

#Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Åsane bydel, gnr. 189, bnr. 1, mfl.,

Ulset vest

Nasjonal arealplan-ID 4601_65300000

Saksnummer	201606401, PLAN-2022/20483
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	09.12.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Ulset vest åpner for etablering av boligbebyggelse med variert typologi. Planen legger vekt på god terrengtilpasning og ivaretagelse av verdsette natur- og landskapsverdier. Det skal særlig legges til rette for gang- og sykkeltrafikk mot Åsane senter, og det skal etableres gode stiforbindelser både internt i byggeområdene og mot byfjellene. Området tilrettelegges for et bærekraftig bomiljø basert på prinsipper om delekultur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1. Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1.a. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med en naturlig avrundning mot tilstøtende terreng, særlig mot naturområde og grønnsstruktur. Arealene skal beplantes med stedegen vegetasjon.
- 2.1.1.b. Naturlig revegetering med stedlige toppmasser skal benyttes ved etablering/reetablering av vegetasjon.
- 2.1.1.c. Støttemurer mot veger, uteoppholdsareal, grønnsstruktur og naturområder skal tilpasses på en god måte. Murer høyere enn 2 meter skal terraseres. Murer skal som hovedregel etableres som natursteinsmur i og mot grønnsstruktur, naturområder og offentlig veg.
- 2.1.1.d. Vassdrag og bekker skal som hovedregel holdes åpne, og eventuelt integreres som del av byggetiltaket.
- 2.1.1.e. Kvalitet i bebyggelsen:
 - Nye tiltak, bygninger og anlegg skal utformes med hensyn til omgivelsenes karakter, gjennom form, volum, skala, fasade og materialbruk.
 - Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i det enkelte boligområde.
- 2.1.1.f. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

2.1.2. Vann, avløp og overvann

- 2.1.2.a. VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.2.1. Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekkeperioden april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.2.2. Tilførsel av steinstøv og sprengstoffrester til våtmarksområdet Ulsetstemma skal forhindres. Forurenset overvann i anleggsfase og permanent fase må renses før det renner ut i Ulsetstemma eller vassdrag nedstrøms. Vannkvaliteten skal kontrolleres for å sikre at god tilstand opprettholdes gjennom bygge- og anleggsfasen.
- 2.2.3. Innenfor nye byggeområder skal fremmede arter håndteres på en forskriftsmessig og forsvarlig måte for å unngå spredning til omgivelsene.

- 2.2.4. Det skal utarbeides en skjøtsels- og forvaltningsplan for natur- og kulturmiljø innenfor H560 og H570, som skal godkjennes av Vestland Fylkeskommune.
- 2.2.4.a. Skjøtsels og forvaltningsplan skal hjemles ved tinglysing på gards- og bruksnummer.
- 2.2.4.b. Skjøtsels og forvaltningsplan skal beskrive:
- Førstegangsskjøtsel
 - Skjøtsel i driftsfase (eksempelvis hvordan og hvor ofte skjøtsel skal utføres)
 - Praktisk utførelse, inkludert kostnader og ansvarsfordeling
- 2.2.4.c. Planen bør evalueres og revideres i samråd med fylkeskommunen i løpet av de første årene, for å sikre at den fungerer som tenkt.

2.3. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1. Massehåndtering og massebalanse

- 2.3.1.a. Massebalanse innenfor planområdet skal tilstrebes og overskuddsmasser skal søkes gjenbrukt.
- 2.3.1.b. Det skal utarbeides en massehåndteringsplan.

2.3.2. Avfallsløsning

- 2.3.2.a. Det skal etableres avfallsløsning i tråd med godkjent renovasjonsteknisk plan. Avfallsanlegget skal være testet og godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

2.3.3. Støy

- 2.3.3.a. 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.
- 2.3.3.b. Det tillates dempet fasade for inntil 5 boenheter i BB2 og BB4. Boenheter med dempet fasade skal utformes med kompenserende tiltak, som tett rekkverk på balkong, støyvegg eller lignende.
- 2.3.3.c. Støyskjerming kan erstatte rekkverk/gjerde. Dette skal legges til grunn ved prosjektering av støyskjerming.
- 2.3.3.d. Støynivået på det som inngår i minste uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- 2.3.3.e. Støyskjermer kan oppføres med tre og/eller glass som hovedmateriale, eller som terrengvoller. Støyskjermer skal ha et variert uttrykk, lengre parti må brytes. Et slikt brudd skal tydeliggjøres i et skifte i materialbruk og/eller innslag av beplantning.

2.4. Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.4.1. Ras

- 2.4.1.a. Areal som inngår i hensynssone for ras- og skredfare (H310), kan kreve avbøtende tiltak, som for eksempel rensk eller aktiv boltesikring av ustabile bergpartier. Foretak med bergteknisk kompetanse skal prosjektere sikringstiltakene. Sikringstiltakene skal utføres av bergkyndig sikringsforetak.

2.4.2. Energikilder

- 2.4.2.a. Bruk av bærekraftige og fornybare energikilder til oppvarming skal vurderes. Sammen med rammesøknad skal det sendes inn begrunnelse for, og dokumentasjon av valgte energiløsninger.
- 2.4.2.b. Det tillates etablert solenergianlegg på tak.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, BK, KBA) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Grad av utnytting

- 3.1.1.a. Det tillates totalt inntil 450 boenheter innenfor formålene BB, BK og KBA.
- 3.1.1.b. Av totalt antall boenheter i KBA1, BB1-2 og BB4 skal maksimum 20% ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% ha bruksareal over 80 m².
- 3.1.1.c. Av totalt antall boenheter i KBA3, BB3 skal maksimum 20% ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% ha bruksareal over 80 m².
- 3.1.1.d. Av totalt antall boenheter i KBA2 og KBA4, BB5 skal maksimum 20% ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% ha bruksareal over 80 m².
- 3.1.1.e. Grad av utnytting er vist på plankartet som m²-BRA, %-BRA eller %-BYA. Mindre justeringer/omfordeling av m² BRA mellom ulike delfelt kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringen ikke har

3.1.2. Bygge- og formålsgrenser

- 3.1.2.a. Byggegrenser er vist i plankart. Der den ikke er synlig, går byggegrense i formålsgrensen.

3.1.3. Byggehøyder

- 3.1.3.a. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget ved bruk av varierte byggehøyder. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd minimum hver 20. meter.
- 3.1.3.b. Fasade i 4. etasje over synlig parkeringskjeller skal trekkes inn minimum 2 meter fra fasadeliv. Det skal vurderes inntrukket 4. etasje der denne vender mot felles uteareal på dekke.
- 3.1.3.c. Takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonsanlegg og lignende kan tillates inntil 1,5 meter over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten. Alle konstruksjoner og tekniske installasjoner skal trekkes inn minimum 1 meter fra fasadeliv.

3.1.4. Takform

- 3.1.4.a. Bebyggelse innenfor BB og KBA kan ha flate tak. Flate tak skal suppleres med innslag av skråtak.
- 3.1.4.b. Bebyggelse innenfor BK skal som hovedregel ha skråtak med minimum takvinkel på 15 grader fra gesims. Innslag av flate tak tillates.
- 3.1.4.c. Det tillates felles takterrasser på inntil 35% av takflaten innenfor KBA og BB. Felles takterrasser skal tilrettelegges for opphold og med mulighet for beplantning.

3.1.5. Andre krav om utforming

- 3.1.5.a. Bebyggelsens hovedinngang for gående skal ha en minimumsavstand på 2 meter fra regulert vegformål.

- 3.1.5.b. Boenheter skal ha minimum 1 meter avstand mellom fasadeliv og felles utearealer.
- 3.1.5.c. Hovedmateriale for fasader skal være tre. Innenfor felt BB og KBA tillates det en variasjon i fasadematerialer, herunder betong, platekledning og båndtekkning, i kombinasjon med tre.
- 3.1.5.d. Innenfor byggeområdene skal det tilstrebes å ta vare på hele eller deler av eksisterende steingarder. Der hvor steingarder kommer i direkte konflikt med bebyggelse og anlegg skal steinen gjenbrukes i planområdet.
- 3.1.5.e. Der parkeringsgarasje blir synlig mot offentlig og felles areal skal fasaden dempes eller aktiveres ved hjelp av eksempelvis lysåpninger, fasadevariasjoner, materialvalg, buldrevegg og/eller beplantning.

3.1.6. Deleløsninger

- 3.1.6.a. Det skal etableres felleslokaler/fellesareal til f.eks. forsamling, hybler, treningsrom, verksted, kontorfellesskap og/eller hobby i BB3 og BB4.
- 3.1.6.b. Det kan etableres parselhager. I forbindelse med parselhager skal det etableres redskapsboder, areal for komposteringsløsning, vanntilførsel og strømuttak.
- 3.1.6.c. Det skal etableres mobilitetspunkt med areal for sykkel/el-sykkel, transportsykler, sparkehjul og lignende innenfor KBA1, BB3, BB4 og KBA4.

3.1.7. Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.7.a. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 75 m² pr. boenhet, hvorav minimum 7 m² skal være privat uteoppholdsareal. Maks 40 % av arealet kan etableres på tak/balkong. Minimum 40 % skal utformes som fellesareal.
- 3.1.7.b. Minste uteoppholdsareal skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.7.c. Felles uteoppholdsareal skal ha en hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Det skal være god gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- 3.1.7.d. Opparbeidete dekker på betong skal utformes med varierte flater (myke og harde). Deler av felles uteareal på dekke skal opparbeides med jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon.
- 3.1.7.e. Felles og offentlig uteareal skal utformes med hensyn til det som skjer i byggenes første etasje. Private uteoppholdsareal skal etableres med en klar avgrensing mot felles og offentlig areal med f.eks. høydeforskjell, hekk, gjerde eller kant.
- 3.1.7.f. Alle småbarnslekeplasser skal utformes med minimum 3 stk. ulike typer lekeapparater.

3.1.8. Parkering

- 3.1.8.a. Innenfor KBA1, BB3 og BB4 er det tillatt å etablere felles parkeringsanlegg helt eller delvis under bebyggelsen.
- 3.1.8.b. I en tidlig utbyggingsfase kan midlertidig overflateparkering etter søknad tillates i en tidsavgrenset periode etter særskilt godkjenning fra kommunen. Endelig plassering og tall på parkeringsplasser skal fastsettes i rammesøknad.
- 3.1.8.c. I parkeringsanleggene skal det settes av areal til midlertidig stopp for kjøretøy.
- 3.1.8.d. Krav til antall parkeringsplasser følger av tabellen under

Typologi	Beregningsgrunnlag	Bil (maksimum)	Sykkel (minimum)
BK, BB, KBA1-4	100 m ² -BRA bolig	0,5	3
BF	100 m ² -BRA bolig	0,8	4
BH	10 barn/10 beboere	2-3	4

3.1.8.e. Kvalitetskrav til bilparkering

- Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet for forflytningshemmede.
- Minimum 15% av parkeringsplassene skal være forbeholdt delebiler.

3.1.8.f. Kvalitetskrav til sykkelparkering

- Sykkelparkering skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.
- Det skal etableres særlig tyverisikker sykkelparkering i KBA1, BB3 og BB4.
- Innendørs sykkelparkering skal ha lademulighet.
- Det skal totalt etableres minimum 100 m² areal under tak til parkering av lastesykler og sykkelvogner i KBA1, BB3 og BB4.

3.1.9. Nettstasjon

3.1.9.a. Det tillates etablert nettstasjon innenfor formål for bebyggelse og anlegg og felt o_PP. Nettstasjonen skal ha oppstillingsmulighet og kjørbart tilkomst hele døgnet.

3.1.10. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

3.1.10.a. Til søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

3.1.10.b. Til søknad om rammetillatelse skal det legges ved utomhusplan. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Bygge- og planeringshøyder
- Utforming av kantsoner for beplantning
- Takhager/takterrasser
- Aktivitets- og lekeområder
- Mobilitetspunkt
- Areal til sykkelparkering
- Utforming, materialbruk og møblering for gangareal, lek og uteareal
- Plan for belysning
- Forstøtningsmurer
- Plassering av nedkast til bossug

- Plassering og integrering av nettstasjoner innenfor bebyggelse- og anleggsformål,
- Hvordan universell utforming er ivaretatt

3.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

- 3.2.1. Formålene omfatter eksisterende eneboligbebyggelse.
- 3.2.2. Det kan etableres frittliggende småhusbebyggelse innenfor områdene, med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet.
- 3.2.3. Parkering skal skje på egen grunn. Garasjer med grunnflate inntil 20 m² kan bygges utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra veg og nabogrense.
- 3.2.4. I felt BF4 kan det oppføres eneboliger eller tomannsbolig. I BF6 kan det bygges enebolig.
- 3.2.5. Ny bebyggelse i felt BF5 og BF8 skal tilpasses eksisterende bygninger i tunene i forhold til volum, høyde, taktype og takvinkel, møneretning og materialvalg. Høyeste fasade kan være maks. 7 meter, jf. pkt. 4.2.3.
- 3.2.6. Nye boliger og uteoppholdsarealer i felt BF3-6 og BF8 skal støysileres/skjermes mot støy fra Salhusvegen. Eventuelle støyskjermer innenfor BF8 skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet og forelegges antikvarisk myndighet for uttale.
- 3.2.7. I felt BF7 kan det oppføres eneboliger eller tomannsbolig.
- 3.2.8. I felt BF1 tillates det oppføring av levegg mot gangvei o_GS4.

3.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

- 3.3.1. Plassering av bebyggelse innenfor BK2, BK3 og BK5 skal følge terrengets hovedform.
- 3.3.2. Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor BK1, BK2 og BK4.
- 3.3.3. Innenfor BK1 kan det etableres støyskjerming. Støyvurdering er retningsgivende for utforming, høyde og plassering av skjermingstiltak.
- 3.3.4. Det skal etableres snarvegforbindelser fra BK3 og BK4 til grønnstruktur BG5. Forbindelsene kan etableres som sti eller trapp.

3.4. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB)

- 3.4.1. I BB3 og BB4 skal det etableres felles uteareal på dekke over parkeringsanlegg. I BB4 skal det etableres minimum ett tuntre.
- 3.4.2. Mellom motstående bygningsfasader skal det være en avstand på minimum 8 meter. For kortere strekk inntil 5 meter tillates det en avstand mellom motstående bygningsfasader på minimum 5 meter.
- 3.4.3. Avstand mellom motstående balkonger skal være minimum 6 meter. Utkraving av balkonger skal ikke overstige 2 meter i dybden og 10 m² i størrelse.
- 3.4.4. Det skal etableres en universelt utformet gangforbindelse gjennom BB1 mellom f_GS12 og O_KV3.
- 3.4.5. Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor felt BB2, BB3 og BB4.
- 3.4.6. I BB2 og BB4 kan det etableres støyskjerm mot Salhusvegen. Støyvurdering er retningsgivende for utforming, høyde og plassering av skjermingstiltak.

3.5. Barnehage (felt BH)

- 3.5.1. Utendørsanlegg skal tilpasses og avtrappes med hensyn til terrenget.
- 3.5.2. Barnehagens uteareal skal gjerdes inn, og det skal monteres inngangsporter for gangtilkomst.
- 3.5.3. Det kan etableres støyskjerm mot o_KV2, Salhusvegen og o_KV3, dersom støyberegning viser at dette er nødvendig etter gjeldene krav. Støyberegning er retningsgivende for utforming, høyde og plassering av skjermingstiltak.

3.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA)

- 3.6.1. Det tillates etablert rekkehus og/eller blokkbebyggelse innenfor KBA1-5.
- 3.6.2. Det skal foretas terrengbearbeiding/terrassering av terreng i sørlig del av KBA4 for å oppnå god kontakt med BK5 og f_GS9.
- 3.6.3. Det skal etableres småbarnslekeplass innenfor KBA3 og KBA4.

3.7. Uteoppholdsareal (felt UTE)

- 3.7.1. Formålet skal opparbeides/møbleres for variert lek, aktivitet og opphold.
- 3.7.2. Det skal etableres naturlekeplass innenfor f_UTE1 og f_UTE3 med enkel bearbeiding, som for eksempel benker, gapahuk og lekeinstallasjoner i naturmaterialer. Høyeste kollen i feltene skal ivaretas med naturlig terreng og vegetasjon.
- 3.7.3. I f_UTE2 tillates det takoverbygg/fellesbod på inntil 70 m², med en byggehøyde på maksimalt 4 meter. f_UTE2 skal opparbeides med variasjon i dekke, og aktivitetssoner for ballek, klatring, eller lignende.
- 3.7.4. f_UTE4 skal opparbeides og møbleres som samlingsplass/møteplass, med eksempelvis amfi. Det skal etableres snarvegforbindelse mellom BK4 og BB5 gjennom feltet.
- 3.7.5. Det skal etableres en snarvegforbindelse gjennom f_UTE6 som kobler f_GS6 og o_KV2. Forbindelsen kan etableres som sti eller trapp.
- 3.7.6. Sambruk av utearealer for beboere og barnehage tillates i felt f_UTE2. Dette arealet kan tas med i beregning av minste uteoppholdsareal for boligfelt.
- 3.7.7. f_UTE1-6 er felles for BK1-7, BB1-5 og KBA1-5.
- 3.7.8. I f_UTE5 skal tilrettelegging skje skånsomt, med særlig hensyn til kulturmiljø H570.

3.8. Vann- og avløpsanlegg (VA)

- 3.8.1. Det kan etableres vann og avløpsanlegg innenfor formålet. Det skal være lett tilgjengelig for vedlikehold og med tilkomst for servicebil. VA-rammeplan er retningsgivende for utforming av anlegget.

3.9. Renovasjonsanlegg (RA)

- 3.9.1. Formålet kan benyttes til avfallshåndtering.
- 3.9.2. Ved opparbeidelse til avfallshåndtering skal arealet opparbeides slik at renovasjonskjøretøy har enkel tilkomst.
- 3.9.3. f_RA1-3 skal være felles for KBA, BB og BK.

3.10. Vannforsyningsanlegg (VF)

- 3.10.1. Innenfor o_VF kan det etableres vannforsyningsanlegg. Det skal være lett tilgjengelig for vedlikehold og med tilkomst for servicebil. VA-rammeplan skal være retningsgivende for utforming av anlegget. Detaljprosjektering av vannforsyningsanlegg skal utføres i samråd med Bergen vann og skal godkjennes av Bergen vann før etablering.
- 3.10.2. Vannforsyningsanlegg i o_VF skal ha tilkomst for servicekjøretøy fra f_GS7.

3.11. Bebyggelse og anlegg (BA)

- 3.11.1. Innenfor formål BA skal eldre plan, som vist i tabellen under gjelde før denne plan.

Formål	Gjeldende plan
BA1	PlanID 16350002: Åsane. Gnr. 189 bnr. 425, Ulset vest barneskole, mindre endring.
BA2, BA4	PlanID 18510001: Åsane. Gnr. 189 bnr. 325 og 375, Ulset nord
BA3	PlanID 18510000: Åsane. Gnr. 189 bnr. 325, Ulset nord, sykehjem

- 3.11.2. Etter at o_GS10 og o_GS11 er ferdigstilt skal feltene BA oppheves sammen med midlertidig bygge- og anleggsområde, jf. pkt. 5.
- 3.11.3. Arealene skal ryddes og planeres senest 1 år etter at anleggsfasen er avsluttet.

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

3.12. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.12.1. Samferdselsanlegg skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Mindre avvik tillates i samråd med rette vegmyndighet.
- 3.12.2. Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlig vegområder. Planene skal godkjennes av aktuell vegmyndighet. Plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene. Alle murer som har en bærende funksjon for offentlig veg skal inngå i vegtekniske planer.
- 3.12.3. Avkjørsler som er angitt med piler på plankartet er retningsgivende, og tillates sideforskjøvet i samråd med vegmyndigheten. Avkjørslene skal være i samsvar med gjeldene krav til utforming av avkjørsler.

3.13. Veg (felt V)

- 3.13.1. f_V1 er felles for gbnr. 190/143 og 40.
- 3.13.2. f_V2 er felles for gbnr. 190/66.
- 3.13.3. f_V3 er felles for felt BF2.
- 3.13.4. f_V4 er felles for gbnr. 189/414, 189/30, 190/43 og 190/90.
- 3.13.5. f_V5 er felles for felt BF3, BF4, BF5, BF6 og BF8.
- 3.13.6. o_V7 er adkomstvei til høydebasseng o_VF. Denne skal utformes med gruset dekke og maks bredde på 4 meter. Veggen skal stenges med bom eller tilsvarende fysisk tiltak som hindrer kjørende, unntatt vedlikeholdstransport til høydebassenget. Veien skal være tilgjengelig for allmenheten, som turvei.

3.14. Kjøreveg (felt KV)

- 3.14.1. o_KV3 skal etableres med trafikkreduserende tiltak for sikker kryssing mellom BB2 og BB4. Utforming kan eksempelvis være endring i dekke, forhøyning eller lignende.

3.15. Fortau (felt FO)

- 3.15.1. o_FO1 skal etableres med tilrettelagt krysningspunkt mot o_PP i form av nedsenket kantstein.
- 3.15.2. o_FO3 skal etableres med tilrettelagt krysningspunkt mot o_TV1 i form av nedsenket kantstein.
- 3.15.3. o_FO6 skal etableres med tilrettelagt krysningspunkt mot o_FO2 i form av nedsenket kantstein.

3.16. Gang- og sykkelveg (felt GS)

- 3.16.1. Formålet skal opparbeides med fast dekke.
- 3.16.2. Det tillates kun unntaksvis bruk av kjøretøy, som utrykningskjøretøy, nyttekjøretøy eller lignende. Det tillates kjøring over o_GS10 til eiendommene gbnr. 189/17, 38, 31 og 335.
- 3.16.3. Det skal etableres hvilestopp/benker anslagsvis hver 200. meter, langs feltene f_GS5-9 og f_GS12-13.
- 3.16.4. Overgangen mellom f_GS6 og o_KV2 skal markeres med tydelig taktil avgrensning mot kjøreveg. Dette kan eksempelvis gjøres med farget asfalt, brostein, belegningsstein eller lignende.
- 3.16.5. Kjøreatkomst over o_GS3 til nettstasjon o_EA tillates.
- 3.16.6. f_GS5-9 og f_GS12-13 er felles for BK1-7, BB1-5 og KBA1-5.

3.17. Parkeringsplasser (felt PP)

- 3.17.1. o_PP skal opparbeides som mobilitetspunkt med deleløsninger for sykkel/el-sykkel, transportsykler og sparkehjul. Det tillates parkering for delebiler.
- 3.17.2. Det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser til delebiler.

3.18. Annen veggrunn - grøntareal (felt AVG)

- 3.18.1. Formålet kan benyttes til murer, grøfter, skjæringer, fyllinger, belysning og andre tiltak som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon. Arealet skal opparbeides på en tiltalende måte og egnede arealer skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.19. Fellesbestemmelser for blå/grønnstruktur (BG, GN, TV) (§ 12-5 nr. 3)

- 3.19.1. Naturlig terreng og stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 3.19.2. Terrenginngrep i forbindelse med bygging av anleggs- og landbruksveger/turveger i grønnstrukturområdene skal skje mest mulig skånsomt. Fast dekke er ikke tillatt.

3.20. Blå/grønnstruktur (felt BG)

- 3.20.1. Område BG1-4 og 7 skal opprettholde sin funksjon som grønn sone mellom bebyggelsen og Salhusvegen. Skjøtsel tillates.
- 3.20.2. I BG5 og BG10 tillates enkel tilrettelegging for opphold og rekreasjon som eksempelvis stier, bord og benker. Skjøtsel tillates.

3.21. Naturområde (felt GN)

- 3.21.1. Det tillates ikke inngrep som forringer naturområdet, naturverdier og naturmangfold. Eksisterende vegetasjon, steingarder og stier skal så langt som mulig bevares.
- 3.21.2. Skjøtsel tillates, herunder tillates forsvarlig fjerning av fremmedarter, samt rydding av skog for å utbedre friluftsmuligheter/stier.

3.22. Turveg (felt TV)

- 3.22.1. o_TV omfatter eksisterende turveger. Vanlig skjøtsel og vedlikehold tillates.
- 3.22.2. o_TV1 skal opparbeides med naturlig overgang til o_KV2.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H310, H140)

4.1.1. Sikringssone frisikt, H140

- 4.1.1.a. I frisiktsone skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

4.1.2. Ras og skredfare, H310

- 4.1.2.a. I forbindelse med tiltak innenfor hensynssoner for ras- og skredfare må tilstrekkelige sikringstiltak detaljprosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.
- 4.1.2.b. Tiltak som krever skredsikring tillates ikke innenfor hensynssone i BG5 og GN. Unntak gjelder for H310_1, hvor behov for avbøtende tiltak skal vurderes i prosjekteringsfasen, jf. 2.4.1.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H540, H560, H570))

4.2.1. Hensynssone H540 Grønnsstruktur

- 4.2.1.a. Hensynssonen skal ivareta våtmarksområdet ved Ulsetstemma, inkludert selve vannspeilet.
- 4.2.1.b. Det er ikke tillatt med terrenginngrep eller tekniske inngrep, som jordarbeid eller lagring av materialer/masser i området.
- 4.2.1.c. Det er ikke tillatt med drenering som endrer de hydrologiske forholdene.
- 4.2.1.d. Vanlig skjøtsel av skog og fjerning av buskvegetasjon for å redusere gjengroing tillates.

4.2.2. Hensynssone 560 Naturmiljø

- 4.2.2.a. Eksisterende eiketrær skal ikke fjernes. Det er ikke tillatt med terrenginngrep eller tekniske inngrep, som jordarbeid eller lagring av masser/materialer i området, blant annet for å sikre grunnvannsforholdene for eiketrærne.
- 4.2.2.b. Eksisterende eiketrær i H560_2, 4, 5 og 6 skal ikke fjernes. Innenfor hensynssonene skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til trærne. Det skal ikke utføres gravearbeider eller andre tiltak innenfor hensynssonene uten at arborist konsulteres i forkant, og er til stede under arbeidet.

4.2.3. Hensynssone 570 Kulturmiljø

- 4.2.3.a. Arealet innenfor sone H570 har kulturhistorisk verdi og alle tiltak på bygninger og i tunene skal ivareta karakteren i området. Bygninger tillates ikke revet. Tiltak i hensynssonen skal oversendes kommunal antikvarisk faginstans for uttale.
- 4.2.3.b. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at volum, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusform og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal søkes bevart.
- 4.2.3.c. Mindre nybygg i området kan tillates under forutsetning av at de tilpasses dagens bygninger i volum, takform, fasader og materialvalg. Områdene skal beholde sin opprinnelige struktur, og det skal vektlegges at bygningers orientering og plassering opprettholder det opprinnelige tunpreget.
- 4.2.3.d. Steingarder, støttemurer og oppmurte veger skal bevares. Vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Utforming av nye støttemurer, gjerder, skilt m.m. skal ta hensyn til områdekarakteren.

4.3 Båndlegging i medhold av energiloven (§ 11-8 d)

4.3.1 Hensynssone 740 Høyspentanlegg

- 4.3.1.a. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonene (H740_1 og H740_2).
- 4.3.1.b. Alt anleggsarbeid, og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonene, skal på forhånd avklares med ledningseier.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 – midlertidig bygge- og anleggsområde

- 5.1.1. Bestemmelsesområde #1 er knyttet til arealer langs vegformål i planområdet. Områdene kan benyttes som midlertidige bygge- og anleggsområder. Områdene opphører og utgår innen 01.10.38, eller når anleggsarbeidet er ferdigstilt. Arealene skal ryddes og/eller planeres/tilsåes med stedefgen vegetasjon senest 1 år etter anleggsfasen er avsluttet.

5.2. Bestemmelsesområde #2 – turstier

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal eksisterende turstiforbindelser bevares. Disse skal være tilgjengelige for allmennheten.

5.3. Bestemmelsesområde #3, #4 og #5 - murer

- 5.3.1. Det tillates murer/skjæringer inntil 4 meter høyde uten terrassering innenfor bestemmelsesområde #3, og inntil 6 meter høyde uten terrassering innenfor bestemmelsesområde #4 og #5. Murer kan etableres som betongkonstruksjoner.
- 5.3.2. Det skal etableres kompenserende tiltak for murer innenfor #3, #4 og #5 som for eksempel avtrapping, trapp, beplantning, andre former for forblending og/eller aktivisering av veggfasaden.

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

6.1. Før rammetillatelse (felt BK, BB, KBA)

- 6.1.1. Før det gis rammetillatelse til det enkelte delfelt, skal følgende være utarbeidet og godkjent av rette myndighet:
 - Plan for håndtering av støv og støy i anleggsfasen.

- Plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde for anleggsfasen.
- Plan for håndtering av bygg- og anleggsavfall, samt plan for håndtering og deponering av overskuddsmasser og ev. masser knyttet til fremmede arter.
- Utomhusplan.
- Støyfaglig utredning for boliger med støynivå over $L_{den} = 55$ ved fasade og/eller på uteoppholdsareal.
- Skjøtsels- og forvaltningsplan for natur- og kulturmiljø innenfor H560 og H570.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BK, BB, KBA)

6.2.1. Før det gis igangsettelsestillatelse til det enkelte delfelt, skal følgende være utarbeidet:

- Vegteknisk plan godkjent av rette vegmyndighet. For fremtidige kommunale veger og gang- og sykkelveger skal teknisk plan sendes til kommunal vegmyndighet for godkjenning. Ved arbeid på fylkesveganlegg må det inngås gjennomføringsavtale med aktuell vegmyndighet. Vegteknisk plan skal utformes for hele vegstrekninger samlet, frem til og med snuplass, og skal omfatte hele tverrsnittet på veganlegget og vegens oppbygning.
- Forhåndsuttale for privat VA-anlegg.
- Renovasjonsteknisk avfallsplan godkjent av rette myndighet.
- Plan for å redusere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen.
- Marksikringsplan for arealer som skal bevares som inngrepsfrie, utarbeidet av firma med landskapsfaglig kompetanse og godkjent av rette myndighet.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK, BB, KBA)

- 6.3.1. Felt o_KV2-3, o_FO1-4, f_GS6, f_GS8-9, o_GS10, samt forbindelsen mellom f_GS9 og o_GS10, skal være ferdigstilt. Offentlige arealer skal være godkjent av fremtidig vegeier.
- 6.3.2. f_UTE2 skal være opparbeidet ved ferdigstilling av siste bolig innenfor feltene BK1, BB3 og BH2.
- 6.3.3. o_GS11 skal etableres før brukstillatelse til over 100 boliger kan gis.
- 6.3.4. Høydebasseng og trykkøkingsanlegg innenfor o_VF og o_VA skal være etablert med godkjent teknisk sluttdokumentasjon av Bergen Vann.
- 6.3.5. For alle nye tiltak som er omfattet av hensynssone for ras H310, skal nødvendig utredning, vurdering og sikring gjennomføres.
- 6.3.6. Følgende skal være opparbeidet og ferdigstilt for det aktuelle delfelt/bygg:

Delfelt	Rekkefølgekrav
	Konsentrert småhusbebyggelse
BK1	<ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelveg f_GS5 og f_GS12 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE1 og/eller f_UTE2. • f_RA1 • Småbarnslekeplass i feltet

	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i KBA1
BK2	<ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelveg f_GS7 • Gangforbindelse mellom feltet og f_UTE3 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Småbarnslekeplass i feltet • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK3	<ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelveg f_GS7 • Snarveg/gangforbindelse mellom feltet og BG5 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK4	<ul style="list-style-type: none"> • Gangforbindelse mellom feltet og f_UTE2 og f_UTE4 • Snarvegforbindelse til felt BK5 gjennom BG5 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE4. • f_RA2 • Småbarnslekeplass i feltet • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK5	<ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelveg f_GS13 • Snarvegforbindelse til felt BK4 gjennom BG5 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i KBA4
BK6	<ul style="list-style-type: none"> • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
BK7	<ul style="list-style-type: none"> • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB3
	Blokkbebyggelse
BB1	<ul style="list-style-type: none"> • Universelt tilgjengelig gangforbindelse gjennom feltet • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE1 og/eller f_UTE2. • f_RA1 • Gang- og sykkelveg f_GS12 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i KBA1 eller BB4
BB2	<ul style="list-style-type: none"> • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE4. • f_RA3 • Parkeringsplasser og mobilitetspunkt i BB4 • Småbarnslekeplass i feltet
BB3	<ul style="list-style-type: none"> • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE6. • f_RA2

	<ul style="list-style-type: none"> • Småbarnslekeplass i feltet • Fellesareal/felleslokale • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i feltet
BB4	<ul style="list-style-type: none"> • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2 og/eller f_UTE4. • f_RA3 • Småbarnslekeplass i feltet • Fellesareal/felleslokale • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i feltet.
BB5	<ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelveg f_GS8 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i KBA4
	Kombinererte felt
KBA1	<ul style="list-style-type: none"> • Gang- og sykkelveg f_GS5 og f_GS12 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE1 og/eller f_UTE2. • f_RA1
KBA2	<ul style="list-style-type: none"> • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i KBA4 • Snuhammer/snuplass dimensjonert for utrykningskjøretøy i KBA4 • Forbindelse til f_UTE5
KBA3	<ul style="list-style-type: none"> • Småbarnslekeplass i feltet • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE2, f_UTE3 og/eller f_UTE6. • f_RA2 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i BB3
KBA4	<ul style="list-style-type: none"> • Småbarnslekeplass i feltet • Gang- og sykkelveg f_GS13 • Uteoppholdsareal i feltet, f_UTE4 og/eller f_UTE5. • f_RA3 • Parkeringsanlegg og mobilitetspunkt i KBA4 • Snuhammer/snuplass dimensjonert for utrykningskjøretøy i feltet • Snarvegforbindelse fra BK5 til f_GS9