt terreng
  - Materialbruk med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas ut ved terrengtilpasning
  - Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
  - Sti og trappeforbindelser
  - Trær og vegetasjon

- Ev. nettstasjon
  - Renovasjonsløsning
  - Ev. ledelinjer
  - Belysning
  - Uteoppholdsarealer med lekeapparater og sitteplasser
  - Støyskjerming
- § 2.8.3 VA-rammeplan datert 09.10.20 skal legges til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- § 2.8.4 Renovasjonsløsning skal etableres i tråd med Renovasjonsteknisk plan datert 07.10.20, eller nyere plan, som skal være forelagt BIR for uttale.
- § 2.8.5 Støytiltak skal gjennomføres i tråd med Støyrapport datert 31.05.18, eller ev. oppdatert rapport.
- § 2.8.6 Det skal utarbeides plan for sikringstiltak i tråd med geologisk vurdering datert 15.03.18 eller oppdatert geologisk vurdering og gjennomføres grunnundersøkelser.
- § 2.8.7 Det skal være gjennomført grunnundersøkelser for å avklare fundamentering av nye støttemur til Fv. 556 Ytrebygdsvegen.
- § 2.8.8 Tilstanden til Fv. 556 Ytrebygdsvegen skal dokumenteres gjennom en geoteknisk vurdering av (o\_SKV1) vegens konstruksjon og støttemurer.
- § 2.8.9 Det skal utarbeides en plan for trafiksikker fremkommelighet for gående og syklende langs Fv. 556 og sidevegene i byggeperioden.
- § 2.8.10 Det skal utarbeides teknisk plan for veg som skal godkjennes av aktuell vegmyndighet før tiltak kan igangsettes.
- § 2.8.11 Konstruksjon (i form av støttemur) langs Ytrebygdsvegen skal være utformet i tråd med krav gitt i Håndbok N400 Bruprosjektering, og godkjent av Vegdirektoratet dersom murhøyden er over 5 m.
- § 2.8.12 Ved søknad om tiltak skal det for felt BBB2 og BBB3, BKS1 samt bestemmelsesområde #5 og #6 foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m<sup>2</sup> og vesentlige naturinngrep. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.
- § 2.8.13 Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (rammetillatelse) skal det utarbeides og sendes inn en plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha blitt utarbeidet av konsulent med jordfaglig kompetanse. Den skal ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet, og blitt sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. Planen skal inneholde følgende:
- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i området.
  - Presisering av hvor mye matjord og andre masser som eventuelt skal flyttes fra planområdet.
  - Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
  - Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting.
  - Beskrive lokaliteter hvor masser og matjord skal flyttes til, herunder kapasitet, planstatus og eventuelle behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.
  - Behandling, trafiksikker transport og avtale om levering til deponi for eventuelle forurensede masser.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB1, BBB2, BBB3, BKS1, BKS2, BUT1-5 1-5, BLK, BAU 1-4, BAB, BA)

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

§ 3.1.1.1.a Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for delfelt BBB1-3 og BKS1-2 fremgår av plankartet.

§ 3.1.1.1.b Maksimal utnyttelsesgrad til parkering, boder, sykkelverksted og felleslokale under bakken er 2110 m<sup>2</sup>. Dette løses i parkeringskjeller i bestemmelsesområde #5 og #6 og kommer i tillegg til m<sup>2</sup>BRA oppgitt på plankartet.

§ 3.1.1.1.c Mindre justeringer/omfordeling av m<sup>2</sup> BRA mellom de enkelte delfelt kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.

##### § 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.2.a Det skal etableres minst 40m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette omfatter privat og felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.2.b Alle boliger skal ha minimum 10 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan løses på balkong eller i hage/terrasse med direkte utgang fra boligen.

§ 3.1.1.2.c Felles uteoppholdsareal kan løses i f\_BUT1-5, f\_BLK, f\_SGG1-3, BKS1-2 og BBB1-3.

§ 3.1.1.2.d Kravene til mengde og kvalitet på uteoppholdsareal går foran krav til utnyttelse.

§ 3.1.1.2.e Private uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, støy under 55dB og være skjermet mot sjenerende innsyn.

§ 3.1.1.2.f Felles uteoppholdsareal (f\_BUT1-5, f\_BLK, f\_SGG1-3, BBB1-3 og BKS1-2) som skal regnes med i krav til minste uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Slakere enn 1:3
- Skjermet mot forurensing, herunder veitrafikkstøy under 55dB.
- Gode lokalklimatiske forhold, herunder sol i 4 timer på minimum 50% av arealet ved vårjevndøgn.
- Opparbeides med god kvalitet som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper.

##### § 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Det skal etableres 0,6 parkeringsplasser for bil pr. 100m<sup>2</sup> bolig.

§ 3.1.1.3.b Minst 20% av parkeringen skal være gjesteparkering.

§ 3.1.1.3.c Minst 10% av parkeringsplassene for bil skal være utformet for og reservert bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.

§ 3.1.1.3.d Alle parkeringsplassene skal legges til rette for ladbare kjøretøy, herunder dimensjonering og teknisk klargjøring av el-anlegg for senere montering av ladepunkt.

§ 3.1.1.3.e Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> bolig. Sykkelparkering kan etableres i felles parkeringskjeller, ved inngangspartier og i felles uteoppholdsareal (BUT og BAU) og skal være utformet i tråd med kravene til sykkelparkering i gjeldende kommuneplan. BUT og BAU kan kun benyttes til sykkelparkering dersom mengdekravet til felles uteoppholdsareal kan oppnås.

§ 3.1.1.3.f Det skal etableres felles sykkelverksted i planområdet.

§ 3.1.1.3.g Dersom sykkelparkering løses i bod skal det komme i tillegg til annet bodareal med minimum 1,5m<sup>2</sup> per plass.

#### § 3.1.1.4 Felleslokale

§ 3.1.1.4.a Det skal etableres felleslokale som skal innredes til bruk for bursdager, møter, felles arrangementer o.l. i planområdet. Felleslokalet kan plasseres i bestemmelsesområde #6.

#### § 3.1.1.5 Størrelse på bolig

§ 3.1.1.5.a Maksimum 20 % av boenhetene i planområdet kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.

§ 3.1.1.5.b Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>. Minimum halvparten av disse skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken.

### § 3.1.2 Bebyggelse og anlegg (f\_BA)

§ 3.1.2.1 Innenfor felt f\_BA tillates trapp til parkeringskjeller under bakken.

§ 3.1.2.2 f\_BA er felles for felt BBB1-3 og BKS1-2.

### § 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 og BKS2)

#### § 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a Innenfor felt BKS1 tillates det rekkehus i tre etasjer i tillegg til ev. kjelleretasje.

§ 3.1.3.1.b Det er tillatt å oppføre nedkast med tilknyttet renovasjonsanlegg under bakken i felt BKS1.

§ 3.1.3.1.c I felt BKS2 tillates en tomannsbolig eller en firemannsbolig i to etasjer, i tillegg til ev. kjelleretasje.

#### § 3.1.3.2 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.3.2.a Det tillates maksimalt 8 rekkehus i felt BKS1.

§ 3.1.3.2.b Det tillates maksimalt fire boenheter i felt BKS2.

#### § 3.1.3.3 Utforming

§ 3.1.3.3.a Vertikaldelene av bygg i felt BKS2 skal sakses i retning som vist i illustrasjonsplan.

### § 3.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BBB1, BBB2 og BBB3)

#### § 3.1.4.1 Type bebyggelse

§ 3.1.4.1.a Innenfor feltene tillates det etablert leilighetsbygg med stablede rekkehus / to-etasjers leiligheter lagt over hverandre.

§ 3.1.4.1.b I felt BBB1 åpnes det for 3-etasjers rekkehusleiligheter og en-etasjers leiligheter.

§ 3.1.4.1.c I nederste og østlige leilighet i felt BBB1 skal soverom ligge mot øst for å sikre oppholdskvaliteter og dagslys ihht. krav i TEK17 for stue/kjøkken.

§ 3.1.4.1.d Det tillates takterrasser i felt BBB3, på takflaten der maksimal byggehøyde er kote +22 m.o.h. Takterrassen og gjerdet rundt den skal være tilbaketrukket fra vegglinn mot sør og øst.

§ 3.1.4.1.e Det tillates etablert støyskjerm i BBB1 i hele byggets høyde. Støyskjermen skal utformes som en del av bygget og ha god arkitektonisk kvalitet.

#### § 3.1.4.2 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.4.2.a Det tillates maksimalt 6 leiligheter i felt BBB1, 12 leiligheter i BBB2 og 14 leiligheter i felt BBB3.

#### § 3.1.4.3 Utforming

§ 3.1.4.3.a Bygg i felt BBB2 skal brytes opp med variasjon i gesimshøyde eller framspring/tilbaketrekking av fasadelinje.

### § 3.1.5 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt BAB)

§ 3.1.5.1 Felt BAB er areal til kombinert bruk renovasjonsanlegg og vann- og avløpsanlegg hvor det kan etableres miljøstasjon for avfallshåndtering og ny kommunal pumpestasjon (pumpehus). Det skal sikres oppstillingsplass for 1 personbil foran inngang til pumpehus.

§ 3.1.5.2 Renovasjonsareal er felles for felt BBB1-3 og BKS1-2.

### § 3.1.6 Uteoppholdsareal (felt f\_BUT1-5)

#### § 3.1.6.1 Utforming

§ 3.1.6.1.a Felles uteoppholdsareal f\_BUT1-5 skal gis en parkmessig opparbeiding. På arealene skal det etableres sittegrupper og beplantning med flere trær og busker samt gjøres nødvendig terrengbehandling, slik at områdene fremstår som tiltalende oppholdssteder. Det tillates etablert gangstier på arealene. Det åpnes for parkeringsgarasje, sykkelparkering, verksted og felleslokale under bakken i bestemmelsesområde #5 og #6 jf. §§ 5.2 og 5.3.

§ 3.1.6.1.b I felt f\_BUT1 tillates etablert gangveg med atkomst til boliger og passasje i bestemmelsesområde #1.

§ 3.1.6.1.c Felt f\_BUT3 skal tilrettelegges som felles møteplass med arealer for frilek.

§ 3.1.6.1.d I felt f\_BUT3 skal det sikres en god terrengovergang til tilgrensende formål f\_G, slik at høydekollen bevarer sin kvalitet og kan benyttes som en naturlig forlengelse av uteoppholds- og lekeareal.

§ 3.1.6.1.e I felt f\_BUT4 skal det plantes vegetasjonsbuffer/vintergrønn hekk i grensen mot f\_BAB.

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

§ 3.1.6.2.a f\_BUT1-5 er felles for felt BBB1-3 og BKS1-2.

### § 3.1.7 Lekeplass (felt f\_BLK)

#### § 3.1.7.1 Utforming

§ 3.1.7.1.a Lekeplass f\_BLK skal tilrettelegges for lek og opphold. Arealet skal gis universell utforming, og det skal legges til rette for lek for ulike aldersgrupper. Arealet skal ha en funksjonell form med sittegrupper, lekeinstallasjoner og beplanting som fremmer lek og læring (eksempelvis klatretrær, pilhytte, bærbusker og lignende). Det skal være tilstrekkelig fallunderlag under lekeinstallasjoner/huske. Lekearealet skal så langt det er mulig opparbeides med miljøvennlige materialer. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at man ikke trenger fallunderlag

§ 3.1.7.1.b Det åpnes for parkeringsgarasje, sykkelparkering, verksted og felleslokale under bakken i bestemmelsesområde #5 og #6 jf. §§ 5.2 og 5.3.

§ 3.1.7.1.c Det skal sikres en god terrengovergang til tilgrensende formål f\_G, slik at høydekollen bevarer sin kvalitet og kan benyttes som en naturlig forlengelse av lekearealet.

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

§ 3.1.7.2.a f\_BLK er felles for felt BBB1-3 og BKS1-2.

### § 3.1.8 Annet uteoppholdsareal (felt f\_BAU1-4)

#### § 3.1.8.1 Utforming

§ 3.1.8.1.a f\_BAU1-4 skal beplantes og gis en tiltalende utforming.

§ 3.1.8.1.b Det tillates etablert gangatkomst til leiligheter i f\_BAU1-2.

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

§ 3.1.8.2.a f\_BAU1-4 er felles for felt BBB1-3 og BKS1-2.

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

#### § 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_SKV1-3, f\_SKV4, o\_SF1-8, f\_SF9-10, f\_SGG1-3, o\_SS1-3, o\_SVG, f\_SVG1-2)

##### § 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Samferdselsarealene skal opparbeides i tråd med plankartet.

§ 3.2.1.1.b Det tillates justeringer, også av juridiske linjer. Slike justeringer skal godkjennes av aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.1.1.c o\_SF1 og o\_SS1 med tilhørende SVG-areal skal oppføres på fylling oppstøttet av en støttemur. Det åpnes for at støttemuren oppføres som del av bygg.

#### § 3.2.2 Kjørveg (felt o\_SKV1-3, f\_SKV4)

##### § 3.2.2.1 Arealbruk



§ 3.2.2.1.a Arealet skal opparbeides som kjøreveg.

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

§ 3.2.2.2.a Veg o\_SKV1-3 er offentlige veger.

§ 3.2.2.2.b Veg f\_SKV4 er felles for BBB1-3 og BKS1-2.

### **§ 3.2.3 Fortau, (felt o\_SF1-8, f\_SF9-10)**

#### **§ 3.2.3.1 Arealbruk**

§ 3.2.3.1.a Arealet skal opparbeides til fortau.

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

§ 3.2.3.2.a Felt o\_SF1-8 skal være offentlig.

§ 3.2.3.2.b Felt f\_SF9-10 skal være felles for BBB1-3 og BKS1-2.

### **§ 3.2.4 Gangveg/ gangareal, (felt f\_SGG1-3)**

#### **§ 3.2.4.1 Arealbruk**

§ 3.2.4.1.a Arealet skal opparbeides til gangareal.

§ 3.2.4.1.b Det tillates kjøring i arealformålet for flyttebiler, utrykningskjøretøy o.l.

#### **§ 3.2.4.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt**

§ 3.2.4.2.a Illustrasjonsplanen er veiledende for stigning, type dekke og utforming av f\_SGG1-3.

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

§ 3.2.4.3.a Felt f\_SGG1-3 er felles for BBB1-3 og BKS1-2.

### **§ 3.2.5 Sykkelveg/-felt, (felt o\_SS1-3)**

#### **§ 3.2.5.1 Arealbruk**

§ 3.2.5.1.a Arealet skal opparbeides til sykkelveg i tråd med plankartet.

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

§ 3.2.5.2.a Felt o\_SS1-3 skal være offentlig.

### **§ 3.2.6 Annen veggrunn - grøntareal, (felt o\_SVG, f\_SVG1-2)**

#### **§ 3.2.6.1 Arealbruk**

§ 3.2.6.1.a Innenfor arealet kan det etableres fyllinger, skjæringer, anlegg for overvannshåndtering, grøfter, rekkverk, gjerde, mur, nettstasjoner og liknende som ikke er til hinder for fri sikt eller drift og vedlikehold av veganlegget.

§ 3.2.6.1.b Det tillates etablert utvidelser av gangareal eller påkobling til tilgrensende gangareal innenfor arealet.

§ 3.2.6.1.c Arealet skal tilsås og gis et grønt preg der det er mulig.

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

§ 3.2.6.2.a Felt o\_SVG skal være offentlig.

§ 3.2.6.2.b Felt f\_SVG1-2 er felles for BBB1-3 og BKS1-2.

### **§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **§ 3.3.1 Blå/grønnstruktur (f\_G)**

##### **§ 3.3.1.1 Arealbruk**

§ 3.3.1.1.a Felt f\_G reguleres til blå/grønnstruktur.

##### **§ 3.3.1.2 Utforming**

§ 3.3.1.2.a I felt f\_G skal naturlig terreng og vegetasjon beholdes så langt det lar seg kombinere med sikring mot ras, plassering av VA-trasé og etablering av gangstier i området og til toppen av kollen. Det tillates likevel tiltak mot fremmede arter i området. Etter eventuelle terrenginngrep skal området ferdigstilles med gode terrengoverganger til tilgrensende uteoppholds- og lekeareal og gis en parkmessig opparbeiding.

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

§ 3.3.1.3.a Felt f\_G er felles for BBB1-3 og BKS1-2.

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

---

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

§ 4.1.1 Innen område vist som frisiktsone H140 på plankartet skal det være fri sikt 0,5 m over tilliggende vegers plan.

## **§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4)**

§ 5.1.1 Innen bestemmelsesområdene #1-4 skal det være åpen passasje/smau mellom byggene. Passasjen i område #1 skal ha en fri bredde på minimum 4 meter. Passasjen i område #2-4 skal ha minimum 2 meter fri bredde.

§ 5.1.2 Det tillates bygg under bakken i passasjene.

§ 5.1.3 Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres gangforbindelser fra f\_SGG1 til uteområder øst for byggene.

§ 5.1.4 Gangforbindelsene kan løses som trapp.

§ 5.1.5 Det tillates etablert støyskjerming i passasjene.

§ 5.1.6 Det kan etableres heis i passasjene for å sikre universell utforming, forutsatt at minimumsbredde på 2 meter opprettholdes.

§5.1.7 Det tillates etablert nedkast over bakken med tilknyttet renovasjonsanlegg under bakken i bestemmelsesområdene, forutsatt at minimumsbredde opprettholdes.

## § 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #5)

- § 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringsgarasje, sykkelparkering, sykkelverksted, felleslokale og boder under bakken.
- § 5.2.2 Maksimal tillatt byggehøyde for parkeringsgarasje/sykkelverksted/felleslokale er kote +14.
- § 5.2.3 Det tillates etablert trapp til bygget under bakken innen området vist med formål f\_BA.
- § 5.2.4 Minst 80 % av bestemmelsesområdet innenfor f\_BLK og f\_BUT3 skal være dimensjonert for jorddekke med en jorddybde på minimum 0,5-0,8 m. Området skal legges til rette slik at lekeplassen får en variert og god utforming.
- § 5.2.5 Innen bestemmelsesområdet skal f\_SGG1 og ev. oppstillingsplass og manøvreringsareal for brannbil være dimensjonert for brannbil.

## § 5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #6)

- § 5.3.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates sykkelparkering, sykkelverksted og felles lokale under bakken.
- § 5.3.2 Maksimal tillatt byggehøyde for parkeringsgarasje/sykkelverksted/felleslokale er kote +14.
- § 5.3.3 Felleslokale/sykkelverksted skal ha fasade med vindu og atkomst på bakkeplan mot sør.
- § 5.3.4 Minst 80 % av bestemmelsesområdet skal være dimensjonert for jorddekke med en jorddybde på minimum 0,5-0,8 m. Området skal legges til rette slik at lekeplassen får en variert og god utforming.
- § 5.3.5 Innen bestemmelsesområdet skal ev. oppstillingsplass og manøvreringsareal for brannbil være dimensjonert for brannbil.

## § 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### § 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BBB1-3 og BKS1-2)

- § 6.1.1 Plan for sikringstiltak i tråd med geologisk vurdering datert 15.03.18 eller oppdatert geologisk vurdering og grunnundersøkelser skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
- § 6.1.2 Sikringstiltak mot ras og steinsprang fra fjellskjæringer i tråd med geologisk vurdering skal gjennomføres før arbeid kan igangsettes.
- § 6.1.3 Tilstanden til Fv. 556 Ytrebygdsvegen skal dokumenteres gjennom en geoteknisk vurdering av (o\_SKV1) vegens konstruksjon og støttemurer.
- § 6.1.4 Det skal være gjennomført grunnundersøkelser for å avklare fundamentering av ny støttemur til Fv. 556 Ytrebygdsvegen.
- § 6.1.5 Bæreevnen til veg o\_SKV2 skal være dokumentert med utført bæreevnemåling. Renovasjonsteknisk plan skal oppdateres med resultat fra bæreevnemålingen.
- § 6.1.6 Byggeplan for offentlige vegareal skal være godkjent av riktig vegmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Byggeplanen skal omfatte linjeføring gjennom kryssene slik at ny og gammel gang- og sykkelinfrastruktur knyttes sammen på en god og trafikksikker måte.

- § 6.1.7 Før igangsettingstillatelse kan gis skal konstruksjon (i form av støttemur) langs Fv. 556 Ytrebygdsvegen være godkjent av Vegdirektoratet dersom murhøyden er over 5 m iht. håndbok N400 Bruprosjektering.
- § 6.1.8 Før igangsettingstillatelse for grunnarbeid kan gis skal samtidig bygging av o\_SKV1, o\_SF1 og o\_SS1 avklares med Statens vegvesen.
- § 6.1.9 Før arbeid langs fylkesveg kan igangsettes skal det inngås gjennomføringsavtale med vegeier.
- § 6.1.10 Før igangsettingstillatelse for arbeidet som berører vegareal skal det for byggeperioden utarbeides en plan for trafikksikker fremkommelighet for gående og syklende langs Fv. 556 og sidevegene i byggeperioden.
- § 6.1.11 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal tilfredsstillende barnehage- og skoledekning i bydelen dokumenteres.

## **§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt o\_SF2 og o\_SF3)**

- § 6.2.1 Behov for sikringstiltak mot ras og steinsprang skal vurderes av foretak med nødvendig fagkompetanse.
- § 6.2.2 Tiltak i tråd med vurderingen skal gjennomføres.

## **§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB1-3 og BKS1-2)**

- § 6.3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BBB1-3 og BKS1-2 skal felles uteoppholdsarealer (f\_BAU1-4, f\_BUT1-5, f\_BLK og f\_G) være ferdig opparbeidet.
- § 6.3.2 Felles veg (f\_SKV4), felles gangveger (f\_SGG1-3) med tilhørende annen veggrunn (f\_SVG1-2) og felles fortau (f\_SF9 og f\_SF10) skal være ferdig opparbeidet.
- § 6.3.3 Felleslokale skal være innredet og klart til bruk.
- § 6.3.4 Felles sykkelverksted skal være ferdig innredet og klar til bruk.
- § 6.3.5 Renovasjonsløsning skal være etablert i tråd med Renovasjonsteknisk plan.
- § 6.3.6 Offentlig fortau og sykkelveg/ -felt langs Ytrebygdsvegen (o\_SF1 og o\_SS1) skal være opparbeidet.
- § 6.3.7 Offentlig veg kjørebane i o\_SKV1 skal være opparbeidet i tråd med plankartet.
- § 6.3.8 Offentlig veg o\_SKV2 med tilhørende fortau (o\_SF7 og o\_SF8) og kryss til o\_SKV1 skal være etablert og istandsatt.
- § 6.3.9 Offentlig veg o\_SKV3 med tilhørende fortau (o\_SF6) og kryss til o\_SKV1 skal være etablert og ferdigstilt ihht. plankartet.
- § 6.3.10 Behov for ev. sikring av skråninger i planområdet skal være vurdert av foretak med nødvendig kompetanse og tiltak gjennomført i tråd med deres anbefalinger.
- § 6.3.11 Dersom kommunal landbruksmyndighet i sin uttalelse anbefaler å flytte matjord, skal det før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (midlertidig brukstillatelse) være dokumentert at flytting av matjorden er gjennomført i henhold til utarbeidet plan for massehåndtering og flytting av matjord, jf. § 2.8.13.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

*1 VA-rammeplan 09.10.20*

*2 Renovasjonsteknisk plan 07.10.20*

*3 Geologisk vurdering 15.03.18*

*4 Støyvurdering 31.05.18*

*5 Illustrasjonsplan 16.10.20*

*6 Kulturminnedokument 10200223-01-PLAN-kulturNOT-001 02.05.18*