

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Laksevåg, gnr. 122 bnr. 3 mfl.**

**Bjørndalsbrotet**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_65520000**

Saksnummer

PLAN-2022/20521 (tidligere saksnummer 201734312).

Siste revisjonsdato bestemmelser

04.09.2024

**Vedtatt av bystyret**

04.09.2024

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

# PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

---

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligfortetting i et etablert boligområde.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 02.04.2024

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Det er ikke krav til universell utforming av gangstiene innenfor planområdet. Det skal så langt det er mulig legges til rette for universell tilgjengelighet til mindre del av f\_BUT i forbindelse med tilkomst til bebyggelse BBB1 og BBB2. For utforming av lekeområde i #2 er det ikke krav om universell utforming på tvers av f\_BUT mellom BBB1 og BBB2. Utforming må veies opp mot hensyn og verdi av å ivareta eksisterende terreng og vegetasjon (jf. §3.3.2).

§ 2.1.2 Tiltaket skal utformes etter prinsipper om universell utforming og tilgjengelig boenhet

#### § 2.2 Tilgjengelighet

§ 2.2.1 Felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig og ikke stenges for lek, opphold eller gjennomgang, (jf. §5.1.1).

#### § 2.3 Estetisk utforming

§ 2.3.1 Alle bygg, anlegg og uteområder skal ha god kvalitet i utforming og materialbruk. Material- og fargebruk, samt beplantning, skal bidra til å redusere fjernvirkningene av tiltakene. (jf. §3.1.1.7.d og §3.1.1.9.a, b og c).

§ 2.3.2 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming og skal føres opp i naturstein.

§ 2.3.3 Murer over 1.5 m skal kles med vegetasjon eller skjermes med buskvegetasjon.

#### § 2.4 Terrengbehandling

§ 2.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses tilstøtende terreng. Unødvendig utsprenging skal unngås. For å beholde mest mulig av kollen skal sprengning for byggegrop skje ved bruk av skånsomme sprengningsmetoder. Terreng skal tilbakefylles inn mot bygningskropp/ vegglinn der det er mulig. Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. (jf. §. 5.1.2).

§ 2.4.2 Skjæringer må renskes og fyllinger skal plantes til eller behandles på annen tiltalende måte. Skjæringer skal gis en god avrunding mot eksisterende terreng. For skjæringer skal det vurderes om det er hensiktsmessig med tilplanting. Det skal legges særlig vekt på en tiltalende og god utforming av overgangen mot uberørt terreng.

§ 2.4.3 Det tillates etablert nye stier innenfor planområdet. Eksisterende stier som blir berørt av utbyggingen skal, dersom det er hensiktsmessig, erstattes eller legges om for å sikre

tilgjengelighet til kollen. Det skal legges vekt på god terrengetilpasning og ivaretagelse av stedlige hensyn.

- § 2.4.4 I felt BBB1 må terrenget bearbeides langs kortsiden slik at kun to etasjer blir synlige mot nord/vest i retning Haakonverneveien/Bjørndalspollen.

## § 2.5 Overvannshåndtering

- § 2.5.1 Det er utarbeidet en VA-rammeplan for området. VA-rammeplan versjon 03 datert 22.03.2021, med tilhørende uttalelse fra VA-etaten, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann og krever dokumentert samtykke fra berørte parter. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

## § 2.6 Naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.6.1 Det tillates ikke sprengningsaktivitet i hekkeperioden 1. mai til 1. august av hensyn til fugl.

## § 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Det skal dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Støynivå for felles uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. Balkonger skal ha tett rekkverk på minimum 1m, og det skal brukes lydabsorberende materialer på underkant av overliggende balkonger.
- § 2.7.2 All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stede egne busker og trær, pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko. Det må sendes inn en beskrivelse av type beplantning ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak. Fremmede arter skal fjernes i henhold til Forskrift om fremmede organismer kapittel 5.

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

- § 2.8.1 Det skal sikres mot fall fra skrenter og bratte skjæringer der det er nødvendig. Nødvendige sikringstiltak tillates etablert innenfor hele planområde i permanent situasjon og midlertidig i byggefasen
- § 2.8.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en rigg og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området. Planen skal omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og gjøre rede for eventuelle tiltak.
- § 2.8.3 Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en redegjørelse for gjennomføring av anleggsperiode med tanke på transmisjonsnettet som sårbar infrastruktur. Det skal være dialog med Statnett om gjennomføring av anleggsfasen, og redegjørelsen skal forelegges Statnett for uttale.

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

- § 2.9.1 Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres hvordan sprengning av byggegrop skal utføres innenfor byggegrenser angitt i plankartet.

- § 2.9.2 Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en vurdering av fare for steinsprang i byggefasen og dokumentasjon av behov for sikring for eksisterende boligbebyggelse nord for planområdet.
- § 2.9.3 Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan kollen og eksisterende vegetasjon skal sikres mot inngrep i anleggsfasen.
- § 2.9.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det vurderes om det er behov for grunnundersøkelser. Vurdering skal utføres av geotekniker/ geolog. Dokumentasjon på foretatt vurdering skal sendes inn sammen med søknad om igangsetting.
- § 2.9.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse for annet enn rivning, grunn- og terrengarbeid som del av sikringsarbeidene innenfor planområde, må eventuelle sikringstiltak avdekket i den geotekniske/geologiske vurderingen for grunn- og terrengarbeid være utført (jf. §6.1.1 og 6.1.2).
- § 2.9.6 For BBB2 skal det i planleggingsfasen gjøres en vurdering av om det er mulig å plassere oppholdsrom (stue og/eller soverom) lengst mulig bort fra høyspentlinjen/Hensynssone H370.

### § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

##### § 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB)

###### § 3.1.1.1 Blokkbebyggelse (BBB)

§ 3.1.1.1.a Innenfor felt BBB1 og BBB2 tillates det oppført blokkbebyggelse med parkeringskjeller.

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

§ 3.1.1.2.a Områdene BBB1 og BBB2 kan maksimalt tillates bebygd med grad av utnytting (%-BRA) påført plankartet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Parkering skal regnes med i grad av utnytting.

###### § 3.1.1.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 3.1.1.3.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Følgende tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, gjerder/ sikringsgjerder, forstøtningsmurer, trapper, fyllinger o.l. tillates plassert utenfor byggegrensen. Det tillates ikke tiltak på østfasaden av BBB2 som går inn i sikringszone H370.

§ 3.1.1.3.b Parkeringskjellere skal etableres innenfor angitte byggegrenser i plankartet.

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

##### § 3.1.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

###### § 3.1.1.4.a Arealkrav

(i) Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 40% av dette skal utformes som fellesareal. Maks 40% skal ligge på altan på tak. Der bygget terrasseres er det tillatt å etablere altan på tak. Alle boenheter skal ha noe privat uteareal.

(ii) Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

###### § 3.1.1.4.b Kvalitetskrav:

Uteoppholdsareal skal i hovedsak oppfylle kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel. Det åpnes for at deler av arealet innenfor #1-3 som har brattere helning enn 1:3 kan medregnes i felles uteoppholdsareal ettersom det har spesielle bruksverdier.

#### § 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

##### § 3.1.1.5.a Bilparkering:

- (i) Det skal etableres 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal (bolig BRA). Parkering skal etableres i underetasje innenfor formål BBB1 og BBB2, med unntak av 3 parkeringsplasser utendørs i felt BBB2.
- (ii) Min. 10 % av bilparkeringsplassene skal avsettes og tilrettelegges til parkering for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedadkomst.
- (iii) Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med strømuttak for lading av elbil.

##### § 3.1.1.5.b Sykkelparkering:

- (i) Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig BRA.
- (ii) Sykkelparkeringene skal løses innenfor boligfeltene BBB1 og BBB2 i fellesanlegg i parkeringskjeller eller i private boder. Sykkelparkeringen skal være overdekket, tyverisikker (låsbar) og ha en sentral plassering. Det skal være utendørs sykkelparkering innenfor felt BBB1 og BBB2. Utendørs sykkelparkering skal være overdekket og låsbar.

#### § 3.1.1.6 Renovasjon

§ 3.1.1.6.a Det skal settes av tilstrekkelig areal til en nedgravd avfallsløsning i felt BBB1. Løsningen skal være felles for felt BBB1 og BBB2.

§ 3.1.1.6.b Utforming og opparbeiding av areal til avfallsløsning skal følge angitt løsning i renovasjonsteknisk plan.

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

§ 3.1.1.7.a Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i BBB1 og BBB2 skal det vedlegges en utomhusplan, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Utomhusplanen skal leveres i målestokk 1:500 og gjøre rede for:

- (i) Plassering av byggene og forhold til nabobygg, kjøreadkomst, interne vegger og utendørs parkering, evnt. nettstasjon, renovasjonsløsning og oppstillingsplass, gang- og trappeforbindelser til/ gjennom og internt i utbyggingsområdet, stier og privat og felles uteoppholdsareal og brannredningsareal. Planen skal vise lekeplass, utvendig trapper, avsatser og ramper.
- (ii) Planen skal vise at felles utomhusareal oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt hvor den oppfyller prinsipper for universell utforming (jf. §. 2.1). Den skal også vise hvordan felles uteoppholdsareal skal detaljeres med belysning og møblering.
- (iii) Utomhusplanen skal vise terrengbehandling med høydeanvisning, skjæringer, fyllinger, murer og gjerder. Materialbruk på uteomhusarealene med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas opp ved terrengtilpasning skal vises. Utomhusplan skal vise hvordan grønne areal er tenkt opparbeidet. Det skal vises hvordan tilgjengelighet til grønnstruktur skal sikres. Planen skal vise ny beplantning, og trær/vegetasjon som skal bevares/tilplantes. Utomhusplanen skal være i tråd med VA rammeplanen og vurdere løsninger som bidrar til fremtidsrettet overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin.

- (iv) Sammen med utomhusplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som bl.a. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Illustrasjonsplanen datert 18.03.2020, revidert 20.12.2023 er veiledende for utomhusplanen.

§ 3.1.1.7.b Forhåndsuttalelse om vann og avløp

Før det søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak, skal det søkes til Bergen vann og forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg og om opparbeiding av hovedledninger til kommunal drift og vedlikehold.

§ 3.1.1.7.c Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes renovasjonsteknisk plan sammen med uttalelse fra BIR, jf. § 3.1.1.6.

§ 3.1.1.7.d Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i BBB1 og BBB2 skal det leveres en farge- og materialpalett som viser innfrielse av § 3.1.1.9

§ 3.1.1.7.e Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes beplantningsplan med skriftlig redegjørelse, jf. § 2.7.3.

§ 3.1.1.7.f Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en skriftlig redegjørelse om planlagte tiltak for å redusere klimagassutslipp.

§ 3.1.1.7.g Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det sendes inn en marksikringsplan, som skal gjøre rede for hvordan viktig vegetasjon og trær ivaretas i byggefase og hvordan det skal sikres at bygge- og formåls grensen mot grønnstruktur overholdes.

§ 3.1.1.7.h Før bebyggelse tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon på at terrengbehandling er utført iht. § 2.4.

§ 3.1.1.7.i Sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal følgende dokumenteres: Godkjent teknisk sluttdokumentasjon for private VA-anlegg. Dokumentasjon på oppfyllelse av relevante rekkefølgekrav, jf. §§ 6.1.3 og 6.2.2.

§ 3.1.1.7.j Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes støyrapport, jf. § 2.7.1

§ 3.1.1.7.k Massehåndtering og miljøoppfølging

(i) Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering, inkludert tiltak for å hindre spredning av fremmede skadelige arter. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak.

(ii) Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsperioden for å hindre miljøforurensing til Bjørndalspollen og omgivelsene.

§ 3.1.1.7.l Dokumentasjon av skole- og barnehagedekning

Skole- og barnehagedekning skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis

§ 3.1.1.7.m Før søknad om tillatelse til tiltak (BBB1 og BBB2) skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for alle nye og endrede vegareal i planen. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Det skal foreligge positiv uttale fra rette vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

## Utforming (§12-7 nr. 1)

### § 3.1.1.8 Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.8.a Maksimal byggehøyde for felt BBB1 og BBB2 er angitt på plankartet. Tekniske installasjoner som ventilasjon, heissjakter og lignende kan oppføres inntil 2 m over angitt høyde, med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 25% av takarealet.

§ 3.1.1.8.b Nedtrapping av bebyggelse med angitte kotehøyder som framgår av illustrasjonsplan (datert 18.03.2020, revidert 20.12.2023), er bindende. Det kan tillates justeringer i kotehøyde på maksimalt + 0,5 meter.

#### § 3.1.1.9 Estetikk (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.9.a Det skal legges vekt på at bygg og anlegg får en diskret framtoning gjennom bevisst og naturlig material- og fargebruk. Det skal med unntak av vindusflater benyttes ikke-reflekterende fasadematerialer som tre, mur og naturstein, og naturlige farger som bidrar til å dempe fjernvirkningen av tiltaket.

§ 3.1.1.9.b Fasader skal være symmetriske i sin form og detaljering, og uteområder skal utformes på en slik måte at det skapes god kobling til omgivelsene og landskapet.

§ 3.1.1.9.c Hovedmaterialet i kledning skal være i naturlige materialer som tre, stein og mur. Bebyggelsen skal fremstå enhetlig, men en kombinert materialbruk i kledning kan vurderes. Eventuelle betongmurer i sokkeletasje/ 1.etasje skal av estetiske hensyn kles med vegetasjon eller andre materialer som kan dempe fjern- og nærvirkningen.

§ 3.1.1.9.d Reduksjon i klimapåvirkning skal vektlegges ved valg av materialer.

§ 3.1.1.9.e Taket skal utformes som flatt tak med vegetasjonsdekke og pollinatorvennlige planter. Det tillates etablert solenergianlegg i kombinasjon med vegetasjonsdekket.

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

#### § 3.1.1.10 Adkomst

§ 3.1.1.10.a Felt BBB1 har adkomst fra f\_SV.

§ 3.1.1.10.b Felt BBB2 har adkomst fra o\_SKV.

### Boligkvalitet (§12-7 nr. 5)

#### § 3.1.1.11 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.1.11.a Innenfor felt BBB1 og BBB2 tillates det etablert inntil 17 boenheter.

§ 3.1.1.11.b Innenfor BBB1 og BBB2 skal det tilrettelegges for boenheter med varierende størrelser.

#### § 3.1.1.12 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.1.1.12.a o\_BKT er offentlig.

§ 3.1.1.12.b f\_BUT er felles for BBB1 og BBB2

### § 3.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg (BKT)

§ 3.2.1 Nettstasjon tillates etablert innenfor angitte byggegrenser i o\_BKT. Nettstasjon skal plasseres minimum 1 meter fra vegkant og utenfor vegens frisisiktsoner. Rundt hele nettstasjonen skal det sikres en fri avstandssone med bredde på min. 1 meter. Rivning av eksisterende trafo og etablering av ny utføres i samråd med nettselskap.

### § 3.3 Uteoppholdsareal (BUT)

§ 3.3.1 f\_BUT er avsatt til felles uteoppholdsareal for byggeområdene BBB1 og BBB2. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig. For etablering av

nye gangstier innenfor formålet tillates det nødvendig terrengbearbeiding. Det tillates at gangbro for tilkomst fra felt BBB2, med tilhørende konstruksjoner forankres i for formålet. Skjæring fra kollen og ned mot o\_SF3 skal sprenges forsiktig for å minimere inngrep og gis en estetisk tiltalende utforming.

**§ 3.3.2** Deler av f\_BUT skal være universelt utformet/ tilgjengelig. Det må i detaljprosjekteringen vurderes hvor stor del av f\_BUT som skal være universelt tilgjengelig. Dette må veies opp mot hensynet til ivaretagelse av eksisterende terreng. (jf. §2.1.1).

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

#### **§ 3.4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV, SV, SF, SVT og SVG)**

##### **§ 3.4.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)**

§ 3.4.1.1.a o\_SKV regulerer utvidelse og justering av vegen Bjørndalsbrotet. Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og godkjente tekniske planer. Det tillates mindre avvik fra viste plassering av o\_SKV i plankart i samråd med rette vegmyndighet, i forbindelse med utarbeiding av vegteknisk plan (jf. §3.1.1.7.m).

§ 3.4.1.1.b o\_SF1 – o\_SF2 regulerer eksisterende fortau. o\_SF2 regulerer en utvidelse av dagens fortau. Fortauet skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og godkjente tekniske planer. Det tillates mindre avvik fra viste plassering og utforming i plankart i samråd med rette vegmyndighet, i forbindelse med utarbeiding av vegteknisk plan (jf. §3.1.1.7.m).

§ 3.4.1.1.c Det skal reguleres nytt fortau o\_SF3 mellom BBB1 og BBB2. Fortauet skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og godkjente tekniske planer. Det tillates mindre avvik fra viste plassering og utforming i plankart i samråd med rette vegmyndighet, i forbindelse med utarbeiding av vegteknisk plan (jf. §3.1.1.7.m).

§ 3.4.1.1.d f\_SV regulerer adkomst til BBB1. f\_SV skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og godkjente tekniske planer. Det tillates mindre avvik fra viste plassering og utforming i plankart i samråd med rette vegmyndighet, i forbindelse med utarbeiding av vegteknisk plan (jf. §3.1.1.7.m).

§ 3.4.1.1.e o\_SVG1-3 annen veggrunn grøntareal er areal til grøfter, avrenning o.l. Utformingen av o\_SVG1 og o\_SVG3 skal planlegges og løsning skal sees på i sammenheng med utforming av felt BBB1 og BBB2.

§ 3.4.1.1.f Det er tillatt å kjøre over felt o\_SVT1 for tilgang til trafostasjon i o\_BKT.

§ 3.4.1.1.g o\_SVT1 og o\_SVT2 er annen veggrunn teknisk areal til grøfter, avrenning, rekkverk o.l. Utformingen av o\_SVT1 og o\_SVT2 skal planlegges og løsning skal sees på i sammenheng med utforming av felt BBB1 og BBB2.

##### **§ 3.4.1.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.4.1.2.a Følgende arealer skal være offentlig: o\_SKV, o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3 og tilhørende annen veggrunn o\_SVG1, o\_SVG2, o\_SVG3, o\_SVT1 og o\_SVT 2.

§ 3.4.1.2.b f\_SV er felles for BBB1 og BBB2.

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

#### **§ 3.5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt GN)**



## Utforming (§12-7 nr. 1)

### § 3.5.1.1 Arealbruk

§ 3.5.1.1.a GN er naturområde – grønnstruktur.

### § 3.5.1.2 Krav og vilkår til opparbeiding

§ 3.5.1.2.a Eksisterende terreng og vegetasjon i GN skal i størst mulig grad bevares. Gjelder også ved bearbeiding av terreng innenfor i #5 og #6 (jf. § 5.1.6). Vanlig skjøtsel tillates. Det skal benyttes stedegen vegetasjon ved eventuell tilplanting.

§ 3.5.1.2.b Det tillates etablert nye gangstier innenfor GN.

§ 3.5.1.2.c Det tillates etablert rassikringstiltak innenfor GN

§ 3.5.1.2.d Det skal legges vekt på gode og mest mulig naturlige overganger mellom bearbeidet terreng i BBB1, BBB2 og f\_BUT og eksisterende terreng i GN (jf. §2.4).

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

---

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

§ 4.1.1 Innenfor sikringssonen for høyspent (H370) er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssone skal på forhånd avklares med ledningseier.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-#6)

§ 5.1.1 Det skal sikres tilgjengelighet til uteareal innenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3. Området skal fremstå åpent og inviterende. Det er ikke tillatt å møblere/sette opp gjerder/murer som er til hinder for lek, opphold og gjennomgang innenfor #1-3.

§ 5.1.2 Innenfor #1 og #3 skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Vanlig skjøtsel og vedlikehold tillates. Dersom vegetasjon/ store trær på kollen vurderes som en sikkerhetsrisiko for ny bebyggelse kan de fjernes. Det tillates etablert nye gangstier i #3. Det er ikke krav til universell utforming av gangstiene innenfor #1 og #3. Det tillates å møblere med benker på kollen innenfor disse områdene

§ 5.1.3 Innenfor #2 tillates etablering av trapp/avsatser mellom nivå og det skal tilrettelegges og møbleres for felles uteopphold og lek. Universell utforming og tilgjengelighet for #2 er beskrevet i §2.1, §2.2, §3.3.1 og §3.3.2. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Det skal benyttes materialer som harmonerer med kollen og ivaretar dens naturlige preg. Lekeareal skal opparbeides med miljøvennlige materialer.

§ 5.1.4 Innenfor #3 skal det etableres broforbindelse /rampe fra utgang i bebyggelse felt BBB1 og felt BBB2 til uteoppholdsarealet i felt f\_BUT. Innenfor #3 skal det også etableres trappeforbindelser mellom fortau o\_SF3 og f\_BUT.

§ 5.1.5 Bestemmelsesområde #4 tillates benyttet til midlertidig anleggsområde i forbindelse med utbedringer av veg o\_SKV og etablering av fortau o\_SF2. Bestemmelsesområdet utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt. Området skal fremstå som ryddig og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene i anleggsperioden. Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene i størst mulig grad settes i stand slik de var før inngrepet, eller i samsvar med avtale gjort med grunneiere/ festere. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i tiden fra ikrafttredelsesdato for reguleringsplanen og 10 år frem i tid.

- § 5.1.6 Innenfor bestemmelsesområdene #5 og #6 tillates det bearbeidelse av terreng for å få gode overganger mellom byggeområdene BBB1, BBB2 og GN. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i tiden fra ikrafttredelsesdato for reguleringsplanen og 10 år frem i tid.
- § 5.1.7 Bestemmelsesområde #7 viser plassering av en buskformet ask, en art som er sterkt truet (EN) i Norsk rødliste for arter 2021. Bestemmelsesområde #7 omfatter ask med rotsone. Asken skal flyttes fra #7 til #8, i tråd med vurdering gitt i notatet om Naturmangfold i Bjørndalsbrotet, jf. kapittel 7 Avbøtende tiltak
- § 5.1.8 Ved flytting av treet skal graving skje skånsomt slik at rotsonen til treet ikke skades. Røttene til treet skal dekkes under flytting, og #8 skal være ryddig og istandsatt for planting av asketreet

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

---

### § 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BBB1 og BBB2)

- § 6.1.1 Eventuelle sikringstiltak avdekket i den geotekniske/geologiske vurderingen for grunn- og terrengarbeid skal være utført før igangsettelse gis.
- § 6.1.2 Skal eventuelle sikringstiltak for å hindre at det kommer stein ned mot eksisterende bebyggelse i nord være etablert.
- § 6.1.3 Før igangsettings-tillatelse skal det foreligge forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg og krav om opparbeiding av hovedledning fra Vann- og avløpsetaten.
- § 6.1.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i tilknytning til kommunal veg, skal tekniske planer være godkjent av rette vegmyndighet, jf. § 3.1.1.7.m
- § 6.1.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende og støyforhold jf. §§ 2.7.1, 2.8.2 og 3.1.1.7.j. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.
- § 6.1.6 Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeid for felt o\_BBB1 og o\_BBB2 skal det utarbeides en marksikringsplan av fagkyndig, jf. § 3.1.1.7. g.
- § 6.1.7 Skal buskformet ask i bestemmelsesområde #7 være flyttet til #8 i tråd med §§ 5.1.7 og 5.1.8.

### § 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB1 og BBB2)

- § 6.2.1 Skal felles uteoppholdsareal f\_BUT være ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent utomhusplan
- § 6.2.2 Skal hovedledninger være overtatt til kommunal drift og vedlikehold, samt sluttdokumentasjon for privat VA-anlegg være godkjent av Bergen Vann.
- § 6.2.3 Skal nødvendig sikring mot fall fra bratte skjæringer og skrenter være gjennomført, jf. § 2.8.1 og 6.1.2.
- § 6.2.4 Skal parkeringsplasser være opparbeidet og godkjent, jf. § 3.1.1.5a.
- § 6.2.5 Skal eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak, jf. § 2.7.1 være opparbeidet og godkjent.
- § 6.2.6 Skal nye stier og utendørs trapp iht. utomhusplan (§ 3.1.1.7a) være opparbeidet.
- § 6.2.7 Skal eksisterende trafo innenfor BBB2/o\_SVT2 og o\_SF3 være revet og ny trafo i (o\_BKT) være oppført i samråd med nettselskap.

- § 6.2.8 Skal avkjørsler inn til BBB1 og BBB2 være ferdig opparbeidet.
- § 6.2.9 Avfallsløsning skal være etablert i henhold til renovasjonsteknisk plan
- § 6.2.10 Skal nytt fortau o\_SF3 være ferdig opparbeidet og godkjent
- § 6.2.11 Skal eksisterende fortau o\_SF1 være ferdig istandsatt og godkjent
- § 6.2.12 Skal utbedring av o\_SKV være ferdig opparbeidet og godkjent
- § 6.2.13 Skal områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde #5 og #6 være istandsatt.
- § 6.2.14 Ved søknad om brukstillatelse for boligene skal det dokumenteres at offentlige vegområder innenfor planavgrensningen er overlevert til rette vegmyndighet etter ombyggingen

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

### A: Bindende

1. Plankart, datert 20.12.2023
2. Illustrasjonsplan datert 18.03.2020, revidert 20.12.2023 er gjort bindende for nedtrapping av kotehøydene vist på altanene

### B: Retningsgivende

1. Illustrasjonsplan datert 18.03.2020, revidert 20.12.2023
2. VA-rammeplan versjon 3, datert 22.03.2021
3. Støyrappport datert 19.09.22
4. Skredfarerappport datert 04.12.2018
5. Renovasjonsteknisk plan datert 18.03.2021