Reguleringsplan, detaljregulering for: jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12	
Årstad, gnr. 15 bnr. 91 mfl. **Nyhaugen, Wergeland sentrum** **Nasjonal arealplan-ID 4601_ 71200000**	
Saksnummer	
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	07.04.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

FORSLAG

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for et urbant sentrumsområde med gode uteoppholdskvaliteter i et levende og bilfritt miljø. Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og utearealer i samspill med omgivelsene. Blågrønne strukturer skal brukes aktivt i uteområdene.
Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for barnefamilier.
Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 20.06.2024.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Illustrasjonsplan

2.1.1. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for disponering av planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

2.2. VA-rammeplan

2.2.1. VA-rammeplanen skal følges ved planlegging og utbygging, inklusiv byggesaksbehandling. Endringer godkjent av Bergen Vann er tillatt.

2.3. Universell utforming

2.3.1. Utearealer skal utformes slik at alle byrom og uteoppholdsareal er tilgjengelige for en så stor andel av befolkningen som mulig.

2.4. Estetisk utforming

2.4.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Det skal være visuelt skille mellom sentralmotiv (trappe- og heishus) og øvrig fasade som vist i formingsveileder. Mot offentlige gater skal det være tydelig skille mellom (1) første etasje, (2) etasjene mellom første etasje og gesims og (3) takflate. Se formingsveilederen for prinsipp. Formingsveileder datert 08.04.2024 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

2.4.2. Ved etablering av solfangere skal dette innpasses som en del av fasaden/taket. Tekniske anlegg skal som hovedregel innpasses i fasade/tak, og skal være integrert i det arkitektoniske uttrykket.

2.4.3. Uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper. I uteoppholdsarealene skal det i hovedsak brukes naturmaterialer.

2.4.4. Felles uteoppholdsarealer skal ha et tydelig grønt preg. Grønne elementer skal være mest mulig sammenhengende og brudd i grønne strukturer skal være kortest mulig.

2.5. Terrengbehandlig

2.5.1. All terrengbehandling skal skje på en mest mulig skånsom måte og det skal tilstrebes å bevare mest mulig naturlig terreng. Ny vegetasjon skal inneholde pollinatorvennlige planter.

2.6. Overvannshåndtering

2.6.1. Det skal legges til grunn åpen overvannshåndtering som skal tilføres kanalen langs Kanalveien. All vegetasjon som vist i illustrasjonsplanen; større trær, busker og regnbed inngår som viktige elementer i overvannssystemet og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår. Arealene innenfor

FORSLAG

planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i kanalen og dammen blir tilfredsstillende for fisken. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet skal ledes til kulverten under kanalen. Overvann som ikke kan ledes til kanalen på fall kan ledes til kulverten under kanalen.

2.7. Renovasjon

2.7.1. Det skal etableres et helhetlig bossnett for området. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Nedkastene skal ha god gangtilkomst.

2.7.2. Ved søknad om tiltak skal det foreligge renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Planen skal vise løsning for et helhetlig bossnett, og tilknytning til sentralnett. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og eventuelt berørt vegmyndighet som skal vedlegges.

2.7.3. Avfallsnedkast skal integreres som del av bebyggelsen, alternativt kan nedkastene integreres i byrom som en del av øvrig programmering og skal beskrives i utomhusplan.

2.7.4. Det tillates midlertidige løsninger uten krav om nedgraving/påkobling nett i forbindelse med etappevis utbygging av planområdet.

2.8. Byggegrenser

2.8.1. Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrensen mot offentlige arealer. Mindre tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til gaterommet.

2.8.2. Balkonger kan tillates å krage utover byggegrensen som vist i formingsveilederen s. 11.

2.8.3. Fasader mot Storetveitveien og Minde allé kan krage utover fortauet med inntil 2 m for å skape ly for vær og vind. Eventuelt kan det etableres baldakin. Løsningen skal innpasses i bygningsmassen på en arkitektonisk god måte.

2.8.4. All utkraging over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 m.

2.8.5. Trapper, ramper, murer samt terrengbehandlinger kan tillates plassert utenfor byggegrensene. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

2.8.6. Lette takoverbygg i form av pergola, mindre leskur eller lignende kan tillates oppført innenfor feltene f_UTE, f_T1 og f_T2. Plasseringen skal sees i sammenheng med skyggevirkning på uteplassen.

2.9. Førsteetasjer

2.9.1. Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene, vist i formingsveilederen s. 4, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.

2.9.2. I aktive fasader, vist i formingsveilederen s. 4, skal kantsoner utformes med vekt på god kontakt mellom bygningens fasade og gaten. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 m målt fra laveste punkt på gaten ved byggets langside. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet

- forretning
- bevertning
- kulturinstitusjoner
- kunst og håndverk
- undervisning
- treningssenter
- administrasjon
- innendørs fellesareal for beboerne, ikke sykkelparkering

FORSLAG

Bolig- og rene kontorformål tillates ikke her.

2.10. Fjernvarme

2.10.1. Alle bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

2.11. Krav om undersøkelser før gjennomføring av planen

2.11.1. Gjenbrukskartlegging

Før gjennomføring av planen skal det utføres en gjenbrukskartlegging med fokus på lokalt gjenbruk av materialer i eksisterende bygninger som forutsettes revet.

2.11.2. Forurensning i grunnen

Før gjennomføring av planen skal det undersøkes for forurensning i grunnen. Ved påvist forurensning skal det i nødvendig grad utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

2.12. Naturmangfold

2.12.1. Ved tiltak i byggeområdet skal fremmede arter fjernes og deponeres på forsvarlig vis. Arealer skal ikke beplantes med fremmedarter.

2.12.2. Ask- og almetrær skal så langt det er mulig bevares. Dersom ask-/almetrær må fjernes skal disse erstattes og nye trær skal gis tilstrekkelig areal for rotvekst. Ask-/almetrær med høyde over 3 meter som må erstattes, skal erstattes av ask-/almetrær med stammediameter på 18 cm eller mer. Det tillates flytting av eksisterende ask-/almetrær innenfor planområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Fellesbestemmelser for arealformål

3.1.1. Uteoppholdsareal og lekeplasser

- Det skal være minimum 15 m2 uteoppholdsareal per bolig.
- Arealkravet på minimum 15 m2 uteoppholdsareal per boenhet skal ha følgende kvaliteter:
- Minimum 50 % av arealkravet skal dekkes innenfor byggeformålene og fellesområdene. - Inntil 50 % av arealkravet kan dekkes innenfor felt o_GT/o_GG.
- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan, naturterreng eller dekke med god terrengkontakt, innenfor planområdet.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- Opparbeidet uteoppholdsareal skal nås via sikker og universelt utformet gangtilkomst.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt areal skal tilfredsstille nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal skjermes tilstrekkelig for vind.
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn.

FORSLAG

- Arealer som skal tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene.
- Nøyaktig grense mellom byggeformål og felt T, GT, GG og UTE avgjøres i byggesak. Plankartet viser maksimal utstrekning av byggeformål. Privat uteoppholdsareal kan inngå i byggeformål og/eller fellesformål på plankartet.

3.1.2. Private uteoppholdsarealer

Minimum 50 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer, herunder alle familieleilighetene. Følgende arealer kan inngå som private uteoppholdsarealer: - forhager - bakhager - balkonger - deler av takterrasse/takhage. Arealene skal ha følgende kvaliteter: - Alt areal skal tilfredsstille nedre grense for gul støysone. - Arealet skal ha tilfredsstillende solforhold. - Arealet skal skjermes for sjenerende innsyn. Innglassing av balkong, for å kunne tilfredsstille støykravet, kan vurderes som en del av det arkitektoniske grepet.

3.1.3. Renovasjon

Det skal benyttes rørbasert løsning for de avfallsfraksjonene hvor BIR tilbyr slik løsning. Dersom offentlig bossnett på Mindebyen blir en realitet skal prosjektet koble seg på dette. Nøyaktig plassering avgjøres i byggesak.

3.1.4. Parkering

Det skal ikke etableres parkeringsplasser innenfor planområdet. All parkering skal skje i parkeringsanlegg utenfor planområdet, fortrinnsvis i planlagt parkeringsanlegg i reguleringsplan for delfeltene S8 og S10 Mindemyren (nasjonal arealplanid 4601_66060000).

Det skal settes av sykkelparkeringsplasser i tråd med gjeldende KPA på søknadstidspunktet. Alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige fra gateplan og fortrinnsvis under tak. Minimum 30 % av plassene skal være dimensjonert for lastesykler/sykkelvogner.

3.1.5. Etappevis utbygging, midlertidige løsninger

I ulike utbyggingsfaser kan det vurderes midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer og parkering. 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.

3.1.6. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

3.1.6.a. 3D-data

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det innsendes 3D data for byggetiltaket, jf. kommunens til enhver tid gjeldende kravspesifikasjon.

3.1.6.b. Formingsveileder

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes følgende:

- detaljerte utomhusplaner, jf. § 3.1.6.c
- detaljerte snitt på utforming av kantsoner, jf. § 2.9.1
- detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- detaljerte farge- og materialpaletter
- perspektiver og 3D-illustrasjoner

Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

FORSLAG

3.1.6.c. Utomhusplaner, feltene f_UTE1-2 og f_T1-2

Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. De detaljerte planene skal blant annet vise:

- møblering
- lekeapparater
- aktivitetsområder
- belegg
- murer, trapper og ramper
- belysning
- pergola
- vegetasjon
- skjerming mot private hager
- hvordan universell utforming er ivaretatt
- inngangspartier
- arealer for vask og reparasjon av sykler
- terrengbehandling og landskapsforming
- kjøremulighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy

Planene, med tilhørende redegjørelse, skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor tilhørende felt.

3.1.6.d. Takterrasser/takhager

Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. De detaljerte planene skal blant annet vise:

- Eventuell støyskjerm
- Rekkverk
- Møblering
- Belegg
- Belysning
- Eventuelt trappe- og heishus
- Vegetasjon
- Eventuell pergola
- Eventuelt areal for urban dyrkning

Lette konstruksjoner som pergola, drivhus m.m. tillates oppført over maksimalt tillatt gesimshøyde. Planene skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor de aktuelle feltene

3.1.6.e. Renovasjonsteknisk plan

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Planen skal blant annet vise hvordan tilliggende eiendommer/utbyggingsområder utenfor planområdet kan inngå i et helhetlig bossnett. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og eventuelt berørt vegmyndighet som skal vedlegges.

3.1.6.f. Etappevis utbygging

I ulike utbyggingsfaser kan det vurderes midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer, adkomst og parkering. 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.

3.1.6.g. Infrastrukturplan

FORSLAG

Det skal utarbeides infrastrukturplan som viser bossnett, fjernvarme og øvrig nødvendig infrastruktur i grunnen.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.2.1.a. Grad av utnytting og byggehøyder

Maksimal grad av utnytting er oppgitt for det enkelte felt på plankartet. Maks BRA oppgitt for KBA1 er felles for KBA1, KBA2 og overbygget areal innenfor bestemmelsesområde #1. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Byggehøyder er vist som maksimal gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH) på plankartet. Arker og kobbhus kan oppføres over gesimshøyde, jf. formingsveileder s.10. Tekniske anlegg skal i hovedsak innpasses i bygningsmassen. Enkelte heishus og tekniske installasjoner kan overstige tillatt byggehøyde på inntil 10 % av takflatene med inntil 2 m.

3.2.1.b. Takform

Bygninger skal i hovedsak oppføres med skråtak, jf. formingsveileder s. 9.

Takflater som egner seg for dette skal anlegges med solenergianlegg og/eller vegetasjon, fortrinnsvis pollinerende arter.

3.2.2. Kombinert bygge- og anleggsformål (KBA1-4)

3.2.2.a. Det tillates ikke etablert plasskrevende varehandel

3.2.2.b. Det tillates totalt inntil 1500 m2 forretning

3.2.2.c. Det skal være minimum 80 % boligandel i planområdet.

3.2.3. Boligformål, inkludert boliger i kombinert bebyggelse og anleggsformål (BB og KBA1-4)

3.2.3.a. Støy

Støynivå ved fasade tillates opp til Lden 70 dB, forutsatt at alle leiligheter er gjennomgående til stille side og har minimum halvparten og minst ett soverom med vindu mot stille side.

Det kan bli behov for ekstra støyisolerte vindu og kanskje fasade for å klare krav til innendørs støynivå, dette undersøkes ved søknad om tiltak. Det må særlig undersøkes at både krav til ekvivalentnivå og maksimalnivå tilfredsstilles.

Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side, nedre grense for gul støysone.

Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal ha åpningsvindu mot stille side.

Det skal utarbeides støyprognose og plan for avbøtende tiltak for støy i anleggsfasen.

3.2.3.b. Boligkvalitet

Det skal tilstrebes en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 35 m2 + bodareal.

Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m2, og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m2.

Minimum 10% av boenhetene skal være familieboliger med minst 80 m2 bruksareal, minst 3 soverom og privat uteoppholdsareal. Enhetene skal fortrinnsvis ligge på bakkeplan vendt mot

FORSLAG

felles hage/gårdsrom. Det kan for en andel av familieleilighetene, vurderes plassering høyere oppe dersom det kan vises til at det gir tilsvarende eller bedre bokvaliteter.

3.2.3.c. Fellesareal

Det skal etableres innendørs fellesareal tilsvarende minst 1 m2 per leilighet (forsamlingslokale, felleskjøkken eller annet). Alle leilighetene skal ha til gang til fellesareal.

3.2.4. Boligformål (BB)

3.2.4.a. Formål

I sokkeletasje mot Grønnallmenningen (del av o_GT1, tilsvarerende o_G2 i områderegulering for Wergeland sentrale deler, nasjonal planidentifikasjon 4601_63630000) skal det etableres utganger. Tilpasning til Grønnallmenningen skal planlegges og utføres i samråd med Bymiljøetaten. Sokkeletasjen kan benyttes til innganger til boenheter i BB og til fellesfunksjoner for boliger innenfor planområdet.

Mot øst (f_UTE) skal det etableres boliger på bakkeplan.

3.2.4.b. Takform

Bygninger skal ha saltak. Maks gesims- og mønehøyde er vist på plankart.

3.2.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1 og 2)

3.2.5.a. Formål

Formål som tillates er bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. På bakkeplan tillates boliger mot felles torg f_T1, jf. formingsveileder s 6.

3.2.5.b. Takform

Bygninger skal i hovedsak ha saltak. Øverste del av skråtaket kan avsluttes med flatt tak på inntil 7 m bredde, jf. formingsveileder s. 9. Flatt tak på inntil 7 m bredde tillates i oppgitt maksimal mønehøyde (MH). Bygningsdel som går inn mot Meieriallmenningen kan ha flatt tak.

3.2.5.c. Grad av utnytting

Grad av utnytting oppgitt på plankartet for KBA1 gjelder samlet for KBA1, KBA2 og overbygning over o_GG1 innenfor bestemmelsesområde #1 (se § 4.1.1)

3.2.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA3 og 4)

3.2.6.a. Formål

Formål som tillates er bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. På bakkeplan skal det være boliger mot vest (felles uteoppholdsareal f_UTE), jf. formingsveileder s. 6.

3.2.6.b. Takform

Bygninger skal ha saltak. Maks gesims- og mønehøyde er vist på plankart.

3.2.7. Uteoppholdsareal (f_UTE1-2)

3.2.7.a. Feltene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere, men samtidig gi rom for å kunne skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper.

3.2.7.b. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. Det skal etableres minst to store

FORSLAG

trær (tuntrær), definert som stammeomkrets på minst 18 cm målt i 1 meters høyde. Vegetasjon skal også benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.

3.2.7.c. Det kan tillates mindre tilpasninger i formålsgrensen mellom fellesarealene og private uteoppholdsareal.

3.2.7.d. Det skal etableres gangatkomster til inngangsdører i BB, KBA3 og KBA4 mellom o_GT1 til o_GT2. Tilkomstene skal ha maks stigning 1:12 frem til inngangsdører og være minst 2 m bred. Det skal også etableres tilkomst for redningsbil. Gangtilkomst og tilkomst for redningsbil kan være sammenfallende, se illustrasjonsplanen. Det tillates kun kjøring for utrykningskjøretøy og for drift og vedlikehold.

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

3.3.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f_T1-2, o_GT1-2, o_GG1-3)

3.3.1.a. Det tillates kun kjøring for utrykningskjøretøy og for drift og vedlikehold.

3.3.1.b. Ved utforming av byrommene skal det legges særlig vekt på å skape gode oppholdskvaliteter, samt innpasse et mangfold av ulike aktiviteter. Åpen overvannshåndtering med vekt på bruksmessige og visuelle kvaliteter skal innarbeides.

3.3.1.c. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av byrommene. Nye store trær, definert som stammeomkrets på minst 18 cm målt i 1 meters høyde, skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen. Disse skal sikres tilfredsstillende vekstforhold, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

3.3.1.d. Nødvendig areal for skjerming av private forhager skal innarbeides i byrommene.

3.3.2. Gatetun (o_GT1-2)

3.3.2.a. Utforming av gatetun o_GT1 skal gjøres i samråd med bymiljøetaten

3.3.2.b. Gatetun o_GT2 kan benyttes til mottak av varer. Skur til vogner for varelevering kan innpasses i o_GT2 og/eller KBA4.

3.3.3. Gangareal (o_GG1-3)

Utforming av gangareal o_GG skal gjøres i samråd med bymiljøetaten

3.3.4. Torg (f_T1-2)

~~Felles torg skal utformes med vekt på gode oppholdskvaliteter.~~ Det skal være gode forbindelser til offentlige gatetun. ~~Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av torgene og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen~~. Det skal etableres minst ett stort tre (tuntrær) på hvert torg, jf. 3.3.1.c. ~~definert som stammeomkrets på minst 18 cm målt i 1 meters høyde.~~

4. Bestemmelsesområder

4.1. Bestemmelsesområde (område #1-2)

4.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres bebyggelse som binder sammen KBA1 og KBA2. Bebyggelsen skal anlegges slik at det er minst 5 m fri høyde over o_GG1. For øvrig gjelder samme bestemmelser som for KBA1 og 2.

4.1.2. Midlertidig rigg- og anleggsområde (område #2)

Dersom det skal settes i gang byggetiltak innenfor bestemmelsesområdene før tilliggende sykkelveg med fortau i plan for Sykkelveg fra Hagerups vei til Mindemyren (nasjonal plan-ID

4601_65150000) er gjennomført, må det i forbindelse med byggetiltaket legges til rette for og sikres at vegtiltakene kan utføres på et senere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegholder.

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

5.1. Før igangsettingstillatelse (BB, KBA1-4)

5.1.1. Areal regulert til følgende formål i områdeplanen for Wergeland sentrum, arealplan-ID 61160000, inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j:

- Uteoppholdsareal (1600)
- Kjøreveg (2011)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gangareal (2016)
- Sykkelfelt (2017)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2080)

Samt alle nødvendige anlegg for avløp, overvannshåndtering, fjernvarme og renovasjon.

5.1.2. Plan for skjøtsel/erstatning av asketrær. Planen skal skissere trærnes tilstand, hvilke trær som skal bevares evt. flyttes, tiltak for å ivareta trærne i bygg- og anleggsfasen, samt videre skjøtsel. Planen skal utarbeides av sertifisert trepleier/arborist.

5.1.3. Plan for massehåndtering. Planen skal vise hvordan overskuddsmasser skal behandles, med vekt på lokal gjenbruk av massene.

5.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB, KBA1-4)

5.2.1. Før det kan gis ferdigattest eller brukstillatelse for tiltak i BB og KBA1-4 må det være opparbeidet god gangadkomst til byggene samt nødvendig uteoppholdsareal.

5.2.2. Barnehage- og skoledekning Det skal dokumenteres at denne delen av Årstad bydel har tilfredsstillende barnehage- og skoledekning.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan datert 14.06.2024

Formingsveileder datert 08.04.2024

VA-rammeplan datert 04.06.2024

FORSLAG