

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda. Gnr. 110, bnr. 99 mfl.,

Fleslandsvegen felt I/L2

Nasjonal arealplan-ID 4601_65930000

Saksnummer	201810332 og PLAN-2022/20554
------------	------------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	18.06.2025
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	18.06.2025
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å regulere området til kombinert industri- og lagerområde med tilhørende infrastruktur. Planen legger til rette for ny adkomst med gang-, sykkel- og turveger, samt utfartsparkering i tilknytning til nærliggende friområder.

2 Fellesbestemmelser

Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

- 2.1 Utearealer skal så langt som mulig tilrettelegges for funksjonshemmede og rullestolbrukere.
- 2.2 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg. Tilsvarende gjelder for varelevering.

Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

- 2.3 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Murer og skjæringer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.
- 2.4 Overskuddsmasser fra anleggsarbeidet som ikke kan benyttes i planområdet skal transporteres bort og deponeres på godkjent fyllplass.
- 2.5 Det skal ikke deponeres forurensede, urene eller ukjente masser innenfor planområdet.
- 2.6 Fremmede arter skal fjernes og håndteres i tråd med gjeldende regelverk. Det skal ikke tilføres masser som inneholder fremmede arter.

Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

- 2.7 VA-rammeplan datert 06.06.2019 skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. VA-rammeplan beskriver fordrøyningsmagasin, infiltrasjon, grønne tak og permeable flater.
- 2.8 I anleggsfasen skal anleggsvannet renses for partikler f.eks. gjennom sedimentasjonsbasseng.
- 2.9 Overvannshåndtering skal løses iht. VA-norm for Bergen kommune og kommunedelplan for overvann.
- 2.10 Overvann skal håndteres på en forsvarlig måte for å hindre forurensing/avrenning til omgivelsene og Lønningsbekken både i drifts- og anleggsfasen.

Restriksjonskrav for Bergen lufthavn (§ 12-7 nr. 4)

- 2.11 Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner eller vegetasjon i strid med hinderflatene eller hinderfritt stigeområde (clearway) i restriksjonsplanen (tegning ENBR-P-08) for lufthavnen. Detaljreguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten.

Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 2.12 Byggegrenser er vist i plankartet, der byggegrensen ikke er vist i plankartet er byggegrensen samsvarende med formålsgrensen. Fyllings- og skjæringsfot kan plasseres utenfor byggegrense ved GV1, men må være innenfor formålsgrensen for BKB. Fyllings- og skjæringsfot kan plasseres utenfor byggegrense ved f_GV6 og f_GV7.

Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.13 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 er gjeldende for planen både i drifts- og anleggsfasen.
- 2.14 Det skal ikke foregå støyende aktivitet innenfor planområdet på kveld (kl. 19-23) og natt (kl. 23-07).
- 2.15 Det skal ikke foregå støyende aktivitet innenfor planområdet i helger.
- 2.16 Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekke/yngeperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr.

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

- 2.17 Etter sprenging av byggegrop skal det for skjæringshøyder over 4,0 meter gjennomføres en vurdering av sikringsbehov. Vurderingen skal utføres av firma med geoteknisk kompetanse.

Vannbåren varme og fjernvarme (§12-7 nr. 8)

- 2.18 Innenfor planområdet skal det legges til rette for tilknytning til fjernvarmeanlegg for alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger med samlet areal over 500 m² BRA. Dersom det kan dokumenteres at nybygg har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis unntak.

Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- 2.19 Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg: Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over 44 moh., skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/ anleggene/ tilbyggene/ fasadeendringene.
- 2.20 Krav til radioteknisk vurdering av mobilkraner: Dersom det skal benyttes mobilkraner over 44 moh., skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktige posisjoner og størrelser på mobilkranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av mobilkraner.

- 2.21 Risikoanalyse: Dersom det skal benyttes mobilkran som bryter hinderflatene eller hinderfritt stigeområde (clearway), må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Bergen lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på enden av kranarm og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Bergen lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Bergen lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.
- 2.22 Farlig eller villedende belysning: Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Bergen lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

Uteareal (§ 12-7 nr. 4, 7)

- 2.23 Plassering av utelagring eller avfallscontainer på veg eller fortau tillates ikke.

3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Industri/lager (BKB)

Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

- 3.1.1 Innenfor BKB kan det oppføres bygg for industri og lager med tilhørende anlegg inkludert vei, parkering, utelagring, renovasjon, gjerder, gangveger, sykkelparkering med klimaskjerming og eventuell støyskjerming. Det tillates kun kontor tilknyttet industri- og lagervirksomheten på området.
- 3.1.2 Det tillates etablert nettstasjoner innenfor formålet BKB. Nettstasjoner skal plasseres minimum 5,0 meter fra brennbare gjenstander, og minimum 3,0 meter fra vegkant. Det er tillatt å innlemme nettstasjoner i ny bebyggelse.

Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

- 3.1.3 Grad av utnytting for BKB er %-BRA = 98 %.
- 3.1.4 Bruksarealet skal regnes ut fra to plan. Dersom det etableres mer enn to etasjer skal bruksarealet regnes ut fra areal i første og andre etasje. Areal for 21 parkeringsplasser skal medregnes i bruksarealet.

Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

- 3.1.5 Maksimal gesimshøyde er kote +33,0.
- 3.1.6 Maksimal planeringshøyde er kote +24,0
-

Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

- 3.1.7 Fasader skal gis et variert uttrykk i form av volumoppbygging, variasjon i fasadematerialer og plassering av lysåpninger. Tak skal være flate.
- 3.1.8 Bygg skal ha en mørkere fargeskala og byggematerialer med lavest mulig CO₂-fotavtrykk.
- 3.1.9 Utendørsarealer som ikke tas i bruk til lagring, kjøring, manøvreringsareal, oppstillingsplasser, renovasjon, parkering, mv. skal opparbeides som grøntareal.

Takform (§12-7 nr. 1)

- 3.1.10 Minimum 50 % av bygningenes tak skal være grønne tak med biologisk materiale som for eksempel sedum, mose eller lignende. Bestemmelsen gjelder fra og med første oppførte næringsbygning.
- 3.1.11 Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon m.m. skal innpasses i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Det kan tillates mindre takoppbygg inntil 3,0 meter over angitt maksimal gesimshøyde, med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 10 % av takarealet.

Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.1.12 Bygningene skal ha en plassering og utforming som skjermer boligbebyggelsen i sør/sørøst mot støy fra virksomheten.
- 3.1.13 Varemottak skal lokaliseres og utformes slik at det ikke er i konflikt med hovedinnganger, myke trafikanter, gangveger, sykkelveger og brannvesenets adkomstveger. Varemottak må ikke etableres slik at eventuell støy påvirker boliger.
- 3.1.14 Nødvendige gangforbindelser innenfor BKB skal opparbeides.
- 3.1.15 Areal der ferdsel ikke skal forekomme sikres med gjerde. Det skal settes opp gjerde som hindrer uønsket kryssing over næringsområdet.

Parkering og sykkelparkering (§ 12-7 nr. 4, 7)

- 3.1.16 For Industri/lager, BKB, skal følgende dekning legges til grunn for dimensjonering av parkering:

	Bil (maksimum)	Sykkel (minimum)
Industri/Lager (BKB)	4 per 1000 m ²	2 per 1000 m ²

- 3.1.17 Av antall beregnede parkeringsplasser for bil kan alle eller en andel av plassene etableres innenfor BKB. Maksimalt 28 av plassene kan etableres innenfor f_SPP som sambruksplasser med utfartsparkering.
- 3.1.18 Av antall beregnede parkeringsplasser skal minimum 10 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- 3.1.19 Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for opplading av elbil.

- 3.1.20 Alle parkeringsplasser for sykkel tilhørende næringsområdet skal plasseres innenfor BKB.
- 3.1.21 Sykkelparkering skal være under tak eller i innendørs fellesanlegg. Sykkelparkering under tak eller i innendørs fellesanlegg inngår ikke i beregning av utnyttelsesgrad.
- 3.1.22 Ved etablering av bygg for mer enn 20 ansatte skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.

Renovasjon (§ 12-7 nr. 4, 7)

- 3.1.23 Areal til renovasjon med tilkomst tillates etablert innenfor formål BKB.
- 3.1.24 Plassering av renovasjon skal være skjermet og tilbaketrukket.

Energibruk

- 3.1.25 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for valg av energiløsninger i tiltaket.

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

- 3.1.26 Sammen med søknad om rammetillatelse etter pbl. § 20-1 skal det sendes inn utomhusplan med planlagte tiltak, samt en skriftlig redegjørelse som blant annet viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. I tillegg skal følgende legges ved:
 - a) Krav om opparbeiding for hovedledningsanlegg
 - b) Uttale for privat VA-anlegg fra Bergen Vann
 - c) Støyfaglig vurdering
 - d) Dokumentasjon iht. Byantikvarens «veileder for dokumentasjon før rivning av bygninger».
- 3.1.27 Utomhusplaner skal være i målestokk 1:200 og skal vise følgende:
 - a) Interne veger og gangveger
 - b) Areal for rigg og anlegg
 - c) Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangsparti
 - d) Areal for parkering, utforming av HC-plasser
 - e) Renovasjonsareal med tilkomst
 - f) Massehåndtering
 - g) Tiltakets energiløsninger
- 3.1.28 Ved søknad om rammetillatelse, skal det utarbeides støyvurderinger som dokumenterer støynivå og vurderer støyreduserende tiltak for tilgrensende boligområder iht. T-1442/2021. Det skal gjennomføres støyreduserende tiltak ved behov.
- 3.1.29 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon for valgte renovasjonsløsninger.

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

4.1 Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV2-3)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

- 4.1.1 Kjøreveg o_SKV1 skal opparbeides i samsvar med gjeldende vegnormaler og i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet.
- 4.1.2 Kjøreveger f_SKV2 og f_SKV3, skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet.
- 4.1.3 Kjøreveg f_SKV2 skal utformes med fritt spenn over Lønningsbekken.

Om områdene skal være offentlige eller felles (12-7 nr. 14)

- 4.1.4 Kjøreveg o_SKV1 skal være offentlig.
- 4.1.5 Kjøreveger f_SKV2 og f_SKV3 skal være felles for gnr./bnr. 110/17 og 110/99.

4.2 Fortau (o_SF1-2)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

- 4.2.1 Fortau, o_SF1 og o_SF2, skal opparbeides i samsvar med gjeldende vegnormaler og i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet.

Om områdene skal være offentlige eller felles (12-7 nr. 14)

- 4.2.2 o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig.

4.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS1-3, f_SGS4)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

- 4.3.1 Gang- og sykkelveger, o_SGS1-o_SGS3 skal opparbeides i samsvar med gjeldende vegnormaler og i samsvar med bredde og kurvatur vist i plankartet.
- 4.3.2 Gang- og sykkelveg f_SGS4 skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist i plankartet.
- 4.3.3 Gang- og sykkelveg f_SGS4 skal utformes som en del av f_SKV2 med fritt spenn over Lønningsbekken.

Om områdene skal være offentlige eller felles (12-7 nr. 14)

- 4.3.4 o_SGS1-o_SGS3 skal være offentlig.
- 4.3.5 f_SGS4 skal være felles for gnr./bnr. 110/17 og 110/99.

4.4 Gangveg/gangareal/gågate (f_SGG)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

4.4.1 Innenfor formålet tillates det etablert gangveg mellom f_SPP og BKB.

Om områdene skal være offentlige eller felles (12-7 nr. 14)

4.4.2 f_SGG skal være felles for gnr/bnr 110/17 og 110/99.

4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

4.5.1 Annen veggrunn - tekniske anlegg, o_SVT, er regulert til midtrabatt / fysisk skille.

Om områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

4.5.2 o_SVT skal være offentlig.

4.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-4, f_SVG5-6)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

4.6.1 Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG1-o_SVG4, f_SVG5 og f_SVG6, er regulert til nødvendige skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemurer, rekkverk og lignende i tilknytning til vegformålet. Arealene skal tilsåes eller beplantes ved opparbeiding.

4.6.2 Innenfor o_SVG2 er det tillatt med oppføring av busskur.

Om områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

4.6.3 o_SVG1-o_SVG4 skal være offentlig.

4.6.4 f_SVG5 og f_SVG6 skal være felles for gnr/bnr 110/17 og 110/99.

4.7 Kollektivholdeplass (o_SKH)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

4.7.1 Kollektivholdeplass, o_SKH, er regulert til busslommer.

Om områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

4.7.2 o_SKH skal være offentlig.

4.8 Parkeringsplasser (f_SPP)

Arealbruk (§12-7 nr. 1)

- 4.8.1 f_SPP, parkeringsplasser, er regulert til parkering og skal fungere som utfartsparkering for besøkende. Det skal etableres 28 parkeringsplasser for bil på f_SPP.
- 4.8.2 Av antall parkeringsplasser skal minimum 10 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

Parkeringsbestemmelser (§12-7 nr. 7)

- 4.8.3 Maksimalt 24 av 28 parkeringsplasser tillates brukt som sambruksparkeringsplasser for BKB på dagtid på arbeidsdager. De resterende fire parkeringsplassene skal være forbeholdt turparkering. Plassene skal være faste, og de skal være tilgjengelig hele døgnet, alle dager. En av disse skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- 4.8.4 Det skal etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser for turgåere innenfor f_SPP. Minimum tre av disse skal utformes for lastesykkel/sykkelvogn.

Om området skal være offentlige eller felles (12-7 nr. 14)

- 4.8.5 f_SPP skal være felles for gnr/bnr. 110/17 og 110/99, og BKB.

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg (f_GT1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 5.1.1 Innenfor f_GT2 er det tillatt å etablere en tursti som erstatning for dagens sti gjennom området.
- 5.1.2 Turveger, f_GT1 og f_GT2, skal opparbeides i samsvar med bredde vist i plankartet.
- 5.1.3 For f_GT2 kan det tillates avvik fra prinsippet om universell utforming.
- 5.1.4 f_GT1 og f_GT2 skal opparbeides som gruset veg. Sideterreng skal behandles skånsomt og tilbakeføres i størst mulig grad.

Om områdene skal være offentlige eller felles (12-7 nr. 14)

- 5.1.5 f_GT1 og f_GT2 skal være felles for gnr/bnr 110/17, 110/99 og 107/243.

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV1, f_GV2-f_GV7)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 5.2.1 Innenfor vegetasjonsskjerm GV1 skal eksisterende vegetasjon bevares.
-

- 5.2.2 Vegetasjonsskjermer skal beplantes med vintergrønne trerekker. Vegetasjon ment for skjerming skal ha en høyde på minimum 2,0 meter ved beplantningstidspunkt.
- 5.2.3 Det kan tillates at fyllingsfot utformes som en del av vegetasjonsskjerm f_GV5 og f_GV6.
- 5.2.4 Det kan tillates at det utføres rassikring og sikring av sideterreng i vegetasjonsskjerm f_GV6.
- 5.2.5 Det er ikke tillatt med oppføring av bygg, gjerde eller andre konstruksjoner innenfor formålet. Nødvendige gjerder for sikring av skjæringer er likevel tillatt.

Om området/områdene skal være offentlige eller felles (12-7 nr. 14)

- 5.2.6 f_GV2-f_GV4 skal være felles for gnr/bnr 110/17 og 110/99.
- 5.2.7 f_GV5-f_GV7 skal være felles for gnr/bnr 110/17, 110/99 og 107/243.

6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

6.1 Naturformål (LNA1-LNA7)

Vilkår for bruk av arealer (§12-7 nr. 2)

- 6.1.1 Innenfor LNA1-LNA7 skal vegetasjon bevares slik den er. Areal som inngår i bestemmelsesområde #2 som ikke benyttes til tursti med tilhørende anlegg skal tilbakeføres til LNF-formål ved ferdigstilling av turstien.
- 6.1.2 Det er ikke tillatt med oppføring av bygg eller andre konstruksjoner innenfor formålet.
- 6.1.3 Lønningsbekken skal beholde naturlig kantvegetasjon i en bredde på 10,0 meter innenfor LNA1, LNA2, LNA3 og LNA4.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS1-VFS3)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 7.1.1 I områder regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag tillates ingen bruk eller tiltak som kommer i konflikt med vassdragets funksjon som friluftsområde.
- 7.1.2 For VFS1 – VFS3 med kantvegetasjon gjelder bestemmelser gitt til bestemmelsesområde #1 for øvrig.

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

8.1 Sikrings- og faresoner (H140, H390, H320)

- 8.1.1 I frisktsonene H140 er det forbud mot fyllinger, bygningsmessig arbeid, beplanting eller annet som er til hinder for fri sikt i en høyde på 0,5 meter over vegplanet.
- 8.1.2 Faresonen H390 (forurensset grunn) viser undersøkelsesområdet for utarbeidet miljøgeologisk grunnundersøkelse datert 20.03.2019. Innenfor faresonen skal utarbeidet tiltaksplan følges.
- 8.1.3 Faresone H320 viser hensynssone for 200-års flom etter realisering av plan iht. flomfarevurdering datert 29.11.2023. Innenfor faresonen kan det kun gjøres tiltak som er tillat innenfor #1, tiltak for bevaring eller tilbakeføring av kantvegetasjon, eller tiltak knyttet til å hindre flom.

9 Bestemmelsesområder

9.1 Kryssing av Lønningsbekken (#1)

- 9.1.1 Kryssingen av Lønningsbekken skal utformes slik at bekken renner fritt. Bekken tillates ikke lagt i rør.
- 9.1.2 Det skal tas hensyn til gjennomføring av Lønningsbekken under broen, og sikres at fundamenter eller fyllinger ikke fører til oppdemming av områdene under disse. Areal under broen tilbakeføres til kantvegetasjon.
- 9.1.3 Vegetasjon langs bekken skal primært bevares eller sekundært reetableres ved avslutning av anleggsarbeidet. Rekonstruksjon av skadd kantvegetasjon og eventuelle skader på elve- eller bekkeleier skal skje i samarbeid med personell med kompetanse på hydrologi og vassdragsøkologi.
- 9.1.4 Der eksisterende vegetasjon er fjernet skal naturlig revegetering igangsettes så fort som mulig. I arealene som skal tilbakeføres må terrenget gis en god utforming som er tilpasset omgivelsene, med myke overganger til naturlig terreng. Rekonstruksjon av skadd kantvegetasjon og eventuelle skader på elve-/bekkeleier skal skje i samarbeid med personell med kompetanse på hydrologi og vassdragsøkologi.
- 9.1.5 Før anleggsarbeid som berører kantsonen langs Lønningsbekken begynner, skal det utarbeides en detaljert plan for hvordan rekonstruksjon skal skje, og hvordan arbeid skal gjennomføres for å minimalisere inngrep. Tiltak skal fastsettes i YM-planen.

9.2 Sideareal tursti (#2)

- 9.2.1 Innenfor område #2 er det tillatt med skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemurer og lignende i tilknytning til f_GT2.
- 9.2.2 LNF-areal som ikke benyttes til tursti med tilhørende anlegg skal i størst mulig grad restaureres og tilbakeføres til LNF-formål ved ferdigstilling av turstien. Det samme gjelder ved fremtidig vedlikeholdsarbeid knyttet til turstien.

9.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

- 9.3.1 Innenfor område #3 er det tillatt å etablere et midlertidig bygge- og anleggsområde.
- 9.3.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig fra vedtaksdato og ti år frem i tid.

10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Før igangsettingstillatelse (BKB)

- 10.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal utvidelsen av Flyplassvegen med tilhørende to-planskryss være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med detaljreguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 111 bnr. 173 mfl. Rv. 580 Flyplassvegen, strekningen Birkelandsskiftet - Bergen lufthavn Flesland, planID 70620000.
- 10.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal Fylkesvei på strekningen mellom veikryss III-IV være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 10.1.3 Før igangsetting av tiltak innenfor BKB skal f_SKV2, f_SKV3, o_SF1, o_SGS2, f_SGS4, o_SVT, o_SVG2 og f_SVG5 og f_SVG6 være ferdig opparbeidet.

10.2 Før igangsettingstillatelse (bygg)

- 10.2.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for oppføring av bygg skal vegetasjonsskjermer med trekker langs f_GV2-f_GV7 være ferdig opparbeidet.

10.3 Før bebyggelse tas i bruk (BKB)

- 10.3.1 Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk:
 - a. Turveger f_GT1 og f_GT2
 - b. Utfartsparkering f_SPP
 - c. Rassikring langs skjæring mellom BKB og GV1
 - d. Rassikring og sikring av sideterreng langs skjæring mellom f_GT2 og f_GV5, f_GT2 og f_GV6, og f_GT2 og f_GV7.
 - e. VA-tiltak i henhold til VA-rammeplan.
 - f. Eksisterende bygningsmasse innenfor planområdet rives og fjernes helt.
 - g. Gjerde som hindrer at uvedkommende krysser næringsområdet
 - h. Dersom f_SPP benyttes til parkering for BKB skal f_SGG være ferdig opparbeidet.