

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr. 39 bnr. 8 mfl.

Steinsvikvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_64600000

Saksnummer	201511093 (gammelt saksnr.) PLAN-2022/20460
Siste revisjonsdato bestemmelser	19.06.2024
Vedtatt av bystyret	19.06.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av inntil 16 rekkehus og to eneboliger, med tilhørende anlegg og grøntareal. Rekkehusene er planlagt i tre boligetasjer, med parkeringskjeller delvis under grunnen. Eneboligene er planlagt i 2 etasjer. Planforslaget viderefører to eksisterende eneboliger. Disse berøres ikke vesentlig av planforslaget. Planforslaget viderefører eksisterende snarveger og gangforbindelser i planområdet.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 13.03.2024.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Bygg og uteareal skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.
- 2.1.2. Illustrasjonsplan, datert 13.03.2024, skal være retningsgivende for plassering av bebyggelsen.

- 2.1.3. Det skal benyttes tradisjonelle bygningsmaterialer som tre og naturstein. En skal med unntak av vindusflater unngå reflekterende materialer. Farge på bygg skal være innenfor en dempet jordtonepallett og i tråd med omkringliggende omgivelser, hvor fasadene skal utformes med variert fargebruk innenfor disse bestemmelsene.

2.2. Terrengbehandling

- 2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging skal unngås, god massebalanse innenfor planområdet skal vektlegges.
- 2.2.2. For å oppnå god kobling til omkringliggende areal tillates oppfylling av terreng.
- 2.2.3. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Vegskråninger skal tilsås. Nødvendige terrengmurer og fjellskjæringer skal bearbeides og gis en god utforming.
- 2.2.4. Fyllinger, skjæringer og murer skal avtrappes hver 1,5 m der det er hensiktsmessig.
- 2.2.5. Illustrasjonsplan datert 13.03.2024 er retningsgivende for plassering av fjellskjæringer, fyllinger og støttemurer.
- 2.2.6. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Ny beplantning skal bestå av stedefegen vegetasjon. Annen type pryd- og nyttevekster tillates såfremt det er liten eller ingen spredningsfare. Prinsipp for bevaring og plassering av nye og eksisterende trær/busker skal følge illustrasjonsplan datert 13.03.2024.
- 2.2.7. Synlige støttemurer skal utføres i naturstein.

2.3. Overvannshåndtering

- 2.3.1. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning.
- 2.3.2. Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan, datert 14.06.17 (utvidet gyldighet fra 02.09.20), og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.
- 2.3.3. Overvannsmengder etter utbygging må være avklart til rammesøknad.

2.4. Miljøkvalitet (pbl. § 12-7 nr. 3)

- 2.4.1. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter forurensingsloven.

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

- 2.5.1. *Retningslinje for behandling av støy*, T-1442, kapittel 6 skal legges til grunn under bygge- og anleggsfasen. Det skal lages en plan for hvordan entreprenør skal følge opp støykravene. Det skal også lages en plan for kommunikasjon med naboer.
- 2.5.2. Behov for støvreduserende tiltak under bygge- og anleggsfasen skal vurderes.

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

- 2.6.1. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme dersom fjernvarmeleverandør bekrefter at det ikke kan leveres fjernvarme til prosjektet.

2.7. Nettstasjon (pbl. § 12-7 nr. 2)

- 2.7.1. Ved behov for ny nettstasjon tillates denne plassert innenfor planområdet. Dette må gjøres i samarbeid med BKK og følge de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner.

2.8. Byggegrense (pbl. § 12-7 nr. 2)

- 2.8.1. Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet sammenfaller den med formålsgrensen.
- 2.8.2. Parkeringsanlegg under grunnen tillates inntil 5 meter utenfor byggegrensen i felt BK. Parkeringsanlegget under grunnen skal ikke gå utenfor formålsgrense for felt BK.
- 2.8.3. Trapper, gangareal, murer, gjerder og andre mindre tiltak er tillatt plassert utenfor byggegrensen.

2.9. Juridiske linjer (pbl. § 12-7 nr. 2)

- 2.9.1. Det tillates mindre justeringer av juridiske linjer på inntil 1 m i byggesak, dersom hovedtrekkene i planen ikke endres vesentlig og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser.

2.10. Renovasjon (pbl. § 12-7 nr. 2)

- 2.10.1. Moderne avfallsløsning skal etableres i eget felt, f_RA, i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder og i henhold til RTP, datert 02.12.2020. Ved eventuelle endringer skal RTP oppdateres og godkjennes av BIR.
- 2.10.2. Renovasjonsanlegget skal være felles og anvendes av alle beboerne innenfor planområdet.

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

- 2.11.1. I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Illustrasjonsplanen, datert 13.03.2024, skal være grunnlaget for utarbeidelse av utomhusplanen.

Utomhusplan skal vise følgende:

- nye og eksisterende høydekoter
- avfallsløsning
- tekniske installasjoner
- materialbruk
- plassering av bygg
- lek- og uteoppholdsareal og deres utforming og kvaliteter, inkludert møblering
- avkjørsler og parkeringsløsning (bil og sykkel)
- interne gangveier og adkomster
- terrengbehandling, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer
- murer, trapper og gjerder

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1-3, BK)

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

- 3.1.1.1.1. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er angitt i plankart.
- 3.1.1.1.2. For BF1-2 er det ikke planlagt tiltak og eksisterende situasjon lagt til grunn.

3.1.1.2. Byggehøyder

- 3.1.1.2.1. Maksimal byggehøyde er angitt i plankart.
- 3.1.1.2.2. Piper/skorstein og andre mindre tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 m over angitt maksimal byggehøyde.

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

3.1.1.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.3.1. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.
- 3.1.1.3.2. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn og areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- 3.1.1.3.3. Alle nye boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- 3.1.1.3.4. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal være felles for beboerne i planområdet. Gjelder ikke innenfor BF-felt.
- 3.1.1.3.5. Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med god terrengkontakt og med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

3.1.1.4. Renovasjon

- 3.1.1.4.1. Renovasjon skal løses innenfor felt f_RA. Se pkt. 3.1.4.

3.1.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-3)

Utforming (pbl. §12-7 nr. 1):

3.1.2.1. Type bebyggelse

- 3.1.2.1.1. Felt BF1-3 er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BF1-2 videreføres eksisterende eneboligbebyggelse, og endres ikke betydelig som følge av planen.

3.1.2.2. Takform

- 3.1.2.2.1. Innenfor felt BF3 skal enebolig i vest etableres med saltak.
- 3.1.2.2.2. Enebolig i øst tillates med annen takform.

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

3.1.2.3. Materialbruk

- 3.1.2.3.1. Bebyggelse i BF3 skal hovedsakelig utformes med fasader i tre. Innslag av andre naturlige materialer som naturstein tillates.

3.1.2.4. Adkomst

- 3.1.2.4.1. Hovedadkomst er fra nordøst fra offentlig kjøreveg o_KV1 Steinsvikvegen.

3.1.2.5. Andre krav om utforming

- 3.1.2.5.1. Innenfor BF3 tillates det etablert interne gangveger, ramper og trapper, terrasser, nødvendige murer og parkering.

Boligkvalitet (pbl. § 12-7 nr. 5)

3.1.2.6. Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- 3.1.2.6.1. Innenfor BF3 tillates det oppført maksimalt to eneboliger.

3.1.2.7. Terrengbehandling

3.1.2.7.1. Innenfor BF1 tillates fjellskjæring mot f_RA ved behov.

3.1.2.8. Parkering og sykkelparkering

3.1.2.8.1. I felt BF3 tillates det inntil 2 p-plasser pr. boenhet. Parkering skal løses på egen tomt.

3.1.2.8.2. Parkering for sykkel løses på egen tomt.

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

3.1.3.1. Type bebyggelse

3.1.3.1.1. Innenfor BK tillates det oppført maksimalt 16 rekkehusenheter. Boligene skal fordeles på fire bygningsvolumer.

3.1.3.1.2. Innenfor BK tillates det etablert interne gangveger, ramper og trapper, leke- og uteoppholdsareal, nødvendige murer og p-anlegg (delvis) under grunnen.

3.1.3.1.3. P-anlegg skal legges under bebyggelse innenfor BK. P-anlegg tillates ikke under de to nordligste rekkehusenhetene.

3.1.3.2. Grad av utnytting

3.1.3.2.1. Maksimal grad av utnytting er angitt i plankart. Parkeringsareal skal medregnes som BRA.

3.1.3.3. Byggehøyder

3.1.3.3.1. Maksimal byggehøyde for boliger innenfor BK er angitt i plankartet.

3.1.3.3.2. Maksimal byggehøyde kan avvike med inntil 0,5 meter dersom det kan dokumenteres at det gir betydelig bedre løsning.

3.1.3.3.3. Boliger innenfor BK kan maksimalt inneholde tre boligetasjer.

3.1.3.4. Tak og takform

3.1.3.4.1. Bygg innenfor BK skal utformes med skråtak med minimum 12 graders vinkel. Takflatene mot den økologiske korridoren i vest skal ha vegetasjonstak med stedegne vekster som næringsgrunnlag for pollinerende insekter.

3.1.3.4.2. For rekkehusene i BK skal mønene følge bebyggelsen i nord-sør-retning.

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

3.1.3.5. Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.1.3.5.1. Illustrasjonsplan datert 13.03.2024 skal være retningsgivende mtp plassering, utforming og størrelse av uteoppholdsareal og lekeplasser.

3.1.3.5.2. Felles uteoppholdsareal for BK skal ha høy visuell kvalitet og skal opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Arealet skal være egnet for lek og opphold og gis en parkmessig opparbeiding med beplantning og møblering. Ulike soner skal tilpasses ulike brukergrupper.

3.1.3.5.3. Innenfor felles uteoppholdsareal i BK skal det etableres lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, også små barn.

3.1.3.5.4. Småbarnslekeplass i BK skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1-7 år.

3.1.3.5.5. Det skal etableres to lekeplasser/felleshager.

3.1.3.6. Materialbruk

- 3.1.3.6.1. Bebyggelsen i BK skal hovedsakelig utformes med fasader i tre. Innslag av andre naturlige materialer som eksempelvis naturstein tillates.
- 3.1.3.6.2. Store reflekterende flater skal unngås.
- 3.1.3.6.3. Fasaden på del av p-anlegg som er over grunnen skal kles med naturstein, eksempelvis forblendet skifermur eller lignende.

3.1.3.7. Andre krav om utforming

- 3.1.3.7.1. Bebyggelsen og fasader skal ha vertikal oppdeling og vekslende og naturlige fargesetting. Fasadene og deres innhold skal være symmetriske. Det skal unngås store monotone fasader.
- 3.1.3.7.2. Alle rekkehusenheter i BK skal ha privat uteoppholdsareal på grunnen eller balkong.
- 3.1.3.7.3. Det skal være minimum 4 meter mellom rekkene. Mellom de to nordlige volumene skal det anlegges passasje. Passasjen skal ha belysning.
- 3.1.3.7.4. Mellom de to nordligste byggene og de to sørligste byggene i BK skal det være minimum 9 meters bredde. Her skal det etableres passasje og lekeplass. Passasjen skal ha belysning.
- 3.1.3.7.5. Innenfor BK skal inngangspartiene vende mot øst for de to nordligste byggene. Inngangsparti til de to sørligste byggene skal vende mot vest.

3.1.3.8. Adkomst

- 3.1.3.8.1. Hovedadkomst er fra nordøst fra offentlig kjøreveg o_KV1 Steinsvikvegen.

Boligkvalitet (pbl. § 12-7 nr. 5)

3.1.3.9. Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- 3.1.3.9.1. Bebyggelsen skal brytes opp i flere bygningskropper med maks 5 enheter pr. rekke.
- 3.1.3.9.2. Bebyggelse innenfor felt BK skal ha maks 3 boligetasjer.
- 3.1.3.9.3. Alle boenhetene skal ha minimum 8 m² bodareal.

3.1.3.10. Terrengbehandling

- 3.1.3.10.1. Terrenget vest for rekkehusbebyggelsen skal reetableres. Snitt datert 13.03.2024 er retningsgivende.

3.1.3.11. Parkering og sykkelparkering

- 3.1.3.11.1. Parkeringsplasser for bebyggelse i BK skal etableres i p-anlegg delvis under grunnen under bebyggelsen.
- 3.1.3.11.2. Det skal etableres maks 0,8 parkeringsplasser for bil og minst 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA for boliger i felt BK.
- 3.1.3.11.3. 10 % av parkeringsplassene skal være gjesteparkering.
- 3.1.3.11.4. Minimum 10 % av parkeringsplassene i forhold til parkeringskravet skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede.
- 3.1.3.11.5. Alle parkeringsplassene i p-anlegg skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.

3.1.4. Renovasjonsanlegg (RA)

- 3.1.4.1.1. Innenfor felt f_RA skal det etableres felles, moderne avfallsløsning med nedgravd konteinere for restavfall, papp/papir, plast og matavfall for boligene i BK og BF1-3.
- 3.1.4.1.2. Renovasjonsløsning skal etableres i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder og i henhold til RTP, datert 02.12.2020. Ved endringer skal RTP oppdateres og ny uttale fra BIR foreligge.
- 3.1.4.1.3. Mindre justeringer av felt f_RA kan tillates i samråd med kommunen.

3.1.5. Golfbane (GO)

- 3.1.5.1. Felt GO omfatter del av område brukt som golfbane. GO endres ikke vesentlig som følge av planen.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GS, GG, AVT, AVG, LPL, ABT, ABG, SK)

3.2.1.1. Utforming (pbl. §12-7 nr. 1)

- 3.2.1.1.1. Samferdselsformål skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvaturer vist i plankartet. Det tillates mindre avvik fra dette i teknisk plan/byggeplan.

3.2.1.2. Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7 nr. 12)

- 3.2.1.2.1. Teknisk plan/byggeplan for offentlige vegarealer der det gjøres tiltak skal godkjennes av relevant vegmyndighet. Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser og byggegrenser i planen.

3.2.2. Veg (felt V)

- 3.2.2.1. o_V1 er eksisterende, kommunal veg.
- 3.2.2.2. V2 er eksisterende privat adkomstveg til BF1, eiendom gnr. 39 bnr. 333.
- 3.2.2.3. V3 er eksisterende privat adkomstveg til eksisterende bygg på eiendom gnr. 39 bnr. 8.
- 3.2.2.4. f_V4 er planlagt felles adkomstveg for BK og BF2-3. Det skal etableres en faunaundergang/-rør under f_V4 for å koble sammen felt BG1 og BG2.

3.2.3. Kjøreveg (felt KV)

- 3.2.3.1. o_KV1 er eksisterende, offentlig kjøreveg Steinsvikvegen (hovedveg).
- 3.2.3.2. f_KV2 er planlagt felles kjøreveg til boliger i BK og BF1-3 og adkomst til gnr. 39 bnr. 734.

3.2.4. Fortau (felt FO)

- 3.2.4.1. f_FO1 er felles fortau inn i området for alle beboere i planområdet og gnr. 39 bnr. 8.
- 3.2.4.2. f_FO2 er felles fortau for boliger i BF2-3 og BK.

3.2.5. Gang- og sykkelveg (felt GS)

- 3.2.5.1. o_GS1 og -2 er offentlig gang- og sykkelveg langs offentlig kjøreveg Steinsvikvegen. Disse skal opparbeides i tråd med teknisk vegplan. Mindre justeringer av utforming og høyder kan tillates i teknisk plan/byggeplan.
- 3.2.5.2. Innenfor o_GS2 skal det anlegges ledelinje fra o_LPL til oppstilling for buss ihht. SVVs håndbok V129.

3.2.6. Gangveg (felt GG)

3.2.6.1. f_GG1 er felles gangveg for gnr. 39 bnr. 8 og bebyggelse i planområdet.

3.2.6.2. f_GG2 er felles gangveg for BK og BF3 til lekeplass i BK.

3.2.7. Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt AVT)

3.2.7.1. o_AVT1 er offentlig annen veggrunn tilknyttet hovedvegen, Steinsvikvegen.

3.2.7.2. o_AVT2-3 er offentlig annen veggrunn tilknyttet hovedvegen, Steinsvikvegen. Innenfor feltet tillates det etablert støttemur og rekkverk. Mindre justeringer av formåls grensen på inntil 0,5 m tillates ved behov.

3.2.7.3. o_AVT4 er offentlig annen veggrunn tilknyttet hovedvegen, Steinsvikvegen. Eksisterende situasjon videreføres innenfor feltet.

3.2.7.4. f_AVT5 er felles annen veggrunn for BK. Det tillates støttemur innenfor feltet.

3.2.7.5. f_AVT6 er felles annen veggrunn for alle beboere innenfor planområdet. Arealet avsettes til fjellskjæring mellom felt f_RA og BF1. Formåls grensen kan utvides mot BF1 med inntil 0,5 m om nødvendig.

3.2.8. Annen veggrunn- grøntareal (felt AVG)

3.2.8.1. o_AVG1 er offentlig annen veggrunn tilknyttet o_KV1. Mindre justering av formåls grensen kan tillates, jfr. pkt. 3.2.7.2

3.2.8.2. f_AVG2-3 er felles annen veggrunn tilknyttet f_KV2.

3.2.8.3. f_AVG4 er felles annen veggrunn for BK. Innenfor felt f_AVG4 med grense mot BK skal det plantes klatreplanter på fasaden til p-anlegg.

3.2.8.4. f_AVG5 er felles annen veggrunn tilknyttet f_KV2 og f_FO2. Det tillates etablert sikringsgjerde for golfbanen og støttemur innenfor feltet. I forkant av støttemur skal det opparbeides en kombinasjon av busker og trær.

3.2.8.5. f_AVG6 er felles annen veggrunn tilknyttet f_V4. Støttemur langs f_V4 tillates. I forkant av støttemur skal det opparbeides en kombinasjon av busker og trær.

3.2.9. Leskur/plattformtak (felt LPL)

3.2.9.1. o_LPL er offentlig leskur/plattformtak.

3.2.9.2. Tiltak og løsning for o_LPL må løses i samråd med Vestland fylkeskommune.

3.2.10. Annen banegrunn- teknisk anlegg (felt ABT)

3.2.10.1. Felt o_ABT er offentlig annen banegrunn – teknisk anlegg.

3.2.10.2. o_ABT er beredskaps plass for oppstilling av redningskjøretøy ved evakuering fra Feråsentunnelen eller Steinsviktunnelen.

3.2.11. Annen banegrunn- grøntareal (felt ABG)

3.2.11.1. o_ABG er offentlig annen banegrunn - grøntanlegg.

3.2.11.2. Arealet skal være grønt, enten i form av vegetasjon som er tatt vare på, rehabilitert, eller i form av ny stedegen beplantning. Områdene kan også inneholde murer, tunnelportaler, sikkerhetsgjerder og tekniske installasjoner.

3.2.11.3. Vegetasjon nær banesporet skal ikke ha høyde over 1 m av trygghetshensyn. I naturpregede områder skal vegetasjonen så langt som mulig bestå av arter som forekommer naturlig på stedet.

3.2.12. Kombinert formål kjøreveg/ gang- og sykkelveg (felt SK)

- 3.2.12.1. o_SK er kombinert formål der offentlig gang- og sykkelveg krysser offentlig kjøreveg.
- 3.2.12.2. Gang- og sykkelveg skal være gjennomgående i felt o_SK og ha nedsenket kantstein mot o_GS1-2.

3.3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1. Blå/grønnstruktur (BG)

- 3.3.1.1. BG1-2 er eksisterende bekk gjennom gnr. 39 bnr. 267, 8 og 81.
- 3.3.1.2. Støttemur tillates innenfor BG2 rundt faunaundergang.

3.3.2. Naturområde (felt GN)

- 3.3.2.1. GN1-4 og GN7-8 er privat naturområde for gnr. 39 bnr. 8.
- 3.3.2.2. f_GN5 og f_GN9 er felles naturområde for BK.
- 3.3.2.3. GN6 er privat naturområde for gnr. 39 bnr. 267. Eventuelle tiltak i feltet må avtales med grunneier.
- 3.3.2.4. Innenfor GN7-8 skal arealet beholdes som urørt natur så langt det er mulig. Nødvendige justeringer mellom f_AVG6 og GN7 tillates.

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

3.4.1. Bestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag, felt o_FLV.

- 3.4.1.1. Felt o_FLV, Steinsvikbekken, skal skjermes for avrenning og sedimentering ved utbedring av f_FO1 og o_GS2.

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

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

- 4.1.1. I frisiktsonene H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 a) (sone H540)

- 4.2.1. Hensynssone H540_1 og H540_2 er kantsone for bekk. Tiltak i strid med formålet tillates ikke. Bekkenes funksjon og verdi skal hensyntas.
- 4.2.2. Anleggsarbeid og hogst av trær må ikke settes i gang før om høsten når trekkfuglene har forlatt området.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

§ 5.1. Før rammetillatelse (felt BK)

- § 5.1.1. Ved utbygging i byggetrinn kan VA-rammeplan, godkjent av Bergen Vann, for byggetrinn aksepteres.
- § 5.1.2. Evt. endring av VA-rammeplan må være godkjent av Bergen Vann.

- § 5.1.3 Ledelinje fra leskur o_LPL til bussholdeplass langs o_KV1 skal sikres ihht. SVVs håndbok V129.
- § 5.1.4 Det skal det sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak innsendes en utomhusplan som viser plassering av bygninger, fysiske anlegg samt opparbeiding av terreng. Ved utbygging i byggetrinn kan plan for tiltaket med tilhørende uteoppholdsarealer aksepteres.
- § 5.1.5 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative fornybare energikilder, samt de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp.
- § 5.1.6 Det skal utarbeides en plan for oppgradering av offentlige trafikkområder. Denne planen skal avklare omfang av teknisk oppgradering av vegen, etablering av ny gang-/sykkelvegforbindelse, trafikkikkerhet for myke trafikanter og ledelinje fra leskur til busstopp langs o_KV1. Planen skal godkjennes av riktig vegmyndighet.
- § 5.1.7 Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak for o_GS1 og utbedring av vegkryss mot o_KV1, skal det dokumenteres følgende:
- Plan for hvordan avrenning, partikler etc. under anleggsfasen skal avskjermes mot Steinsvikbekken.
 - Plan for håndtering av overvann (bla. krav til overflatetyper, infiltrasjon, fordrøyning, evt. rensing) i forhold til Steinsvikbekken ihht. krav i Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune.
 - Lik avrenning til bekken før og etter utbygging (mengde, hastighet, vannkvalitet, slammengde).
 - Godkjenning fra VA-etaten av overnevnte planer.
- § 5.1.8 Det skal utføres målinger for mulig forurensning og diffuse gassutslipp fra tidligere kommunalt deponi på gnr. 39 bnr. 8. Ved evt. forurensning må det dokumenteres at bygging er helse- og miljømessig forsvarlig.

§ 5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BK)

- § 5.2.1 Masseberegning og plan for deponering av overskuddsmasser skal være utarbeidet og godkjent for de ulike byggeområdene.
- § 5.2.2 Fremmede arter skal kartlegges før igangsetting av tiltak. Det skal lages en plan for massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter, for å hindre spredning av fremmede arter.
- § 5.2.3 Steinsvikbekken skal sikres/skjermes mot avrenninger og sedimentering før utbedring av fortau f_FO1 og gang- og sykkelvei o_GS2 langs Steinsvikvegen, eller andre tiltak som kan ha konsekvenser for vassdraget.
- § 5.2.4 o_KV1, f_KV2, o_V1, o_ATB, o_GS1-2, f_FO1 og o_SK være ferdig opparbeidet.

§ 5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

- § 5.3.1 Felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet.
- § 5.3.2 f_KV2, V2-3, f_V4, f_FO1-3, f_GG1-2 og f_RA skal være ferdig opparbeidet.
- § 5.3.3 Det skal ha vært gjennomført tiltak for sikring av golfbanen.
- § 5.3.4 Vann- og avløpsnett for det enkelte felt skal være utbygd for det aktuelle byggetrinnet i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

§ 5.3.5 Slokkevannsutttak, som vist på VA-rammeplan, skal være overtatt til offentlig drift og vedlikehold.

§ 5.4 Før rammetillatelse (felt BF3)

§ 5.4.1 Felt BF3 tillates etablert etter reguleringsplanen uavhengig av rekkefølgekrav for felt BK.

§ 5.4.2 Ved utbygging av felt BF3 før felt BK må det foreligge midlertidig løsning for renovasjonshåndtering. Løsning må godkjennes av Bergen kommune/BIR.

§ 5.4.3 For felt BF3 skal det sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak innsendes en utomhusplan som viser plassering av bygninger, fysiske anlegg samt opparbeiding av terreng.

§ 5.4.4 Evt. endring av VA-rammeplan må være godkjent av VA-etaten i Bergen kommune.

§ 5.4.5 Det skal sammen med søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak innsendes en utomhusplan som viser plassering av bygninger, fysiske anlegg samt opparbeiding av terreng.

§ 5.5 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF3)

§ 5.5.1 Vann- og avløpsnett for det enkelte felt skal være utbygd for det aktuelle byggetrinnet i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart, datert 13.03.2024

Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Illustrasjonsplan, datert 13.03.2024
2. VA-rammeplan, datert 14.06.17
3. Renovasjonsteknisk plan, datert 02.12.2020