

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda, gnr. 34 bnr. 4 mfl.

Dolvika B4

Nasjonal arealplan-ID 4601_66160000

Saksnummer	201810576 / PLAN-2022/20543
------------	-----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	19.11.2025
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	19.11.2025
----------------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bygging av boliger i form av rekkehus og blokker, og næring med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 19.11.2025.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling, arkitektur og estetikk

- 2.1.1 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Vegskråninger skal settes i stand med tilplanting/tilsåing. Murer over 1,5 meter skal fremgå ved søknad om byggetiltak. Maks høyde på murer er 3 meter. Som kompenserende tiltak skal høye murer beplantes med klatreplanter, eller øverste del av skjæring/ mur skrås slik at den virker lavere. Alternativt skal høye murer deles i to horisontalnivåer.

Murer i boligområdet skal ha varierende materialbruk.

- 2.1.2 Eksisterende bakkemurer og steingarder skal bevares så mye som praktisk mulig. Bakkemurer og steingarder som ikke kan bevares, skal gjenbrukes innenfor planområdet.
- 2.1.3 Bygg skal gis variert utforming og fargebruk for å bryte opp sammenhengende bebyggelsesstruktur. Bygg med fasadelengde over 20 meter skal ha minimum et brudd i form av endret gesimshøyde, endret farge eller materialbruk eller framspring/tilbaketrekking av fasadelinje.

Byggene skal være i varierte materialer som for eksempel teglstein, tre og bølgeblikk. Det skal tilstrebes å bryte opp fasaden med kontrastelementer på for eksempel inntrukken terrasse eller på inngangsparti.

Området skal gis et helhetlig preg og ha fellestrekk, samtidig som delfeltene kan variere både i takform og material- og fargebruk. Bygningenes sokkel- og gesimspartier skal vies spesiell oppmerksomhet og utformes tydelig. Fasadeuttrykket skal fortrinnsvis fremstå som symmetriske med repeterende elementer. Materialbruk og utforming av takflatene skal vies samme oppmerksomhet som fasadene. Skråtak/saltak skal være minimum 20 grader. Fasader og uteområder skal utformes på en måte som skaper god kobling til omgivelse og landskap. Illustrasjonsplan datert 27.04.2023 og snittegninger datert 24.06.2022 er førende for bebyggelsens volum, plassering og taklandskap.

- 2.1.4 Bergen kommunes arkitektur og byformingsstrategi; Arkitektur + skal være førende for utforming av foreslått bebyggelse og byrom.

2.2. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling

- 2.2.1 Ved søknad om rammetillatelse for boliger innenfor BKS1-6 og BBB1-4 skal det foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming for det enkelte delfeltet som bygger opp under hele planområdets utforming og er bindende for bebyggelsens utforming, karakter og identitet. Plan for helhetlig utforming skal basere seg på illustrasjonsplan datert

27.04.2023 og snittegninger datert 24.06.2022 som er førende for plassering og utforming av bebyggelsen, i tillegg skal byggenes formgivning og fasadedetaljering ha et tradisjonelt uttrykk som reflekterer den eksisterende gårdsbebyggelsen. Planen skal bl.a. vise variasjon i form, materialbruk, fargevalg og vise tydelig tredeling i utforming av tak, gesims, hovedkropp og sokkel. Planen skal også vise dekke, vegetasjon, murer, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.

- 2.2.2 Ved søknad om rammetillatelse for boliger innenfor BKB5 skal det foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming som skal gi føringer for utforming av tak og valg av materialer og farger for bygg, samt dekke, murer, vegetasjon, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.
- 2.2.3 Før søknad om tillatelse etter pbl § 20-1 for nye boliger skal det utarbeides en rigg- og marksikringsplan som gir føringer for gjennomføring av anleggsarbeidet. Rigg- og marksikringsplanen skal redegjøre for hvordan anleggsområder skal istandsettes og ferdigstilles etter anleggsperioden. Planen skal vise inngrepsgrenser for anlegg, områder med spesielle hensyn og områder for bevaring (eks. matjord, naturmiljø, kulturminner, trær og steingarder/bakkemurer) som skal sikres med fysisk merking og gjerde i anleggsfasen. Sikring av biltrafikk og gang- og sykkeltrafikk for eksisterende boliger under anleggsvirksomhet skal fremgå av rigg- og marksikringsplanen. Sikring av gangforbindelser fra Storrinden til sjø under anleggsvirksomhet skal fremgå av rigg- og marksikringsplanen.
- 2.2.4 Som en del av rigg- og marksikringsplanen skal det også utarbeides plan for massehåndtering og flytting av jord iht. § 2.2.5. Plan for massehåndtering og flytting av jord skal utarbeides av foretak/konsulent med jordfaglig kompetanse, og skal sendes til kommunal og regional landbruksmyndighet for uttale. Stedegen jord skal gjenbrukes i planområdet.
- 2.2.5 Plan for massehåndtering og flytting av jord skal ha følgende innhold:
- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i planområdet.
 - Beskrive tiltak for å hindre at matjord blandes med naturlig vegetasjon.
 - Presisering av hvor mye jord og andre masser som skal flyttes fra planområdet.
 - Vurdering av eventuell forekomst av urene/forurensede masser iht. forurensningsforskriften.
 - Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
 - Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting jf. *Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder*, eller tilsvarende veileder.
 - Vurdere tiltak for å hindre spredning av uønskede arter («svartelistede arter») og sykdom, iht. Forskrift om fremmede organismer.
 - Håndtering og avrenning fra stedet hvor masser og jorden flyttes fra og til. Vurdering av drenerings- og flomsituasjon der masser og jorden skal flyttes fra og til.
 - Beskrive lokaliteter hvor masser og jord skal flyttes til, med behov, kapasitet, planstatus og evt. behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.

2.3. Universell utforming

- 2.3.1 Alle boliger i BBB, BKS og BKB skal ha universell tilkomst til minst ett område for felles opphold og/eller lek. Dette kan løses innenfor både byggeformål samt lek- og uteoppholdsareal.

2.4. Eierform

- 2.4.1 Alle felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.
- 2.4.2 Alle felt merket med prefiks f_ på plankartet skal være felles.
- 2.4.3 f_SKV1-2, f_SV1-4 og f_SV6, f_SGT1-2, f_SF1-3, f_SVG1, f_SVG3, f_SVG4-6, f_SVG9-10, f_SVG17-19, f_BRE, f_BE er felles for BBB1-4, BKS1-6, BKB4-5, BFS1-3 og BBH.
- 2.4.4 f_SV7, f_SVG1 og f_SVG16 er felles for BKB4-5 og BFS4-5.
- 2.4.5 f_SPP4 er felles for BKB5.
- 2.4.6 f_SVG15 er felles for BBB3, BKB4-5.
- 2.4.7 f_SPH1-3 er felles for BBB1-4, BKS1-6 og BBH.
- 2.4.8 f_BKB1-2, f_ST, f_BNA, f_SGT1-2, f_BUT1-4, f_BLK1-9, f_BAU, f_GN1-4, f_GTD1-4, f_GV1-2, f_SPP1-3 er felles for BBB1-4 og BKS1-6.
- 2.4.9 f_SV2 er felles for BKB3.
- 2.4.10 f_SV4, f_SV6, f_SVG9-10, f_SVG19 er felles for BFS1-3, BBB1-4, BKS1-6 og eiendom gnr. 34 bnr. 4 (sør for høyspentledning).
- 2.4.11 f_SV5 og f_SVG14 er felles for BR.

2.5. Nettstasjon

- 2.5.1 Nettstasjon kan plasseres i f_BE, f_BRE, annen veggrunn og/eller innenfor hovedformål for bebyggelse og anlegg.
- 2.5.2 Energianlegg/nettstasjon skal plasseres minimum 1 meter fra vegkant og utenfor vegens frisiktsoner, og med ledig plass en meter ut fra alle sider.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 27.04.2023 er retningsgivende for detaljprosjektering av utomhusanlegg.

b. VA-rammeplan

VA-rammeplan utarbeidet av Cowi AS/Haugen VVA AS, sist datert 15.08.2024, er styrende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling av vann og avløp i planområdet.

c. Utomhusplan

- 1) Til søknad om rammetillatelse for boliger skal det medfølge utomhusplan/landskapsplan.

Utomhusplanen skal vise:

- Omriss og høyde på planlagte bygg.

- Plassering av leke- og uteoppholdsareal med møblering.
 - Renovasjonsanlegg/nedkast
 - Utforming av sykkel- og parkeringsplasser
 - Landskapstilpasning, hvordan høydeforskjeller løses (UU), terrengarronding, murer, gjerder og støyskjermer.
 - Høyder på murer, skjæringer, grønne arealer, trær (plassering og type), belegg og vegetasjon/beplantning.
 - Stier, gangveier og trappeforbindelser m/trillesoner for barnevogn/sykkel.
 - Ev. ledelinjer
 - Håndtering av overvann
- 2) Utomhusplanen, jf. pkt. c.1) skal inneholde en skriftlig redegjørelse om hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt, samt en beskrivelse av materialbruk og formgivning.

d. Uteoppholdsareal

Boligbebyggelse:

Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet i BBB1-4 og BKB5, og minimum 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet i BKS1-6 og BFS1-5. Dette omfatter privat og felles uteoppholdsareal samt felles lekeplasser. Maksimalt 50% av uteoppholdsarealet kan være på tak eller altan. I BKS1-6 og BBB1-4 skal minimum 50 % av uteoppholdsarealet utformes som felles og allment tilgjengelig areal. Alle boenhetene skal ha noe privat uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan løses innenfor både byggeformål, f_ST samt lek- og uteoppholdsarealformålene f_BUT1-4 og f_BLK1-9. Minimum 20 % av alle boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakkeplan.

For BKB5 skal krav til uteoppholdsareal løses i byggeformålet.

Uteoppholdsareal som regnes med i minstekravet til uteopphold (MUA) skal:

- Skjermes mot vind og minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i minimum 4 timer ved vårjevndøgn.
- Ha en helning som ikke overstiger 1:3. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- Skjermes mot forurensing, herunder vegtrafikkstøy som overskrider 55 dB og luftforurensning som overskrider grenseverdier for svevestøv og nitrogendioksid.
- Opparbeides med kvaliteter som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper.

e. Parkering og sykkelparkering

Bilparkering for nye tiltak skal skje i parkeringsanlegg under bakken i f_SPH1-3 og internt i feltet BKB3. I tillegg er det avsatt overflateparkering i f_SPP1-4. Parkeringsplasser i f_SPP1-3 skal reserveres og oppmerkes til HC-parkering.

Eksisterende boliger (felt BFS1-5) og næring/tjenesteyting (BKB4) skal parkere på egen grunn.

Boligbebyggelse (feltene BKS1-6 og BBB1-4))

Bil:

- Det skal etableres inntil 1,0 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA bolig.
- Inntil 20% av plassene skal være gjesteparkering.
- Minst 10% av plassene utformes og settes av til parkering for bevegelseshemmede.
- Boligparkering og bildeleplasser i parkeringskjeller skal tilrettelegges for elbil-lading. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal være ferdig klargjort for elbiler, med mulighet for utvidelse etter behov.
- Det skal settes av minimum 6 plasser for bildeleløsning.

Sykkel:

- Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.
- Sykkelparkeringsplasser skal gi rask og enkel adkomst til målpunktet, og kan lokaliseres i parkeringsanlegg eller utendørs. Det skal sikres plass til lastesykkel/sykkelvogn.
- Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.
- Boliger med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. Dette gjelder også for gjesteparkering.

Boligbebyggelse (BFS1-5)

Bil:

- Ved eventuell utbygging i tråd med denne reguleringsplan kan det etableres inntil 0,6 p-plasser pr. 100 m² BRA innenfor de unike feltene.

Sykkel:

- Sykkelparkering løses innenfor hvert felt.

Barnehage (felt BBH)

Bil:

- Det skal etableres mellom 1,5-2,5 plasser pr. 10 barn.
- Plassene benyttes som gjesteparkering for bolig utenom barnehagens åpningstid.

Sykkel:

- Det skal settes av minimum 4 plasser pr. 10. barn. Minst 15 % av plassene skal tilrettelegges for sykkelvogner under tak.

Forretning/tjenesteyting (BKB1 og BKB2)

Det avsettes ikke parkeringsareal for BKB1 og BKB2.

Næring/tjenesteyting (BKB3 og BKB4)

Felt BKB3:

Bil:

- Det skal etableres maks 4 parkeringsplasser for bil. Plasser kan benyttes som gjesteparkering for boligene og utfartsparkering til Storrinden.

- Minst 1 av plassene utformes og settes av til parkering for bevegelseshemmede.

Sykkel:

- Det skal etableres minst 12 plasser per 1000 m² BRA.

Felt BKB4:

- Innen BKB4 kan eksisterende parkeringsplasser opprettholdes.

Bolig/tjenesteyting (felt BKB5)

Bil:

- Det skal etableres inntil 0,6 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² bolig.
- Parkeringsplasser etableres på terreng.
- Minst 10% skal være HC-parkering
- Inntil 20% av plassene skal være gjesteparkering.

Sykkel:

- Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.
- Sykkelparkering skal være tilrettelagt for tyverisikker løsning.
- Sykkelparkering skal være overbygget.

f. Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense på plankart. Der byggegrensen ikke vises i plankart er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- Mindre bygg og konstruksjoner, som f.eks. nettstasjon/trafo, uthus, lekehus og sykkelkur, solcelletak, samt murer etc. kan føres opp utenfor byggegrensen innenfor formålsgrensen, men må ikke komme i konflikt med frisiktsone for veg.
- Balkonger og takutstikk tillates utover byggegrenser med maks 1 meter.
- I BBB4 tillates maks 1,0 meter utkraging fra boligetasje utover formålsgrensen mot gatetun f_SGT1. Minimum frihøyde fra gateplan på o_SGT1 til utkraging skal være 5,5 meter.
- Formålsgrenser til torg f_ST, gatetun f_SGT1-2, lekeplasser f_BLK1-9 og uteoppholdsareal f_BUT1-4 tillates justert opp til 0,5 meter. For øvrige formål kan formålsgrenser og byggegrenser justeres opp til 2,0 meter. Justeringene forutsetter at hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser. Slike justeringer kan ikke medføre at totalt byggeformål øker.
- Alle nye boenheter skal ha hovedinngang enten mot gatetun f_SGT1-2 eller gårdsrom/forhager. Bebyggelsen i BBB2 skal ha minimum én felles gjennomgang til gårdsrom.

g. Utnytting

- Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for det enkelte delfelt fremgår av plankartet.
- Areal- og kvalitetskrav går foran maksimalt tillatt utnyttelsesgrad.
- Mindre justeringer/omfordeling av m² BRA på inntil 5 % mellom de enkelte delfelt kan tillates under forutsetning av at hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.

- Minimum 20 % av alle boenhetene i BBB1-4 og BKS1-6 skal ha bruksareal over 80 m² og maksimum 20 % kan ha bruksareal under 50 m².

h. Byggehøyde

- Maksimalt tillatt byggehøyde og maks antall etasjer for nye bygg i planområdet fremgår av plankartet. For eksisterende bygg i planområdet som ikke skal bevarer, er maks tillatt gesimshøyde 8 meter og maks tillatt mønehøyde 9 meter.
- Grensene mellom de ulike juridiske høydelinjene innenfor boligformål i plankartet tillates horisontalforskjøvet inntil 2 meter dersom endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.
- Mindre takoppstikk som piper og tekniske installasjoner, herunder ventilasjonsanlegg, rekkverk, gesims eller lignende kan tillates opp til 1,2 meter over angitt maksimal byggehøyde. Slike takoppstikk kan maksimalt dekke 20 % av den totale takflaten.
- Trappehus og heishus tillates opp til 3,5 meter over angitt maksimal byggehøyde.

i. Støybehandling

- 1) Det skal gjennomføres oppdaterte støyvurderinger ved søknad om rammetillatelse for nye boliger i planområdet, og støytiltak gjennomføres i tråd med denne rapporten. Den kan knyttes til det enkelte byggetrinn.
- 2) Det skal ved søknad om rammetillatelse for barnehagen i BBH dokumenteres at barnehagen skjermes mot anleggsstøy fra planområdet og ikke utsettes for støy som overskrider grenseverdiene i tabellene 4 og 5 i T-1442/21. Det skal gjennomføres støyovervåkning ved barnehagen etter krav fra kommunen dersom anleggsarbeid pågår i planområdet etter at barnehagen er tatt i bruk. Støyovervåkning skal utføres over en periode som er representativ for driften av anleggsvirksomheten og som fanger opp variasjoner i værforhold. Rapport av målinger skal kunne vises kommunen ved tilsyn eller på forespørsel.
- 3) Alle nye boenheter skal ha minst én stille side der lydnivå ikke overskrider grenseverdier for gul støysone.
- 4) Minst halvparten av alle oppholdsrom, og minst ett soverom, i alle boenheter skal ha vindu mot stille side.

j. Klima

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som bidrar til reduksjon av energibruk og klimagassutslipp.

k. Miljøsaneringsrapport

Ved søknad om igangsettingstillatelse for riving skal det foreligge en miljøsaneringsrapport. Rapporten skal redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert i forhold til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg innenfor planområdet. Rivningsavfall som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende lov og forskrift.

l. Miljøriskovurdering og planer/tiltak for å hensynta naturmiljø

Ved søknad om igangsettingstillatelse på grunnarbeid per felt i BBB1-4 og BKS1-6 skal det foreligge dokumentasjon på områdespesifikk miljøriskovurdering der relevante risikoreduserende tiltak beskrives. Den skal bl.a. inneholde en vurdering av behov for

tiltak for å unngå forstyrrelser av registrerte rødlistede arter /ansvarsarter i Dolvika. Det skal også foreligge en beredskapsplan for håndtering av miljøhendelser for å minimere/begrense utslipp som følger av byggearbeidene, en plan for hvordan området med ramsløk og ask kan hensyntas i anleggsperioden, og tiltak for å unngå spredning av fremmede skadelige arter. Dette kan inngå i rigg- og marksikringsplan, jf. § 2.2.2.

m. Bygge- og anleggsarbeid

- 1) Grenseverdier gitt i T-1442/2021 kapittel 6 skal følges. Ved overskridelse av grenseverdiene skal det gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442.
- 2) Det skal sendes inn en støyberegning for bygge- og anleggsfasen og en plan for hvordan bygge- og anleggsstøy skal håndteres. Hensyn til barnehagen skal ivaretas særskilt. Dette kan inngå i rigg- og marksikringsplan, jf. § 2.2.2.

n. Materialbruk

I videre detaljering av bygg skal det legges vekt på bruk av solide og bærekraftige materialer. Det tillates solceller/solpaneler på tak og fasader samt grønne tak der helning på tak muliggjør det. Minimum 50 % av takflatene skal ha grønne tak eller solceller.

3.1.2 Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-5

- 3.1.2.1 På hver grunneiendom tillates oppført 1 boligbygg med inntil 250 m² BRA og inntil 50% BRA. Hver bolig tillates oppført med inntil en sekundær boenhet. Veiadkomst og eventuelt fellesareal inngår i arealformålet.
- 3.1.2.2 For BFS1-2 og BFS3 må tiltak for varig opphold innenfor bestemmelsesområde # 1 (jf. § 5.1.1) avklares med strålevernmyndighetene.

3.1.3 Bolig- konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-6

- 3.1.3.1 Innenfor felt BKS1-6 tillates det rekkehus/flermannsboliger.
- 3.1.3.2 Bebyggelsen skal ha variert takform med saltak og flate tak i samme rekke.
- 3.1.3.3 Bebyggelsen skal ha varierte byggehøyder, og variasjon i fasadeuttrykk skal oppnås ved sprang i fasade og ved plassering tilpasset skrånende terreng.
- 3.1.3.4 For BKS5 må tiltak innenfor hensynssone H310 (jf. §§ 4.1.2) dokumenteres sikret.
- 3.1.3.5 For BKS1 må tiltak for varig opphold innenfor bestemmelsesområde #1 (jf. § 5.1.1) avklares med strålevernmyndighet.

3.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1-4

- 3.1.4.1 Innenfor felt BBB1-4 tillates det boligbebyggelse i form av blokker.
- 3.1.4.2 Blokkbebyggelsen skal ha variert takform med saltak og/eller flate tak.
- 3.1.4.3 Bebyggelsen skal ha varierte byggehøyde og variasjon i fasadeuttrykk.
- 3.1.4.4 Innenfor felt BBB1 tillates ikke ensidige leiligheter.
- 3.1.4.5 Innenfor BBB4 skal fasade i gateplan vendt mot gatetun ha variert fasadedybde.

- 3.1.4.6 Fasadene i felt BBB4 på gateplan som vender mot f_STG1 skal utformes variert og inviterende. Minst 25 % av de skal utformes aktivt og åpent og tilrettelegges med innganger og fellesfunksjoner m.m.

3.1.5 Barnehage - BBH

- 3.1.5.1 Innenfor felt BBH tillates etablert barnehage.
- 3.1.5.2 Det skal etableres sikringsgjerde mot H560 og BR.
- 3.1.5.3 Tiltak innenfor hensynssone (jf. § 4.1.2) må dokumenteres sikret.
- 3.1.5.4 Parkering for barnehageansatte og korttidsparkering for henting/bringing av barnehagebarna skal løses innenfor f_SPH1.
- 3.1.5.5 Varelevering tillates ikke via gatetunet f_STG1, men løses innenfor f_SPH1 for varebiler. Alternativ for lastebiler er stopp ved løen (f_BKB2) og manuell transport over gatetunet.

3.1.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse – BR

- 3.1.6.1 Felt BR reguleres til eksisterende bruk (bedehus/kirke/parkering).
- 3.1.6.2 Bygget er avsatt som kulturminne som skal bevares, avmerket med juridisk linje (1210) i plankartet. Bygget tillates ikke revet.

3.1.7 Energianlegg – BE

- 3.1.7.1 Innenfor felt f_BE tillates oppført energianlegg/nettstasjon.

3.1.8 Renovasjonsanlegg – BRE

- 3.1.8.1 Innenfor felt f_BRE tillates oppført renovasjonsanlegg og nettstasjon.
- 3.1.8.2 Avfallshåndtering for felt BKS1-6, BBB1-4, BBH, BKB1-3 skal skje i felt f_BRE. Avfallshåndteringen skal etableres som rørbasert løsning i tråd med renovasjonsteknisk plan.
- 3.1.8.3 Avfallshåndtering for felt BKB5 kan skje i felt f_BRE eller løses innen byggeformålet.

3.1.9 Nærmiljøanlegg – BNA

- 3.1.9.1 Innenfor felt f_BNA skal det etableres liten ballbane.
- 3.1.9.2 Ved søknad om ballbane i f_BNA skal støy fra ballbanen utredes og avbøtende støytiltak dokumenteres.

3.1.10 Uteoppholdsareal – BUT1-4

- 3.1.10.1 I felt f_BUT1 skal naturlig terreng og vegetasjon søkes bevart så mye som praktisk mulig. Det tillates ikke underjordiske konstruksjoner (parkering) i felt f_BUT1. Det tillates skjøtsel av vegetasjon og etablering av gangforbindelse fra f_ST gjennom f_BUT1 til BR og BBH.
- 3.1.10.2 Felt f_BUT2-4 skal tilrettelegges som felles uteoppholdsarealer. Arealene skal ha et bymessig uttrykk med både parkarealer, trær og mer harde flater. Det skal etableres

varierte vegetasjon både i arter, høyder og sesongvariasjon, og det skal gjøres nødvendig terrengbehandling, etableres sittegrupper og tilrettelegges for ulike aktiviteter slik at områdene fremstår som tiltalende oppholds- og samlingssteder. Innenfor arealene kan det tilrettelegges for trapper som gangareal mellom boligområdene. Trapper skal tilrettelegges med siderampe tilpasset barnevogn og sykkel der det er hensiktsmessig.

- 3.1.10.3 Minimum 50% av beplantningsareal skal ha tilstrekkelig jordoverdekning med vekstjordlag for beplantning av trær m.m. Jordlaget skal som et minimum være 0,8 m.

3.1.11 Lekeplass – BLK1-9

- 3.1.11.1 Felt f_BLK1-9 skal tilrettelegges som felles lekeplasser. Arealene skal ha en funksjonell form med sittegrupper, lekeinstallasjoner og beplantning som fremmer lek og læring for ulike aldersgrupper. Innenfor f_BLK1-9 skal adkomst til både sittegrupper og lekeapparat være universelt utformet. Minimum 30 % av arealene skal være tilgjengelig med elektrisk rullestol.
- 3.1.11.2 Minimum 50% av beplantningsareal innenfor f_BLK 1-9 skal ha tilstrekkelig jordoverdekning med vekstjordlag for beplantning av trær m.m. Jordoverdekningen skal som et minimum være mellom 0,5 m og 0,8 m.

3.1.12 Annet uteoppholdsareal – BAU

- 3.1.12.1 Felt f_BAU er annet felles uteoppholdsareal.
- 3.1.12.2 Det skal tilrettelegges for felles bruk med dyrking/felles hager.
- 3.1.12.3 Det tillates ikke bruk for varig opphold, jf. § 4.4.
- 3.1.12.4 Alle tiltak etter PBL skal godkjennes av netteier.

3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB1-2

- 3.1.13.1 Innenfor felt f_BKB1-2 tillates bruk til forretning/tjenesteyting herunder felleslokale tilknyttet boligene i planområdet.
- 3.1.13.2 I felt f_BKB1 er eksisterende gårdshus regulert som bebyggelse som inngår i planen. Gårdshuset skal tilrettelegges som fellesareal til sosiale aktiviteter for beboere i planområdet. Det er tillatt med salg, servering og utleie av lokale. Det tillates oppføring av veksthus/glasshus i felt f_BKB1. Eksisterende gårdshus tillates ikke revet.
- 3.1.13.3 I felt f_BKB2 er eksisterende løe regulert som bebyggelse som inngår i planen. Feltet skal tilrettelegges som fellesareal til sosiale aktiviteter/verksted for mindre støyende aktiviteter som for eksempel sykkelverksted. Det er tillatt med salg, servering og utleie av lokale. Eksisterende løe tillates ikke revet.
- 3.1.13.4 Innenfor felt f_BKB1- og BKB2 skal eksisterende gårdshus og løe beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader og hovedform.

3.1.14 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB3-4

3.1.14.1 Innenfor felt BKB3 og BKB4 tillates bebyggelse for næring/tjenesteyting.

3.1.14.2 Eksisterende bygg i BKB4 er regulert som bygg som inngår i plan.

3.1.15 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB5**

3.1.15.1 Innenfor felt BKB5 tillates oppføring av bolig med tilhørende tjenesteyting.

3.1.15.2 Det skal være variasjon i høyde og utforming innen feltene.

3.1.15.3 Miljøstasjon til avfallshåndtering for felt BKB5 kan etableres i byggeformålet. Miljøstasjon gjelder bosspann eller nedkast for vanlig avfall.

3.1.15.4 Uteoppholdsareal løses innenfor feltene. Uteoppholdsarealene skal vendes mot nord og vest.

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

3.2.1 **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

3.2.1.1 Gater, veger, gangareal og sykkelområder skal utformes som et funksjonelt og visuelt sammenhengende byrom. Dette gjelder dekke, belysning, beplantning og merking.

3.2.1.2 Samferdselsanlegg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet. Mindre avvik kan tillates innenfor boligområdet der det ikke har negative konsekvenser for plangrep eller naboer.

3.2.1.3 Plassering av avkjørsler som er markert med pil i plankartet kan tilpasses i samråd med vegeier.

3.2.1.4 For offentlige vegarealer skal det utarbeides teknisk plan for veg som skal godkjennes av aktuell vegmyndighet.

3.2.2 **Veg – SV1-7**

3.2.2.1 Veger skal opparbeides med fast dekke.

3.2.3 **Kjøreveg – SKV1-2**

3.2.3.1 Kjøreveger skal opparbeides med fast dekke.

3.2.4 **Fortau – SF1-3**

3.2.4.1 Fortau skal opparbeides med fast dekke.

3.2.5 **Torg - ST**

Torget f_ST er felles torg for aktiviteter og opphold. Torget skal utstyres med beplantning, vannspeil og belysning. Torget skal ha god kobling mot gatetun f_SGT1 og uteoppholdsarealet i f_BUT1. Det er tillatt å etablere rampe for adkomst til barnehagen i BBH og trapper med sideramper/hjulspor tilpasset sykkel og barnevogn.

3.2.6 **Gatetun – SGT1-2**

- 3.2.6.1 Felt f_SGT1 og f_SGT2 er felles gatetun. Gatetunene skal opparbeides med fartsreduserende tiltak. Gatetunene skal ha en utforming som ivaretar sambruk av arealer på myke trafikanter premisser. Det skal legges til rette for ulike aldersgrupper og personer med ulikt funksjonsnivå med særlig fokus på barn og eldre.
- 3.2.6.2 Felt f_SGT1 skal utformes og tilrettelegges som en aktivitets- og opplevelsesakse som skal knytte funksjonene sammen mellom f_BKB1 og f_BKB2. Gatetunet skal utstyres med møblering, trær, beplantning og belysning. Det skal sikres fremkommelighet for myke trafikanter og kjøretøy jf. § 3.2.5.3).
- 3.2.6.3 Det tillates kjøring over gatetunet f_SGT1 til BFS1-3.
- 3.2.6.4 Det tillates kjøring over gatetunene f_SGT1 for 4-6 biler til eiendom 34/405 (sør for høyspentledning). Dersom ny adkomst til Grimstadvegen for eiendommene blir etablert, faller dette bort.

3.2.7 Gang-/sykkelveg - SGS

- 3.2.7.1 Gang- og sykkelvege o_SGS skal opparbeides med fast dekke.

3.2.8 Annen veggrunn - grøntareal – SVG1-19

- 3.2.8.1 Felt f_SVG1-19 er sideareal til veg. Formålet skal sikre overgang mellom veg og tilgrensende areal. Innenfor formålet kan det etableres fyllinger, skjæringer, rekkverk, gjerde, mur, belysning og lignende som ikke er til hinder for fri sikt.
- 3.2.8.2 o_SVG2 kan benyttes som areal for utvidelse av fortau ved behov.

3.2.9 Parkeringsplasser – SPP1-4

- 3.2.9.1 Felt f_SPP1-3 skal benyttes til handikapparkering tilknyttet boligene.
- 3.2.9.2 Felt f_SPP4 er parkeringsplass for BKB5.

3.2.10 Parkeringshus/anlegg SPH1-3

- 3.2.10.1 Felt f_SPH1-3 kan benyttes til parkeringshus/anlegg under bakken. Arealet er regulert i eget vertikalnivå 1, under bakken. f_SPH3 kan etableres i to etasjer, der øverste etasje kan etableres delvis på bakkenivå.
- 3.2.10.2 Parkering for barnehage ansatte og korttidsparkering for henting/bringing av barna skal løses innenfor f_SPH1.

3.2.11 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer SKF

- 3.2.11.1 Felt o_SKF er kombinert formål for Gangveg/gangareal/gågate og Veg. Formålet viderefører dagens situasjon.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde – GN1-5

- 3.3.1.1 Felt f_GN1-4 er eksisterende vegetasjonsdekte naturskråninger i planområdet.

- 3.3.1.2 Det tillates tilrettelegging for stier i områdene, sikring mot ras og skjøtsel. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas utover dette.
- 3.3.1.3 Felt o_GN5 er område avsatt til grøntareal/kantsone langs overvannsbekk i o_VN1. Det er tillatt med tilbaketrukken erosjonssikring og skjøtsel som ikke forringer kantvegetasjonens økologiske funksjon.

3.3.2 Turdrag – GTD1-4

- 3.3.2.1 Felt f_GTD1-4 skal tilrettelegges som turdrag opparbeidet med gruset dekke. Justering av plassering tillates innen tilgrensende naturområde/vegetasjonsskjem. Fra f_GDT1 skal det etableres kobling til bebyggelsen i f_BKB2 og videre til gatetun f_SGT1. Fra f_GTD2 skal det etableres kobling til gatetun f_SGT2. f_GTD3 er turdrag/snarveg inn mot felt BBB3 og f_BUT4. f_GTD4 er turdrag til ballbane i f_BNA.

3.3.3 Vegetasjonsskjem – GV1-2

- 3.3.3.1 Felt f_GV1-2 skal tilrettelegges som vegetasjonsskjem med beplantning som skjermer renovasjonsanlegg f_BRE1 og energianlegg f_BE. Det er tillatt med kjøring gjennom f_GV1 til åpning av bygg i BBB3 for utrykningskjøretøy.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Naturområde- VN1

- 3.4.1.1 Felt o_VN1 gjelder eksisterende overvannsbekk som er avsatt til naturområde i vassdrag.
- 3.4.1.2 Innenfor arealet tillates ikke bruk eller tiltak som hindrer områdets funksjon som bekkeløp for overvannshåndtering.
- 3.4.1.3 Det tillates nødvendig vedlikehold og skjøtsel av trasé for bekken.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H310 og H320)

- 4.1.1 **Hensynssone - Frisikt H140.** I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
- 4.1.2 **Hensynssone - Ras og skredfare H310.** Skredfaresonene viser faresone for skred (steinsprang). Det må gjøres sikringstiltak dersom tiltak skal gjøres innenfor faresone i tråd med skredfarevurdering (10220039-RIGberg-NOT-001) datert 22.03.21 eller nyere rapport utført av fagkyndig. Ved terrenginngrep må stabilitet i eventuelle byggegrøper, samt berg- og løsmasseskjæringer ivaretas.
 - 4.1.2.1 H310_1: Skredfaren innenfor H310_1 har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor denne sonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.
 - 4.1.2.2 H310_2-3: Skredfaren innenfor H310_2-3 har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor denne sonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 (jf.

byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

- 4.1.3 **Hensynssone – Flomfare H320.** Flomfaresonen viser faresone for flom. Faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor denne sonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

4.2. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410)

- 4.2.1 **Hensynssone - Krav vedrørende infrastruktur H410.** Sonen angir anleggsområde for etablering av overvannsledning - Spillvannsledning.

4.3. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

- 4.3.1 **Hensynssone - Bevaring Naturmiljø H560.** Sonen angir forekomst av ramsløkflue. Innenfor sonen skal i det i størst mulig grad søkes bevart habitat for ramsløkflue. Det skal tilstrebes å opprettholde vannsig tilsvarende som dagens situasjon. Sikringstiltak mot skred tillates innenfor sonen.

4.4. Båndlegging etter andre lover (§ 11-8 d) (sone H740)

- 4.4.1 **Hensynssone – Båndlegging etter energiloven H740.** Sonen angir byggeforbudsbelte langs kraftledning. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7)

- 5.1.1 **#1** Vurderingsområde langs kraftlinjen- Høyspenningsanlegg H740. Området angir areal der magnetfeltnivå kan overstige 0,4 mikrotelsla. Området angir også en sone langs kraftlinjen der alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget på forhånd skal avklares med ledningseier. Før det kan tillates ny bebyggelse i sonen skal fagkyndige utrede helserisiko og avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal sikres gjennomført.
- 5.1.2 **#2** Innenfor arealet skal det etableres støyskjerm for å imøtekomme krav i støyrapport.
- 5.1.3 **#3** Innenfor arealet skal det etableres en gangforbindelse mellom f_BUT1 og f_SV5.
- 5.1.4 **#4** Innenfor arealet skal det etableres ny pumpestasjon iht. VA-rammeplan sist datert 15.08.2024.
- 5.1.5 **#5-7** Områdene kan benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med bygging av veganlegg. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest et år etter at veganlegget er ferdigstilt, skal områdene gis arealbruk i samsvar med arealformål i plankart og bestemmelser. Områdene skal istandsettes i samsvar med arealformålet, eventuelt tilbakeføres til slik de var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier. Bestemmelsesområdene kan fjernes fra plankartet administrativt av planmyndigheten etter at anleggsperioden er over eller etter områdenes gyldighetsdato 01.01.2031 er utgått.

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

- 6.1. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret gjennomført» anses som oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, og/ eller eventuelt annen relevant instans, og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

6.1.1 Før rammetillatelse (felt BKS1-6 og BBB1-4)

- 6.1.1.1 Det skal foreligge en utomhusplan for det enkelte byggetrinnet i tråd med § 3.1.1.c.

6.2. Før igangsettingstillatelse

6.2.1 All ny bebyggelse i planområdet

- 6.2.1.1 For hensynssone Ras og skredfare H310 skal det være gjennomført geotekniske undersøkelser og prosjektering av fagkyndig med ansvarsrett, inkludert prosjektering mot ras, steinsprang og skred. Tiltak og undersøkelser kan være tilpasset det enkelte byggetrinn.
- 6.2.1.2 Sikringstiltak iht. skredfarevurdering datert 22.03.21 skal gjennomføres før arbeid kan igangsettes.
- 6.2.1.3 Teknisk detaljplan for veg for offentlige vegareal skal være godkjent av riktig vegmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Kravet kan tilpasses enkelte byggetrinn. Alle tiltak som omfatter offentlig vegareal skal være godkjent av veieier.
- 6.2.1.4 Før igangsettingstillatelse for boliger i planområdet skal tekniske tegninger for krysset Ytrebygdsvegen-Grimstadvegen med trafiksikringstiltak være godkjente av rette vegmyndighet og krysset være opparbeidet. Det tillates oppstart av grunnarbeider før tiltaket over er tilfredsstilt.
- Før igangsettingstillatelse for ny boenhet nr. 100 skal krysset Ytrebygdsvegen/Grimstadvegen, i tråd med regulert løsning i områdeplanen Dolvik-Hope (planID 4601_60200000), være sikret gjennomført, jf. § 6.1.
- 6.2.1.5 Før igangsettingstillatelse for arbeidet som berører vegareal skal det for anleggs – og byggeperioden utarbeides en plan for trafiksikker fremkommelighet for gående, syklende og biler i planområdet. Kravet kan tilpasses enkelte byggetrinn.
- 6.2.1.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boenheter i B4 skal opparbeiding av grønnstruktur på gnr./bnr. 34/4 i o_GF5, samt den delen av o_GF5 som kommunen har eiendomsrettigheter til, være gjennomført eller sikret gjennomført i tråd med §§ 3.4.2 og 7.3 i områdeplan Dolvik-Hope (planID 4601_60200000).
- 6.2.1.7 Det skal foreligge en rigg- og marksikringsplan (jf. 2.2.3) inkludert plan for massehåndtering og flytting av jord (jf. 2.2.4 og 2.2.5) før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Landbruksmyndighet skal gi uttale til plan for massehåndtering og flytting av jord, før det kan gis en eventuell igangsettingstillatelse.
- 6.2.1.8 Det må foreligge vedtatt reguleringsplan, godkjenning eller dispensasjon på arealet som skal ta imot jordmasser, før det kan gis igangsettingstillatelse til flytting av jord.
- 6.2.1.9 Det må foreligge skriftlige avtaler om mottak av masser mellom grunneier på mottakssted, utførende entreprenør og tiltakshaver, jf. *Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder (Norsk landbruksrådgivning/NIBIO)*, eller tilsvarende veileder. Mottaker skal ha et kontrollsystem for mottak av masser og kjøresedler fremlegges ved kontroll.

6.3. Før ny bebyggelse tas i bruk (midlertidig brukstillatelse/ferdigattest)

6.3.1 Før nye boliger skal:

- 6.3.1.1 Renovasjonsløsning for det enkelte felt skal være etablert i tråd med godkjent renovasjonsteknisk plan. Midlertidige løsninger kan godkjennes i samråd med BIR/renovasjonsselskap. Renovasjonsløsningen skal være godkjent og tatt i bruk ved søknad om ferdigattest.
- 6.3.1.2 Vann- og avløpsnett skal være i samsvar med godkjent rammeplan for VA for det enkelte byggetrinn.
- 6.3.1.3 Behov for ev. sikring av skråninger i planområdet skal være vurdert av foretak med nødvendig kompetanse og tiltak gjennomført i tråd med deres anbefalinger.
- 6.3.1.4 Parkeringsplasser, både til bil og sykkel, tilknyttet bebyggelsen for det enkelte felt skal være etablert.
- 6.3.1.5 Vegetasjon og tilsådde arealer skal være etablert for det enkelte byggetrinn. Vegetering og tilsåing kan skje etterfølgende vekstsesong etter bebyggelsen er tatt i bruk.
- 6.3.1.6 Gang- og sykkelveiene o_SGS2 (sørlig del), o_SGS3 og sykkelvei o_SS langs Ytrebygdsvegen, i tråd med § 3.4.2 i områdeplan Dolvik-Hope (planID 4601_60200000), skal være gjennomført, eller sikret gjennomført jf. § 6.1.
- 6.3.1.7 Ny pumpestasjon være etablert i bestemmelsesområde #4 iht. VA-rammeplan sist datert 15.08.2024.

6.3.2 Felt BKS1-6 og BBB1-4

- 6.3.2.1 Følgende felles uteoppholdsareal skal være ferdigstilt ved søknad om ferdigattest for siste byggetrinn:
 - a) BBB1: Lekeplassene f_BLK8 og f_BLK9.
 - b) BBB2: Lekeplass f_BLK6 og torg f_ST.
 - c) BBB3: Lekeplass f_BLK7 og uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT4.
 - d) BBB4: Lekeplassene f_BLK4 og f_BLK5 og uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2.
 - e) BKS1: Lekeplassene f_BLK1 og f_BLK8.
 - f) BKS2: Lekeplass f_BLK8 og uteoppholdsareal f_BUT3.
 - g) BKS3: Lekeplass f_BLK8.
 - h) BKS4: Lekeplassene f_BLK2 og f_BLK4 og uteoppholdsareal f_BUT2.
 - i) BKS5: Lekeplass f_BLK3.
 - j) BKS6: Lekeplass f_BLK6.
- 6.3.2.2 Tilhørende minste uteoppholdsareal (MUA) til de respektive byggefelt skal være ferdigstilt ved søknad om midlertidig brukstillatelse. Det tillates trinnvis opparbeiding av tilhørende f_BUT og f_BLK knyttet til tilhørende byggetrinn. Det tillates etablering av midlertidig uteoppholdsareal (MUA) i tilknytning til byggefeltet i forbindelse med anleggsgjennomføring, så lenge arealet tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA, jf. § 3.1.1 d.
- 6.3.2.3 Felles veger (f_SKV1-2 og f_SV1-7), offentlig gang- og sykkelveg o_SGS, felles gatetun (f_SGT1-2) med tilhørende annen veggrunn (f_SVG) og felles fortau (f_SF1-3) skal være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse. Det tillates trinnvis opparbeiding knyttet til byggetrinn. Det tillates at slitelag utføres før ferdigattest.

- 6.3.2.4 Turdrag f_GTD1, f_GTD2 og #2 skal være ferdig opparbeidet innenfor planområdet ved midlertidig brukstillatelse for BBB4 og BKS1. f_GTD3 og vegetasjonsskjerm f_GV1-2 skal være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse for BBB2, BBB3 og BKS6.
- 6.3.2.5 Gårdshus f_BKB1, løe f_BKB2, torg f_ST, ballbane f_BNA, uteoppholdsarealene f_BUT1-4 og f_BAU skal være ferdig opparbeidet, og eksisterende bygg istandsatt, ved søknad om ferdigattest for siste byggetrinn.
- 6.3.2.6 Støytiltak skal være gjennomført i tråd med støyvurdering. Det tillates trinnvis opparbeiding knyttet til eventuelle byggetrinn.
- 6.3.2.7 Opparbeidelse av grønnstruktur - friområde o_GF5 skal være gjennomført eller sikret gjennomført i tråd med §§ 3.4.2 og 7.3 i områdeplan Dolvik-Hope (planID 4601_60200000) ved søknad om ferdigattest for siste byggetrinn.

6.3.3 Felt BBH

- 6.3.3.1 Uteoppholdsareal tilknyttet barnehagen skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.3.2 Støytiltak skal være gjennomført i tråd med støyvurdering og dokumentasjonskrav på støy, jf. § 3.1.1 i.
- 6.3.3.3 Kjøreadkomst, parkeringsplasser og varelevering til BBH skal være gjennomført før bebyggelse i BBH kan tas i bruk.

6.3.4 Felt BKB3

- 6.3.4.1 Felles veg f_SV2 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.4.2 f_BNA skal være ferdig opparbeidet.

6.3.5 Ny bebyggelse i felt BKB4

- 6.3.5.1 Felles vegene f_SKV2, og f_SV7 og felles fortau f_SF1 være ferdig opparbeidet.

6.3.6 Felt BKB5

- 6.3.6.1 Uteoppholdsareal og parkeringsplasser tilknyttet boligene være ferdig opparbeidet. Det åpnes for krav om ferdigstilling senest våren etter at det er gitt brukstillatelse.
- 6.3.6.2 Felles kjøreveg f_SKV2, felles fortau f_SF1 og felles veg f_SV7 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.6.3 Støytiltak skal være gjennomført i tråd med støyrapport datert 06.02.2020.
- 6.3.6.4 Det skal være gjennomført avbøtende tiltak for å redusere luftforurensningen slik at boligene får så god luftkvalitet som mulig, jf. luftkvalitetsrapport datert 29.05.2020

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 03.09.2020, 27.10.2020, 20.09.2022 og 15.08.2024.
- Renovasjonsteknisk plan datert 06.08.20, revidert 17.09.2020.
- Illustrasjonsplan datert 27.04.2023
- 10220039-RIGberg-NOT- 001 Skredfarevurdering, datert 22.03.21.
- Støyrapport datert 06.02.2020.
- Luftkvalitetsrapport datert 29.05.2020.
- Rapport om innledende undersøkelser datert 28.10.2024.

Dokumenter som er retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

- Snittegninger datert 24.06.2022