

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**BERGEN KOMMUNE**

**Ytrebygda, gnr. 114 bnr. 367 mfl.**

**Brakehaugen boligområde**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_65070000**

Saksnummer	201605560
Siste revisjonsdato bestemmelser	23.10.24
<b>Vedtatt av bystyret</b>	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1 Planens hensikt

Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og utearealer i samspill med omgivelsene. Videre skal planen legge til rette for levende bomiljøer, blågrønne strukturer og flere gode, sammenhengende gangforbindelser, som gjør området urbant og kompakt samtidig som gangforbindelsene binder området til de viktige kollektivknutepunktene:

- Bybanestoppet på Kokstad
- Kollektivknutepunktet Birkelandskiftet.

Det planlegges for gode, aktive byrom, torg og ulike møteplasser som åpner for flerbruk og sambruk. Det skal legges vekt på ulike boligtyper som vil kunne gi et godt og levende boligområde, med en miks av beboere med ulik alder og bakgrunn, barnefamilier, eldre og førstegangsetablerere.

Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg.

Ved gjennomføring av anleggsarbeid innenfor planområdet skal det legges til rette for fossilfri anleggsplass. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

Innenfor byggeområder skal det oppføres bygninger i miljøvennlige og varige materialer.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Mindre justeringer

Mindre justeringer, inntil 3 meter kan tillates mellom areal regulert til samferdselsanlegg og tilstøtende arealformål. Justeringen skal være begrunnet i vanskelige grunnforhold, ustabilitet og vanskelig fjell, behov for sikring, behov for endrede fyllinger og skråningsutslag. Ved behov for reduksjon av terrenginngrep og miljøtilpasning kan større justeringer inntil 10 meter tillates.

### 2.2 Areal til renovasjon

Det skal tilrettelegges for bossnett innenfor planområdet. Sentralen skal plasseres innenfor KBA1 i tilknytning til f\_V2 i permanent situasjon. Nedkast kan plasseres innenfor hvert enkelt byggeområde jf. illustrasjonsplan datert 21.06.24. Plassering av nedkast kan endres i forbindelse med detaljprosjektering av bygninger og uteområder. Fraksjoner for glass og metall for hele området skal håndteres innenfor f\_RA1.

Nettstasjoner/trafoer tillates oppført innenfor bygge- og samferdselsformålene jf. illustrasjonsplan datert 21.06.24. Nettstasjon/trafo skal gis en lokalisering og utforming tilpasset omgivelsene. Det tillates ikke nettstasjoner og trafo innenfor grønnstruktur f\_PA1 og f\_PA2.

### 2.4 Bruk av kraner

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote +95,4 meter over havet, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjennelse til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse til byggverk som krever bruk av kraner over

kote +95,4 før det foreligger godkjenning fra Avinor.

## **2.6 Utfyllende planmateriale**

### **2.6.1 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan datert 21.06.24 er retningsgivende for disponering av planområdet.

### **2.6.2 VA-rammeplan**

VA-rammeplan datert 27.06.24 skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Hovedprinsipp for overvannshåndtering skal være infiltrasjon til terreng gjennom grønne dekker, renner, fordrøyningsmagasin. Overvann ledes hovedsakelig til eksisterende bekk i området.

## **2.7 Dokumentasjon ved søknad om tiltak**

### **2.7.1 Plan for anleggsperioden**

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det foreligge plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- Håndtering av forurenset grunn
- Tiltak for å hindre forurensing, herunder urensset anleggsvann, til vann og vassdrag
- Midlertidig omlegging av VA-anlegg
- Plan for massehåndtering
- Transport av masser

### **2.7.2 Utomhusplan**

2.7.2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utomhusplan og ulike relevante snitt. Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Høyder på eksisterende og planlagt terreng
- Parkeringsareal
- Avkjørsel/opparbeidet adkomst
- Gangareal
- Leke- og uteoppholdsareal, inkludert uteoppholdsareal på tak
- Trær/vegetasjon som skal bevares, endres eller nyetableres
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Flomveger
- Overflatedekke
- Vise stigningsforhold på gangveger
- Vise materialitet på dekket
- Plassering av møblering og belysning
- Nettstasjon/trafo
- Miljøstasjon/renovasjon/avfallshåndtering
- Avstand til nabobygg og høydeforskjeller
- Fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøying og flomveger
- Avgrensning mellom arealer med ulike eierformer/bruksformål

### **2.7.3 Vegteknisk plan**

Det er utarbeidet C- tegning (plan og profil) på hovedvegen f\_KV1 og F\_KV2 med

tilgrensende f\_GS veg fra rundkjøringen frem til innkjøring til parkeringsanlegg i F/K/T2. Dette skal legges til grunn for videre prosjektering.

### 2.7.5 Vann og avløp

Detaljert plan over VA-anlegg inklusive overvann og flomveger skal være i samsvar med VA-rammeplanen jf.2.6.2 VA- rammeplan.

### 2.7.6 Renovasjon

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at valgte renovasjonstekniske løsninger er i samsvar med RTP. Det kan etableres midlertidige løsninger for renovasjon i påvente frem til sentralen er bygget i KBA1.

### 2.7.7 Jordsmonn og matjord

Sammen med søknad om tillatelse til masseuttak og grunnarbeider jf. Pbl §20-1 skal det sendes inn en plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha følgende innhold.

- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i planområdet
- Presisering av hvor mye matjord og andre masser som skal flyttes fra planområdet
- Vurdering av eventuell forekomst av urene masser iht. til forurensingsforskriften
- Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes
- Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting. Jordmasser fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder eller tilsvarende veileder
- Vurdere tiltak for å hindre flytting av uønskede arter (svartlistede arter) og sykdom iht. Forskrift for fremmede organismer
- Håndtering av avrenning fra stedet hvor matjord flyttes fra
- Vurdering av drenerings- og flomsituasjon der matjord flyttes fra

### 2.7.8 Midlertidig barnehage

Innenfor felt BB1, BB2 eller KBA1 kan det etableres en midlertidig barnehage, som skal avvikles når det blir gitt brukstillatelse til barnehage i felt BH1. Uteareal til barnehage kan inngå i arealkrav til uteoppholdsareal for bolig i midlertidig situasjon. Behov for barnehage skal vurderes før det blir gitt brukstillatelse til boenhet nr. 340.

## 2.8 Undersøkelser/ROS-tiltaksplaner

### 2.8.1 Støygrenser og tiltak mot støy

#### 2.8.2.1 Retningslinje for støy

##### 1. Generelt

Miljøverndepartementet sin støyretningslinje, T-1442:2021, med grenseverdier skal legges til grunn i saksbehandling. Grenseverdiene i T-1442 kan fravikes innenfor rammene av punkt 2.

##### 2. Tiltak i støybelastet område

###### a. Støyutsatte sider

###### i. Situasjon uten ringveg vest

1. Det tillates støynivå ved fasade til boenheter opp til og med 70 dB på BB1, KBA1, BB2, BB3.
2. På resterende felt tillates støynivå ved fasade til boenheter opp

- til og med 65 dB
- ii. Situasjon med ringveg vest
  1. Det tillates støynivå ved fasade til boenheter opp til og med 71 dB på BBB1
  2. Det tillates støynivå ved fasade til boenheter opp til og med 70 dB på KBA1, BB2, BB4.
  3. På resterende felt tillates støynivå ved fasade til boenheter opp til og med 65 dB
- iii. Det tillates støynivå ved fasade til barnehage opp til og med 65 dB.
- b. Planløsning og stille side for boliger:
  - i. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.
  - ii. Boenheter som får støynivå over grense for gul sone utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk, skal ha halvparten av alle oppholdsrom, herunder minst ett soverom, mot stille side.
  - iii. Det tillates unntak for stille side for noen boenheter. For disse stilles det krav om dempet fasade. Detaljering av utforming av dempet fasade skal utføres i forbindelse med rammetillatelse. Antall rom som skal vende mot dempet fasade følger punkt 2b)
    - ii. Gjelder for felt BB1, BB2, BB3 og KBA1.
      1. Situasjon uten ringveg vest: inntil 5 % av antall boenheter innenfor hvert felt.
      2. Situasjon med ringveg vest: inntil 7 % antall boenheter innenfor hvert felt.
- c. Planløsning og stille side for barnehage:
  - i. Alle oppholdsrom tilhørende barnehagen skal vende mot stille side.
  - ii. Administrasjonsarealer og andre rom som ikke er oppholdsrom kan vende mot støyutsatt side.
- d. Støynivå på uteareal
  - i. Støynivå på private og felles uteareal som skal inngå i MUA skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
  - ii. Innglassing av privat uteareal tillates for boliger med fasade vendt mot Ytrebygdsveien
  - iii. Støynivå på uteareal tilhørende barnehage skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- 3. Støy fra bygge- og anleggsarbeider  
Grenseverdier gitt i T-1442/2021 kapittel 6 skal tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-2061
- 4. Støy i midlertidig situasjon
  - a. Utbyggingen av planområdet kan skje i etapper jf.5.1.1.1.1 punkt 3. I mellomfasen, før full utbygging, heves grenseverdien for stille side inntil 3 dB. Boligene og barnehagen skal likevel planlegges for å få stille side med ordinær grenseverdi ved ferdig utbygging.
  - b. For å redusere bruk av hevet grenseverdi til kortest mulig tid, skal rekkefølgen av tiltak innenfor hvert tun følge en plan som vedlegges rammesøknad.
  - c. Dersom støykrav til uteoppholdsarealer ikke er tilfredsstillt, kan det tillates etablert uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
  - d. Til rammesøknad skal det foreligge en plan for hvordan utbyggingsrekkefølgen

skal sikre tilfredsstillende støyforhold i midlertidig situasjon.

### **2.8.3 Tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for:

- Trafikkavvikling
- Massetransport
- Driftstider
- Trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper
- Renhold og støvdemping og støyforhold

### **2.8.4 Hekke- og yngletid**

Det tillates ikke oppstart av anleggsarbeid /sprengningsaktivitet i perioden for hekke -og yngletid april -juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.

## **3 Bestemmelser til arealformål**

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

#### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

##### **3.1.1.1 Grad av utnytting og byggehøyder (12-7 nr. 1)**

3.1.1.1.a Parkeringsareal, boder og tekniske rom med himling under gjennomsnittlig planert terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting

3.1.1.1.b. For bygg med takterrasse tillates mindre takoppbygg på inntil 4,5 m over angitt maksimal gesimshøyde. Takoppbyggene inkluderer overdekket trapperom, ventilasjon og andre tekniske installasjoner m.m. Takoppbygg tillates på maks 10 % av takarealet. Takoppbyggene skal integreres på en god arkitektonisk måte.

3.1.1.1.c For andre bygg uten takterrasse tillates det mindre takoppbygg på inntil 3 meter over angitt gesimshøyde. Takoppbyggene inkluderer ventilasjon og andre tekniske installasjoner m.m. Takoppbygg tillates på maks 15 % av takarealet.

3.1.1.1.d Takterrasse med rekkverk, beplantning, og møblering o.l. over 2,5m over angitt maksimal gesimshøyde, kan etableres på hele takarealet. Rekkverk skal være inntrukket minimum 2 meter fra gesims.

##### **3.1.1.2 Byggegrense og plassering**

3.1.1.2.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Der ikke annet fremgår av plankartet ligger byggegrensen i formåls grensen. Fyllingsfot på terreng og støttestruktur og motfylling tillates etablert utenfor byggegrensen.

3.1.1.2.b Mindre tiltak omfattet av PBL § 20-4, kan plasseres utenfor byggegrensen. Frittliggende bygg med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> og forstøtningsmur og støyskjermer kan plasseres utenfor byggegrensen.

##### **3.1.1.3 Utforming**

3.1.1.3.a Fasader som ligger direkte inn mot fortau/gangveg/gatetun/torg/plasser skal gis en

utforming som fremmer området opplevelsesverdi.

- 3.1.1.3.b Støyskjerming skal primært løses ved hjelp av bygningskropper, annen støyskjerming kan midlertidig nyttes for å gi akseptable støyforhold.
- 3.1.1.3.c Murer og skjæringer samt annet sideareal langs veger skal gis en stedstilpasset og tiltalende utforming.
- 3.1.1.3.d Utforming av planområdet skal tilpasses eksisterende landskap.

#### 3.1.1.4 Materialbruk

Bygningene skal oppføres i miljøvennlige og varige materialer.

Alle bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for materialbruk og utforming slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Formingsveileder er retningsgivende for utforming og materialvalg.

Det kan tillates solenergianlegg på alle takflater, med høyde inntil 0,5 meter over angitt byggehøyde. Solenergianlegg kan kombineres med grønne tak og takterrasser.

Denne bestemmelsen oppdateres mer til 2. gangs behandling når vi har blitt omforent med om prinsippene i formingsveilederen.

#### 3.1.1.5 Uteoppholdsarealer

- 3.1.1.5.a Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50 % av dette arealet skal være på tak eller altan. Minimum 50% av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.1.1.5.b Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal utformes som felles uteoppholdsareal.
- 3.1.1.5.c Minimum 50% av felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sol 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.1.5.d Uteoppholdsarealene skal gjøres mest mulig sammenhengende og skal fortrinnsvis ligge på terreng. Felles uteoppholdsareal på takterrasser kan etableres. BB1, KBA1, BB2 og BB4 skal løse uteoppholdsareal innenfor eget utbyggingsområde.
- 3.1.1.5.e For BB3 løses minimum 60% av uteoppholdsarealet innenfor eget felt. Parken F\_PA1 og f\_PA2 benyttes til å oppnå krav om resterende 40 % uteoppholdsareal.
- 3.1.1.5.f Felt BB4 oppnår MUA kravet i forhold til areal, men oppnår ikke kravet til sol. Det tillates derfor at minimum 35 % av uteoppholdsarealet i BB4 har sol 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.1.5.g Der nødvendige uteoppholdsarealer etableres på tak over parkeringskjeller, skal det dimensjoneres slik at løsmasser med varierende høyde som støtter etablering av trær kan etableres.
- 3.1.1.5.h Minst 50 % av uteoppholdsarealet/byrom på opparbeidet dekke skal ha minimum 80 cm jorddybde. Her kommer det tillegg dybde til drenslag, utvendig isolasjon/tekking av tak.
- 3.1.1.5.i Areal for lekeplasser skal lokaliseres til områder med gode solforhold, skjermet fra støy og luftforurensing. Lekeplasser skal opparbeides for aktiv lek og uteaktiviteter. Det skal være variasjon i utforming av lekeplassene innad i planområdet. Jf. Illustrasjonsplan datert 21.06.24.
- 3.1.1.5.i Det skal etableres gjennomgående intern gangveg/-sti gjennom planområdet nord-syd som forbinder de ulike tunene. Viktige tverrforbindelser og påkoblingspunkt er sikret gjennom bestemmelsesområder og er sikret i 6.2, 6.3, 6.7 og 6.10.

- 3.1.1.5.i Hoved gangveger innenfor planområdet skal gis en attraktiv utforming med belysning og minimum 2 m bredde.
- 3.1.1.5.j Ved opparbeiding av uteoppholdsarealer skal det i størst mulig grad nyttes masser fra planområdet. Der kulturminner i form av steingarder og grunnmurer må fjernes, skal det etterstrebtes å gjenbruke steinen i synlige strukturer, enten i parken, uteoppholdsarealer eller som bygningsselementer.

Steingard som ligger i grensen mellom KBA1 og BB2 skal reetableres på samme sted etter anleggsarbeidene.

### 3.1.1.6 Parkering

- 3.1.1.6.a Området skal ha følgende parkeringsdekning:

Formål	Beregningsgrunnlag	Maks eller min.- maks	
		Bil	Sykkel
Bolig	100 m <sup>2</sup> BRA	0,6	2,5
Forretning	1000 m <sup>2</sup> BRA	10	12
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	6	12
Barnehage	10 barn	1,2 - 1,5	2

- 3.1.1.6.b Parkering skal etableres i parkeringsanlegg på byggeområdene under terreng for BB1, KBA1, BB2, BB4 og F/K/T2. Flere felt kan betjenes av ett parkeringsanlegg og parkeringsanlegg kan være sammenhengende under terreng mellom flere felt. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal forbeholdes bevegelsehemmede. 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for deleløsninger for bil.
- 3.1.1.6.c Sykkelparkering samt inntil totalt 12 gjesteparkingsplasser for bil kan etableres på terreng. Disse kan plasseres innenfor f\_p1 ved og f\_GT1.

## 3.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB

### 3.1.2.1 Fellesbestemmelser BB

- 3.1.2.1.a Privat balkong/uteplass kan innglasses der dette er nødvendig for at støynivået ikke overskrider Lden = 55 dB fra veg.
- 3.1.2.1.b Byggehøyden skal variere innenfor hvert enkelt felt. Maks 30% av bebyggelsen kan være på maks byggehøyde innenfor hvert felt. Illustrasjonsplanen datert 21.06.24 er retningsgivende for byggehøydene på bebyggelsen.

### 3.1.2.2 BB1

- 3.1.2.2.a I felt BB1 tillates det oppført blokkbebyggelse/leilighetsbygg/rekkehus og duplex med tilhørende infrastruktur.
- 3.1.2.2.b Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det oppføres rekkehus og duplex med maksimal gesimshøyde på kote +61 m, jf.6.1.
- 3.1.2.2.c Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse som forbinder feltet med bybanestoppet. Jf. bestemmelse 6.2. Tverrforbindelsen skal følge prinsippene som ligger i illustrasjonsplanen datert 21.06.24.
- 3.1.2.2.d Parkering for feltet skal løses i parkeringskjeller.

### 3.1.2.3 BB2

- 3.1.2.3.a I felt BB2 tillates det oppført blokkbebyggelse/leilighetsbygg/rekkehus og duplex med



tilhørende infrastruktur.

- 3.1.2.3.b Innenfor bestemmelsesområde #5 er maksimal gesimshøyde kote +57 m jf. bestemmelse 6.5
- 3.1.2.3.c Innenfor bestemmelsesområde # 5 skal det etableres rekkehus jf. 6.5.
- 3.1.2.3.d Innenfor bestemmelsesområde #6 er maksimal gesimshøyde på kote 55,5 m, og det skal nedtrappes i byggehøyde til min kote +50.5 m mot kvartalsåpning bestemmelsesområde #7 jf. bestemmelse 6.6.
- 3.1.2.3.e Innenfor bestemmelsesområdet # 8 er maksimal gesimshøyde på kote +55 m. og det skal nedtrappes i byggehøyde til min kote + 49 m. mot kvartalsåpning/bestemmelsesområde #7. jf. bestemmelse 6.8.
- 3.1.2.3.f Innenfor bestemmelsesområde # 7 skal det etableres en universell gangforbindelse mellom BB2 og f\_PA3. Opparbeidelsen av Kvartalsåpningen skal følge prinsippene som ligger i illustrasjonsplanen datert 21.06.24. Kvartalsåpningen skal ha en minimumsbredde 20 meter jf. 6.7.
- 3.1.2.3.g Parkering for feltet skal løses i parkeringskjeller

#### 3.1.2.4 BB3

- 3.1.2.4.a I felt BB3 tillates det oppført blokkbebyggelse/leilighetsbygg og duplex med tilhørende infrastruktur.
- 3.1.2.4.b Innenfor bestemmelsesområde # 9 skal det oppføres rekkehus med maksimal gesimshøyde på kote + 50.5 m jf. 6.9.
- 3.1.2.4.c Parkering for feltet skal løses i parkeringskjeller på felt BB4.

#### 3.1.2.5 BB4

- 3.1.2.5.a I felt BB4 tillates det oppført blokkbebyggelse/leilighetsbygg og punkthus med tilhørende infrastruktur.
- 3.1.2.5b Innenfor #15 skal det etableres punkthus med maks gesimshøyde på kote +56.
- 3.1.2.5.c Parkering for feltet skal løses i parkeringskjeller

### 3.1.3 Barnehage

- 3.1.3.1 Innenfor BH1 kan det etableres barnehage med tilhørende anlegg, og park.  
Maksimal tillatt grad av utnyttning er % BRA =40%. Maksimal tillatt gesimshøyde er inntil kote +47,5.
- 3.1.3.1 Minimum 30 % av barnehagens uteareal skal gis en utforming som knytter området visuelt og funksjonelt til f\_P A1 og f\_PA2 og som åpner for allmenn bruk utenom barnehagens åpningstider. Dersom det ikke etableres barnehage, kan feltet innpasses i park f\_PA1 og etableres i samsvar med bestemmelser og eierform fra f\_PA1, jf. 3.3.2.
- 3.1.3.1 Behov for barnehage skal vurderes når antall boenheter overstiger 340.

### 3.1.4 Renovasjonsanlegg

- 3.1.4.1 I felt f\_RA1 skal det tilrettelegges for renovasjon i form av bossug i samsvar med RTP. Arealet skal opparbeides i samsvar med plankartet.

### **3.1.5 Fellesbestemmelser for kombinerte formål**

- 3.1.5.1 Innenfor Kombinert formål KBA1 kan det etableres bolig/ forretning og tjenesteyting.
- 3.1.5.2 Innenfor KBA1 er det i første etasje tillatt med bolig, sykkelparkering, sykkelverksted, forretning/handel, renovasjon, varelevering og offentlig eller privat tjenesteyting. I øvrige etasjer er det bare tillatt med bolig.
- 3.1.5.3 Det skal ikke legges til rette for bolig i første etasje mot f\_V2 og f\_FO.
- 3.1.5.4 Privat balkong/uteplass kan innglasses der dette er nødvendig for at støynivået ikke overskrider Lden=55db fra veg.
- 3.1.5.5 Det tillates maks 2000 m<sup>2</sup> areal til handel. Areal for detaljhandel i form av dagligvarer kan ikke overstige 1500 m<sup>2</sup>. Plasskrevende varehandel er ikke tillatt.
- 3.1.5.6 Areal med publikumsrettede funksjoner skal etableres i nivå med fortau/veg. På gateplan skal virksomheten sikre aktive fasader og ikke føre til skjerming av 1. etasjen
- 3.1.5.7 Innenfor KBA1 skal det oppføres veksthus/lager for parsellhager/verksted på inntil 100 m<sup>2</sup> som ikke inngår i BRA beregning.
- 3.1.5.8 Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det oppføres rekkehus med maksimal gesimshøyde på kote +60 jf.6.4
- 3.1.5.9 Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en tverrforbindelse som sikrer koblingen mellom KBA1 og o\_GS5. jf. 6.3. Tverrforbindelsen skal etableres i trå med føringene som ligger i illustrasjonsplanen datert 21.06.24 i tillegg kan det etableres en trappeheisløsning. Denne skal være tilgjengelig hele døgnet.
- 3.1.5.10 Parkering for feltet skal løses i parkeringskjeller.

### **3.1.6 Kombinert formål forretning/kontor/ tjenesteyting, F/K/T1 og F/K/T2**

- 3.1.6.1 Innenfor formålet F/K/T1 og F/K/T2 kan det etableres kontor, sykkelparkering, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting.
- 3.1.6.2 Det tillates maks 1500 m<sup>2</sup> areal til handel. Plasskrevende varehandel er ikke tillatt.
- 3.1.6.3 Areal med publikumsrettede funksjoner skal etableres i nivå med fortau/veg/gatetun. På gateplan skal virksomheten sikre aktive fasader og ikke føre til skjerming av 1. etasjen.
- 3.1.6.4 Maksimal tillatt gesimshøyde på kote +60 er kun tillatt innenfor # 13 og #14 jf. 6.13 og 6.14.
- 3.1.6.5 Parkering for feltet skal løses i parkeringskjeller i felt F/K/T2

### **3.1.7 Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting /torg, BAA.**

- 3.1.7.1 Innenfor kombinert formål BAA kan det etableres forretning/kontor/tjenesteyting /torg.
- 3.1.7.2 Det kan legges til rette for nærings/ kontorareal areal på terreng og delvis under terreng. For areal som ligger under terreng tillates funksjoner som ikke trenger å oppfylle krav til dagslys.
- 3.1.7.3 Det skal legges til rette for torg på lokk. Torget innenfor BAA skal kobles til f\_TO på en god måte som sikrer gode overganger mellom områdene.
- 3.1.7.4 Innenfor# 10 skal det etableres en tverrforbindelse som sikrer koblingen mellom planområdet og Birkelandskryset. Tverrforbindelsen skal etableres i trå med føringene som ligger i illustrasjonsplanen datert 21.06.24.

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

### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 3.2.1.1 Samferdselstiltak skal etableres i samsvar med plankartet.
- 3.2.1.2 Innenfor arealformålene kan det etableres konstruksjoner og nødvendige tekniske anlegg og installasjoner etter gjeldende tekniske krav for veg.
- 3.2.1.3 Plassering av avkjørsler med pil på plankartet er rettleidende, men tallet på avkjørsler og hvilken veg byggeområdene skal ha avkjørsel fra, er bindende. Avkjørsler skal oppfylle krav til sikt og andre krav til utforming gitt av vegmyndighet. Der avkjørsel passerer over et regulert fortau skal det sikres frisikt 3 x 10 meter i begge retninger, målt langs fortauets- og avkjørselens ytterkant.

### **3.2.2 Mindre justeringer**

For veiareal er det tillatt med mindre justeringer inntil 3,0 m mellom tilgrensende formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Mindre justeringer på inntil 2,0 m i vertikalnivå er tillatt i andre byggeformål.

Justeringene forutsetter at minstebredder etter gjeldende vegnormaler blir ivaretatt og det ikke går utover frisiktskrav og øvrig trafikksikkerhet. Justeringene skal dokumenteres i teknisk plan. Justeringen skal ikke gå utover plangrensen, plangrensen går egentlig bare ikke

### **3.2.3 Veg, f\_V**

- 3.2.3.1 f\_V1 er tilkomst til BB1, Avkjørselen skal etableres hensiktsmessig for å betjene parkeringsanlegget under BB1.
- 3.2.3.2 f\_V2 er tilkomst til KBA1. Avkjørselen skal etableres hensiktsmessig for å betjene funksjonene knyttet til renovasjonsløsning f\_RA1 og til parkering for publikumsrettede funksjoner i og i KBA1 og f\_P1.

### **3.2.4 Kjøreveg, f\_KV**

- 3.2.4.1 f\_KV1 er adkomst til inn til planområdet og skal etableres i samsvar med plankartet. Vegen kan etableres over bekk f\_NSV1 der det skal etableres kulvert(er) med tilstrekkelig bredde for bekk og gangveg.
- 3.2.4.2 f\_KV2 er adkomstveg til planområdet i sør og gir adkomst til feltene i sør. Det kan innenfor bestemmelsesområde # 12 etableres rør/kulvert for gjennomføring av bekk. Det skal sikres tilstrekkelig plass som sikrer tørr vandring på begge sider av bekken for mindre pattedyr jf. 6.12.

### **3.2.5 Fortau, FO**

- 3.2.5.1 Fortau o\_FO skal etableres i samsvar med plankartet.

### **3.2.6 Torg, f\_TO**

- 3.2.6.1 Tilkomst til torg f\_TO fra gatetun f\_GT1 skal være åpen og inviterende med universell utforming videre inn i parken.

- 3.2.6.2 Torget utformes i trå med prinsippene for utforming av torg jf. formingsveileder.
- 3.2.6.3 Deler av torget kan programmeres for barn og ungdom.
- 3.2.6.4 Innenfor f\_TO skal det etableres snumulighet for lastebil.

### **3.2.7 Gatetun, f\_GT1**

- 3.2.7.1 f\_GT1 skal tilrettelegges med egnede fartsdempende tiltak og gis en attraktiv utforming som flukter med tilgrensende arealer og som åpner for flerbruk av arealene.
- 3.2.7.2 Innenfor f\_GT1 tillates det etablert 7 parkeringsplasser som skal benyttes av barnehagen i BH1.
- 3.2.7.3 Overgang mellom f\_GT1 og f\_GT skal markeres i dekket på f\_GT.

### **3.2.8 Gang-/sykkelveg, o\_GS**

- 3.2.8.1 Gang- /sykkelveger GS skal etableres i samsvar med gjeldende vegnormaler og med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

### **3.2.9 Annen veggrunn – grøntareal, AVG**

- 3.2.9.1 Området skal være grønt, enten rehabilitert eller i form av ny beplantning. I naturpregede områder skal vegetasjonen så langt som mulig bestå av stedegne arter. For små områder som har en teknisk funksjon, kan hardt dekke med høy kvalitet benyttes. Arealet er avsatt til skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemurer, sikkerhetsgjerder, støyskjermer, trafo og tekniske installasjoner. Det kan anlegges overgangsfelt over AVG.
- 3.2.9.2 o\_AVG1 - o\_AVG3 skal etableres med beplantning som øker attraktivitet for gående og syklende. Trerækker skal opparbeides der dette ikke kommer i konflikt med krav til sikt og trafiksikkerhet ved krysningspunkt.

### **3.2.10 Parkeringsplasser, P**

- 3.2.10.1 Innenfor f\_P1 skal det etableres plasser som betjener publikumsrettede funksjoner innenfor felt KBA1.
- 3.2.10.2 Innenfor f\_GT1 skal det etableres 7 parkeringsplasser for hensetning av bil i forbindelse med henting og levering i barnehage på felt BH1 jf. 3.2.7.2. Parkering innenfor GT1 skal etableres samtidig som barnehagen i BH1.

### **3.2.11 Kombinert forretning /kontor/tjenesteyting/torg BAA**

- 3.2.11.1 Innenfor BAA skal hovedfunksjonen være torg med tilkomst fra Birkelandskrysset og som er åpent for allmennheten. Det er tillatt å justere grensen mellom BAA og F/K/T1/F/K/T2 for å tilpasse bebyggelsen.
- 3.2.11.2 Innenfor # 10 skal det etableres en tverrforbindelse som sikrer koblingen mellom Birkelandskrysset og planområdet. Tverrforbindelsen skal etableres i trå med føringene i illustrasjonsplanen datert 21.06.24.

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

#### **3.3.1 Blå/grønnstruktur, BG**

Innenfor f\_BG skal det etableres veksthus/ redskapsbod samt uteoppholdsareal.

#### **3.3.2 Park, f\_PA1-f\_PA2**

3.3.2.1 Parken f\_PA1 og f\_PA2 skal etableres som felles park for hele planområdet og holdes åpent for allmenn bruk. Parken skal utgjøre et sammenhengende grøntområde og opparbeides med kvaliteter som ivaretar rekreasjonsbruk og biologiske verdier.

3.3.2.2 I parken f\_PA1 og i f\_PA2 er det tillatt å oppføre veksthus/lager for parsellhager/verksted på inntil 100 m<sup>2</sup> jf. 3.3.1. Det er ikke tillatt å etablere veksthus/lager innenfor hensynssone H540.

3.3.2.3 Bekken f\_NSV med kantsoner skal innarbeides som en helhetlig del av parken.

3.3.2.4 I den sørlige delen av parken innenfor #11 kan det legges til rette for et areal inntil 250 m<sup>2</sup> der det legges til rette for aktiviteter som stimulerer til lek og opphold for barn+ 12år.jf. 6.11.

3.3.2.5 Hovedgangveger innenfor parken skal gis en attraktiv utforming med belysning. Hovedgangvegene skal etableres med en maksimal bredde på 3 meter inkludert skulder.

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

#### **3.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, NSV1**

3.4.1.1 Eksisterende bekk f\_NSV1 skal åpnes og reetableres i størst mulig grad. Bekken skal tilrettelegges som et attraktivt element i utforming av parken f\_PA1 og f\_PA2. Bekken skal dimensjoneres iht. flomvannsføring jf. VA-rammeplan.

3.4.1.2 Byggegrensen til bekk skal være på minimum 10 meter.

3.4.1.3 Bredder skal utformes slik at sikring i form av gjerde eller liknende ikke blir nødvendig. Gangbroer kan anlegges over bekken.

3.4.1.4 Murer og konstruksjoner knyttet til bekken skal utføres i god kvalitet. Naturstein skal benyttes der dette er hensiktsmessig.

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

### **4.1 Sikringssoner (11-8 a)**

#### **4.1.1 Frisikt, H140**

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

#### **4.1.2 Hensyn grønnstruktur, H540**

4.1.2.1 Innenfor, H540 skal det legges til rette for kantvegetasjon på minimum 5 meter som legger til rette for biologisk mangfold.

## **5 Rekkefølgebestemmelser (12-7 nr. 10)**

---

## **5.1 Før rammetillatelse**

### **5.1.1 Utbyggingsrekkefølge**

- 5.1.1.1 I rammesøknad skal det foreligge en plan for hvordan utbyggingsrekkefølgen skal sikre gode støyforhold i midlertidig situasjon
- Felt KBA1 og BB2 skal bygges ut før øvrige felt i planområdet, med unntak av felt BB1, F/K/T1 og F/K/T2 som kan bygges ut uavhengig av øvrige felt.
  - Dersom BB1, F/K/T1 og F/K/T2 bygges ut først skal det etableres midlertidig renovasjonsløsning som skal erstattes med permanent renovasjonsanlegg når øvrige felt er bygd ut.
  - Felt BH1 skal være siste byggetrinn med unntak av BB1.
  - Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvilke deler av utomhusanleggene som kan ferdigstilles permanent sammen med det aktuelle delfeltet og hvilke deler som krever midlertidige løsninger. Dette gjelder adkomst, varelevering, renovasjon, parkering, gange og sykkel. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.
  - Kart over utbyggingstrinn datert nov 23 er veiledende for utbyggingsrekkefølgen
  - Området skal bygges ut i en rekkefølge som skaper minst mulig ulempe for beboerne i allerede utbygde felt under anleggsperioden. Dette gjelder spesielt støy og trafiksikkerhet.
- 5.1.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BB3, BB4, BH1, F/K/T1, F/K/T2, f\_TO, f\_GT1 og BAA Skal det foreligge en plan for massehåndtering og flytting av matjord.

## **5.2 Før igangsettingstillatelse**

- 5.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse til bygg innenfor planområdet skal f\_KV1 være tilkoblet eksisterende rundkjøring i Ytrebygdsveien.

## **5.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

- 5.3.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BB1 skal f\_KV1, f\_V1 f\_GS1-f\_GS4 og o\_AVG1 være ferdig etablert og opparbeidet.
- 5.3.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til KBA1 skal f\_KV1, f\_FO, f\_V2, f\_GG1, f\_RA1, f\_AVG3, f\_AVG2, o\_GS2, o\_GS5, være ferdig etablert og opparbeidet.
- 5.3.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BB2 skal f\_KV1 og O\_GS2 O\_GS4 være ferdig etablert og opparbeidet
- 5.3.4 f\_KV2 og f\_GS6 skal etableres i feltets utstrekning til aktuelle byggetrinn eller felt før feltet gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 5.3.5 f\_GT1, inkludert parkeringsplasser, f\_TO og f\_GG2 skal etableres før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for feltene BB3, BB4, BH1 F/K/T1 og F/K/T2. Midlertidige løsninger langs F/K/T1-2 kan aksepteres i å påvente ferdigstilling av F/K/T1-2.
- 5.3.6 Internveg, fortau og gangveger skal være ferdigstilt for hvert byggetrinn i samsvar med rammetillatelse før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for gjeldende felt.
- 5.3.7 Leke- og øvrige uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt, beplantet og ferdig møblert iht. utomhusplan for hvert byggetrinn i samsvar med godkjent rammetillatelse før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for gjeldende byggetrinn.

- 5.3.8 Park med bekk, f\_PA1 og f\_PA2 og f\_NSV, skal etableres og beplantes før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for feltene BB3, BB4 og BH1
- 5.3.9 Torg oppå felt BAA skal være opparbeidet frem til f\_TO før det gis ferdigattest for byggetrinn innenfor F/K/T1 og F/K/T2 som grenser til BAA.
- 5.3.10 Gangveg/Gangareal f\_GG2 skal etableres samtidig med o\_GT1.
- 5.3.11 Dersom det viser seg å være behov for barnehage jf. 2.7.8 skal den bygges ut når det er bygget 340 boenheter.

## 6 Bestemmelsesområder (12-7 nr. 1-14)

- 6.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 er maksimal gesimshøyde satt til kote + 61m. Innenfor bestemmelsesområde er det kun tillatt å etablere rekkehus og duplex.
- 6.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det etableres en tverrforbindelse som sikrer koblingen mellom planområdet og bybanestoppet på Kokstad.
- 6.3 Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en tverrforbindelse som sikrer koblingen mellom feltet og bybanen og o\_GS5.
- 6.4 Innenfor bestemmelsesområde # 4 er maksimal gesimshøyde satt til kote + 60 m. Innenfor bestemmelsesområde er det kun tillatt med rekkehusbebyggelse.
- 6.5 Innenfor bestemmelsesområde # 5 er maksimal gesimshøyde satt til kote + 57 m. Innenfor bestemmelsesområde er det kun tillatt med rekkehus.
- 6.6 Innenfor bestemmelsesområde # 6 skal det være en nedtrapping av byggehøyden fra maks gesimshøyde på kote +55.5 til maks gesimshøyde på kote +50.5 m nærmest kvartalsåpningen.
- 6.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 skal det etableres en kvartalsåpning. Bredden på åpningen skal minimum være 20 meter.
- 6.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det være en nedtrapping av byggehøyden fra maks gesimshøyde på kote +55.5 til maks kote 49 m mot kvartalsåpning.
- 6.9 Innenfor bestemmelsesområde #9 er maksimal gesimshøyde satt til kote +50, 5m.
- 6.10 Innenfor bestemmelsesområde #10 skal det etableres en tverrforbindelse som sikrer koblingen mellom planområdet og Birkelandskrysset.
- 6.11 Innenfor bestemmelsesområde #11 kan det etableres et område på inntil 250 m2 der arealet skal tilpasset barn og ungdom.
- 6.12 Innenfor bestemmelsesområde # 12 skal det etableres kulvert / rør for gjennomføring av bekk. Det skal sikres tilstrekkelig plass som sikrer tørr vandring på begge sider av bekken for mindre pattedyr.
- 6.13 Innenfor bestemmelsesområde # 13 kan maks gesimshøyde være på kote +60.
- 6.14 Innenfor bestemmelsesområde #14 kan maks gesimshøyde være på kote + 60.
- 6.15 Innenfor bestemmelsesområde #15 skal det etableres punkthus der maks gesimshøyde kan være på kote + 56.

## 7 Dokumenter som er retningsgivende

1. Illustrasjonsplan, datert 21.06.2024 rev.01
2. VA- rammeplan, datert 27.06.24
3. Renovasjonsteknisk plan, datert 18.10.24
4. Formingsveileder Brakehaugen datert 17.09.24