

# Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Fana. Gnr. 44, bnr. 572 mfl.,**

**Slåtthaug skole**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70870000**

|                                                                                |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Saksnummer                                                                     | PLAN-2022/20705 (tidligere 202123925) |
| Vedtatt av bystyret                                                            | 18.06.2025                            |
| Administrativ korrigering                                                      | 08.07.2025                            |
| Siste revisjonsdato bestemmelser                                               | 18.06.2025/08.07.2025                 |
| Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.<br><br>_____ |                                       |
| avdelingsleder                                                                 |                                       |

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for rehabilitering og utvidelse av Slåtthaug ungdomsskole (o\_UN2) med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsarealer. Deler av Slåtthaug videregående skole (o\_UN1) og Slåtthaughallen (o\_IDR) er også omfattet av planen. Planen åpner for at det kan etableres tilbygg på Slåtthaug videregående skole.

Ved oppgradering av skoleanleggene skal det tas særlige hensyn til kulturminne- og landskapsverdier i området. For Slåtthaug ungdomsskole er det utarbeidet en formingsveileder som supplerer reguleringsbestemmelsene.

Vegsystemet reguleres med utforming som forbedrer forholdene for myke trafikanter og logistikk knyttet til varelevering og renovasjon.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Ny bebyggelse, uteområder og terrengmessige bearbeidelser skal ha god estetisk utforming og tilpasses omgivelsene.
- 2.1.2. Det bør benyttes materialer av god kvalitet, med lang levetid.
- 2.1.3. Møbleringselementer som belysningsarmatur, skilt m.m., skal plasseres slik at de samlet sett gir et helhetlig og ryddig visuelt uttrykk.

## **2.2. Terrengbehandling**

- 2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng.
- 2.2.2. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og tilsås/beplantes med stedegen vegetasjon.
- 2.2.3. Innmålte trær som vist på illustrasjonsplan datert 18.06.2025 skal tilstrebes bevart. Innmålte trær som eventuelt må fjernes, skal erstattes med nye trær av tilsvarende art, størrelse og plassering.
- 2.2.4. Ved terrenginngrep skal det vurderes behov for sikring, særlig med tanke på at dette er et område der barn og unge ferdes.

## **2.3. Vann- og avløpsanlegg, inkl. overvannshåndtering**

- 2.3.1. VA-rammeplan datert 26.04.2024 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg, inklusivt overvann og blågrønne løsninger.

## **2.4. Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)**

- 2.4.1. Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebygd med den grad av utnyttning (%-BRA) og den gesimshøyde (GH) som er angitt på plankartet.

## **2.5. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

### **Forurensing (støy, masse- og avfallshåndtering)**

- 2.5.1. Gjeldende støyretningslinjer skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg, samt utearealer.
- 2.5.2. Gjeldende støyretningslinjer skal følges i bygge- og anleggsperioden. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med gjeldende retningslinjer.
- 2.5.3. Undervisningsrom i eksisterende bygningsmasse tillates plassert innenfor gul støysone som tilfredsstiller innendørs støynivå iht. gjeldende retningslinjer.
- 2.5.4. Støyberegningene i støyrapport skal følges opp med målinger på stedet. Overskridelser fra grenseverdiene i gjeldende støyretningslinjer skal følges opp med umiddelbare tiltak.
- 2.5.5. Det skal utarbeides gode varslingsrutiner for naboer før oppstart av anleggsarbeidet.
- 2.5.6. Forurensede masser innen o\_UN2 skal håndteres og grunnarbeider utføres i tråd med tiltaksplan jf. rapport Miljøgeologiske grunnundersøkelser, datert 30.09.2022
- 2.5.7. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal fraktes til godkjent mottak.
- 2.5.8. Avbøtende tiltak for å ivareta hensyn til fugleliv og hekkende fugler slik anbefalt i Naturmangfoldrapporten datert 19.03.2025 skal etterkommes.
- 2.5.9. Det skal utarbeides miljøgeologiske grunnundersøkelser for tiltaksområdet innen o\_UN1. Dersom undersøkelsen viser forurensning som krever tiltaksplan, så skal tiltaksplan utarbeides og følges.

## **2.6. Vannbåren varme og energiløsninger (§ 12-7 nr. 8)**

- 2.6.1. Ved oppføring av nye bygg og ved hovedombygging større enn 500 m<sup>2</sup> BRA, skal bebyggelsen tilknyttes lokalt nærvarmeanlegg.
- 2.6.2. Ved utilstrekkelig kapasitet på nærvarmeanlegget skal det vurderes andre energiløsninger som tar hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, som energibrønner e.l.

## **2.7. Eierform (§ 12-7 nr. 14)**

- 2.7.1. Alle felt merket med prefiks o\_ på plankartet skal være offentlige.

2.7.2. Alle felt merket med prefiks f\_ på plankartet skal være felles. Dette gjelder følgende:

- Veg, f\_V2, er felles adkomstveg for:
  - o\_UN1, o\_UN2 og øvrige eiendommer med vegrett.
- Kjøreveg, f\_KV4, med tilhørende fortau (f\_FO5, f\_FO6, f\_FO7), annen veggrunn (f\_AVG08, f\_AVG09, f\_AVG10, f\_AVG11, f\_AVG12) og kombinert formål fortau/avkjørsel (f\_SK) er felles for:
  - o\_UN1, o\_UN2 og øvrige eiendommer med vegrett til f\_KV4
- Gatetun, f\_GT1, med tilhørende annen veggrunn (f\_AVG06, f\_AVG07), er felles for:
  - o\_UN1, o\_UN2, o\_IDR og gnr./bnr. 44/273
- Lekeplasser, f\_LEK 1 og f\_LEK2, er felles for:
  - o\_UN1 og o\_UN2
- Naturområde, f\_GN1 og f\_GN2, er felles for:
  - o\_UN2 og gnr./bnr. 44/9
- Gatetun, f\_GT2, med tilhørende annen veggrunn (f\_AVT10) er felles for:
  - o\_UN1, o\_UN2 og gnr./bnr. 44/273
- Gang- sykkelveger, f\_GS2 og f\_GS3, er felles for:
  - o\_UN1, o\_UN2 og gnr./bnr. 44/273
- Gangveger, f\_GG01, f\_GG04, f\_GG05 og f\_GG06, er felles for:
  - o\_UN1 og o\_UN2.
- Gangveg, f\_GG08 er felles for:
  - o\_UN1, o\_UN2, o\_IDR og gnr./bnr. 44/273
- Gangveg, f\_GG10, med sideareal (f\_GN1, f\_GN2) er felles for:
  - o\_UN1, o\_UN2, gnr./bnr. 44/9 og 44/273
- Turveg, f\_TV2, er felles for:
  - o\_UN1, o\_UN2 og gnr./bnr. 44/273

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

### **Søknad om tiltak**

- 2.8.1. Ved søknad om tiltak skal det legges ved gjennomført kartlegging av fremmedarter innenfor tiltaksområdet, og tiltaksplan for håndtering av disse.
- 2.8.2. Ved søknad om tiltak innenfor planområdet som vil påvirke offentlig veginfrastruktur skal det utarbeides en detaljert vegteknisk plan for alle nye og endrede offentlige vegareal i planen, i henhold til gjeldende krav. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys, overvannshåndtering og skiltplan.

### **Søknad om igangsettingstillatelse**

- 2.8.3. Ved søknad om igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan, som redegjør for krav om støy- og støvreduserende tiltak og avfallshåndtering i anleggsfase.
- 2.8.4. Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det følge en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som redegjør for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området.
- 2.8.5. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst inne i bygg og i uteområdene for alle brukere: Bevegelseshemmede, orienteringshemmede (syn, hørsel, forståelse) og miljøhemmede (astma, allergi).
- 2.8.6. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan hensyn til fugleliv og hekkende fugler ivaretas, spesielt under byggeperioden jf. § 2.5.8.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

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

##### **3.1.1. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3)**

3.1.1.1. Formålene omfatter eksisterende eneboligtomter. Det tillates tilbygg og mindre tiltak.

##### **3.1.2. Undervisning (felt o\_UN1, o\_UN2)**

##### **3.1.2.1. Fellesbestemmelser (felt o\_UN1, o\_UN2)**

###### **Type bebyggelse**

3.1.2.1.a Innenfor o\_UN1 og o\_UN2 tillates etablert skolebygg og tilhørende boder, takoverbygg, utomhusanlegg, undervisningsareal, parkeringsareal, sykkelskur og lignende fasiliteter som står i relasjon til arealformålet.

###### **Estetisk utforming og materialbruk**

3.1.2.1.b Alle nye bygninger, tilbygg og påbygg skal gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet og estetisk uttrykk som er tilpasset omgivelser, strøkskarakter, eksisterende bygg og terreng.

3.1.2.1.c Alle nye murer over 0,5 m skal ha en utforming og materialitet som inngår i den helhetlige utformingen av utearealet.

###### **Grad av utnytting**

3.1.2.1.d Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

###### **Byggehøyder**

3.1.2.1.e Innenfor o\_UN1 og o\_UN2 tillates det tekniske oppbygg/installasjoner, ventilasjonsanlegg, takhetter, heishus/trapperom, rekkverk mv. opp til 3,0 meter over maksimal gesimshøyde. Slike anlegg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet, og skal ikke utgjøre mer enn totalt 15 % av den samlede takflaten. Solcelleanlegg er unntatt andelsbestemmelsen, men solcellepaneler skal ikke overstige maksimal gesimshøyde med mer enn 0,5 meter.

###### **Sykkelparkering**

3.1.2.1.f All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon.

###### **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

3.1.2.1.g Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge marksikringsplan for tiltaksområdet. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Trær som skal bevares/flyttes skal kartlegges og inngå i marksikringsplanen.

3.1.2.1.h Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører skolebygg skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støy nivå for undervisningsrom innenfor støysonen.

##### **3.1.2.2. o\_UN1**

###### **Estetisk utforming, materialbruk og takform**

3.1.2.2.a Tekniske anlegg som heishus, ventilasjonsanlegg og grønne tak skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen.

3.1.2.2.b Valg av fasadematerialer og vindusutforming skal spille sammen med materialer, farger og uttrykk på opprinnelig skolebygg.

###### **Byggehøyder**

3.1.2.2.c Maksimal byggehøyde for tilbygg/påbygg skal ikke overstige tilliggende gesimshøyde på eksisterende bygg. Bestemmelsen gjelder ikke for tilbygg innenfor sone med regulert maksimal gesimshøyde k+75,0.

### **Byggegrense**

- 3.1.2.2.d Byggegrenser for deler av felt o\_UN1 er samsvarende med juridisk linje «Bebyggelse som inngår i planen». Innenfor formålsgrensen til o\_UN1 tillates mindre tiltak, som støttemurer på inntil 1,5 meters høyde, sykkelparkering med takoverbygg, uteverksted, gapahuk, boder, trapper, ramper og lysarmaturer m.m. utenfor byggegrensen.

### **Uteoppholdsarealer**

- 3.1.2.2.e Ved endring av uteareal innenfor o\_UN1 skal det tilrettelegges for mennesker med ulike funksjonsnivåer. Eksempel på tilrettelegging kan være sittegrupper, ledelinjer, god belysning og tydelig fargebruk/kontrast.
- 3.1.2.2.f Uteoppholdsareal som blir endret innenfor o\_UN1 skal ha robust utforming og skal opparbeides med høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering.

### **Sykkelparkering**

- 3.1.2.2.g Følgende sykkelparkeringsdekning skal legges til grunn for o\_UN1:
- Sykkelparkering skal bygges ut etappevis. Det skal etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser pr. tilbygg.
  - Det skal sikres areal innenfor planområdet som muliggjør at sykkelparkeringsdekningen kan utvides til 32 sykkelparkeringsplasser pr. 10. årsverk knyttet til undervisningsbygg i o\_UN1.
  - Inntil 50 % av sykkelparkeringsplassene kan settes av til sparkesykler. Minimum halvparten av utendørs sykkelparkering skal ha takoverbygg.
  - Det skal etableres garderobetilbud med enkel tilkomst og i kort avstand fra ansattes sykkelparkering.

### **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

- 3.1.2.2.h Ved søknad om tilbygg innenfor o\_UN1 skal det utarbeides utomhusplan for felt o\_UN1 samt nærliggende/omkransende park- og friområder. Utomhusplanen/landskapsplan skal vise bygningenes plassering og detaljering av uteoppholdsareal, sykkel- og HC-parkering, renovasjonsanlegg, brannredningsareal, terrengbehandling med høydeanvisning, støttemurer/fyllinger, terrengarrondering, gjerder, ledelinjer, plassering av belysning, dekkematerialer, beplantning og annen relevant informasjon.
- 3.1.2.2.i Ved søknad om tiltak skal det vektlegges en arkitektonisk redegjørelse som viser bl.a.:
- Snitt og fasadetegninger (herunder takfasader) med valgte løsninger.
  - Fasadematerial og fargepalett.
  - Detaljerte vindus-, dør- og rekkverksutforminger og taktekking.
  - Snitt-tegninger for eksisterende bygg skal vise prinsipp for dør- og vindusinnsetting.
  - Tegninger som viser at eventuell tekniske anlegg på tak, jf. 2.1.2.1, innlemmes i den arkitektoniske utformingen, jf. 3.1.2.2.a, på en god måte.
  - Prinsipper for overgang vegg/tak, overgang terreng/bygg og møte mellom eksisterende bygg og nytt bygg vises i detaljsnitt i målestokk 1:50.
  - Hvordan valgte løsninger ivaretar hensynet til kulturmiljøverdier.
  - Prinsipper for hvordan eksisterende fasadestruktur, rytme og repetisjon videreføres i nye tiltak.
- 3.1.2.2.j Renovasjonsløsning innenfor felt o\_UN1 skal vurderes ved byggetiltak tilknyttet videregående skole.

3.1.2.2.k Ved oppgradering av ventilasjonssystem for o\_UN1 uten behov for tilbygg, kan ventilasjonssystem oppgraderes uten dokumentasjonskrav som følger av punkt 2.8 og krav til sykkelparkering.

#### 3.1.2.3. o\_UN2

##### **Funksjoner for nærmiljøet**

3.1.2.3.a Skolen skal inneholde funksjoner som kan benyttes av fellesskapet/nærmiljøet, og disse skal ha en hensiktsmessig og lett tilgjengelig plassering i bygget.

##### **Estetisk utforming og materialbruk**

3.1.2.3.b Intensjonene i formingsveilederen datert 18.06.2025 skal legges til grunn for utformingen av tiltak, så langt det er hensiktsmessig og forutsatt at det gir kostnadsbesparende gevinst på kort og lang sikt.

3.1.2.3.c Så langt det lar seg gjøre uten å komme i konflikt med sikkerhetshensyn ifm. åpningsvindu, skal form og uttrykk på byggets opprinnelige vinduer legges til grunn ved utskifting til nye vinduer, vist på side 12 i formingsveileder datert 18.06.2025.

3.1.2.3.d Ved valg av fasadematerialer for bygninger innenfor o\_UN2 bør det tas utgangspunkt i materialer og farger på opprinnelig skolebygg, vist på side 12 og 13 i formingsveileder datert 18.06.2025.

##### **Byggegrense**

3.1.2.3.e Byggegrense for deler av felt o\_UN2 er samsvarende med formålsgrensen mot felt o\_FRI4. Innenfor formålsgrensen til o\_UN2 tillates mindre konstruksjoner som støttemurer, boder, skur, overbygd sykkelparkering, sitteamfi, uteverksted, gapahuk, trapper, ramper m.m. utenfor byggegrensen. Følgende maksimale høyder over gjennomsnittlig terreng skal legges til grunn for tiltak utenfor byggegrense:

- Skur, tak over sykkelparkering, bod: 3,5 meter
- Tak over sitteamfi: 4,0 meter
- Støttemurer: 2,5 meter + rekkverk

##### **Tak**

3.1.2.3.f Så langt det er formålstjenlig bør det etableres solenergiproduksjon og vegetasjonstak på egnede takflater, forutsatt at det gir kostnadsbesparende gevinst på kort og lang sikt. Formingsveileder datert 18.06.2025 er retningsgivende for utforming av solcelleanlegg innenfor o\_UN2.

3.1.2.3.g Tilbygg innenfor o\_UN2 skal utformes med varierte takhøyder iht. formingsveileder datert 18.06.2025. Tekniske anlegg som heis, ventilasjonsanlegg, solcelleanlegg og grønne tak skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen.

##### **Uteoppholdsarealer**

3.1.2.3.h Formingsveileder datert 18.06.2025 er retningsgivende for utforming av utomhusarealer innenfor o\_UN2, så langt det er hensiktsmessig.

3.1.2.3.i Uteoppholdsareal for skolebygg i o\_UN2 skal opparbeides innenfor formål o\_UN2, o\_FRI2, o\_FRI3, o\_FRI4, o\_PA4 og o\_PA5. Uteoppholdsarealene skal utgjøre minimum 6 600 m<sup>2</sup>.

3.1.2.3.j Illustrasjonsplan datert 18.06.2025 skal legges til grunn for plassering og størrelse på skolens uteoppholdsarealer. Illustrasjonsplan datert 18.06.2025 skal ligge til grunn for detaljprosjektering av utomhusanlegg innenfor o\_UN2.

3.1.2.3.k Uteoppholdsarealet innenfor o\_UN2 skal ha følgende kvaliteter:

- Minimum 50 % skal ha sol kl. 12.00 vårjevndøgn.
- Ikke ha støy over L den = 55 db.
- Skjermet mot forurensning og strålefare.
- Ikke brattere enn 1:3, med unntak av areal med spesiell bruksverdi som friområde, akebakke, amfi/sittetrapper o.l.
- Trapper og ramper skal etableres for å knytte sammen øvre og nedre del av uteoppholdsarealene, være estetisk tiltalende og av høy kvalitet. Rampe fra øvre til nedre skoleplass skal ikke ha stigning brattere enn 1:9 og universelt utformet tilkomst mellom uteoppholdsarealene skal være sikret gjennom bygget.
- Utearealene skal ha robust utforming og opparbeides med høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering.
- Utearealene skal gis en god soneinndeling med varierte aktivitetsmuligheter.

3.1.2.3.l Det tillates ikke kjøring innenfor o\_UN2, annet enn for utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering og kjøretøy som benyttes til drift og vedlikehold av bygg og uteområder, samt for forflytningshemmede frem til HC-parkering.

#### **Parkering**

3.1.2.3.m Det skal etableres minimum 3 HC-parkeringsplasser innenfor o\_UN2.

#### **Sykkelparkering**

3.1.2.3.n Følgende sykkelparkeringsdekning skal legges til grunn for o\_UN2:

- Det skal være minimum 21 sykkelparkeringsplasser tilgjengelig pr. 10. årsverk tilknyttet undervisningsbygg i o\_UN2.
- Det skal sikres areal innenfor o\_UN2 og/eller f\_LEK2 som muliggjør at sykkelparkeringsdekningen ved behov kan utvides til 32 plasser pr. 10. årsverk tilknyttet undervisningsbygg i o\_UN2.
- Sykkelparkeringer nærmest skolebygget skal oppføres først. Minimum halvparten av utendørs sykkelparkering skal ha takoverbygg.
- Det skal etableres garderobetilbud med enkel tilkomst og i kort avstand fra ansattes sykkelparkering.

#### **Universell utforming**

3.1.2.3.o Det skal i forbindelse med detaljutforming av utearealene i o\_UN2 tilrettelegges for mennesker med ulike funksjonsnivåer. Eksempler på tilrettelegging kan være sittegrupper, ledelinjer, god belysning og tydelig fargebruk/kontrast.

3.1.2.3.p Tilrettelegging skal også vurderes i de deler av uteområdene der naturterreng, stigningsgrad og andre forhold tilsier at fullstendig universell utforming ikke kan oppnås. Det skal sikres gode løsninger/rutiner for vinterdrift av ramper og trapper og/eller brøyte- og vedlikeholdsavtaler.

#### **Renovasjon**

3.1.2.3.q For o\_UN2 skal det etableres nedgravd løsning for renovasjon innenfor bestemmelsesområde #2, i henhold til renovasjonsteknisk notat datert 04.06.2024. Renovasjonsløsningen skal ikke innebære kranløft.

## **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

- 3.1.2.3.r Intensjonene beskrevet i formingsveileder datert 18.06.2025 skal legges til grunn for byggesaksbehandling, så langt det er hensiktsmessig og forutsatt at det gir kostnadsbesparende gevinst på kort og lang sikt.
- 3.1.2.3.s Ved søknad om tiltak i o\_UN2 skal det utarbeides utomhusplan/landskapsplan for skole og tilhørende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen/landskapsplan skal vise bygningenes plassering og detaljering av uteoppholdsareal, sykkel- og HC-parkering, renovasjonsanlegg, brannredningsareal, terrengbehandling med høydeanvisning, støttemurer/fyllinger, terrengarrondering, gjerder, ledelinjer, plassering av belysning, dekkematerialer, beplantning og annen relevant informasjon.
- 3.1.2.3.t Ved rammesøknad om tilbygg/påbygg på skolebygget i o\_UN2 skal det fremlegges detaljtegning i målestokk 1:200 som viser overganger mellom eksisterende og nytt bygg. Tegningen bør gjenspeile intensjonene i formingsveileder datert 18.06.2025.
- 3.1.2.3.u Ved rammesøknad om tilbygg/påbygg på skolebygget i o\_UN2 skal det fremlegges en vareleverings- og logistikkplan som redegjør for trafikksikkerhet ved håndtering av avfall og varelevering.
- 3.1.2.3.v Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann, flomveger og avskjærende flomveg mot Solli DPS.

### **3.1.3. Idrettsanlegg (felt o\_IDR)**

#### **Type bebyggelse**

- 3.1.3.1. Formålet omfatter eksisterende idrettsanlegg. Det tillates mindre byggetiltak innenfor feltet. Illustrasjonsplan datert 18.06.2025 er veiledende.

#### **Grad av utnytting**

- 3.1.3.2. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

#### **Byggegrense**

- 3.1.3.3. Byggegrense for deler av felt o\_IDR er samsvarende med formålsgrensen mot o\_BG1, plangrense og juridisk linje «Bebyggelse som inngår i planen». Innenfor formålsgrensen til o\_IDR tillates mindre tiltak, som støttemurer på inntil 2,5 meters høyde +rekkverk, sykkelparkering, trapper, ramper og lysarmaturer utenfor byggegrensen.

#### **Parkering**

- 3.1.3.4. Det skal etableres minimum 2 HC-parkeringsplasser og 3 plasser for drifts- og vedlikeholdsbiler innenfor o\_IDR.
- 3.1.3.5. Det tillates ikke kjøring innenfor område o\_IDR, annet enn for utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering og kjøretøy som benyttes til drift og vedlikehold av bygg og uteområder, samt for forflytningshemmede frem til HC-parkering.

#### **Sykkelparkering**

- 3.1.3.6. Det skal etableres minimum 11 sykkelparkeringsplasser for o\_IDR. All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon.

#### **Universell utforming**

- 3.1.3.7. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og utbygging av bygg, ramper og utearealer i planområdet; herunder tilrettelegging for adkomst, synlighet, kontraster og merking.



#### 3.1.4. **Lekeplass (felt f\_LEK1, f\_LEK2)**

- 3.1.4.1. Ved etablering av støyende aktivitetsflater i f\_LEK1 og/eller f\_LEK2 skal det gjøres tiltak for å redusere støynivå for omgivelsene. Opparbeiding av lekeområdene må ikke være til hinder for fremtidig drift og vedlikehold av eksisterende VA-ledningsnett.
- 3.1.4.2. Innenfor f\_LEK2 tillates det oppført hinderløype, sykkelbane o.l. og det skal settes av tilgjengelig areal for oppføring av fremtidig sykkelparkering ved behov.

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

#### 3.2.1. **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt ST, V1, f\_V2, o\_KV1, KV2, o\_KV3, f\_KV4, o\_FO1, FO2, FO3, o\_FO4, f\_FO5, f\_FO6, f\_FO7, f\_GT1, f\_GT2, o\_GS1, f\_GS2, f\_GS3, o\_GS4, f\_GG01, o\_GG02, o\_GG03, f\_GG04, f\_GG05, f\_GG06, GG07, f\_GG08, GG09, f\_GG10, PP1, PP2, PP3, PP4, PP5, PP6, o\_SK1, f\_SK)**

- 3.2.1.1. Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og godkjente tekniske planer.
- 3.2.1.2. Mindre justeringer inntil 0,5 meter mellom arealformål «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» tillates som del av prosjektering/byggeteknisk plan og ved gjennomføring av anlegget, forutsatt at trafikksikkerheten ivaretas. Utførte justeringer skal dokumenteres

#### 3.2.2. **Samferdselsanlegg (felt ST)**

- 3.2.2.1. Innenfor felt ST skal det sikres areal til oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy. Det er tillatt å etablere enkle konstruksjoner innenfor formålet, f.eks. til postkasser eller avfallsdunker.

#### 3.2.3. **Kjøreveg/veg, (felt V1, f\_V2, o\_KV1, KV2, o\_KV3, f\_KV4)**

- 3.2.3.1. o\_KV1 er offentlig veg, og omfatter krysset helt sør i Slåtthaugvegen.
- 3.2.3.2. KV2 er privat kjøreveg og omfatter veg fra krysset i Slåtthaugveien til parkeringsplass ved isbanen.
- 3.2.3.3. o\_KV3 er offentlig veg, og omfatter deler av Slåtthaugvegen, fra kryss i sør og frem til Slåtthaughallen.
- 3.2.3.4. f\_KV4 er felles kjøreveg og omfatter del av Slåtthaugvegen sørvest for Slåtthaug videregående skole.
- 3.2.3.5. V1 er privat veg og omfatter del av Slåtthaugvegen fra isbanen til krysset i Slåtthaugvegen.
- 3.2.3.6. f\_V2 omfatter del av Slåtthaugvegen, adkomstveg til BF1 og BF2.

#### 3.2.4. **Fortau (felt o\_FO1, FO2, FO3, o\_FO4, f\_FO5, f\_FO6, f\_FO7)**

- 3.2.4.1. o\_FO1 og o\_FO4 er offentlig fortau.
- 3.2.4.2. FO2 og FO3 er fortau som skal være åpen for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

#### 3.2.5. **Gatetun (felt f\_GT1, f\_GT2)**

- 3.2.5.1. Gatetunet f\_GT1 skal stenges med bom mot felt o\_KV3. Utforming av bommen skal ikke være til hinder for fremkommelighet for myke trafikanter, og skal ta hensyn til universell utforming og ulike sykkeltyper.
- 3.2.5.2. Det kan anlegges inntil 2 HC-parkeringsplasser innenfor gatetun f\_GT1.
- 3.2.5.3. Gatetun f\_GT2 skal fungere som adkomstveg for varelevering, renovasjon, HC-biler og driftsbiler for o\_UN2.
- 3.2.5.4. Innenfor gatetun f\_GT2 skal det etableres minimum 1,5 meter bredt gangareal som er visuelt adskilt fra kjørebane.

- 3.2.6. **Gang-sykkelveg (felt o\_GS1, f\_GS2, f\_GS3, o\_GS4)**
- 3.2.6.1. o\_GS1 og o\_GS3 er offentlig gang- og sykkelveg.
- 3.2.6.2. f\_GS2 og f\_GS3 skal være åpen for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.
- 3.2.7. **Gangveg/gangareal (felt f\_GG01, o\_GG02, o\_GG03, f\_GG04, f\_GG05, f\_GG06, GG07, f\_GG08, GG09, f\_GG10)**
- 3.2.7.1. o\_GG02 og o\_GG03 er offentlige gangveger
- 3.2.7.2. Gangveger skal holdes åpen for fri ferdsel. Inngrep i forbindelse med utbedring skal skje skånsomt mot omkringliggende terreng.
- 3.2.8. **Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o\_AVT01, AVT02, AVT03, o\_AVT04, o\_AVT05, o\_AVT06, o\_AVT07, o\_AVT08, o\_AVT09, f\_AVT10)**
- 3.2.8.1. Arealet skal benyttes til rekkverk, murer, skilting, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.
- 3.2.9. **Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG01, o\_AVG02, o\_AVG03, o\_AVG04, o\_AVG05, f\_AVG06, f\_AVG07, f\_AVG08, f\_AVG09, f\_AVG10, f\_AVG11, f\_AVG12, o\_AVG13)**
- 3.2.9.1. Arealet skal benyttes til rekkverk, skilting, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.
- 3.2.9.2. Områdene skal i størst mulig grad bevares som grønnstruktur med stedegen vegetasjon. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Det tillates terrenginngrep, herunder skjæringer, i skråninger eller grønnstruktururområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturuområdet, skal jordslås med stedlige masser.
- 3.2.9.3. Det tillates etablering av nye murer på inntil 2 m høyde +rekkverk, samt reetablering av eksisterende murer innenfor dette formålet.
- 3.2.10. **Parkeringsplass (felt PP1, PP2, PP3, PP4, PP5, PP6)**
- 3.2.10.1. Innenfor PP1 og PP2 kan det etableres inntil 40 MC-parkeringsplasser for o\_UN1. Feltene kan alternativt anvendes til sykkelparkering og/eller sparkesykkelparkering.
- 3.2.10.2. Innenfor PP3 og PP4 kan det etableres inntil 30 parkeringsplasser for o\_UN1.
- 3.2.10.3. Innenfor PP5 og PP6 kan det etableres inntil 21 parkeringsplasser for o\_UN2.
- 3.2.11. **Kombinerte formål for samferdselsanlegg (felt f\_SK)**
- 3.2.11.1. f\_SK er kombinert fortau/kjøreveg. Innenfor kombinerte samferdselsformål skal det tilrettelegges for kjøring over fortau.
- 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
- 3.3.1. **Blå/grønnstruktur (felt o\_BG1, o\_BG2, o\_BG3, BG4, o\_BG5, o\_BG6, o\_BG7, o\_BG8)**
- 3.3.1.1. Formålene er avsatt til blå/grønn-struktur.
- 3.3.2. **Naturområde (felt f\_GN1, f\_GN2)**
- 3.3.2.1. Formålene omfatter deler av naturområde på gnr. 44, bnr. 9.
- 3.3.3. **Turveg (felt o\_TV1, f\_TV2)**
- 3.3.3.1. o\_TV1 er offentlige turveg. Turvegen skal videreføres med dagens bredder og skal ikke asfalteres. Turvegene skal bevares som grønne akser. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie for å opprettholde fremkommelighet og mulighet for vedlikehold.
- 3.3.3.2. Turveg f\_TV2 skal opparbeides som snarvei med bredde 1,5 meter.

#### 3.3.4. **Friområde (felt o\_FRI1, o\_FRI2, o\_FRI3, o\_FRI4)**

3.3.4.1. Alle friområdene innenfor planområdet er offentlige.

3.3.4.2. Friområdene skal videreføres med dagens funksjon. Det er tillatt med enkel møblering, belysning og turveger innenfor friområdene.

3.3.4.3. Det er ikke tillatt å etablere belysning med lysstyrke som medfører vesentlige lysforstyrrelser for omgivelsene. Belysning skal gjøres med hensyn på kriminalitetsforebygging, men slik at dyreliv hensyntas på en god måte. Belysning skal opparbeides i henhold til gjeldende belysningskrav for Bergen kommune.

3.3.4.4. Innenfor o\_FRI2, o\_FRI3 og o\_FRI4 tillates det enkel opparbeiding av areal i tilknytning til uteoppholdsareal i o\_UN2.

#### 3.3.5. **Parkområde (felt o\_PA1, o\_PA2, o\_PA3, o\_PA4, o\_PA5, o\_PA6, o\_PA7, o\_PA8, o\_PA9)**

3.3.5.1. Alle parkformålene innenfor planområdet er offentlige.

3.3.5.2. Belysning skal opparbeides i henhold til gjeldende belysningskrav for Bergen kommune. Det skal, så langt det er mulig, unngås å etablere belysning med lysstyrke som medfører vesentlig lysforstyrrelser for omgivelsene, herunder dyre- og insektsliv.

3.3.5.3. Det tillates enkel møblering med f.eks. sittegrupper, enkel opparbeiding med lekeapparater, hengekøyer, samt belysning, energibrønner, turveger og murer på inntil 1,0 meters høyde innenfor o\_PA2, o\_PA3, o\_PA6 og o\_PA8.

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

#### 4.1. **Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H190\_1, H190\_2)**

4.1.1. I frisishtonene (H140) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

4.1.2. Innenfor hensynssone H190\_1 og H190\_2 skal det etableres flomveg.

#### 4.2. **Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570\_1, H570\_2, H570\_3, H570\_4)**

4.2.1. Hensynssone H570\_1 og H570\_2, bevaring kulturmiljø, omfatter historisk vegfar. Vegfaret skal bevaras.

4.2.2. Hensynssone H570\_3, bevaring kulturmiljø, omfatter felt o\_UN1.

- Hovedbygget markert med sosikode 1210 tillates ikke revet. Piper, vindusutforming og takform skal bevaras. Hovedstruktur og det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal tas vare på i størst mulig grad. Ved utskiftning skal tilbakeføring til opprinnelig materialbruk og uttrykk prioriteres. På hovedbyggets tak tillates kun tekniske installasjoner / ventilasjonskanaler som ikke forstyrrer den karakteristiske takfasaden og er minst mulig synlig fra bakkeplan.
- Tilbygg slik vist på plankartet tillates innenfor hensynssonen. Tilbyggene skal ha flate tak med parapet, holde avstand fra tak til hovedbygget og ikke komme i konflikt med takformen til det. Fasadestruktur med rytme og repetisjoner fra hovedbygg skal videreføres i nye tiltak i størst mulig grad.

4.2.3. Hensynssone H570\_4, bevaring kulturmiljø omfatter felt o\_UN2. Opprinnelig form og uttrykk på bygg og detaljer skal opprettholdes, iht. formingsveileder datert 18.06.2025.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområder (vilkår for bruk av arealer, område #1, #2, #3, #4)**

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opprettholdes en vegetasjonsbuffer mot Solli DPS. Eksisterende vegetasjon skal tilstrebes bevart. Det tillates nødvendig skjøtsel og fjerning av fremmedarter.
- 5.1.2. Det skal etableres nedgravd løsning for renovasjon for o\_UN2 innenfor bestemmelsesområde #2.
- 5.1.3. Det kan oppføres nettstasjon/trafo innenfor bestemmelsesområde #3.
- 5.1.4. Innenfor bestemmelsesområde #4 er det tillatt med kjelleranlegg under bakken.
- 5.1.5. Innenfor bestemmelsesområde #5 er det tillatt å etablere midlertidig anleggsveg/-avkjørsel i forbindelse med utvikling av gnr. 44, bnr. 574.
- 5.1.6. Innenfor bestemmelsesområde #6 skal det tas særlige hensyn til eksisterende terreng sin funksjon som akebakke. Terrenget kan justeres, men akebakkefunksjonen skal opprettholdes.

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

### **6.1. Før bebyggelse tas i bruk**

- 6.1.1. Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o\_UN2:

- Uteoppholdsarealer innenfor o\_UN2
- Sykkelparkeringsplasser tilknyttet o\_UN2
- Område for renovasjon/varelevering i o\_UN2
- Turveg: f\_TV2
- Flomveg innenfor hensynsone H190\_1 og H190\_2
- Gatetun: f\_GT2
- Gangveg og trapp: f\_GG10

- 6.1.2. Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for felt o\_UN2:

- Lekeplasser: f\_LEK1 og f\_LEK2
- Kjøreveger: o\_KV3 og f\_KV4
- Veg: f\_V2
- Fortau: o\_FO4, f\_FO5, f\_FO6 og f\_FO7
- Kombinert formål kjøreveg/fortau: f\_SK
- Bom mellom kjøreveg o\_KV3 og gatetun f\_GT1
- Parkeringsplasser: PP1, PP2, PP3, PP4, PP5 og PP6

### **6.2. Tiltak utenfor planområdet**

- 6.2.1. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt o\_UN2 skal det være opparbeidet avskjærende flomveg mot Solli DPS, på gnr. 44, bnr. 9.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

1. VA-rammeplan, Multiconsult, datert 26.04.2024
2. Illustrasjonsplan, Henning Larsen Arkitekter, datert 18.06.2025
3. Formingsveileder, ABO Plan og arkitektur, datert 18.06.2025
4. Renovasjonsteknisk notat, datert 04.06.2024
5. Naturmangfoldrapport, Multiconsult, datert 19.03.2025
6. Miljøgeologiske grunnundersøkelser, Multiconsult, datert 30.09.2022