

Saksnr.: 2022/10770
Saksbehandler: Gudrun Søreng
Plannr. 65340000
Gbnr: 116/160



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR SANDSLIÅSEN 57

Utbygger: Sandslåsen Utbygging AS

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Byrådet – heretter kalt «**BK**»,
og
2. Sandsliåsen Utbygging AS, organisasjonsnummer 917 537 577, heretter kalt «**Utbygger**».

2. HJEMMEL

Denne avtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 om utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.06.2019, om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3. BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Sandsliåsen er et eksisterende næringsområde nær bybanestoppet i Sandslivegen, som er i ferd med å omdannes fra hovedsakelig kontor- og næringsområde, til boligområde. Det er flere vedtatte og pågående reguleringsplaner i området. Flere av planene har felles rekkefølgekrav slik at visse infrastrukturiltak må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny utbygging innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner de ulike planene for at utbygger kan inngå utbyggingsavtale for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

Realiseringen av nevnte rekkefølgekrav krever planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi flere private aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene for Sandsliåsen fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de respektive infrastrukturiltakene, avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

4. GEOGRAFISK OMRÅDE OG PLANGRUNNLAG

Avtalen gjelder utbygging innenfor planområdet Sandsliåsen, gnr. 116, bnr. 160, jf. plannr. 65340000 (**Detaljreguleringen**), vedtatt av Bergen bystyre den 28.05.2020 i sak 163/20.

5. FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur i planområdet, herunder nytt gange- og sykkelareal i Sandsliåsen i en lengde av ca. 400 meter, mellom kryss v/Quality Hotel Edvard Grieg og kryss v/Sandslikroken. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i pkt. 6. Utbyggers intensjon med avtalen er å oppfylle de nevnte rekkefølgekravene, som ledd i å kunne få brukstillatelse for sitt utbyggingsprosjekt i planområdet uten at alle de offentlige infrastrukturiltakene er ferdig opparbeidet.

Oh
GTO

6. REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV AVTALEN

6.1 Gjeldende bestemmelser

Utbyggingsavtalen medfører at de aktuelle rekkefølgekravene i form av regulerte offentlige infrastrukturtiltak, er å anse som oppfylt. Tiltakene fremgår av reguleringsbestemmelsene pkt. 4.2.4, tredje og fjerde avsnitt:

Før det gis midlertidig brukstillatelse til BBB1-2, skal veianlegg på østsiden og vestsiden av veien være sikret gjennomført. Det vil si:

o_SS2
o_SS3
o_SS4
o_SGG3
o_SGG5
o_SGG7
o_SVT3
o_SVT4
o_SVT5
o_SVG2
o_SVG4
o_SV3

Ved å inngå og oppfylle forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «sikret gjennomført» jf. Detaljreguleringen punkt 4.2.7.

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1 «Tiltak utenfor planområdet» er oppfylt i tidligere utbyggingsavtale for samme gnr./bnr. signert av BK den 06.10.2020, jf. saksnr. 2018/45214 (tidligere sak 2016 36142).

6.2 Endringer

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen, jf. pkt. 6, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av Detaljreguleringen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved detaljreguleringen.

I tillegg er infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen omfattende, og vil sannsynligvis realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Ovennevnte er blant forholdene som

kan grunngi et behov for endringer i infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

7. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Anleggsbidrag

7.1.1 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et totalt anleggsbidrag på kr 3 247 360 (+ indeksregulering),- til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 6. Bidraget dekker de samlede infrastrukturiltakene, jf. beregning som fremgår av vedlegg 3 til avtalen.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

7.1.2 Grunnlaget for beregningen

Kostnadsfordelingen og beregningen av anleggsbidragets størrelse pr. m² BRA fremgår av **vedlegg 3** til avtalen.

7.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

Dersom det innenfor aktuelt bruksnummer på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av rekkefølgekravene utbyggingsavtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 1. kvartal 2022.

7.1.5 Overdragelse av areal

Areal til offentlig infrastruktur omfattet av avtalen skal tilfalle BK uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. BK dekker kostnader og utfører det formelle arbeidet med å gjennomføre hjemmelsoverføringen.

7.2 Forfall og oppgjør

7.2.1 Forfall ved søknad om midlertidig brukstillatelse

Anleggsbidraget (jf. pkt. 7.1) forfaller ved søknad om midlertidig brukstillatelse for nybygg i reguleringsplanens byggeområder felt BBB1 – BBB2.

de
GE

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før søknad om nevnte brukstillatelse orientere BK om søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med normalt 3 ukers forfall.

7.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

Anleggsbidraget forfaller til betaling dersom det innledes gjeldsforhandlinger eller åpnes konkurs hos Utbygger.

7.3 Sikkerhetsstillelse, eventuelt innbetaling

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget skal sikres ved «on demand»-bankgaranti. Av garantidokumentet skal det eksplisitt fremgå at garantibeløpet forfaller umiddelbart ved BKs påkrav. Garantien følger som vedlegg 4 til avtalen.

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9.

Som alternativ til bankgaranti kan kontantbeløpet innbetales til kontonummer utpekt av BK, før byrådsbehandlingen iht. punkt 13. Beløpet skal tilbakebetales til Utbygger innen 14 dager dersom avtalen ikke skulle bli godkjent.

8. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 Realisering av tiltak

BK er byggherre for tiltakene som avtalen omhandler, jf. pkt. 6 ovenfor.

Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av infrastrukturtiltakene. Alt arbeid skal utføres i samsvar med alminnelig god byggeskikk.

8.2 Tidspunkt for realisering av tiltak

BK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturtiltakene som utbyggingsavtalen gjelder. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert gjennom anleggsbidrag. Infrastrukturtiltakene skal dog senest være ferdig opparbeidet innen fristen som fremgår av punkt 9 nedenfor. Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

Ch
GTB

8.3 Beregning og innkreving av anleggsbidrag

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med avtalens pkt. 7.1 og 7.2.

8.4 Bidrag til bortfall av sikkerhetsstillelse

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. pkt. 7.3, tredje avsnitt.

8.5 Overdragelse av areal

BK dekker kostnader og utfører det formelle arbeidet med å gjennomføre hjemmelsoverføringen som nevnt i 7.1.5.

9. AVTALENS VARIGHET

Avtalen gjelder til partenes forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2037.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere denne avtalen uten forutgående skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

11. MISLIGHOLD

11.1 Reklamasjon

Avtalepart som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den aktuelle avtaleparten innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre avtaleparten kreve erstatning for direkte økonomisk tap denne påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap og avledet følgetap kan ikke kreves. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. For øvrig gjelder ordinære erstatningsrettslige regler.

11.3 Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag i henhold til avtalens pkt. 7.2 jf. 7.1, betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

12. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtale, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland tingrett som verneting.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og signert av fullmaktshaver.

Sak om godkjenning av avtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger har

underskrevet avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-4 andre ledd.

14. AVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

Avtalen undertegnes i ett – 1 – eksemplar, som oppbevares av BK. BK sender kopi av signert versjon til Utbygger når endelig avtale foreligger.

15. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og påkrav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

16. VEDLEGG TIL AVTALEN


1. Reguleringsplan for Sandslåsen, plan ID 4601_65340000, vedtatt 28.05.2020
2. Reguleringsbestemmelser vedtatt 28.05.2023.
3. Beregning av anleggsbidrag
4. Bankgaranti

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 8/11-24
Sted/dato


Bergen kommune v/
Christine Kahrs

Bergen 29/1-24
Sted/dato


Sandslåsen Utbygging AS
v/ Christian Flølo Geithus

Anleggsbidrag for Sandsliåsen 57, iht. utbyggingsavtale

Kostnad for veganlegg Sandsliåsen 10 319 099

Sandsliåsen 57 - andel 31 % av kostnad 3 247 360

* Anslag fra Sweco datert 07.03.2022

Anleggsbidrag indeksert fram til 2023 4. kvartal (2023K4). Byggekostnadsindeks

Anleggsbidrag for Sandsliåsen 57 i 2022K1-kr

Indekspåslag

Anleggsbidrag inkludert indekspåslag

eks for veganlegg. Veg i dagen

<i>Anleggsbidrag</i>	<i>Dagens indeks/indeks- utgangspunkt</i>	<i>Indeksverdier</i>	<i>Prosent- økning</i>	<i>Anleggsbidrag inkl indekspåslag</i>
3 247 360				3 247 360
3 247 360	2023K4/2022K1	223,9/202,4	10,62 %	344 952
				3 592 312

CAO

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda gnr. 116, bnr. 160,

Sandsliåsen

Nasjonal arealplan-ID 4601_65340000

Saksnummer	201638624
Siste revisjonsdato bestemmelser	28.05.20
Vedtatt av bystyret	28.05.20
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for transformasjon av tomten til boligformål, med bymessig bebyggelsesstruktur tilpasset nærhet til kollektivknutepunkt, øvrig bebyggelse og tomtens egenart.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 25.11.19.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Det skal dokumenteres god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Ved prosjektering skal fargevalg, materialbruk og fasadenes bearbeiding bevisst brukes med sikte på at bygningsvolumene i størst mulig grad passer inn i og tilfører kvalitet til området de er en del av.

For detaljerte bestemmelser for arkitektur og estetikk vises det til pkt. 6.1.6.

2.2 Boligsammensetning

Det skal etableres leiligheter av varierende størrelse. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35m² BRA.

Leilighetsinndelingen skal ellers differensieres slik at det for hele planområdet er maks. 20 % av samlet antall boenheter som har bruksareal under 50m², og minimum 20 % av samlet antall boenheter som har bruksareal over 80m².

2.3 Behandling av overvann

Overvannet skal håndteres lokalt iht. VA-norm for Bergen Kommune: «Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen Kommune».

2.4 Renovasjon

Det skal etableres mobilt bossug for restavfall. Nedkast skal ha hensiktsmessig plassering. Annet avfall skal håndteres med nedgravde bunntømte containere. Renovasjonsteknisk avfallsplan, datert 24.06.19, med BIR positive uttale fra BIR, datert 24.06.19 er grunnlag for etablering av renovasjonsanlegg.

2.5 Fjernvarme og energi

Innenfor planområdet skal alle nye bygg knyttes til fjernvarme eller tilrettelegges med alternativ energiløsning i samråd med ansvarlig myndighet. Omlegging av nettstasjon skal gjøres i samråd med BKK og i.h.t. gjeldende regelverk.

2.6 Rivningsavfall og overskuddsmasser

2.6.1 Rivningsavfall

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

2.6.2 Overskuddsmasser

Overskuddsmasser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende lov og forskrift.

2.7 Sti / snarvei til bybanestopp Sandslivegen

Det skal opparbeides sti / snarvei i o_GTD1-2 til/fra bybanestopp Sandslivegen, jf. pkt. 8.1. Trasé og utforming som fremgår av illustrasjonsplan er retningsgivende for anleggelse. Stien skal anlegges med minst mulig terrenginngrep. Det stilles ikke krav til universell utforming av stien.

2.8 Byggetrinn

Planen kan bygges ut i flere byggetrinn. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinn skal nødvendig areal for uteopphold for det antall av boenheter det søkes for, samt atkomst og renovasjonsanlegg være opparbeidet, og tilstrekkelig sikring av byggeplass være gjennomført. Første byggetrinn er BKB og BBB5, andre byggetrinn er BBB3-4, og tredje og siste byggetrinn er BBB1-2.

2.9 Byggegrenser

Byggegrenser følger formålsgrenser, og er satt i plankart.

2.10 Anleggsfase

I anleggsfase tillates det etablering av midlertidig tilkomst på vestsiden av planlagt ny bebyggelse. Etter gjennomføring skal terrenget tilbakeføres i henhold til utomhusplan.

I anleggsfase tillates det i tillegg midlertidig opparbeidelse av avkjørsel fra veien Sandslåsen, som er tjenlig for trinnvis utbygging.

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 12.06.19 er retningsgivende for utarbeidelse av utomhusplan. Mindre justeringer av posisjon for enkeltelementer er tillatt.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200, samt skriftlig redegjørelse som bl.a. viser hvordan bestemmelsenes krav, samt lov og forskrift er tenkt oppfylt, herunder også beskrivelse av universell utforming.

Illustrasjonsplan er retningsgivende for utomhusplanen, jfr. pkt. 3.1. Utomhusplanen skal i detalj vise illustrasjonsplanens kvaliteter i uteoppholdsareal, lekeareal, beplantning, atkomst til boligene med sykkelparkering og nedkast for avfall med mer.

Utomhusplan skal vise høyder, fall og terrengbearbeidelse. Disse skal være kotesatt. Murer skal fremgå med høyde og eventuelle nødvendige sikringsgjerd. Murer skal terrasseres slik at høyde ikke overskrider 1,5 meter.

Utomhusplanen skal vise hvordan utomhusarealene oppfyller bestemmelse pkt. 6.2 og forskrift når det gjelder størrelse og kvalitet. Det skal fremgå hvordan prinsipper for universell utforming oppfylles, og eventuelle avvik skal begrunnes. Utomhusplanen skal vise snarvei/ sti til bybanestopp Sandslivegen. Jfr. Pkt. 8.1.

3.3 VA-rammeplan

VA-rammeplan er bindende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

3.4 Tekniske planer for offentlig veiareal

Før det gis igangsettingstillatelse for arbeid på kommunalt veiareal, skal kommunal veimyndighet bli forelagt og ha godkjent tekniske detaljplaner for det offentlige veiområdet / avkjørsel, inkludert veilys.

3.5 Støy

Sammen med søknad om rammetillatelse for BBB1-5 og BKB, eller byggetrinn jfr. pkt. 2.8, skal det foreligge støyrapport som beskriver eventuelle tiltak for å oppfylle kravene i støyforskriften T-1442. Rapportens anbefalte tiltak for at bebyggelsen skal være i henhold til lov og forskrift skal være dokumentert ved søknad om tiltak. Det tillates etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støysone dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at alle boenheter tilfredsstiller krav i KPA sin bestemmelse § 22.2.

Støyvurdering for i bygg- og anleggsfasen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før igangsettingstillatelse. Vurderingen gjelder støynivå, varighet, foreslåtte tiltak for å redusere støy, plan for oppfølging av underleverandører og plan for kommunikasjon med naboer. Lydmåling må utføres.

3.6 Skole og barnehagedekning

Ved søknad om rammetillatelse for BBB1-5 og BKB, eller byggetrinn jfr. pkt. 2.8, skal det dokumenteres at skole- og barnehagedekning i bydelen er tilstrekkelig.

3.7 Miljøsaneringsrapport

Det skal utarbeides miljøsaneringsrapport. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert i forhold til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette gjennomføres.

3.8 Skredfare – løsmasseskred og steinsprang.

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en detaljert rapport og plan for sikring mot løsmasseskred og steinsprang i tilgrensende område mot Håvardstunvatnet og i område for stifremføring til bybanestopp Sandslivegen. (I plankart benevnt f_BAU1-2, f_BLK1-2 (inkludert H540_1) og o_GTD1) Eventuelle tiltak for å forhindre skredfare skal være mest mulig skånsom og ta hensyn til landskapsform og vegetasjon.

3.8.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det dokumenteres og eventuelt sikres at grunnarbeid og anlegg og sprengningsarbeider ikke har medført økt fare for løsmasseskred eller steinsprang for tilgrensende område mot Håvardstunvatnet og for stifremføring til bybanestopp Sandslivegen.

3.9 Massehåndtering

Ved søknad om igangsettelse av grunnarbeider skal det vedlegges plan for massehåndtering og deponering av masser.

3.10 Tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-1442 legges til grunn.

3.11 Klimagassregnskap

Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m², vesentlige naturinngrep og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bebyggelse. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.

4. Rekkefølgekrav

4.1 Tiltak utenfor planområdet

Før igangsettingstillatelse

4.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse, skal løsning for rundkjøring Sandslivegen / Sandsliaen være gjennomført eller sikret gjennomført.

4.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse, skal løsning for kryss Sandslivegen / Flyplassvegen være gjennomført eller sikret gjennomført.

4.2 Tiltak innenfor planområdet

Før midlertidig brukstillatelse

4.2.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal avfallsanlegg, f_BRE og nedkast for bossug være ferdigstilt for det omsøkte byggetrinn.

4.2.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal leke- og uteoppholdsareal i f_BLK1-2 og f_BUT være opparbeidet og ferdigstilt for det omsøkte byggetrinn.

4.2.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse til BBB5 og BKB, skal snarvei/stiforbindelse i felt o_GTD1-2 fra planområdet til bybanestopp Sandslivegen være gjennomført.

4.2.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse til BBB1-2, skal veianlegg på vestsiden av veien, inklusive kjørebane på begge sider av midtlinjen, være gjennomført. Det vil si følgende felt:

o_SGG6
o_SVG1
o_SVG3
o_SVG5
o_SVG6
o_SKF1
o_SKF2
o_SKF3
o_SKV2

Før det gis midlertidig brukstillatelse til BBB1-2, skal veianlegg på østsiden og vestsiden av veien være sikret gjennomført. Det vil si:

o_SS2
o_SS3
o_SS4
o_SGG3
o_SGG5
o_SGG7
o_SVT3
o_SVT4
o_SVT5
o_SVG2
o_SVG4
o_SV3

4.2.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vann- og avløpsnett være utbygd i samsvar med VA - rammeplan for det omsøkte byggetrinn.

4.2.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal trær langs gate, slik det fremkommer av utomhusplan, være plantet for det omsøkte byggetrinn. Ved utplanting skal gatetrærne ha minimum stammeomkrets 14-16 cm.

4.2.7 Med sikret gjennomført ansees rekkefølgekravet som oppfylt dersom utbygger/grunneier har inngått forpliktende avtale med Bergen kommune og/eller Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltakene.

5. Eierform

5.1 Offentlige arealformål

Følgende arealer skal være offentlige:

o_GTD1-2
o_SVT1-5
o_SGG1-8
o_SS1-4
o_SKF1-3
o_SKV1-3
o_SV3-5

5.2 Felles arealformål

Følgende arealer skal være felles for BBB1-5 og BKB:

f_SV4
f_BRE
f_BUT
f_BAU1-2
f_BLK1-2

Følgende arealer skal være felles for gnr. 116, bnr. 160 og gnr. 116, bnr. 212:
f_SV4

6. Bestemmelser til arealformål Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

6.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, garasjeanlegg og bolig/forretning/kontor

6.1.1 BBB 1-5, f_BG og BKB

Felt BBB1-5 og BKB tillates bygd ut med boliger i blokkbebyggelse, garasjeanlegg og forretning.

I 1. etasje av BKB er det tillatt å etablere næringsvirksomhet som faller inn under formålet BKB med inntil 200 m².

Det skal i f_BG, under BBB1, etableres fellesareal for beboere i sameiet mot f_BLK2 med universelt utformet atkomst samt del av overliggende leilighet.

6.1.2 Byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser påført plankartet. Balkonger unntas fra dette, og kan krage ut over byggegrense med inntil 1 meter. Høyde over offentlig veiareal for balkonger skal være minimum 5 meter.

6.1.3 Utnyttelsesgrad

Det tillates maksimalt 200 boenheter innenfor planområdet.

I felt BBB1-5 og BKB settes utnyttelsesgrad som % BRA og fremgår av plankart.

Åpent overbygd areal under utkragede bygningsdeler i 1. etasje skal ikke medtas i beregning av utnyttelsesgrad.

Overbygde sykkelskur i f_BUT skal ikke medtas i beregning av utnyttelsesgrad.

6.1.4 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde for det enkelte bygg fremgår av plankartet.

For delfelt BBB2, BBB4 og BKB tillates det inntrukket 7.etasje på maks 50% av BYA.

Over maksimal gesimshøyde kan det oppføres mindre takoppbygg og heishus. Det tillates takoppbygg på opptil 15 % av takflate med høyde på inntil 1,5 m over regulert gesims.

6.1.5 Takterrasse

Det tillates etablert takterrasse. Takterrasse på BBB1 skal være tilbaketrukket fra gesims med 1,5 meter.

6.1.6 Arkitektur og estetikk

Bygninger skal ha differensiert bruk av materialer, og det skal blant annet brukes tegl og treverk i fasader.

Det skal utarbeides detaljplan for farger og materialer som godkjennes av bygningsmyndigheten ved søknad om rammetillatelse jf. bestemmelsene § 2.1.

Det skal være høy 1. etasje med minimum nettohøyde i oppholdsrom på 2.7 meter.

Det skal i være minimum 8 leiligheter over to etasjer med inngang fra gateplan.

Bygninger innenfor BBB1, BBB3 og BBB5 skal krage ut, uten understøttelse, over skråning mot Håvardstunvatnet med minimum 5 meter (inkludert balkong).

6.2 Uteoppholdsareal

6.2.1 Private uteoppholdsareal

Samtlige boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Størrelse på privat uteoppholdsareal skal variere men skal i gjennomsnitt ikke være mindre enn 10 m². Det tillates etablert skjerming av balkonger for å ivareta krav til støy.

6.2.2 Felles uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsareal skal være min. 30 m² pr. boenhet og skal ha følgende kvaliteter:

- Arealene skal tilrettelegges for lek, rekreasjon og uteopphold.
- Støynivå skal ikke overstige 55 dBA. Det tillates at grenseverdi for skytebanestøy overskrides, ref. støyrapport (Sweco 06.04.18).
- Arealene skal være skjermet for forurensing og stråling.
- Halve arealet på bakkeplan skal ha sollys i 4 timer ved vårjevndøgn.
- Terrenget skal ikke være brattere enn 1:3.
- All beplantning i felles uteoppholdsareal skal skje ved bruk av stedegne planter, og inkludere bruken av pollinatorvennlige planter.

Uteoppholdsareal tillates løst på opparbeidet dekke over underetasje. For uteopphold på dekke gjelder følgende minimumskrav til jordoverdekning: Der hvor trær skal plantes skal det være minimum 80 cm jorddybde. For vegetasjonsfelt tillates jorddybde mindre enn 30 cm på maksimalt 35 % av arealet. Nødvendige tiltak slik som murer og lignende tillates plassert innenfor formålet.

6.2.3 f_BUT

f_BUT skal ha hagepreg og funksjoner i henhold til pkt 6.2.2 a).

Frittliggende overbygde sykkelkur tillates plassert i områder for f_BUT.

Fra f_BUT skal det etableres gode gangforbindelser til f_BLK1-2. Overgang mellom terreng og anlegg på dekke over underetasje skal fremstå som mest mulig sømløs.

I f_BUT skal det etableres regnbed og renner for overvann jfr. pkt 3.1.

6.2.4 f_BLK 1-2

f_BLK1-2 skal etableres som lekeplass, ha naturpreg og skal utformes i henhold til illustrasjonsplan.

Nødvendig bearbeiding skal gjøres på det naturlige terrengets premisser. Innenfor f_BLK kan det anlegges gangstier, trapper og murer med tilhørende gjerde.

Gangsti til og lekeplass i f_BLK1-2 skal være utformet iht. prinsipp om universell utforming.

6.2.5 Annet uteoppholdsareal f_BAU1

Innenfor f_BAU1 skal dagens naturpreg videreføres. Rassikring slik beskrevet i pkt. 3.8 er tillatt.

I f_BAU1 skal det etableres regnbed og renner for overvann jfr. pkt 3.1.

6.2.6 Annet uteoppholdsareal f_BAU2

Innenfor f_BAU2 skal dagens naturpreg videreføres. Rassikring slik beskrevet i pkt. 3.8 er tillatt. Område f_BAU2 må sees i sammenheng med bestemmelse 9.2. Det tillates stier, trapper og murer med tilhørende gjerder innenfor f_BAU2. I f_BAU2 skal det etableres renner for overvann jfr. pkt 3.1.

6.3 Parkering

Parkering for bil

6.3.1 Parkering skal etableres i f_BG, felles underetasje, som i plankart er vist i vertikalnivå 1.

6.3.2 For bolig skal parkeringsdekning for biler skal være inntil 0,8 parkeringsplasser pr 100 m² BRA. For forretning/kontor skal parkeringsdekning være inntil 15 parkeringsplasser pr 1000 m² BRA.

6.3.3 Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede

6.3.4 Det skal settes av minimum 2 plasser til bildeling.

6.3.5 Det skal tilrettelegges for lading av el-biler på samtlige parkeringsplasser.

Parkering for sykkel

6.3.6 For bolig skal parkeringsdekning være minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. For forretning/kontor skal parkeringsdekning være minimum 12 sykkelparkeringsplasser pr 1000 m² BRA.

6.3.7 Min 20% av plassene skal utformes i forbindelse med inngangsparti og være overdekte. Disse plassene skal gi mulighet for å låse sykkel til fast installasjon.

Resten av plassene skal være i sykkelbod i underetasje bak låsbar dør og i nærhet til heis.

6.3.8 2 % av sykkelparkeringsplassene avsettes til lastesykler og sykkelvogner.

6.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

Avfallsanlegg, f_BRE

6.4.1 I felt f_BRE skal det anlegges samlet returpunkt for alle fraksjoner.

Energianlegg, BE

6.4.2 I felt BE1-2 kan det anlegges energianlegg / trafo. Det tillates mindre justering av endelig plassering.

7. Bestemmelser til arealformål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

7.1 Atkomstveg

7.1.1 f_SV4 er atkomst til bebyggelsens parkeringsanlegg og til gnr. 116, bnr. 212.

7.2 Kjøreveg

7.2.1 o_SKF1 er oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy

7.2.2 o_SKF2-3 opparbeides som felt for av- og påstigning.

7.3 Annen veggrunn – grøntareal

7.3.1 I o_SVG2-6 skal det plantes trær. Disse skal fremgå av utomhusplan.

7.3.2 På nordsiden av BBB2, BBB4 og BKB skal arealene anlegges på hensiktsmessig måte, slik at tilkomst sikres for utrykningskjøretøy.

8. Bestemmelser til arealformål Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

8.1 Turdrag (snarvei)

8.1.1 o_GTD1

Innenfor o_GTD1 skal det etableres sti/snarvei med bredde minimum 0.8 m frem mot bybanestoppet Sandslivegen. Tilpasning til eksisterende natur og terreng skal være førende for trasevalg og fallforhold. Det stilles ikke krav til universell utforming av stien.

Vegetasjon skal ryddes med en bredde på 1 - 1,5 meter og en høyde på 2,3 meter.

I sårbare områder der det er viktig å bevare terrenget, for å hindre slitasje eller for å øke tilgjengelighet over vanskelige og våte områder, kan det etableres dekke av stein/tre/perforerte stålelement på påler. Der stiforbindelsen krysser bekk etableres broløsning av tre/perforerte stålelement. Utfylling i Håvardstunvatnet tillates ikke.

8.1.2 o_GTD2

o_GTD2 skal fungere som tilkomst for syklende direkte til parkering i underetasje, samt som del av sti/snarvei til bybanestopp Sandslivegen. Mindre deler som ikke skal brukes av syklende kan være løst med trinn i terrenget.

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

9.1 Sikringssoner, frisikt, H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt minimum fra 0,5 til 2,5 m over tilstøtende veiens plan.

9.2 Hensynsone, Hensyn grønnstruktur, H540_1

I området skal vegetasjon skjøttes på en skogfaglig måte slik at skogen beholder sin karakter. Underskog kan ryddes og svartlistede arter bekjempes. Trær med stammeomkrets over 80 cm, målt fra 1 meter over bakken, skal beholdes. Rassikring og etablering av stier slik beskrevet i pkt. 3.8 og 6.2.6 er tillatt.

10. Bestemmelser til vertikalnivå 1 under grunnen, f_BG

10.1 Vertikalnivå 1 under grunnen, f_BG

I Vertikalnivå 1, under grunnen, kan det anlegges underetasje for felles parkering for sykler og biler, boder, tekniske rom, trapperom/heishus for atkomst samt fellesareal for beboere i sameiet og del av overliggende leilighet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

A) Juridisk bindende

VA-rammeplan datert 25.01.19

B) Retningsgivende

Illustrasjonsplan datert 12.06.19

Renovasjonsteknisk avfallsplan datert 24.06.19