

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Ytrebygda, gnr. 35 bnr. 7 m.fl.**

**Søreide ungdomsskole**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_66030000**

Saksnummer	201808577 / PLAN-2022/20569
Siste revisjonsdato bestemmelser	17.06.2022
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

---

Planens hovedformål er å legge til rette for etablering av nytt ungdomsskolebygg med tilhørende gymsal, infrastruktur og uteoppholdsarealer.

I tillegg åpner planen opp for etablering av et offentlig torg- og parkområde med den hensikt å tilgjengeliggjøre sentrumstomten for allmennheten. Dette er et grep som er videreført i fra områdeplan for Søreide sentrum, som vektlegger sentrumsambisjoner for området. Planen viderefører ungdomshuset og den gamle lærerboligen med reguleringsformål som muliggjør utvikling av disse byggene med utadrettede funksjoner mot nærmiljøet. Skolebygget på sin side skal fungere som et hjerte i nærmiljøet, med et transparent og inviterende uttrykk som inneholder en rekke funksjoner som skal komme nærmiljøet til gode. Skoleplassen skal opparbeides med høy kvalitet, og skal være tilrettelagt for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå.

Det er regulert veginfrastruktur som i større grad ivaretar myke trafikanter i forhold til eksisterende situasjon. Planen setter også av nytt areal til kommunalteknisk infrastruktur for Søreide sentrum.

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 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og utbygging i planområdet. Bygg og utearealer skal så langt som mulig tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.
- § 2.1.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst inne i bygg og i uteområdene.

#### § 2.2 Estetisk utforming

- § 2.2.1 Nye bygg, uteområder, torg og terrengmessige bearbeidinger skal ha en estetisk tiltalende utforming og høy kvalitet på utforming og materialbruk.

#### § 2.3 Terrengbehandling

- § 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng.
- § 2.3.2 Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng og tilsås/beplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares, men det er - i samråd med arborist/trepleier - tillatt å fjerne trær/vegetasjon for å åpne opp siktlinjer og visuell kontakt mellom Dolvika og det offetnlige torget, o\_TO1.
- § 2.3.3 Støttemurer skal ha en helhetlig utforming i naturstein, eller et materiale som står i stil med materialbruk i bygningsmasse.

#### § 2.4 Vann- og avløpsanlegg, inkl. overvannshåndtering

- § 2.4.1 VA-rammeplan datert 12.11.2021, utarbeidet av Sweco, skal følges i videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- § 2.4.2 VA-rammeplanen er en del av reguleringsplanen og er bindende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusivt overvann og flomveger.
- § 2.4.3 Eventuelle avvik eller endringer av rammeplan skal på forhånd forelegges Bergen Vann for administrativ godkjenning før byggesaksbehandling. Endringer krever dokumentert samtykke fra berørte parter.
- § 2.4.4 Før det søkes rammetillatelse/tillatelse til tiltak som omfatter VA-infrastruktur og/eller overvannshåndtering skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Bergen Vann. Det skal utarbeides en detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger.

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

- § 2.5.1 Verneverdige bygninger innenfor hensynssone H570 kulturmiljø skal bevares.
- § 2.5.2 Vernet kai innenfor planområdet skal bevares.
- § 2.5.3 Verneverdige trær innenfor hensynssone H560 naturmiljø skal bevares.
- § 2.5.4 Naturverdier i sjø og lang sjøkanten (i tidevannssonen) skal ikke forringes.
- § 2.5.5 Innenfor park PA og friområde FRI skal det vurderes tiltak for å bevare eksisterende stærbestand.

## § 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.6.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.
- § 2.6.2 Bebyggelsen kan plasseres i formålsgrensen der det ikke er angitt byggegrense.
- § 2.6.3 Støttemurer inntil 1,5 meter høyde, sykkelparkering, stier, trapper, ramper og lysarmatur tillates etablert utenfor byggegrense.

## § 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Klima- og miljøplan for Bergen kommunes virksomhet 2017-2020 skal legges til grunn for tiltak innenfor o\_UN.
- § 2.7.2 *Støyutredning* datert 04.03.2022, utarbeidet av Rambøll, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og for tilrettelegging av uteområdene. Det er ikke tillatt å etablere anlegg på skolens vestside som medfører overskridelse av grenseverdiene for støy på hhv. skolebygget og utearealene mens skolen er i normal drift.
- § 2.7.3 Nullutslippsløsninger for nybygg skal vurderes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlig materiale og energiløsninger.
- § 2.7.4 Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan for behandling av bygg- og anleggsavfall samt overskuddsmasse, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak.
- § 2.7.5 Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal fraktes til godkjent mottak.
- § 2.7.6 Partikkelforurensing av sjø med tilhørende strandsone i og utenfor planområdet skal forebygges gjennom tiltak.

## § 2.8 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- § 2.8.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse for større tiltak innenfor planområdet skal det følge en rigg og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området. Planen skal omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og gjøre rede for eventuelle tiltak.
- § 2.8.2 Ved terrenginngrep skal det vurderes behov for sikring.

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

- § 2.9.1 I forbindelse med igangsettingstillatelse for tiltak på hovedvegsystemet/o\_GG2/o\_SS2 skal det vurderes om en eller flere av lindetrærne som står der i dag kan gjenbrukes til beplantning langs Ytrebygdsvegen. Det skal også vurderes om blodbøk mellom H560\_2 og H530\_2 kan gjenbrukes innenfor planområdet.
- § 2.9.2 Ved eventuell flytting av trær skal det benyttes sertifiserte trepleiere for å ikke skade trærne.

## § 2.10 Eierform

- § 2.10.1 Alle felt merket med prefiks o\_ på plankartet skal være offentlige.
- § 2.10.2 Alle felt merket med prefiks f\_ på plankartet skal være felles for angitte eiendommer.

## § 2.11 Dokumentasjon av justeringer samferdselsanlegg

- § 2.11.1 Dersom det som del av prosjekteringen eller anleggsarbeidet gjøres mindre justeringer i samsvar med § 3.2.1.2, skal dokumentasjon leveres Bergen kommune, med en kort

beskrivelse av foretatt justering(er) og med leveranse av nye SOSI data. Dokumentasjon skal leveres Bergen kommune ved ferdigstilling av veganlegget.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### § 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-3

§ 3.1.1.1.a Formålene omfatter restareal til eksisterende boligtomter. Det er ikke tillatt utbygging på disse arealene.

#### § 3.1.2 Undervisning, BU

##### Utforming (§12-7 nr. 1):

##### § 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Innenfor formålet tillattes etablert skolebygg, gymsal/idrettshall og tilhørende boder, utomhusanlegg, sykkelkur og lignende fasiliteter som står i relasjon til undervisningsformålet og nærmiljøet ellers.

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

§ 3.1.2.2.a Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA, %-BYA) og den byggehøyde (BH k+m,d) som er angitt i plankartet.

##### § 3.1.2.3 Byggehøyder

§ 3.1.2.3.a Maksimal byggehøyde er angitt som maksimal kotehøyde i plankartet.

§ 3.1.2.3.b Det tillattes tekniske oppbygg/installasjoner, takhetter, solcellepaneler m.v. opp til 1,5 meter over maksimal byggehøyde, men slike anlegg skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takoverflaten. Arealbegrensningen gjelder ikke for solcellepaneler.

##### § 3.1.2.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.4.a Det skal i forbindelse med detaljprosjektering legges til grunn miljøvennlige takløsninger.

§ 3.1.2.4.b Det skal i forbindelse med detaljprosjektering vurderes «grønne tak» og solenergiproduksjon.

§ 3.1.2.4.c Nytt skolebygg skal utformes med varierte takformer. *Snitt - Perspektiver – Skyggeanalyser* datert 04.03.2021, utarbeidet av Rambøll, er retningsgivende for utforming av taklandskap. Tekniske anlegg som heis og ventilasjonsanlegg og grønne tak skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen.

§ 3.1.2.4.d Det er tillatt å etablere takterrasser med tilhørende gjerder/støyskjermer.

##### § 3.1.2.5 Materialbruk

§ 3.1.2.5.a Materialer skal ha høy kvalitet, lang levetid og være miljøvennlig.

§ 3.1.2.5.b Ved valg av utvendige materialer i fasader og takflater skal det tas utgangspunkt i stedefegen materialbruk, i hovedsak tre og mur. Fargebruk skal være i harmoni med omgivelsene, og skal fastsettes i samråd med Byarkitekten.

§ 3.1.2.5.c Prosjekteringen skal begrense de mest medvikende materialene til klimagassutslipp så mye som mulig.

§ 3.1.2.5.d I bygget skal det sees på løsninger for bruk av mest mulig massivt tre uten å skape lydproblematikk eller økt mengde av andre materialer.

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

§ 3.1.2.6.a Ved søknad om nye byggetiltak i o\_UN skal det utarbeides utomhusplan for skole og gymsal.

§ 3.1.2.6.b Utomhusplanen skal vise bygningenes plassering, plassering og detaljering av leke- og uteoppholdsareal, sykkel- og bilparkering, renovasjonsanlegg, brannredningsareal, terrengbehandling med høydeanvisning, støttemurer/fyllinger, terrengarrondering, gjerder, ledelinjer, plassering av belysning, dek-ke-materialer, beplantning og annen relevant informasjon.

#### § 3.1.2.7 Støy i anleggsfase

§ 3.1.2.7.a Utbygger skal sørge for lavest mulig støynivå for omgivelsene under anleggsperioden.

§ 3.1.2.7.b Støyberegningene i støyrapport skal følges opp med målinger på stedet ved de mest støyutsatte boligene, og eventuelle overskridelser fra grenseverdiene i T-1442 skal følges opp med umiddelbare tiltak i henhold til T-1442.

§ 3.1.2.7.c Det skal utarbeides gode varslingsrutiner for naboer før oppstart av anleggsarbeidet.

#### § 3.1.2.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.2.8.a Intensjonene beskrevet i *Kvaliteter i uterommet* datert 14.01.2022 utarbeidet av Rambøll, skal være veiledende for utvikling av planområdet.

§ 3.1.2.8.b *Illustrasjonsplan* datert 09.06.2022 utarbeidet av Rambøll, er retningsgivende for utforming og detaljprosjektering av utomhusanlegg.

§ 3.1.2.8.c Uteoppholdsareal for Søreide ungdomsskole skal opparbeides innenfor formål o\_UN og være minimum 5 900 m<sup>2</sup>.

§ 3.1.2.8.d Det tillates etablert takterrasser til bruk som uteareal for skolen, men eventuelle terrasser er tilleggsareal som ikke skal medregnes i minimumsarealet.

§ 3.1.2.8.e Skoleplassen skal være åpen for allmennheten utenom skolens åpningstider.

§ 3.1.2.8.f Uteoppholdsarealet skal ha følgende kvaliteter:

- Hensiktsmessig utforming.
- Minimum 50 % skal ha sol kl. 12.00 vårjevndøgn.
- Ikke ha støy over  $L_{den} = 55$  db.
- Være skjermet mot forurensning og strålefare.
- Minimum 50 % av uteoppholdsarealet til o\_UN skal være universelt utformet.
- Ikke brattere enn 1:3, med unntak av areal med spesiell bruksverdi som f.eks. akebakker.
- Trapper og ramper skal etableres for å knytte sammen øvre og nedre del av skolens uteoppholdsareal, være estetisk tiltalende og være i slitesterkt materiale av høy kvalitet.

- Utearealene skal ha robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering.
- Lekeapparater og aktivitetsutstyr skal være miljøvennlige.
- Utearealene skal gis en god soneinndeling. Leke- og uteoppholdsarealer skal tilpasses elevenes alderstrinn og utformes slik at de gir varierte aktivitetsmuligheter.

#### § 3.1.2.9 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.2.9.a Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn for Søreide ungdomsskole:

Bil: 2 stk. HC-parkering plassert innenfor bestemmelsesområde #2, samt 1 stk. parkeringsplass for driftskjøretøy.

Sykel: 192 sykkelplasser innenfor felt o\_UN. Av disse skal det vurderes å plassere 90 under tak.

§ 3.1.2.9.b All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon. Sykkelparkering for 60 ansatte skal være takoverbygget, og det skal etableres garderobetilbud med dusj og tørkemuligheter.

#### § 3.1.2.10 Renovasjon

§ 3.1.2.10.a For o\_UN skal det etableres nedgravd avfallsløsning innenfor bestemmelsesområde #2.

#### § 3.1.2.11 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.11.a Alle nye bygninger skal gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet og estetiske uttrykk som er tilpasset omgivelsene, strøkskarakter og terreng.

§ 3.1.2.11.b *Snitt - Perspektiver – Skyggeanalyser* datert 04.03.2021, utarbeidet av Rambøll, er retningsgivende for utforming av nytt skolebygg.

§ 3.1.2.11.c Skolen skal inneholde funksjoner som kan benyttes av fellesskapet/nærmiljøet, og disse skal ha en hensiktsmessig og godt tilgjengelig plassering i bygget.

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

#### § 3.1.2.12 Adkomst

§ 3.1.2.12.a Rundt skolebygget skal det være hjertesone i tråd med bystyresak 258/16. Det innebærer at det ikke tillates kjøring innenfor skoleområdet, o\_UN, annet enn til utrykningskjøretøy og kjøretøy som benyttes til drift og vedlikehold av bygg og uteområder.

Unntaket gjelder bestemmelsesområde #2, kfr. § 6.1.

#### § 3.1.2.13 Tilgjengelighet

§ 3.1.2.13.a Det skal etableres en universelt utformet forbindelse mellom øvre og nedre nivå av skolebyggets utomhusareal på byggets vestside.

§ 3.1.2.13.b Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og utbygging av bygg, ramper og utearealer i planområdet; herunder tilrettelegging for adkomst, synlighet, kontraster, merking og utbedring av nivåforskjeller.

§ 3.1.2.13.c Det skal i forbindelse med detaljutforming av utearealene i o\_UN tilrettelegges for mennesker med ulike funksjonsnivå. Eksempler på tilrettelegging kan være opphøyde sandkasser og lekeapparat for tilgjengelighet med rullestol, hvilebenker, ledetau mellom trær, ledelinjer, god belysning og tydelig fargebruk/kontrast.

§ 3.1.2.13.d Tilrettelegging skal også gjøres i de deler av uteområdene der naturterreng, stigningsgrad og andre forhold tilsier at fullstendig universell utforming ikke kan oppnås. Det skal sikres gode løsninger/rutiner for vinterdrift av ramper og trapper gjennom bruk av f.eks. vannbåren varme, og/eller brøyte- og vedlikeholdsavtaler.

#### § 3.1.2.14 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

§ 3.1.2.14.a Det skal tilstrebes en bygningsutforming som sikrer åpenhet mot torget, TO1 og tilgrensende gangveg langs Ytrebygdsvegen.

§ 3.1.2.14.b Det skal legges vekt på gode koblinger mellom de ulike nivåene på tomten – både innvendig og utvendig.

### § 3.1.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, AT («Ungdomshuset»)

#### § 3.1.3.1 Utnyttelse og byggehøyder

§ 3.1.3.1.a Utnyttelsesgrad i byggeområdet kommer frem av plankartet, angitt som %-BRA. Utnyttelsen åpner opp for etablering av tilbygg på ungdomshuset.

Ellers gjelder at ny bebyggelse innenfor områdene skal tilpasses strøkskarakteren og eksisterende bygg med hensyn på utforming, byggehøyde og plassering på tomt.

### § 3.1.4 Energianlegg, BE

§ 3.1.4.1 Innenfor o\_EA kan det etableres trafostasjoner, både til skolebygg og nærområdet.

§ 3.1.4.2 Trafostasjoner skal ha tilgjengelig oppstillingsplass for driftskjøretøy.

### § 3.1.5 Vann- og avløpsanlegg, BVA

§ 3.1.5.1 Innenfor o\_VA kan det etableres vannforsynings- og avløpsanlegg.

### § 3.1.6 Kombinert bebyggelses og anleggsformål, KBA2 («Lærerboligen»)

§ 3.1.6.1 Formålet KBA2 omfatter den gamle lærerboligen, og er satt med utnyttingsgrad (%-BYA) og byggehøyde tilsvarende eksisterende bygg. Bygget kan benyttes til servicefunksjoner som tjenesteyting, bevertning, forretning o.l.

§ 3.1.6.2 Det kan tillates tilbygg i samråd med Byantikvar og bygningsmyndigheter.

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

### § 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt S, SV, SKV, SF, GS, SGG, SS, SVT, AVG, KH, SPP)

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

§ 3.2.1.1.a Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal være godkjent av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse til slike tiltak. Gjennomføringsavtale for slike tiltak skal foreligge.

§ 3.2.1.1.b Ved søknad om nye byggetiltak innenfor planområdet som påvirker kommunal veginfrastruktur skal det utarbeides en detaljert vegteknisk plan for alle nye og endrede offentlige vegareal i planen. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Planen skal godkjennes av rette vegmyndighet i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.2.1.1.c Trase avsatt til hovednett for sykkel med fortau, o\_SA, skal i størst mulig grad ha universell utforming, med tilnærmet sklisikkert dekke.

§ 3.2.1.1.d Innenfor areal regulert til gangarealer, skal det kunne etableres grøft for vann- og avløpsledninger.

§ 3.2.1.1.e Veginfrastruktur skal ha belysning i tråd med gjeldende krav.

#### § 3.2.1.2 Justeringer

§ 3.2.1.2.a Mindre justeringer mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» kan tillates, som del av prosjektering og ved gjennomføring av anlegget, forutsatt at trafikksikkerheten ivaretas. Utførte justeringer skal dokumenteres i samsvar med § 2.12.

§ 3.2.1.2.b Mindre justeringer mellom areal regulert til samferdselsanlegg og tilstøtende arealformål kan tillates dersom de er begrunnet i vanskelige grunnforhold, ustabil og vanskelig fjell, behov for sikring, behov for endrede fyllinger og skråningsutslag.

§ 3.2.1.2.c Justeringene gjøres etter avtale med grunneier og behandles administrativt av rette vegmyndighet. Areal som eventuelt ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet til tilstøtende formål. Utførte justeringer skal dokumenteres i samsvar med § 2.11.

#### § 3.2.1.3 Eierform

§ 3.2.1.3.a f\_V1 er felles for o\_UN og de g/bnr. som allerede har vegrett.

§ 3.2.1.3.b V2 er avkjørsel til o\_UN.

## § 3.2.2 Veg, V1-2

### § 3.2.2.1 Krav til trafikkregulerende tiltak

§ 3.2.2.1.a Det skal etableres bom i avkjørsel f\_V1 og V2.

## § 3.2.3 Kjøreveg, KV1-3

§ 3.2.3.1 Kjøreveg o\_KV1 omfatter Ytrebygdsvegen inkl. rundkjøring. Vegen med sideareal og overgangssoner skal oppgraderes i tråd med prinsipper i notat *Virkemidler for miljøgate og i Trafikkanalyse* datert 05.11.2020, utarbeidet av Rambøll.

§ 3.2.3.2 Langs østsiden av vegen skal det være tilrettelagt for flomveg, jf. § 4.1.

§ 3.2.3.3 o\_KV2 omfatter kommunal veg Søreidåsen. Krysset skal tilpasses Ytrebygdsvegen.

§ 3.2.3.4 o\_KV3 omfatter kommunal veg Steinsvikvegen. Veggen skal tilpasses rundkjøring.

#### **§ 3.2.4 Fortau, FO1-2**

§ 3.2.4.1 Formål o\_FO1 omfatter fortau langs krysset Ytrebygdsvegen x Søreidåsen.

§ 3.2.4.2 Formål o\_FO2 omfatter fortau langs Ytrebygdsvegen.

#### **§ 3.2.5 Torg, TO1-2**

§ 3.2.5.1 o\_TO1 er offentlig torg. Torget skal opparbeides med hensyn til kvalitet og universell utforming. Mindre konstruksjoner på torget er tillatt, f.eks. ramper, trapper, amfi.

§ 3.2.5.2 TO2 er avsatt til fremtidig torgareal. Innenfor TO2 er det ikke tillatt å oppføre konstruksjoner, anlegg e.l. som er til hinder for tilkomst for utrykningskjøretøy til o\_UN, AT og o\_KBA2 dersom avkjørsel V3 stenges.

#### **§ 3.2.6 Gang-/sykkelveg, GS**

§ 3.2.6.1 o\_GS skal være kjørbar for driftsbiler knyttet til o\_EA og o\_VA.

#### **§ 3.2.7 Gangveg/gangareal, SGG**

§ 3.2.7.1 o\_GG er offentlig gangveg.

#### **§ 3.2.8 Sykkelveg/sykelanlegg, SS**

§ 3.2.8.1 o\_SA er offentlig sykkelveg, og skal opparbeides i henhold til § 3.2.1.1.

§ 3.2.8.2 o\_SA er regulert med tanke på fremtidig helhetlig sykkelvegnett, og skal kunne kobles på evt. Etablering av sykkelveg på nabotomtene.

#### **§ 3.2.9 Kollektivholdeplass, KH**

§ 3.2.9.1 Formålet omfatter både busslomme/kantstopp og venteareal for passasjerer.

§ 3.2.9.2 Innenfor formål o\_KH02-3 er det tillatt å etablere busstur eller andre fasiliteter for ventende busspassasjerer.

#### **§ 3.2.10 Annen veggrunn – grøntareal, AVG**

§ 3.2.10.1 Innenfor formålene skal vegetasjon opprettholdes der dette er mulig.

§ 3.2.10.2 Areal avsatt til Annen veggrunn grøntareal har samme eierstatus som vegen dette arealet er knyttet til.

§ 3.2.10.3 Innenfor områdene tillates etablert nødvendige murer, rekkverk, skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner tilknyttet vegformål.

§ 3.2.10.4 Innenfor AVG02, -04 og -05 skal det etableres trerekke.

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

#### **§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur**

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

§ 3.3.1.1.a Innenfor GF og GP skal grønnstrukturen være allment tilgjengelig.

§ 3.3.1.1.b Det skal tilstrebes å opprettholde eksisterende naturmangfold og økosystemtjenester i grønnstrukturen innenfor planområdet.

#### **§ 3.3.2 Blå/grønnstruktur, o\_BG1-3**

§ 3.3.2.1 o\_BG1-3 er blå/grønnstruktur.

#### **§ 3.3.3 Friområde, o\_FRI1**

§ 3.3.3.1 o\_FRI1 er offentlig friområde langs sjøkanten.

#### **§ 3.3.4 Park, o\_PA**

§ 3.3.4.1 o\_PA kan opparbeides til offentlig parkformål.

§ 3.3.4.2 Bygninger innenfor o\_PA kan fjernes.

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

---

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

§ 4.1.1 I sikringssonene Frisikt H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

#### **Flomveg (Sone H190\_1)**

§ 4.1.2 Innenfor sikringssonen Flomveg H190\_1 skal det tilrettelegges for flomveg.

#### **Anlegg i grunnen (Sone H190\_2)**

§ 4.1.3 Innenfor sikringssone H190\_2 skal det etableres VA-infrastruktur i grunnen, jf. VA-rammeplan datert 12.11.2021, utarbeidet av Sweco.

§ 4.1.4 Det er ikke tillatt å etablere konstruksjoner innenfor H190\_2 som kan være til hinder for drift og vedlikehold av VA-infrastruktur under bakken.

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

#### **Hensynssone – Hensyn friluftsliv H530**

§ 4.2.1 Innenfor hensynssone H530\_1 og \_2 skal det etableres tursti.

#### **Hensynssone – Bevaring naturmiljø H560**

§ 4.2.2 Innenfor hensynssone H560\_1 står et bøketre som skal tilstrebes bevart.

- § 4.2.3 Innenfor hensynssone H560\_2 står en eik som skal bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det vises til naturmangfoldloven §53.
- § 4.2.4 Innenfor hensynssone H560\_3 står et bøketre som skal tilstrebes bevart.
- § 4.2.5 Alle trær som skal bevares, må beskyttes mot mekanisk skade. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade treet eller rotsystemet innenfor trekronens dryppsoner, herunder trafikk med tunge kjøretøy og lagring. Skader på trær skal sanksjoneres.
- § 4.2.6 Eventuelle inngrep i rotsone, skal foretas av eller i samråd med sertifiserte trepleiere, etter tillatelse fra kommunen. Gjennomføring i henhold til Byggforsk 513.710 Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser.

#### **Henynssone – Bevaring kulturmiljø H570**

- § 4.2.7 Innenfor hensynssone H570\_1 ligger det gamle ungdomshuset. Bygningen skal bevares, men tilbygg kan vurderes i samråd med Byantikvar.
- § 4.2.8 Innenfor hensynssone H570\_2 ligger den gamle lærerboligen. Bygningen skal bevares, men tilbygg kan vurderes i samråd med Byantikvar.

## **§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde**

#### **§ 5.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, KBA (#1)**

- § 5.1.1.1 Områder avsatt til anlegg- og riggområder, vist i plankartet over andre arealformål og angitt ved symbol #1, kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Disse områdene kan benyttes til anleggsområder inkl. riggplass, anleggsveger, omkjøringsveger, lagerplass for bygningsmateriell og maskiner, samt andre nødvendige bruksformål for anleggsdriften.
- § 5.1.1.2 Eiendommer som får areal beslaglagt i anleggsperioden skal sikres normal tilkomst, alternativt gjennom midlertidige løsninger, så langt det er mulig.
- § 5.1.1.3 Etter avsluttet anleggsperiode, og senest våren etter ferdigstilling, skal arealer for anlegg og rigg, i størst mulig grad, tilbakeføres til tilsvarende stand som områdene hadde før anleggsstart, eller nytt formål gitt i plan. Istandsetting av arealene skal skje etter avtale med grunneier.
- § 5.1.1.4 Formålet midlertidig anleggsområde opphører og skravuren fjernes fra planregisteret når veganlegget er overtatt til planlagt bruk. Områdene skal etter dette nyttes til de formål de er regulert eller disponert til, og med reguleringsbestemmelser fra gjeldende planer.

#### **§ 5.1.2 Teknisk sone (#2)**

- § 5.1.2.1 Bestemmelsesområdet omfatter sørøstre del av o\_UN. Innenfor dette området skal det etableres kjørbare tilkomster for større kjøretøyer, snusløyfe, nedgravd renovasjonsløsning, HC-parkeringer og parkering for driftsbil. Parkeringsplass for driftsbil skal ha lademuligheter.

#### **§ 5.1.3 Arealbruk (#3)**

- § 5.1.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres åpen bekkeløsning i tråd med VA-rammeplan datert 12.11.2021, utarbeidet av Sweco.

#### § 5.1.4 Arealbruk (#4)

§ 5.1.4.1 Innenfor bestemmelsesområde skal det ikke settes faste installasjoner som kan være til hinder for utrykningskjøretøy og driftsbilder. Underlaget skal være kjørbart. Mobile installasjoner, som bord og stoler, skal med enkelhet kunne fjernes.

## § 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### § 6.1 Tiltak innenfor planområdet

§ 6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for o\_UN skal:

- Vegteknisk plan være godkjent av rette vegmyndighet. Kravet gjelder ikke ved søknad om riving av bygg.
- Rigg- og sikringsplan være godkjent av rette vegmyndighet.
- Avfallsplan for bygge- og anleggstiltak, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak være godkjent av Bergen kommune.
- Detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger skal være godkjent av Bergen Vann.
- Vurderinger knyttet til gjenbruk av trær, jf. pkt. 2.9.1
- Utomhusplan for skoleanlegget foreligge, jf. pkt. 3.1.2.6
- Redegjørelse for håndtering av masser foreligge
- Plan for håndtering av uønskede arter skal foreligge
- Vurderinger knyttet til energi, jf. pkt 2.7.3 og 3.1.2.4b

§ 6.1.2 Før det gis ferdigattest for nytt skoleanlegg i o\_UN skal følgende være etablert:

- Hovedvegssystem:
  - Oppgradering av Ytrebygdsvegen med sidearealer inkl. rundkjøring, o\_KV. Anlegget skal tilpasses o\_KV2 og o\_KV3. Nye fotgjengerovergangsfelt skal etableres i henhold til *Trafikkanalyse* datert 04.03.2022, utarbeidet av Rambøll. Overgangsfelt skal være opphøyd og ha intensivbelysning.
- Fortau:
  - Fortau o\_FO1-2.
- Gangveger:
  - o\_GG2-9, i henhold til *Tegningshefte - Veginfrastruktur* datert 25.11.2021 utarbeidet av Rambøll.
- Sykkelveger:
  - Sykkeveg o\_SA2, i henhold til *Tegningshefte - Veginfrastruktur* datert 25.11.2021, utarbeidet av Rambøll.
- Bussholdeplasser:
  - Busslomme o\_KH1, bussholdeplass o\_KH2, kantstopp i o\_KV med tilhørende ventareal.
- Kommunalteknisk infrastruktur:
  - Nytt trafoanlegg i o\_EA.

- Vann og avløp:
  - Overvannsrør og åpen bekk.
  - Pumpestasjon med tilhørende ledningsnett i o\_VA.
  - Vannledningsnett.
- Gang-/sykkelveg:
  - o\_GS.
- Torg:
  - o\_TO1.
- Parkering:
  - 2 stk. HC-parkeringsplasser.
  - 1 stk. parkeringsplass med lademulighet.
  - 192 sykkelparkeringsplasser i henhold til § 3.1.1.2.
- Renovasjon:
  - Nedgravd avfallsløsning for o\_UN.
- Uteoppholdsarealer:
  - Skolens uteoppholdsarealer skal være etablert i henhold til § 3.1.1.1.
- Adkomst:
  - V2 og tilpasninger av f\_V1.
  - Bomregulering av V2 og f\_V1.
  - Tilkomst for varelevering og renovasjon til o\_UN.
- Annet:
  - Sanering av eksisterende fotgjengerundergang under o\_KV1.
  - Turstiforbindelse gjennom hensynssone H530\_1 og -2.
  - Skjøtsel og opprydding rundt ungdomshuset, AT.
  - Trekke innenfor AVG02, -04- og -05.

§ 6.1.3 Før det gis ferdigattest for nytt skoleanlegg i o\_UN skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Gangveg o\_GG1 mellom f\_V1 og Grimstadkrysset.
- Sykkelveg o\_SA1 mellom f\_V1 og Grimstadkrysset.
- Innløsning av eiendommer innenfor formål o\_FRI1 og o\_PA.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- VA-rammeplan Sweco, datert 12.11.2021
- Trafikkanalyse Rambøll, datert 04.03.2022
- Virkemidler for miljøgate Rambøll, datert 05.11.2020
- Støyutredning Rambøll, datert 04.03.2022
- Tegningshefte - Veginfrastruktur Rambøll, datert 25.11.2021

## Dokumenter som er retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- Illustrasjonsplan Rambøll, datert 09.06.2022
- Snitt - Perspektiver - Skyggeanalyser Rambøll, datert 04.03.2021
- Kvaliteter i uterommet Rambøll, datert 14.01.2022