

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr 116, bnr 119 m.fl.

Sandslimarka **260**

Nasjonal arealplan-ID 4601_65860000

Saksnummer	201716047
Siste revisjonsdato bestemmelser	29.06.2021
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

Reguleringsendringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Plannavn	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt

1 Planens hensikt

Intensjonen med planen er å legge til rette for et godt bomiljø med gode uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper, urbane kvaliteter og kobling mot turområde, samt å sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet. I tillegg legges det til rette for etablering av barnehage og innslag av næring i planområdet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, datert 29.06.21

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 Universell utforming

- a. Prinsipp for universell utforming gjelder hele planområdet. Det skal legges vekt på universell utforming i områdene rundt fellesarealer.
- b. Snarveier har ikke krav om universell utforming.
- ~~c. o SGS har ikke krav om universell utforming, men skal ikke ha mer ugunstig stigningsforhold enn nærliggende vei.~~

2.1.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- a. Alle bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Nye tiltak bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskapning og tilpasning være en berikelse for det lokale bygningsmiljø, jf. 3.2.3 f.
- b. Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet, jf. 3.2.3 f.
- ~~c. Det skal benyttes holdbare, miljøvennlige materialer i fasader, eksempelvis tre eller andre naturmaterialer. Fasadematerialer skal i hovedsak være i naturfarger. dette vil bli detaljert videre iht. 6.1 bokstav d.~~

2.1.3 Terrengbehandling

- a. Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form.
- b. Murer skal være i naturstein eller betong og ha en arkitektonisk god utførelse. Ved høye blottede sprang/skjæringer over 1,5 m skal terreng tilbakeføres eller opparbeides for å tillate gangpassasje mellom nord og sør.
- c. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Fyllinger skal beplantes med arter som fremmer biologisk mangfold. Bruk av fremmedarter tillates ikke.

2.1.4 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet, jf. punkt 6.1 bokstav b.

2.1.5 Beplantning

- a. Bomiljøet skal fremstå som frodig og grønt med fellesområder som ivaretar biologisk mangfold og lokalklima.**
- b. Ved beplantning innenfor planområdet skal det i fortrinnsvis benyttes norskproduserte arter som fremmer biologisk mangfold. Fellesarealer skal ikke beplantes med fremmedarter.
- c. Ved beplantning innenfor planområdet skal det benyttes stedbunden vegetasjon, og det tillates ikke bruk av svartelistede arter. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter og i størst mulig grad bær- og fruktplanter.**
- ~~d. Minimum 30 % av takflatene, som har en utforming som er egnet til det, skal ha beplantede, «grønne» tak eller solcellepanel. Dersom bygninger ikke skal ha grønne tak skal begrunnelsen dokumenteres ifm byggesak. Takflatene i formål BKB1, BKB2 og BBB skal være grønne beplantede tak.~~
- ~~e. Det skal etableres dekke dimensjonert for permanente vegetasjonssoner iht. gjeldende KPA~~

2.1.6 Allmenn ferdsel

- a. Gjennom bygge- og anleggsperioden skal ferdselsmuligheter for allmennheten mellom bybanestopp på Sandslimarka og friluftsområde i øst sikres opprettholdt.

2.1.7 Varelevering

- a. Varelevering tillates innenfor formål f_SGT4, i parkeringskjeller og i stopplomme ved BKB2. ~~Mulig løsning er vist på illustrasjonsplan datert 22.10.19 som er retningsgivende.~~
- b. Varelevering for barnehage tillates i renovasjonslomme i o_SKV1 ~~stopplomme ved BKB2.~~

2.1.8 Støy (§ 12-7, nr 4)

- a. Støy i anleggsperioden skal holdes innenfor krav i T-1442/2016, eller den til enhver tid gjeldende støyretningslinje.
- b. Lydnivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdiene i T-1442, tabell 3.
- c. Støvvurdering datert 21.10.19, **revidert 12.03.21** skal ligge til grunn for avbøtende støytiltak i planområdet.

2.2 Miljøkvalitet (§ 12-7, nr 3)

2.2.1 Overskuddsmasser og bygge- og anleggsavfall

Det skal utarbeides en avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt en plan for overskuddsmasser.

2.2.2 Overvann

- a. Overvann skal håndteres på en god og forsvarlig måte for å hindre avrenning til omgivelsene og bekken øst for planområdet. Dette gjelder også i bygge- og anleggsfasen.
- b. Takvann og overvann som ikke blir infiltrert i grunnen, skal føres til fordryingsmagasin, iht. godkjent VA-rammeplan.

2.3 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 12)

2.3.1 Forurensende masser

Ved byggesøknad skal rapport for miljøtekniske grunnundersøkelser vedlegges.

2.3.2 Utrykningskjøretøy

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

2.3.3 Høydebegrensninger ved bruk av kraner

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter horisontalflaten på kote 95,4 meter over havet, må tiltakshaver søke Luftfartstilsynet om godkjenning av kranbruken.

2.4 Nettstasjon (§ 12-7 nr. 2)

Eventuell ny nettstasjon skal plasseres innenfor regulert byggeformål. Plassering skal avklares med BKK. Frittstående nettstasjoner skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med

brennbare overflater og minimum 3 meter fra veikant. Det er tillatt å integrere nettstasjoner i ny bebyggelse.

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

Innenfor planområdet skal alle nye bygg og anlegg tilknyttes fjernvarme, med mindre andre mer bærekraftige løsninger kan dokumenteres.

~~2.2 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)~~

~~Maksimal utnyttelsesgrad er vist på plankart.~~

2.6 Avfallsløsning (§ 12-7 nr. 2)

- a. Det skal etableres fremtidsrettede nedgravde avfallsanlegg som skal være felles for bebyggelsen i planområdet, plassering vist i plankart.
- b. Det skal utarbeides Renovasjonsteknisk plan, som skal forelegges BIR for uttale.
- c. Renovasjon for næring skal løses innendørs.

3 Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, BKS, BKB1, BKB2 og BBB)

Nedkast avfallssug tillates oppført innenfor alle formål og skal ha en plassering som sikrer alle boenheter innenfor planområdet maksimalt 100 m fra bolig til avfallspunkt.

3.1.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- a. Byggegrense er vist i plankartet. **Der byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen, er byggegrensen lik formålsgrensen.** Mindre avvik fra bygge- og formålsgrensen på inntil 0,5 meter kan tillates i forbindelse med byggesøknad, unntatt mot offentlige arealer.
- b. Det tillates utkragering av balkong utover byggegrense på inntil 2 meter innenfor formålsgrensene. Det skal være 5 m klaring fra bakkeplan. Tiltak skal ta nødvendig hensyn til frisiktsone innenfor BKB1.
- c. Planering, samt mindre tiltak etter pbl § 20-4 punkt a og e tillates utenfor byggegrense.

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

- a. Utnyttelsesgrad er angitt på plankart ~~for alle bygg- og anleggsformål, bortsett fra for uteoppholdsareal (BUT).~~
- b. **Maksimal byggehøyde fremgår av plankart.**
- c. **Det tillates mindre heisoppbygg, tekniske installasjoner og rekkverk på 1,2 m over angitt byggehøyde. Heisoppbygg og tekniske installasjoner kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten.**
- d. **Det tillates avvik på inntil 0,5 m i horisontalplanet på juridisk linje regulert høyde.**

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

3.2.1 Uteoppholdsareal:

- a. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal. Minimum 80 % av boligene skal ha privat uteoppholdsareal.
- b. Illustrasjonsplan datert 28.06.21 skal være retningsgivende for utforming av utearealer.
- c. Uteoppholdsareal på bakkeplan som regnes med i MUA skal ha følgende kvaliteter:
 - Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
 - Ikke brattere enn 1:3
 - Gode lokalklimatiske forhold, herunder være skjermet mot vind og ha sol på halve arealet på bakkeplan i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - Skjermet mot forurensning, herunder veitrafikkstøy over 55 dBA
 - Hensiktsmessig form, størrelse og plassering.
 - Opparbeides med god og varig brukskvalitet som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgruppe, dette skal fremgå av byggesøknad.
 - Areal på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke **etablering av trær**
 - Uteoppholdsareal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.
 - Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone
 - Fellesarealene skal opparbeides til lek og uteopphold for alle aldre.
- d. Ved etablering av takterrasse skal den utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.
- e. Torg, gatetun og andre uteoppholdsarealer på bakkeplan skal utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag. Deler av gårdsplassen skal ha plantekasser eller jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær og busker. ~~blomster og annen vegetasjon.~~
- f. **Det skal benyttes naturlige materialer, som sand, grus, bark, gress og lignende som dekke på felles uteoppholdsareal i planområdet.**
- g. Privat uteoppholdsareal tillates løst som hage, på balkong, eller taktakterrasse. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan kan skilles fra felles areal ved rekkverk, beplantning eller annet dekke.
- h. Utbygging av planområdet vil skje etappevis. Dersom ett felt ikke oppfyller krav til uteoppholdsareal innenfor feltet, kan uteoppholdsareal i tilgrensende felt inngå i dette feltet sin MUA. Forutsetningen er at de har nær og trafikk sikker tilkomst fra hovedinngang og øvrige kvalitetskrav er tilfredsstillt, samt at det ikke går på bekostning av tilgrensende felt sin mulighet til å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal.

3.2.2 Parkering (§ 11-9 nr.5 og § 28-7)

Bilparkering:

- a. **Det tillates etablert maksimalt 0,8 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig**
- b. Parkerings skal etableres i felles parkeringsanlegg under bakken, vist i eget vertikalnivå.

- c. Det tillates etablert maksimalt 10 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA ~~forretning/~~ **tjenesteyting/kontor/bevertning.**
- d. Det tillates etablert **1,5-2,5 parkeringsplasser per 10 barn i barnehagen.**
- e. Alle parkeringsplasser ~~innendørs~~ skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.
- f. Minimum 10% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- g. Minimum to parkeringsplasser skal være forbeholdt bildeling.
- h. Nedkjøring til p-kjeller skal ha maksimal stigning på 1:8

Sykkelparkering:

- i. Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig. **Av dette skal det sikres minimum 10 plasser for sykkelvogner.**
- j. Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser per 1000m² BRA **tjenesteyting/kontor/bevertning.**
- k. Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel per 10 barn i barnehage. **Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner som skal oppbevares under tak.**
- l. 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler.
- m. Sykkelparkering for (minst) en sykkel kan dekkes av sportsbod.
- n. Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. ~~Før større boligkomplekser gjelder dette også gjesteparkering.~~
- o. Det skal sikres areal til sykkelvedlikehold under tak.

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

Sammen med søknad om tillatelse for tiltak etter pbl § 20-1 skal det sendes inn:

- a. Utomhusplan som viser plassering og utforming av felles torg, gatetun, lekearealer, veier, VA-anlegg og overvannshåndtering, nettstasjon, miljøstasjon, avfallsløsning, materialbruk, detaljer og utførelse for beplantning, belysning og møblering, opparbeiding og overganger mot private inngangspartier opp mot gate/byrom, samt spesifikt markere kjørbare redningsveier etc. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsmyndigheten før tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 gis.
 - Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming.
 - Planen skal vise utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terrengtilpassing.
 - Planen skal omfatte det aktuelle byggetrinnet, men det skal vises hvordan byggetrinnet vil inngå som en del av en helhet.
- b. Godkjent VA-rammeplan
- c. Godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP)
- d. Detaljplan for adkomst som viser hvordan kravene til vegteknisk standard blir oppfylt, herunder lengde- og tverrprofiler. Plassering av nye og eksisterende avkjørsler skal fremgå.
- e. Plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- f. Arkitektonisk redegjørelse som beskriver arkitektonisk kvalitet og hvordan arkitektonisk helhet ivaretas
- g. **Klimagassregnskap, som også skal omfatte en vurdering av gjenbruksverdien- og potensialet i eksisterende bygg som skal rives.**
- h. **Støyprognose som viser hvordan barnehagene, boligene og skole rundt byggeområdet, skal ivaretas i anleggsperioden.**

3.3 Utforming (§12-7 nr. 1):

3.3.1 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- a. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal
- b. Maks 20 % av boligene skal være under 50 m² BRA. Minimum 20 % av boligene skal være over 80 m² BRA. Krav til boligmiks gjelder hele planområdet som helhet, ikke for hvert felt.
- c. Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.
- d. Krav til uteoppholdsareal gjelder foran maks tillatt bruksareal.

3.3.2 Boligbebyggelse – BB

- a. Innenfor formålet kan det etableres urban småhusbebyggelse med inntil 4 etasjer.
- b. Illustrasjonsplan datert 28.06.21 er premissgivende for inndeling av rekker.
- c. Det kan etableres inntil 2 boenheter fordelt på 4 etasjer i hvert rekkehus, men slik at det maksimalt er en etasje fra inngangsdør til det fri.
- d. Rekkene skal fremstå som rekkehusbebyggelse
- e. Minimum en enhet i hver rekke skal være maksimalt 3 etasjer.
- f. Bygningskropp/typologi skal varieres med brudd i fasader, bruk av fargepallett eller materialer for å skape identitet og variasjon.
- g. Trefasader skal være hovedmaterialet for bebyggelsen i formålet.
- h. Inngangspartier i BB som vender ut mot gang- og sykkelvei f_SGS skal trekkes minimum 2 m inn fra gang- og sykkelveien (f_SGS).
- i. ~~Innenfor formålet kan det etableres blokk på inntil 4 etasjer, ulik konsentrert småhusbebyggelse og privat og felles uteoppholdsareal. Det tillates oppført sykkelparkering innenfor formålet.~~
- j. Det skal etableres kjørbart gatetun med passende dekke og dimensjoner for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Dette skal kople seg til f_SGT3 og f_SGT4, vist med avkjøringspil i plankart.
- k. Boenheter skal ha variert størrelse og utforming. Feltet skal i all hovedsak bestå av familieboliger på over 80 m², men kan ha innslag av mindre leiligheter.
- l. Alle enheter innenfor feltet skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal.
- m. ~~Det tillates etablert takterrasser for å dekke krav til uteoppholdsareal~~
- n. Det er ikke tillatt med takterrasser som gir innsyn til nabobebyggelsen i nord.
- o. Transparente rekkverk i spiler eller glass kan bygges inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde.
- p. Areal utenfor byggegrense som vender mot BKS skal fremstå som en park med stor andel busk og trevegetasjon. Det skal tilrettelegges for lek og opphold. Vei for uttrykning skal integreres i parkområdet.
- q. Parkering for feltet vil være i felles parkeringsanlegg under bakken, vist i eget vertikalnivå i plankart.

3.3.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse BKS

- a. Innenfor formålet kan det oppføres inntil 13 rekkehus fordelt på 3 rekker.
- b. Rekkene skal varieres med brudd i fasader, bruk av fargepallett eller materialer for å skape identitet og variasjon.
- c. Trefasader skal være hovedmaterialet for bebyggelsen i formålet.
- d. Alle enheter innenfor feltet skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal.
- e. Takterasse er tillatt.

- f. Transparente rekkverk i spiler eller glass kan bygges inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde.
- g. Areal utenfor byggegrense som vender mot BB skal fremstå som en park med stor andel busk og trevegetasjon. Det skal tilrettelegges for lek og opphold. Vei for uttrykning skal integreres i parken.
- h. Parkering for feltet vil være i felles parkeringsanlegg under bakken, vist i eget vertikalnivå i plankart.

3.3.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB

- a. Innenfor formålet kan det oppføres **blokkbebyggelse med inntil 6 etasjer**. ~~leilighetsbygg med leiligheter av varierende størrelse, med tilhørende sykkelparkering, teknisk rom, flerbruksrom/fellesfunksjoner og felles uteoppholdsarealer.~~
- b. Blokken skal bearbeides arkitektonisk på alle sider.
- c. Øverste etasje skal trekkes inn fra sør og vest med minimum 3 meter.
- d. Det tillates etablert takterrasser for å dekke krav til uteoppholdsareal.
- e. **Transparente rekkverk i spiler eller glass kan bygges inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde.**
- f. Parkering for feltet vil være i felles parkeringsanlegg under bakken, vist i eget vertikalnivå i plankart.

3.3.5 Renovasjonsanlegg BRE

Innenfor formål BRE1 og BRE2 skal det etableres nedgravde renovasjonsanlegg/~~avfallssug.~~

3.3.6 Uteopphold f_BUT

- a. f_BUT skal opparbeides i tråd med punkt 3.2.1.
- b. f_BUT skal være felles for BB, **BKS**, BKB1, BKB2 og BBB.
- c. Det tillates oppføring av mindre tiltak som gjerder på inntil 1,2 m høyde, og fellesbygg med grunnflate på inntil 50 m² innenfor feltet, som for eksempel drivhus, verktøybod m.m.
- d. **f_BUT skal utformes med minst mulig andel tette flater og størst mulig andel permeable dekker.**
- e. **f_BUT skal fremstå som en park med stor andel trær.**
- f. Dockingpunkt for avfallssug tillates etablert innenfor f_BUT

3.3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB1

- a. Innenfor formål BKB1 kan det oppføres **blokkbebyggelse med varierende byggehøyder fra 4-6 etasjer** ~~med leiligheter av varierende størrelse,~~ og inntil 400 m² BRA bevertning, kontor og/eller **tjenesteyting** ~~forretning,~~ torg og felles uteoppholdsarealer. Næringsvirksomhet ~~innen bevertning og detaljhandel skal primært~~ være lokalisert på gateplan.
- b. Inngangspartier i BKB1 som vender ut mot gang- og sykkelvei **f_SGS** skal trekkes minimum 2 m inn fra gang- og sykkelveien.
- c. Næringsareal på 1. etasje skal ha romhøyde på minimum 4 meter.
- d. Det skal etableres torg med hensiktsmessig plassering, størrelse og utforming for å skape en kobling mot sentrumsområde og bybane i vest og lede mennesker inn i planområdet. **Torget skal opparbeides som et attraktivt byrom med trær, møblering og dekker av høy kvalitet.**
- e. Torgareal sør i BKB1 («Plassen» , jf. Illustrasjonsplan datert 28.06.21) skal opparbeides som «shared space» og fremstå som et torgareal. Kjøremønster for biltrafikk samt kryssende

ganglinjer skal markeres tydelig i torgdekket. Det skal etableres møblering og vegetasjon, med min. 3 store trær.

- f. Varelevering tillates innenfor formålet.
- g. Parkering for feltet vil være i felles parkeringsanlegg under bakken, vist i eget vertikalnivå i plankart.
- h. Det er tillatt med innglassing av balkonger i de boligene som ligger langs bybanetraseen for å oppnå stille side. Støyskjermet balkong tillates benyttet som «stille side».
- i. Det kan etableres støyskjerm i nødvendig utstrekning langs Sandslimarka for å skjerme torg nordvest i formålet.
- j. Det er ikke tillatt med takterrasser i de delene av BKB1 som ligger langs f_SGS og Sandsliheiane.
- k. Blokken skal bearbeides arkitektonisk på alle sider.

3.3.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB2

- a. Innenfor formål BKB2 kan det oppføres blokkbebyggelse med leiligheter av varierende størrelse, og barnehage, sykkelparkering, felles uteoppholdsareal og felles parkeringsanlegg under bakken.
- b. Det kan etableres barnehage på inntil 1000 m2 BRA i formålet.
- c. Det skal opparbeides tilstrekkelig med uteareal for barnehagen i henhold til IS-2072.
- d. Utearealet til barnehagen skal utformes med egnete lekeapparater for barnehagebarn.
- e. Blokken skal bearbeides arkitektonisk på alle sider.
- f. Øverste etasje skal trekkes inn fra sør og vest med minimum 3 meter.
- g. Transparente rekkverk i spiler eller glass kan bygges inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde.
- h. Det er tillatt med etablering av tett rekkverk på balkongene til leilighetene som vender ut mot uteområdet til barnehagen.
- i. Det skal oppføres nødvendig støyskjerming for barnehagen som tett gjerde på minimum 1,5 m eller annet tilsvarende avbøtende tiltak.
- j. Parkering for feltet vil være i felles parkeringsanlegg under bakken, vist i eget vertikalnivå i plankart.
- k. Det kan oppføres støyskjerm i nødvendig utstrekning innenfor formålet for å skjerme barnehagens uteareal.

3.4 3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.4.1 Kjøreveg (felt o_SKV1 - o_SKV3)

- a. Kjøreveg reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet.
- b. Mindre avvik tillates i samråd med rette vegmyndighet, dersom hovedtrekkene i planen ikke endres og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser.
- c. Felt o_SKV1-o_SKV3 skal være offentlig areal.

3.4.2 Fortau (felt o_SF1 - o_SF7)

- a. Innenfor formålet skal det etableres fortau med utstrekning som vist i plankartet. Mindre avvik tillates i samråd med rette vegmyndighet, dersom hovedtrekkene i planen ikke endres og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser.
- b. o_SF1-o_SF7 skal være offentlig areal.
- c. o_SF1 og o_SF2 skal ha avfasede kanter inn mot gatetun f_SGT1.

3.4.3 Torg (f_ST)

Innenfor formålet skal det etableres felles torg for BB, BKS, BBB, BKS1 og BKS2. Torget skal opparbeides med min. 3 store trær, møblering og dekker av høy kvalitet (granitt, belegningsstein, faste grusdekker o.l.) Belegningsflater som er på terreng skal ha permeable dekker.

Torget skal ha en utforming som virker inviterende for allmennheten inn i området, og skal sikre gode avslutninger og overganger mellom gang- og sykkelveg (f_SGS) og fortau (o_SF7).

3.4.4 Gang- og sykkelvei (felt f_SGS)

- Innenfor formålet skal det etableres gang- og sykkelvei med bredde og kurvatur som vist i plankartet. Mindre avvik tillates i samråd med rette vegmyndighet, dersom hovedtrekkene i planen ikke endres og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser.
- ~~Feltet er offentlig og skal sikre offentlig tilgang fra o_SF7 til friområde o_GF2.~~

3.4.5 Gatetun (felt f_SGT1 – f_SGT4)

- ~~Felt f_SGT1 – f_SGT4 er felles gatetun for felt BB, BKS, BBB, BKB1 og BKB2. Felles gatetun utgjør en del av uteoppholdsarealet til boliger i planområdet. Arealet skal opparbeides/møbleres/beplantes på en tiltalende måte, som ikke er til hinder for varelevering, renovasjon eller utrykningskjøretøy.~~
- Det tillates kun begrenset kjøring på arealet for nødvendig transport.
- Innenfor f_SGT4 tillates utkraging av balkonger på inntil 2 m med fri høyde på 5 m over planert bakkenivå, iht. punkt 3.1.1 b.
- Kjøresløyfe i f_SGT1/f_SGT4 skal opparbeides med holdbare materialer som er dimensjonert for og tilpasset området sin bruk til varelevering og renovasjon.

3.4.6 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3 og f_SVG4)

- Formål reguleres som vist i plankartet. Mindre avvik tillates i samråd med rette vegmyndighet, dersom hovedtrekkene i planen ikke endres og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser.

3.4.7 Parkeringsanlegg – f_SPH

Innenfor formålet skal det etableres felles parkeringsanlegg **under grunnen for boliger, barnehage og næringsformål innenfor BB, BKS, BBB, BKB1 og BKB2**. Parkeringsanlegg kan inneholde boder, tekniske rom, renovasjonsbeholdere m.m.

3.4.8 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler i plankartet. Mindre avvik tillates i samråd med rette myndighet.

3.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.5.1 Turvei (Felt o_GT1 - o_GT4)

- Innenfor o_GT1 og o_GT2 opprettholdes eksisterende turvei
- Innenfor o_GT3 opprettholdes eksisterende trapp.
- Innenfor o_GT4 skal det opparbeides turvei for å koble gang- og sykkelvei f_SGS til eksisterende trapp i o_GT3.
- Overvannsledninger langs o_GT i retning elveløp, kan tillates dersom vannmiljøet ikke forringes.

3.5.2 Friområde (felt o_GF1 - o_GF3)

- Innenfor formål o_GF1, o_GF2 og o_GF3 er det eksisterende friområde.

- b. Eksisterende terreng skal videreføres. Friområde kan opparbeides med turstier. Sikring av stier og vanlig skjøtsel av skog tillates.
- c. Friområde tillates ikke benyttet til mellomlagring av masser i forbindelse med byggearbeid på tilstøtende tomter.
- d. Mindre tiltak i forbindelse med håndtering av overvann, infiltrasjon/fordrøying, tillates innenfor formålet.
- e. Det er ikke krav om universell utforming tiltak innenfor o_GF1-o_GF3.
- f. **Det kan settes opp gjerde, eller andre former for stengsel på toppen av skråningen i o_GF2 for å sikre mot ulykker. Slike tiltak skal ikke hindre mulighet for allmenn ferdsel gjennom området.**

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

4.1 Sikrings-, støy, og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone, frisikt H140

I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

4.1.2 Faresone. annen fare H390

Bestemmelsesområde angir plassering av mulig oljetank. Jf. 6.2.3b) skal dette kartlegges, og eventuell tank skal fjernes før igangsetting av grunnarbeider.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde

5.1.1 Bestemmelsesområde #1 – Område for tilpasning av gatetun

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal gatetun videreføres ut over regulert formål f_SGT for å lage en god overgang til felles/private uteoppholdsareal innenfor ~~BB~~, **BKS**, ~~BKB1~~, BKB2 og BBB. Utstrekningen på videreføringen av gatetunet kan variere innenfor bestemmelsesområdet ved å tilpasse seg bygg og uteoppholdsarealer, for å skape en god kobling mellom gatetun **f_SGT1-f_SGT4**, ~~BKS~~ og de omkringliggende **boligområdene**.
strukturene.

5.1.2 Bestemmelsesområde #2 og # 3 – Tverrforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #2 og bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides tverrforbindelse mellom gatetun f_SGT4 og gang- og sykkelvei **f_SGS**. Det stilles ikke krav om universell utforming av tverrforbindelsene

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (felt BB, BKS, BKB1, BKB2 og BBB)

- a. Utomhusplan jf. punkt 3.2.3 a. skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse og godkjennes sammen med denne.

- b. Godkjent VA-rammeplan datert 16.10.19 skal legges til grunn for søknad om tiltak innenfor felt BB, BKS, BKB1, BKB2 og BBB.
- c. Renovasjonsteknisk plan skal være utarbeidet og godkjent av BIR.
- d. Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i bydelen

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BB, BKS, BKB1, BKB2 og BBB)

6.2.1 Veg:

- a. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal krysset på Flyplassvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med reguleringsplan Ytrebygda. Gnr 116 bnr 114, 217 m.fl., Sandslikrysset, planID 62150000.
- b. Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for nye og endrede offentlige veganlegg. Planene skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

6.2.2 Vann- og avløp:

Detaljprosjektering for overvann skal baseres på VA-rammeplan datert 16.10.19, eller senere godkjent VA-rammeplan og løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

6.2.3 Avfall og overskuddsmateriale:

- a. Det skal utarbeides en avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt overskuddsmasse. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på en forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.
- b. Før riving av eksisterende bygningsmasse i planområdet må det foretas miljøkartlegging for å finne ut om det er brukt materialer i bygningsmassen som er miljø- og/eller helseskadelige, om det er oljetanker eller liknende. Eventuelle oljetanker skal fjernes før igangsetting av grunnarbeider. Dersom skadelige materialer finnes utløser det krav om at firma med spesialkompetanse og godkjenning til å foreta slik sanering må benyttes. Materialene skal oppbevares på en sikker måte inntil de avhendes hos mottak som er godkjent for å ta imot farlig avfall. Det skal også redegjøres for om ressurser i eksisterende bygg kan gjenbrukes.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB, BKS, BKB1, BKB2 og BBB)

6.3.1 Samferdsel

Før bebyggelse tas i bruk iht. pbl. § 20-1 i felt BB, BKS, BKB1, BKB2 og BBB skal følgende samferdselstiltak være gjennomført:

- a. Kjørevei o_SKV1, o_SKV2 og f_SKV3 skal være opparbeidet.
- b. Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF7 skal være opparbeidet
- c. Gang- og sykkelvei f_SGS skal være opparbeidet
- d. Gatetun f_SGT1 - f_SGT4 skal være opparbeidet.
- e. Torg f_ST skal være opparbeidet

6.3.2 Uteopphold

- a. Før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk skal felles leke- og uteoppholdsarealer samt torg minimum tilsvarende krav til MUA være opparbeidet og møblert/beplantet i tråd med utomhusplanen.
- b. Før barnehagen i BKB2 kan tas i bruk skal tilstrekkelig uteoppholdsareal i hht Veiledende arealnorm for barnehager.

6.3.3 Kjørbar tilkomst /eller kjørbart gatetun

- a. Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor alle felt (BB, BKS, BKB1, BKB2 og BBB), skal det være sikret kjørbart tilkomst med gjennomkjøring. Trasé er illustrert i illustrasjonsplan, datert 29.03.21, som er retningsgivende.
- b. Kjørbart gatetun skal ha avfasede kanter.

6.3.4 Renovasjon

Avfallsanlegg må være ferdigstilt i takt med utbyggingen i henhold til godkjent renovasjonsteknisk plan.

6.3.5 VA-anlegg

Før bebyggelse tas i bruk skal VA-anlegg være ferdigstilt i henhold til VA-rammeplan.

6.3.6 Parkeringsanlegg

Felles parkeringsanlegg (f_SPH), vist i vertikalnivå 1 (under grunnen), må ferdigstilles i nødvendig grad slik at det er tilstrekkelig antall (sykkel)parkeringsplasser, jf. § 3.2.2, og tilstrekkelig areal til nedgravd renovasjonsanlegg, jf. § 2.6 a.

6.3.7 Støytiltak

Før bebyggelse tas i bruk skal nødvendige permanente støytiltak være gjennomført for å sikre tilfredsstillende støyforhold for boliger og barnehage i planområdet, jf. § 2.1.8

6.3.8 Snarveier

Før bebyggelsen tas i bruk skal snarvei o_GT4 være ferdig opparbeidet.

7 Øvrige vedlegg

Dokumenter som anses som retningsgivende.

1. Illustrasjonsplan, TAG Arkitekter, datert 28.06.21
2. VA-rammeplan, Sweco, datert 16.10.19
3. Støyyvurdering, Sweco, datert 21.10.19, revidert 12.03.21