

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr.111 bnr.3 mfl., Lilandsjordet Nord

Arealplan-ID 4601_65730000

Saksnummer	201738231
Siste revisjonsdato bestemmelser	13.11.20
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for et næringsområde med industri, lager og arealkrevende handel lokalisert nært flyplass, bybane og overordnet vegnett. Området er planlagt med kvartalsstruktur, flere tverrforbindelser for gående og syklende og en blågrønn korridor.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert XXX.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

- § 2.2.1 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.
- § 2.2.2 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteareal beregnet for opphold, jfr. pbl. §29-3. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående
- § 2.2.3 Gangforbindelser mellom tomter og delfelt, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet.

§ 2.3 Estetisk utforming

- § 2.3.1 Felles designprogram (punkt 4.5) i *Strategisk planprogram for Liland I/L6* er retningsgivende for utforming av utbyggingsområdet for å sikre kvalitet i bebyggelse, anlegg og uteområder.
- § 2.3.2 Det skal utarbeides en helhetlig landskapsplan for hele planområdet som skal være veiledende for utarbeiding av utomhusplaner for hver tomt.
- § 2.3.3 Konsept for elveparken og konsept for beplantning og belysning (LINK) skal være veiledende for prosjektering av elvepark, gang- og sykkelveier med tilhørende grøntarealer og kjøreveier i planområdet.
- § 2.3.4 Alle bygg skal gis en god materialbruk og utforming. Det skal vurderes bruk av tre og naturstein i fasader. Nye tiltak bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskapning og tilpasning være en berikelse for det lokale bygningstilbudet.
- § 2.3.5 Handelsvirksomhet skal ha åpne, transparente og inviterende fasader mot hovedgate (f_SKV2 og f_SKV3) og mot Flyplassvegen (o_SKV1).
- § 2.3.6 Fasader mot f_SKV2-f_SKV3 skal fortrinnsvis stå i formålsgrensen. Det tillates et avvik på maksimalt 6 meter fra hovedgate. Dersom fasade plasseres mer enn 3m fra

formålsgrensen skal det anlegges trerekke i formålsgrensen for å opprettholde kvartalstruktur.

- § 2.3.7 Areal mot hovedgate f_SKV2-f_SKV_3 tillates ikke benyttet til utelagring eller parkering.
- § 2.3.8 Fasader mot sør i felt BKB 2, 4, 7, 10 og 14 skal utformes med dempet materialbruk og farger.
- § 2.3.9 Det skal etableres trerekke, vegetasjonsbelte eller annen form for beplantning langs sidevegene f_SKV4-8.
- § 2.3.10 Bygg innenfor BKB1-BKB14 skal trappes ned mot hovedgate f_SKV2-f_SKV3.
- § 2.3.11 Logoer og annen reklame skal ikke være dominerende mot f_SKV2 og f_SKV3. Oppføring av skilt og reklame kan være søknadspliktig. Det vises til Bergen kommunes gjeldende regler for skilt og reklame
- § 2.3.12 Bygninger skal ha grønne tak med organisk materiale. . Unntak kan gjøres ved dokumentert begrunnelse basert på konstruksjonsmessige forhold, ellerat minst én fasade har organisk materiale.på minst 50 % av arealet. Grønne tak teller som del av 15 %-regelen, jf. § 2.5.2.
- § 2.3.13 Ved beplantning innenfor planområdet skal det benyttes stedbunden vegetasjon, og pollinatorvennlige planter, og en blanding av løvfellende og helårsgrønne vekster. Det tillates ikke bruk av fremmede arter.
- § 2.3.14 Murer skal bygges i, eller forblendes med, naturstein. Stein fra steinmurer fra registrerte kulturminner i området (, jf. KU kulturminner 29.11.18) skal gjenbrukes i planområdet.

§ 2.4 Terrengbehandling

- § 2.4.1 Skjæringer og fyllinger er tillatt i alle arealformål.
- § 2.4.2 Skjæringer, fyllinger og murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte. Fyllinger skal beplantes. Skjæringer skal, der det er mulig av hensyn til sikring og vedlikehold, beplantes.
- § 2.4.3 Toppgjerder ved skjæringer skal unngås ved terrengtilpasning. Der ulik planeringshøyde skaper barriere for gående innenfor BKB-formål skal det anlegges trapp/gangforbindelse. Disse forbindelsene unntas krav om universell utforming

§ 2.5 Overvannshåndtering

- § 2.5.1 Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. VA-rammeplan for området datert 07.02.2020, med gitt uttale 04.03.2020, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.
- § 2.5.2 Minimum 15% av hver fremtidige, utskilte eiendom skal brukes til fordrøyning av overvann i form av beplantning, vannbed, drenerende industristeinsdekke, porøse/permeable asfaltløsninger m.m., med en avrenningsfaktor på 0,4 eller mindre.
- § 2.5.3 Parkeringsflater skal ha en avrenningsfaktor på 0,6 eller mindre i henhold til VA-rammeplan, datert 07.02.2020.
- § 2.5.4 System for håndtering av VA og overvann som feks. vannpumpestasjoner, kloakkpumpestasjoner og vannbasseng, kan inngå i alle formål. Plassering innenfor offentlige formål skal avklares med rette myndighet.

§ 2.5.5 Hovedfallsretning på hver fremtidige, utskilte eiendom skal være mot vest, eventuelt mot hovedgate f_SKV2 og f_SKV3.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.6.1 Byggegrense er vist på plankartet.

§ 2.6.2 Forstøtningsmurer og fyllinger/skjæringer er tillatt utenfor byggegrense. Avvik mellom feltene BKB1-BKB7 fra bygge- og formålsgrensen på inntil 1 meter kan aksepteres ved søknad om tillatelse til tiltak, dersom hovedtrekkene i planen ikke endres og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser. Det tillates ikke avvik mot grøntformål G1-9.

§ 2.6.3 Bygninger og anlegg kan plasseres i formålsgrenser der byggegrense ikke er vist.

§ 2.6.4 Det tillates oppføring av bygg og anlegg over formålsgrenser mellom BKB-formål, forutsatt at rettigheter kan dokumenteres jf. kravene i pbl § 26-1

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.7.1 Støy i anleggsfasen skal holdes innefor grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4. Ved overskridelser skal det varsles og gjennomføres tiltak. I driftsfasen skal støynivået holdes innenfor grenseverdiene gitt i tabell 3 i retningslinje T-1442.

§ 2.7.2 Grenseverdier for svevestøv i anleggs- og driftsfase slik de er fastsatt av forurensningsmyndigheten, skal overholdes. Utførende entreprenør og virksomheter mv., å til enhver tid gjøre det som er nødvendig for å hindre spredning av svevestøv. Trafikkarealer, masser m.m. skal fuktes med vann etter behov.

§ 2.7.3 Det er innenfor planområdet mistanke om at grunnen er forurenset. Før nye tiltak kan gjennomføres må det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser. Viser de miljøtekniske grunnundersøkelsene at området er forurenset så skal det utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.7.4 Tilførsel av steinstøv og sprengstoffrester til bekkeløp i området under anleggsfasen skal begrenses. Eksempelvis ved etablering av sedimentasjonsbasseng og bruk av fiberduk. Vannkvaliteten skal overvåkes.

§ 2.7.5 Sprengningsaktivitet og nye terrenginngrep skal av hensyn til fugl og pattedyr i størst mulig grad unngås i yngleperioden april-juni.

§ 2.7.6 Riggområder skal plasseres, og avgrenses, slik at de kommer i minst mulig konflikt med registrerte naturverdier, i første rekke Storaveita, øvrige bekkeløp og Såtemyrane.

§ 2.7.7 Ved tiltak i og rundt Såtemyrane skal terrengbehandling ikke drenere, eller på andre måter forstyrre, massebalansen i myren.

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

§ 2.8.1 Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over eksisterende terreng som er større enn 1/35 av avstanden til den fremtidige rullebanens senterlinje, må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Avinor vil gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må utbygger besørge

og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

- § 2.8.2 Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Bergen lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen/anleggene og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflyging, skal lyskildene endres og lysstyrke reduseres.

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

- § 2.9.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme der det er tilknytningsplikt for ny eller bebygd bebyggelse. Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk.
- § 2.9.2 Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

§ 2.10 Dokumentasjon og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- § 2.10.1 Ved sprengning i planområdet skal det gjøres egne geologiske vurderinger av firma med bergteknisk kompetanse.
- § 2.10.2 Det skal utarbeides utomhusplan for hvert byggeområde jf. § 3.1.3.3.a. Utomhusplan skal følge opp prinsipper og anbefalinger i overordnet landskapsplan og felles designprogram. Planen skal vise:
- materialbruk,
 - høydekoter,
 - beplantning/fordrøyning,
 - overvannshåndtering,
 - beplantning langs hovedveg/hovedatkomst langs tomtegrensen,
 - adkomster og innganger,
 - belysning,
 - tekniske installasjoner
- bruk av ubebygde arealer.- skal inkludere eventuelt opparbeidet tilgrensende uteareal på nabolomt og vise sammenhengen mellom disse.
- for felt BKB2 skal det redegjøres for hvordan man hensyntar nabo i gnr/bnr 111/47, jf. § 3.1.2.
- § 2.10.3 Dokumentasjon som viser at riggplanen/riggområder kommer minst mulig i konflikt med registrerte naturverdier.
- § 2.10.4 Detaljerte tekniske planer for utbedring/opparbeiding av kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, og sykkelfelt. Disse skal være godkjent av rette vegmyndighet.
- § 2.10.5 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon for valgte renovasjonsløsninger.
- § 2.10.6 Plan for spillvanssystem og uttak for brannslukking skal vedlegges den enkelte byggesak.
- § 2.10.7 Dokumentasjon som viser at støyforhold for naboeiendom/bolig er innenfor tillatt grenseverdi
- § 2.10.8 Dokumentasjon for fremkommelighet for utrykningskjøretøy internt for felter og tomter
- § 2.10.9 Dokumentasjon for ivaretagelse av Såtamyrane i tråd med overåkningsplan datert 02.07.2019

- § 2.10.10 Tiltaksplan for forurensede masser
- § 2.10.11 Dokumentasjon som viser hvordan kravet i § 2.5.2, til at minimum 15% av tomten i hver byggesak blir benyttet til fordrøyning, er løst.
- § 2.10.12 Ved søknad om tiltak innenfor hensynssone H_320 skal det foreligge dokumentasjon på at hensyn til flomsikring av byggverk blir ivare tatt ihht gjeldende byggteknisk forskrift .
- § 2.10.13 Sammen med søknad om tillatelse til masseuttak og grunnarbeider jf. pbl § 20-1 skal det sendes inn Plan for massehåndtering og flytting av matjord, med følgende innhold:
- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i planområdet
 - Presisering av hvor mye matjord og andre masser som skal flyttes fra planområdet
 - Vurdering av eventuell forekomst av urene/forurensede masser iht forurensingsforskriften.
 - Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
 - Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting, jfr. Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder eller tilsvarende veileder.
 - Vurdere tiltak for å hindre flytting av uønskede arter (svartlistede arter) og sykdom, iht Forskrift om fremmede organismer.
 - Håndtering av avrenning fra stedet hvor matjorden flyttes fra og til.
 - Vurdering av drenerings- og flomsituasjon der matjorden flyttes fra og til.
 - Beskrive lokaliteter hvor matjord skal flyttes til, med behov, kapasitet, planstatus og evt behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.
 - Vurdering av tiltak mot annet relevant lovverk.
 - Dersom det søkes om å anlegge system for håndtering av VA og overvann innenfor offentlige formål skal det foreligge en positiv uttalelse fra rette myndighet.
- § 2.10.14 Det kan ikke gis rammetillatelse til tiltak i felt BKB4, BKB7, BKB10, BKB13, BKB14 før toplanskryss til Flyplassvegen i KDP BLÅE arealplan-ID: 61020000 er ferdig opparbeidet. Alternativt kan det gis tillatelse til tiltak innenfor ovennevnte felt dersom det kan dokumenteres at eksisterende vegsystem har tilfredsstillende trafiksikkerhet og framkommelighet. Slik dokumentasjon skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for forretning/industri (felt BKB1-BKB14)

§ 3.1.1.1 Formål

§ 3.1.1.1.a Innenfor formålet tillates oppført bygg for industri, lager og detaljhandel, hvor vareutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utvalg fra hagesenter og større planteskoler.

§ 3.1.1.1.b Støyende tungindustri tillates ikke etablert innenfor formålet. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

§ 3.1.1.1.c Nettstasjon tillates etablert innenfor formålet. Nettstasjonen må plasseres minimum 1,5 meter fra veikant og ha fri tilkomst 1 meter rundt.

§ 3.1.1.1.d Det tillates etablert energisentral innenfor formålet.

§ 3.1.1.2 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.2.a Maksimal tillatt utnyttelse er som vist i tabell under:

Felt	BRA (m2)
BKB1	7560
BKB2	2740
BKB3	11640
BKB4	4690
BKB5	6280
BKB 6	5180
BKB 7	4520
BKB 8	4740
BKB 9	3760
BKB 10	3570
BKB 11	8670
BKB 12	4600
BKB 13	2290
BKB 14	3880

§ 3.1.1.2.b BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.1.1.2.c Parkeringsareal under terreng, i kjeller og underetasje inngår ikke i beregning av utnyttelsesgrad.

§ 3.1.1.2.d Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen.

§ 3.1.1.2.e Det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde i BKB 13 og BKB14. I øvrige felt kan piper og nødvendige heisoppbygg rage opptil 1.5 m over taket. Dersom slike anlegg blir høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 64,5 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning.

§ 3.1.1.2.f Planeringshøyder er angitt på illustrasjonsplan. Endring av planeringshøyde inntil 1 m av hensyn til terrengtilpasning, universell utforming og fallretning på overvannshåndtering tillates.

§ 3.1.2 Fellesbestemmelser for forretning/industri (felt BKB2 og BKB4)

§ 3.1.2.1 Bygg innenfor feltet skal oppføres mot hovedgaten f_SKV2.

§ 3.1.2.2 Virksomheter, utelagring, tekniske installasjoner etc. som medfører støy over grenseverdier i gjeldende T-1442 for uteoppholdsareal for eksisterende bolig, tillates ikke oppført mot naboeiendom gnr/bnr 111/47.

§ 3.1.2.3 Innenfor feltet skal fordrøyningsiltak legges i sør som en buffer mot naboeiendom gnr/bnr 111/47.

§ 3.1.2.4 Bestemmelse §3.1.2.2 blir opphevet dersom det skjer en bruksendring innenfor gnr/bnr 111/47 til ikke støyfølsomt formål.

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

§ 3.1.3.1 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.3.1.a Parkeringsdekning skal være som vist i tabellen under, men antall p-plasser begrenses likevel til maks 10 p-plasser pr 1000m2 for alle formål innenfor hvert BKB-felt:

Formål	Beregningsgrunnlag	P-norm sykkel (min.)	P-norm bil (maks)
Industri/verksted	1000 m2 BRA	3	4
Lager	1000 m2 BRA	3	2
Forretning	1000 m2 BRA	9	13

§ 3.1.3.1.b Oppstillingsplasser for biler som er en del av salgs- eller verkstedsvirksomhet regnes ikke som parkeringsplasser, dette gjelder ikke ansatt- og kundeparkering.

§ 3.1.3.1.c Parkeringsplasser for biler skal legges i underjordisk anlegg, kjellere eller i bygg som ikke har fasade mot byrom. HC-parkering og gjesteparkering for sykkel tillates på bakkeplan.

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

§ 3.1.3.1.e Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.

§ 3.1.3.1.f Sykkelparkeringsplassene skal i hovedsak være under tak eller innendørs, være tyverisikker og ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.

§ 3.1.3.1.g Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte.

§ 3.1.3.2 Renovasjon

Avfallshåndtering løses på hver enkelt tomt, og skal lokaliseres innendørs eller ved nedgravde avfallskontainere.

§ 3.1.3.3 Næringsbebyggelse (felt BN) For dette formålet gjelder bestemmelser fastsatt i gjeldende kommunedelplan.

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

§ 3.2.1 Kjørveg (felt o_SKV1)

§ 3.2.1.1.a Innenfor formålet skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for utbedring/opparbeiding av kjørveg og rundkjøring. Disse skal være godkjent av rette vegmyndighet.

§ 3.2.2 Kjørveg (felt f_SKV2 – f_SKV7)

§ 3.2.2.1 Kjørveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøre mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet. Eventuelle avvik skal behandles sammen med søknad om tilatelse til tiltak.

§ 3.2.2.2 Det tillates etablert adkomst til tomtene innenfor BKB2, BKB3, BKB9 og BKB10 fra f_SKV2 og f_SKV3. Øvrige byggeområder skal ha tilkomst fra f_SKV4 – f_SKV8.

§ 3.2.3 Gang- og sykkelveg (felt SGS)

§ 3.2.3.1 Gang- og sykkelveg (o_SGS1-o_SGS7)

Gang-/sykkelveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.3.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

Innenfor formålet skal det etableres gangbro over Flyplassvegen. Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer som skal godkjennes av Vegdirektoratet ihht håndbok N400.

§ 3.2.4 Sykkelveg/-felt (SS)

§ 3.2.4.1 Sykkelveg/-felt (o_SS01)

Innenfor formålet er eksisterende sykkelveg. Det tillates justering av eksisterende sykkelveg for å tilpasse planlagt ny gangbro.

§ 3.2.4.2 Sykkelveg/-felt (f_SS02-f_SS09, o_SS01 og o_SS10)

§ 3.2.4.2.a Sykkelfelt skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.4.2.b Sykkelfeltet skal etableres på samme nivå som parallellt fortau .

§ 3.2.4.2.c Sykkelfelt skal skilles fra fortau med ikke-avvisende kant eller oppmerking.

§ 3.2.4.2.d Sykkelfelt skal ha en fargebruk eller oppmerking som skiller dem fra fortau

§ 3.2.5 Fortau (felt SF)

§ 3.2.5.1 Fortau (o_SF01, o_SF18)

Innenfor formålet er det eksisterende fortau. Det tillates justering av eksisterende fortau for å tilpasse planlagt ny gangbro.

§ 3.2.5.2 Fortau (f_SF02 – f_SF17)

§ 3.2.5.2.a Fortau skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøre mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet. Eventuelle avvik skal behandles sammen med søknad om tilatelse til tiltak.

§ 3.2.6 Samferdselsformål (o_S)

§ 3.2.6.1 Innenfor formålet tillates etablert gangveg. Gangvegen skal koble o_SGS2 sammen med kollektivholdeplass på sørsiden av Flyplassveien vest for o_S.

§ 3.2.7 Annen veggrunn – grøntareal

§ 3.2.7.1 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG01-o_SVG18)

§ 3.2.7.1.a Det skal etableres gangatkomst innenfor o_SVG03. Det vises til illustrasjonsplan datert 07.08.19 for plassering av gangatkomsten. Vegtegning B01b, datert 14.02.19, veglenkenummer 72300, er veiledende for maksimalt fyllingsutslag tilknyttet gangveg o_SGS2 og o_SGS3.

§ 3.2.7.2 Annen veggrunn – grøntareal (felt f_SVG19-f_SVG29)

§ 3.2.7.3 Det skal etableres trerekker på begge sider av f_SKV2 – f_SKV3. Det tillates i tillegg annen beplantning innenfor formålet. All beplantning skal være i samsvar med § 2.3.8.

§ 3.2.8 Annen banegrunn – tekniske anlegg(SBT)

§ 3.2.8.1 For dette formålet gjelder bestemmelser fastsatt i gjeldende kommunedelplan

§ 3.2.9 Kollektivholdeplass (SKH)

§ 3.2.9.1 Innenfor formålet tillates det etablert kollektivholdeplass.

§ 3.2.10 Avkjørsler

§ 3.2.10.1 Adkomst til tomtene er vist med adkomstpil i plankartet. Avvik fra vist plassering tillates. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

§ 3.2.11 Eierform

§ 3.2.11.1 Felles formål

§ 3.2.11.1.a f_SKV2 og f_SKV3 med tilhørende annen veigrunn (f_SVG19 -f_SVG27), sykkelfelt (f_SS02-f_SS09) og fortau (f_SF02-f_SF09) skal være felles for BKB1 – BKB14

§ 3.2.11.1.b f_SKV4 skal være felles for felt BKB1 og BKB3. Fortau f_SF10 skal være felles for BKB1. Fortau f_SF11 skal være felles for del av felt BKB3.

§ 3.2.11.1.c f_SKV5 skal være felles for BKB3, BKB5 og BKB6. Fortau f_SF12 skal være felles for BKB3 og BKB6. Fortau f_SF13 skal være felles for felt BKB5.

§ 3.2.11.1.d f_SKV6 skal være felles for BKB8, BKB9, BKB11 og BKB12. Fortau f_SF14 skal være felles for BKB9. Fortau f_SF15 skal være felles for BKB8, BKB11 og BKB12.

§ 3.2.11.1.e f_SKV7 er felles for BKB4 og BKB7. Fortau f_SF 16 skal være felles for BKB4. Fortau f_SF17 skal være felles for BKB7 Etter ferdigstilling av fremtidig toplanskys i

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_G1-o_G7, G8-G10)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form. Fremmede arter skal ikke tilføres. Stedegen vegetasjon, engvegetasjon og helårsgrønn vegetasjon som bartrær skal etableres.

§ 3.3.1.1.b I grønnstruktur tillates det skjæringer og fyllinger i tilknytning til gang- og sykkelveg og justering av bekkeløp. Terrengbehandling ved etablering av gang- og sykkelveg skal søkes holdt på et minimum. Det tillates mindre justeringer av regulert gang- og sykkelveg ved søknad om tillatelse til tiltak.

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

§ 3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt o_V1-o_V3)

§ 3.4.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.4.1.1.a Bekken o_V1-o_V3 skal være åpen bekk. Justering av bekkeløpet innenfor grøntformål er tillatt. Utforming av bekken skal avgjøres i byggesak. Det vises til VA-rammeplan datert 07.02.2020, for dimensjonering av bekken.

§ 3.4.1.1.b Bekken skal til enhver tid sikres fritt løp.

§ 3.4.1.1.c Gang- og sykkelveg o_SGS2 skal krysse bekk o_V1-o_V3 i gangbro. Brofundamenter skal stå minst 3 m fra senter elv.

§ 3.5 Landbruksformål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.5.1 Fellesbestemmelser for Landbruksformål (felt LL1 - LL2)

§ 3.5.1.1 For dette formålet gjelder bestemmelser fastsatt i gjeldende kommunedelplan.

§ 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 Hensynssone H140

Frisikt

Frisiktområdet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

§ 4.1.2 Hensynssone H190

§ 4.1.2.1 H190_1 Andre sikringssoner

Dersom det skal benyttes byggekraner over horisontalflaten (hinderflate) på kote +95,4, skal søknad om godkjenning sendes Luftfartstilsynet. Det kan være aktuelt at tiltakshaver utarbeider risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Søknad med risikoanalyse for den planlagte kranbruken skal sendes Luftfartstilsynet via Avinor for påtegning. Kraner skal være påmontert faste røde hinderlys.

§ 4.1.2.2 H190_2 Andre sikringssoner

For sikringszone H190_2 gjelder samme bestemmelse som for H190_1, se § 4.1.2.1 ovenfor. I tillegg gjelder følgende:

Ved en fremtidig østre rullebane vil det gjelde samme søknad om godkjenning til Luftfartstilsynet for bruk av mobilkraner dersom hinderflatene i restriksjonsplanen for den nye rullebanen brytes. Det vil ikke være tillatt med bruk av tårnkran etter at ny rullebane er tatt i bruk.

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 64,5 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

For bruk av mobilkraner settes et byggerestriksjonskrav på kote +90 for kranarmens øverste punkt. For bruk av tårnkran settes et byggerestriksjonskrav på kote +64,5. Kravet gjelder bommens høyde over havet.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av mobilkran før det foreligger nødvendige godkjenninger fra Avinor og Avinor Flysikring.

§ 4.1.3 Hensynssone H320 Flomfare

Flomsone omfatter 200-års flom langs vassdrag. Tiltak i flomsonene som ikke framgår av reguleringsplanen på vedtakstidspunkt skal godkjennes av Bergen kommune. Konstruksjoner og samferdselstiltak tillates etablert i flomsonen.

Stikkrenner og flomveier skal alltid holdes åpne og må sikres forskriftsmessig, blant annet for å hindre uvedkommedes adgang.

Ved nybygging innenfor angitt flomsone under kote 43,9 + sikkerhetsmargin på 0,5 m, skal bebyggelse sikres mot flom, f.eks. ved endring av flomvei. Parkeringskjellere etc kan tillates forutsatt at de bygges slik at de tåler å bli satt under vann.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres midlertidig fortau. Fortauet skal koble o_SGS3 sammen med eksisterende fortau ved bussholdeplass på sørsiden av Flyplassvegen. Fortauet skal ha en bredde på 2meter.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde 2 skal terrengnivå holdes på minimum kote +53,0. Det ikke tillatt å sprengre lavere enn kote +53,0.

§ 5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde 3 kan terrengnivå senkes til minimum kote +52,0. Sprengning, pigging ol. tillates.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Oppfyllelse av rekkefølgekrav (§ 12 - 7 nr. 10).

§ 6.1.1 Rekkefølgekrav der tiltaket skal være sikret opparbeidet anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune.

§ 6.2 Før rammetillatelse (felt BKB1 – BKB14)

§ 6.2.1 Det kan gis rammetillatelse for tiltak i felt BKB1 – BKB3, BKB5, BKB6, BKB8, BKB9, BKB 11 og BKB12, forutsatt at samlet utbyggingsareal ikke overstiger 50.000 m² BRA.

§ 6.2.2 Før rammetillatelsen gis må utomhusplan utarbeidet etter § 3.1.3.3.a, være godkjent av bygningsmyndigheten

§ 6.2.3 Plan for massehåndtering og flytting av matjord må ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet og vært sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. Plan for massehåndtering og flytting av matjord skal utarbeides av foretak/konsulent jordfaglig kompetanse.

§ 6.3 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1-BKB14)

§ 6.3.1 Det må foreligge vedtatt reguleringsplan, godkjenning eller dispensasjoner på arealet som skal ta imot jordmasser, før det gis igangsettingstillatelse til flytting av matjord.

§ 6.3.2 Det må foreligge skriftlige avtaler om mottak av masser mellom grunneier på mottakssted, utførende entrepenør og tiltakshaver, jfr. Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder. Mottaker skal ha et kontrollsystem for mottak av masser, og kjøresedler fremlegges ved kontroll.

§ 6.3.3 For å gi igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i planområdet skal det dokumenteres at påbegynt flytting av matjord er gjennomført ihht Plan for massehåndtering og flytting av matjord.

§ 6.3.4 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt BKB2 og f_SKV2 før det er fremlagt en overvåkningsplan for Såtamyrane. Planen må utarbeides av fagperson med hydrogeologisk kompetanse. Det skal utføres uavhengig kontroll av overvåkningsplanen.

§ 6.3.5 Flomberegningsrapport for planområdet, med tilhørende plan for avbøtende tiltak skal fremlegges før igangsettelse av tiltak. Rapporten må utarbeides av fagperson med hydrologisk kompetanse.

§ 6.4 Før bebyggelse tas i bruk

§ 6.4.1 Felt BKB1-BKB14

§ 6.4.1.1 Før bebyggelse tas i bruk må (1) ny, midlertidig rundkjøring etableres (o_SKV1), (2) rundkjøringen på Kokstad må være oppgradert (o_SKV1), (3) gang- og sykkelveg, sykkelveg og fortau fra Telenor og inn til utbyggingsområdet (o_SGS 3 -o_SGS7, o_SS10 og o_SF18) må være etablert. I tillegg skal enten gangbro (o_SGS1) over Flyplassvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet, eller det skal opparbeides en enkel gangforbindelse mellom fremtidig gangbro og bussholdeplassen ca 300 m mot vest, ved eksisterende bensinstasjon innenfor bestemmelsesområde #1. Det vises til tekniske vegtegninger for gjennomføring av 1, 2, og 3 ovenfor.

§ 6.4.1.2 Før bebyggelse tas i bruk må intern gate (f_SKV2-f_SKV3) være ferdigstilt frem til og langs med den aktuelle tomten.

§ 6.4.1.3 Eventuelle støyreducerende tiltak som er nødvendige skal være ferdig opparbeidet.

§ 6.4.2 Felt BKB4 og BKB7

§ 6.4.2.1 Før bebyggelse tas i bruk må kjøreveg felt f_SKV7 være etablert og knyttet sammen med f_SKV2.

§ 6.4.3 Felt BKB1, BKB3, BKB5, BKB6, BKB8, BKB9, BKB11 og BKB12

§ 6.4.3.1 Før bebyggelse tas i bruk må gangatkomst innenfor o_SGS1 være ferdigstilt

§ 6.4.4 Felt BKB10 – BKB14

§ 6.4.4.1 Før bebyggelse tas i bruk må o_SGS2, o_V1-o_V3 og o_G1-o_G7 være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan datert 14.10.20 er veiledende for utformingen av området og planeringshøyder,
- Overordnet landskapsplan/belysningsplan datert 08.10.19 er veiledende for utformingen av planområdet
- Vegtegning B01b, datert 14.02.19, veglenkenummer 72300 er veiledende for fyllingsutslag tilhørende o_SGS2 og o_SGS3