

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad, gnr. 13 bnr. 81 mfl.

Nyhaugveien

Nasjonal arealplan-ID 4601_65230000

Saksnummer	2014/6550, 2022/20458
Vedtatt av bystyret	29.04.2025
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	29.04.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av inntil 125 nye boenheter med tilhørende innendørs fellesarealer, leke- og uteoppholdsarealer. Syv eksisterende boligbygg videreføres og reguleres i samsvar med dagens situasjon.

Planforslaget regulerer deler av sykkelveg med fortau som inngår i offentlig detaljregulering for sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren (arealplan-ID 65150000).

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.1.1. VA-rammeplan legges til grunn for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegg, inklusive overvann og flomveger.
- 2.1.2. Vegetasjon, trær og regnbed er en del av overvannshåndteringen. Utforming og plassering skal følge prinsippene gitt i VA-rammeplan datert 29.06.23, formingsveileder datert 21.06.2025 og illustrasjonsplan datert 31.05.2024.

2.2. Støy

- 2.2.1. Nye boenheter som får støynivå over $L_{den} = 55\text{dB}$ på fasade skal ha minst én fasade som vender mot stille side. Minst halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.
- 2.2.2. Støynivå på utendørs oppholdsareal som inngår i beregningen av uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- 2.2.3. I anleggsfase skal det ikke utføres støyende anleggsvirksomhet i tidsrommet 23.00-07.00.
- 2.2.4. I anleggsfase tillates ikke sprengningsaktiviteter i perioden 1.april-30. juni av hensyn til fugl og pattedyr.

2.3. Byggegrenser

2.4. Adkomst

- 2.4.1. Adkomstpiler vist i plankartet gjelder eksisterende bruk, og eventuell ny avkjøringstillatelse må søkes om til rett myndighet. Unntaket er adkomstpil i plankart ved BB7 som er ny adkomst til felles parkeringsanlegg for BB1-BB8.

2.5. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur og offentlige samferdselsanlegg i planområdet. Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være sikret opparbeidet, anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått og oppfylt forpliktelsene i utbyggingsavtale med Bergen kommune og/eller Vestland fylkeskommune.

2.6. Dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak

- 2.6.1. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides kulturminnedokumentasjon av enkeltbygg i henhold til byantikvarens veileder.

2.7. Henvisning til andre planer

Bestemmelsene i denne planen har henvisning til reguleringsplan 65150000 ÅRSTAD, gnr.13, brn.1132 m.fl. Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1- BB9, BKS, BFS1-BFS7, f_BUT1-f_BUT5, f_BLK, o_BE) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1.1. Kulturmiljø

All ny bebyggelse skal ivareta hensynsone for kulturmiljø Wergelandsåsen-Storetveitåsen som angitt i KPA18. Bebyggelsens utforming og materialbruk skal være tilpasset kulturmiljøet og bebyggelsesstruktur i området. Etter utbygging skal planområdet ha et tydelig grønt preg. Innenfor hensynssonen satt i plankart skal eksisterende allétrær bevares.

3.1.1.2. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Areal som skal inngå i beregning av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstillende følgende krav:

- Være tilrettelagt for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet.
- Ikke være brattere enn 1:3 med mindre de har særlige brukskvaliteter knyttet til lek og opphold
- Deler av arealet skal være skjermet for vind, og halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- Skal være skjermet for støy.

3.1.1.3. Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal etableres minimum 40m⁴ uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50% på tak/altan. Minimum 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50% av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

3.1.1.4. Boligmiks og krav til familieboliger

Maksimum 20% av boligene kan ha bruksareal under 50m², og minimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal over 80m². Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35m² BRA + bodareal. For nye boliger skal det legges særlig vekt på tilrettelegging for familieboliger med følgende kvaliteter:

- Inngang direkte fra gate eller gårdsrom
- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt.
- Lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner
- Eget vaskerom eller tilsvarende.
- Minst tre soverom og innvendig bod

3.1.1.5. Renovasjon

3.1.1.5.a. Ny bebyggelse innenfor delfelt BB1-BB8 skal tilknyttes bossnett. Tilkobling til bossnett skal planlegges etter godkjent renovasjonsteknisk plan for undernett RTP. Eksisterende boenheter videreføres med dagens løsninger.

3.1.1.5.b. Nedkast skal ha universell tilgjengelig tilkomst fra uteareal og skal være knyttet til terrengmur eller yttervegg. Areal som beslaglegges skal ikke inkluderes i beregning av uteoppholdsareal.

- 3.1.1.5.c. Det kan etableres midlertidig renovasjonsløsning frem til anlegg for bossug og terminal på Mindemyren er etablert og satt i drift. Midlertidig renovasjonsløsning skal løses innenfor areal BB7, BB8 og den delen av f_BUT3 som er mellom disse. Deler av parkeringskjeller tillates benyttet som lagringsplass for mobile containere ved behov for midlertidig renovasjonsløsning.

3.1.1.6. Parkering

- 3.1.1.6.a. Følgende bestemmelser gjelder ved etablering av parkering for nye boenheter. For eksisterende boliger videreføres dagens løsninger.

3.1.1.6.b. Bilparkering:

- i. Det kan etableres inntil 0,6 p-plasser for bil per 100m² BRA bolig. Minimum 10% av parkeringsplassene skal reserveres for gjesteparkering
- ii. Minimum 10% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Disse skal ha kort gangavstand til trapp/heis.

3.1.1.6.c. Sykkelparkering:

- i. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² bolig. Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykler/sykelvogner.
- ii. Sykkelparkering skal ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til boliger og enkel hverdagslogistikk. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i innvendig parkeringsanlegg, eller innvendig i bygg nær inngang og med enkel påkobling til gang -og sykkelnett.
- iii. Det skal avsettes areal for vask og vedlikehold av sykler, jf. 5.2.2

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

- 3.1.1.7.a. Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan for tiltaket som viser:

- Leke -og uteoppholdsareal.
- Plassering og høyde på innganger.
- Parkeringsareal.
- Oppstillingsplass for brannbil samt om det skal etableres brannkummer eller hydranter.
- Renovasjonsløsning med bossnett, eventuelt midlertidig løsning for renovasjon.
- Overvannshåndtering og beskrivelse av flomveger.
- Trapper, gangveger og tilkomst til uteareal.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan som viser beplantning, belysning, belegning og tiltak for å begrense innsyn til tilgrensende private uteoppholdsareal.

- 3.1.1.7.b. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge farge- og materialpalett. Det skal tas utgangspunkt i fargebruk i tradisjonell bergensk trehusarkitektur og materialbruk med mye bruk av tre. Komposittplater tillates ikke.

- 3.1.1.7.c. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at utformingsprinsipper gitt i formingsveileder datert 21.06.2025 er fulgt opp. Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode.

- 3.1.1.7.d. Ved søknad om rammetillatelse skal det inkluderes en redegjørelse for valg av energiløsning.

- 3.1.1.7.e. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal tilfredsstillende innendørs støynivå på rom med fasade mot Storetveitvegen dokumenteres.

- 3.1.1.7.f. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for hvordan man beskytter omgivelsene for ulemper i bygge-og anleggsfasen. Planen skal inneholde en redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Det skal gjøres støymålinger i bygge -og anleggsfasen, og grenser og varslingsrutiner i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging skal tilfredsstilles.

3.1.2. Eksisterende bebyggelse (felt BFS1-BFS7, BKS og BB9)

BFS1-BFS3 omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse og BKS eksisterende lavblokk langs Nyhaugveien. Bebyggelsen skal videreføres. Byggegrense er satt i plankart.

BFS4-BFS7 omfatter mindre areal tilknyttet eksisterende frittliggende småhusbebyggelse som skal videreføres. For BFS4 og BFS5 ved krysset Elvebakken/Granveien tilsvarer regulert areal frisiktsone for vegkrysset.

BB9 omfatter uteareal tilknyttet eksisterende leilighetsbygg.

3.1.3. Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (felt BB1-BB8)

3.1.3.1. Fellesbestemmelser for boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB1-BB8)

- 3.1.3.1.a Formålene skal bebygges med leilighetsbygg og tilhørende uteoppholdsareal. Byggegrense er satt i plankart. Der det ikke er satt byggegrense innenfor formålsgrensen, går byggegrensen i formålsgrensen.
- 3.1.3.1.b Ny bebyggelse skal følge prinsipper gitt i formingsveileder datert 21.06.2025, ha høy kvalitet i materialbruk og hovedsakelig oppføres i naturlige materialer. Materialbruken skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området samtidig som det tilfører et nytt uttrykk som speiler samtiden. Det skal i størst mulig grad gjenbrukes materialer fra bygg som rives i nye bygg og/eller uterom.
- 3.1.3.1.c Innenfor formål BB1-BB8 kan private uteoppholdsarealer, trapper, murer, terrasser og balkonger tillates oppført utenfor byggegrense i henhold til prinsipper vist i illustrasjonsplan. Elementene skal ha høy kvalitet og utformes i tråd med prinsipper gitt i formingsveileder datert 21.06.2025.
- 3.1.3.1.d Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal utformes slik at byggene fremstår som to eller flere sammensatte volumer, etter prinsipp vist i formingsveileder datert 21.06.2025. Dette gjelder ikke for ny bebyggelse innenfor felt BB5, som skal fremstå som ett volum. Variasjon i byggehøyder, sprang i fasader og fargebruk skal bidra til å skape visuell variasjon internt i delfeltene og mellom delfelt i henhold til prinsipper vist i formingsveileder datert 21.06.2025.
- 3.1.3.1.e Ny bebyggelse skal utformes med saltak med minimum 30 graders vinkel. For å skape variasjon i taklandskapet tillates takopplett/arker som skal uformes i tråd med prinsippene gitt i formingsveileder. Følgende gjelder:

Felt	Hovedmøneretning	Takopplett/arker
BB1-BB6	Nord-sør	Tillates mot vest
BB7-BB8	Øst-vest	Tillates mot sør og nord

- 3.1.3.1.f Alle inngangspartier skal gis en tydelig visuell markering gjennom material-/fargebruk og /eller sprang i fasade. Fellesinnganger og innganger direkte til boenhet skal ha ulik karakter.
- 3.1.3.1.g Det skal etableres boliginnganger med adkomst direkte fra tverrforbindelsene i bestemmelsesområde #1-#5. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for plassering og antall innganger.

3.1.3.2. Boligbebyggelse- blokkbebyggelse BB1-BB6

- 3.1.3.2.a Takoppbygg for trapp/heis, tekniske installasjoner og annet på tak skal gis en god arkitektonisk utforming slik at de underordner seg, og utgjør en helhetlig del av byggets takform. Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake fra fasadeliv.
- 3.1.3.2.b Balkonger tillates kun på maks 1/3 av fasadebredden.
- 3.1.3.2.c BB1-BB6 tillates med byggegrense i o_SSA jf. 3.3. Areal mellom sykkelvei og bebyggelsens inngangsparti mot Storetveitveien skal utformes i henhold til utformings- og møbleringsprinsipper i formingsveileder datert 21.06.2025. Det skal legges vekt på steds- og terrengtilpasning og gode overganger mellom offentlig, felles og privat sone.
- 3.1.3.2.d Langs Storetveitvegen skal det etableres minst 5 sittebenker for offentlig bruk. Benkene skal ha trinnfri tilkomst fra Storetveitvegen. Benkene tillates ikke oppført innenfor areal avsatt til fortau (o_SF2).
- 3.1.3.2.e Det skal sikres gode gangforbindelser og sammenhenger mellom fortau o_SF2/o_SAA og tverrforbindelsene i bestemmelsesområde #1-#5 slik at de oppleves som helhetlige byrom.

3.1.3.3. Boligbebyggelse- blokkbebyggelse BB7-BB8

- 3.1.3.3.a Ny bebyggelse kan oppføres som vertikaldelte enheter med egen inngang – tilsvarende rekkehus.
- 3.1.3.3.b Innkjøring til parkeringskjeller er vist med avkjørselspil i plankartet. Tilkomst til parkeringskjeller skal være integrert i bebyggelsen.

3.1.4. Uteoppholdsareal (f_BUT1- f_BUT5)

- 3.1.4.1. Felt f_BUT1-f_BUT5 er felles for BB1-BB8.
- 3.1.4.2. Innenfor felt f_BUT1-f_BUT5 skal det etableres felles uteoppholdsareal for nye boliger i BB1-BB8. Arealene skal ses i sammenheng med lekeplass f_BLK og fremstå som ett samlet uterom med ulike soner for rekreasjon, lek og aktivitet tilrettelagt for ulike brukergrupper. Illustrasjonsplan datert 31.05.2024 og formingsveileder datert 21.06.2025 er retningsgivende for utforming og innhold.
- 3.1.4.3. Det skal opparbeides en gangveg som binder sammen f_BUT1-f_BUT5, jf. illustrasjonsplan. Denne skal være kjørbare og ha dekke som sikrer god infiltrasjon av overvann.
- 3.1.4.4. Uteoppholdsarealer skal ha tilstrekkelig jorddybde til å sikre etablering av vegetasjons- og overvannsløsninger etter prinsipp vist i formingsveileder datert 21.06.2025, herunder også etablering av trær. Det skal sikres minimum 1 m jorddybde der trær etableres på dekke.
- 3.1.4.5. Det skal etableres vegetasjonsskjerm i grensen mellom eksisterende boliger i BFS1-BFS3 og BKS, og utearealer i f_BUT1-f_BUT4.
- 3.1.4.6. f_BUT1 skal tilrettelegges særlig for barn og unge og skal inneholde:
- Møteplass for ungdom på min. 60m², tilrettelagt for lek/spill, fysisk aktivitet og opphold.
 - Terrengsone på min. 300m² tilrettelagt som naturlekeplass.

Eventuelle støyskjermer skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av uteoppholdsarealet.

3.1.5. Lekeplass (f_BLK)

- 3.1.5.1. f_BLK er felles for BB1-BB8.
- 3.1.5.2. f_BLK skal tilrettelegges med lekeplass for barn i alle aldre med vannlek, bord og benker. Formingsveileder datert 21.06.2025 skal ligge til grunn for utforming, innhold og møblering.

3.1.6. Energianlegg (f_BE)

- 3.1.6.1. f_BE er eksisterende trafo som videreføres. f_BE er felles for BB1-BB9 og eksisterende boliger i BKS, BFS1-BFS7.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1.1. Utforming

Avkjørsler vist med stengesymbol i plankartet skal bare stenges dersom boligene som har adkomst fra den aktuelle avkjørselen blir sanert.

3.2.1.2. Justeringer

Mindre justeringer mellom offentlige vegareal innenfor arealformålene *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* tillates justert inntil 1 meter som del av videre prosjektering, forutsatt at trafikksikkerhet ivaretas.

3.2.1.3. Kotehøyder

Regulerte kotehøyder langs samferdselsanlegget er makshøyder for ytterkant fortau i angitte punkt. Hensikten med makshøydene er å sikre gode, universelle koblinger til tilstøtende arealer og planer.

3.2.2. Veg (f_SV1, o_SV2, f_SV3)

- 3.2.2.1. f_SV1 (del av Elvebakken) er eksisterende veg og er felles for gnr/brn 13/1052, 13/971, 13/540, 13/987, 13/80 og 13/311.

- 3.2.2.2. o_SV2 (Granveien) er eksisterende veg og reguleres med en mindre justering i krysset ved Elvebakken.

- 3.2.2.3. f_SV3 er eksisterende innkjørsel til boliger utenfor planområdet som opprettholdes. f_SV3 er felles gnr/brn 15/171 og 115/557.

3.2.3. Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV3)

o_SKV1 (Elvebakken) og o_SKV2-o_SKV3 (Nyhaugveien) skal opparbeides i samsvar med plankartet. Eksisterende avkjørsler fra o_SKV2 over o_SF4 opprettholdes.

3.2.4. Fortau (o_SF1-o_SF5)

- 3.2.4.1. o_SF1 og o_SF2 er fortau langs Storetveitveien som er regulert i samsvar med plan-ID 4601_65150000 (Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren).

- 3.2.4.2. o_SF1 og o_SF2 skal anlegges slik at det ikke er til hinder for kjørbare adkomst til oppstillingsplass for brannbil, slik det fremgår av utomhusplan til rammesøknad.

- 3.2.4.3. Dersom ny bebyggelse i BB1-BB8 bygges ut før sykkelveg med fortau, skal det etableres midlertidig fortau innenfor felt o_SF2. Midlertidig løsning skal utformes og dimensjoneres slik at tiltak knyttet til plan-ID 4601_65150000 kan utføres på et senere tidspunkt.

3.2.5. Kollektivholdeplass o_SKH

o_SKH skal benyttes som reguleringsplass for buss. I midlertidige situasjoner, kan den også benyttes som ordinær holdeplass.

3.2.6. Sykkelveg (o_SS1-o_SS2)

- 3.2.6.1. o_SS1 og o_SS2 er regulert til sykkelveg i samsvar med plan-ID 4601_65150000.

- 3.2.6.2. o_SS2 skal anlegges slik at det ikke er til hinder for kjørbare adkomst til oppstillingsplass for brannbil, slik det fremgår av utomhusplan til rammesøknad

- 3.2.6.3. Dersom ny bebyggelse i BB1-BB6 bygges ut før sykkelvegen i felt o_SS2, tillates midlertidig opparbeidelse av arealet. Midlertidig løsning skal utformes og dimensjoneres slik at tiltak

knyttet til plan-ID 4601_65150000 kan utføres på et senere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegholder.

3.2.7. Annen veggrunn- grøntareal (o_AVG1, o_AVG2, f_AVG3, f_AVG4, o_AVG5, o_AVG6, o_AVG7, o_AVG8, o_AVG9, o_AVG10)

3.2.7.1. f_AVG3 og f_AVG4 er areal tilgrensende eksisterende veg f_SV1 og felles for gnr/brn 13/1052, 13/971, 13/540, 13/987, 13/80 og 13/311.

3.2.7.2. Innenfor felt o_AVG2 skal kantparkering avvikles.

3.2.7.3. Innenfor o_AVG5 tillates oppføring av mur vist med juridisk linje i plankartet.

3.2.7.4. Innenfor formål o_AVG1 tillates ikke elementer over 0,5 meters høyde.

3.2.8. Annen veggrunn- teknisk anlegg (o_AVT1- o_AVT2)

3.2.8.1. o_AVT skal benyttes til vegutsyr og -møbelering, som skilt, lysmaster, signalstolper, trafikkøyer, mur, rekkverk og lignende.

3.2.8.2. Arealet må utformes slik at det ikke hindrer kjørbare adkomst til oppstillingsplass for brannbil for boliger i BB1-BB6, slik de fremgår av utomhusplan til rammesøknad.

3.3. Angitte samferdselsanlegg kombinert med andre gitte hovedformål (o_SAA) Annen veggrunn og boligbebyggelse- blokk.

Arealet skal benyttes til nødvendig vegkonstruksjoner og/eller vegutstyr for offentlig veganlegg. Dersom tilstøtende boligutbygging gjennomføres før veganlegget, og har ferdigstilt nødvendige vegkonstruksjoner og -utstyr samt annen infrastruktur som kabler og VAO-ledninger, kan arealet benyttes til private boligformål.

3.4. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

3.4.1. Turdrag (GTD)

GTD er et eksisterende bekkeløp som skal opprettholdes.

3.4.2. Blågrønnstruktur (f_BG)

f_BG er felles for BB1-BB8. f_BG er grønnstruktur der det kan etableres mur mot fylkesvegen, samt etablering av offentlig tilgjengelig snarveg i minimum 1,5 meter bredde med fast dekke. Snarvegen kan utformes som gangsti, trapp eller lignende, til Elvebakken jf. 5.4 bestemmelsesområde #7. Snarvegen skal ikke sperres av med port eller gjerde.

4. Bestemmelsesområder

4.1. Bestemmelsesområde #1-#4 Tverrforbindelser fra Storetveitvegen

I bestemmelsesområdene #1-#4 innenfor felt BB1, BB4, BB5 og BB6 skal det etableres tverrforbindelser mellom Storetveitveien og uteoppholdsarealet i f_BUT2-f_BUT5 etter prinsipp vist i illustrasjonsplan. Tverrforbindelsene skal ikke overbygges.

Forbindelsene skal gi tilkomst til inngangspartier og uteoppholdsarealer mellom byggene i BB1-BB2, BB3-BB4, BB4-BB5 og BB5-BB6. Tverrforbindelsene tillates utført med trapper.

Det skal sikres gode overganger mellom offentlig tilgjengelig areal og private inngangs- og uteoppholdssoner, i samsvar med prinsippene vist i formingsveileder.

4.2. Bestemmelsesområde #5 Tverrforbindelser fra Storetveitvegen og innendørs fellesarealer

4.2.1. Tverrforbindelse

I bestemmelsesområde #5 innenfor felt f_BUT3 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse mellom Storetveitvegen og Nyhaugveien etter prinsipp vist i illustrasjonsplan.

Tverrforbindelsen tillates utført med trapper. Trapp skal utføres med integrert skinne, for å sikre enklere tilgang for barnevogn/sykler.

Tverrforbindelsen skal gi tilkomst til inngangspartier og uteoppholdsarealer mellom byggene. Det skal sikres gode overganger mellom offentlig tilgjengelige areal og private inngangssoner. Tverrforbindelsen skal tilrettelegges som fellesareal med benker og beplantning, etter prinsipper vist i formingsveileder.

4.2.2. Innendørs fellesarealer

Innenfor bestemmelsesområdet #5 skal det etableres:

- Minimum 80m² innendørs fellesareal for BB1-BB8.
- Minimum 50 m² av arealet skal opparbeides som felleslokale med inngang og åpen fasade direkte mot felles uteoppholdsareal f_BUT3.
- Sykkelparkering jf. og sykkelverksted jf. 3.1.1.7.b.

Mørke arealer kan tillates for deler av fellesarealet, forutsatt at arealene opparbeides til funksjoner uten behov for dagslys, for eksempel verksteder og sykkelparkering.

4.3. Bestemmelsesområde #6

Bestemmelsesområde #6 i felt o_AVG2 skal primært benyttes til vegrelaterte behov, men kan utformes slik at det bidrar til et helhetlig gatemiljø og tilfører grønne kvaliteter mellom vegen og ny bebyggelse i BB7 og BB8. Ved behov for midlertidig renovasjonsløsning tillates det etablert midlertidig lomme for renovasjonskjøretøy i #6 frem til nye boliger i BB1-BB8 kobles til bossnett. Ved etablering av midlertidig lomme i #6 skal denne tilbakeføres som o_AVG areal seinest våren etter oppkobling til bossnett.

Det skal sikres en god overgang for myke trafikanter mellom bestemmelsesområdet #6 og tverrforbindelsen mellom Storetveitvegen og Nyhaugveien i #5 (jf. § 5.2).

4.4. Bestemmelsesområde #7

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres offentlig tilgjengelig gangforbindelse jf. 3.4.2. Det skal sikres gode overganger fra gangvegen mot eventuelle innganger i BB6.

4.5. Midlertidig rigg -og anleggsområde (#8)

- 4.5.1. Områder avsatt til bygge og anleggsområde kombinert med andre angitte hovedformål, vist med symbol # 8 er i henhold til plan for sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren (plan-ID 4601_65150000). Området kan benyttes til anleggsområde inntil fem år fra anleggsstart. Områdene kan benyttes til riggplass, anleggsveier, omkjøringsveier og lagerplass for bygningsmateriell og maskiner. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest våren etter ferdigstillelse, skal areal for bygge- og anleggsområdet tilbakeføres til tilsvarende stand som de hadde før anleggsstart, eller til nytt formål gitt i denne plan. Midlertidig anleggsområde opphører senest 31.12.2034.
- 4.5.2. Dersom det skal settes igang byggetiltak innenfor bestemmelsesområdet før tilliggende sykkelvei med fortau i denne planen er gjennomført, må det i forbindelse med byggetiltaket legges til rette for og sikres at infrastrukturtiltakene kan utføres på et seinere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegholder.
- 4.5.3. Dersom nye boliger i BB1-BB6 er utbygget før sykkelveg med fortau, må det i sykkelvegens anleggsfase sikres trafiksikker tilkomst til boliginnganger og tverrforbindelser langs Storetveitvegen. Kjørbar tilkomst til oppstillingsplass for brannbil må sikres.

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

5.1. Før rammetillatelse

- 5.1.1. Før rammetillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan utsendes skal følgende være utført/godkjent:
- Godkjent RTP
 - Det skal foreligge en VA-detaljplan.
 - Vegteknisk plan for Elvebakken og Nyhaugveien skal være godkjent av vegmyndighet. AVG areal skal inngå i tekniske tegninger for veganlegget.

5.2. Før igangsettingstillatelse alle felt

- 5.2.1. Før igangsettingstillatelse av grunnarbeid innenfor planområdet kan gis, skal:
- Eventuelle krav til sikring angitt i geoteknisk rapport datert 10.08.2022 være ivaretatt. Lokal stabilitet skal vurderes og ivaretas.
 - Murer innenfor o_SAA, o_SF2 og o_AVG5 skal være prosjektert og godkjent av vegmyndighet i samsvar med vegnormal N400
- 5.2.2. Fortauet o_SF3 skal være opparbeidet.
- 5.2.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i BB1-BB6, o_SAA, BGF og f_BUT3 skal:
- inngås gjennomføringsavtale for tiltak innenfor o_SAA, o_SF2, o_SS2 og o_AVT2 og o_AVG5 som er en del av den fylkeskommunale infrastrukturen.
 - Murer innenfor o_SAA, o_SF2, o_AVG5 og f_BG skal være kontrollert og godkjent av vegmyndighet i samsvar med vegnormal N400
- 5.2.4. Nødvendige beskyttelsestiltak i anleggsfase jf.3.1.1.9.f. skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes.

5.3. Før bebyggelse kan tas i bruk

- 5.3.1. BB1-BB8
- Før bebyggelse skal tas i bruk skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale:
- o_SKV1- o_SKV3
 - o_SF4- o_SF5
 - o_AVG1, o_AVG2
 - o_AVG6 og o_AVG7
- I tillegg skal følgende være opparbeidet for hvert enkelt delfelt:
- Parkeringsplasser for sykkel
 - Va- anlegg inkl. slukkevann for brannvesenet.
 - Tilfredsstillende støyskjerming
- 5.3.2. Tiltak som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelse innenfor hvert enkelt delfelt kan tas i bruk.

Delfelt	Formål som skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet
BB1- BB6	o_SF2 o_SS2, samt VAO anlegg i Storetveitvegen, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.
BB1	- f_BUT1, f_BUT2 - Tverrforbindelse med tilknyttet uteareal i #1
BB3	- f_BUT3 og innendørs fellesareal i #5.
BB4	- f_BUT4 - Tverrforbindelse og tilknyttet uteareal i #2
BB5	- f_BUT5

	- Tverrforbindelse og tilknyttet uteareal i #3
BB6	- f_BLK - Tverrforbindelse og tilknyttet uteareal i #4. - Snarveg i #7 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet jf. 5.4
BB7-BB8	Dersom BB7 og/eller BB8 ferdigstilles før BB3 skal det etableres en midlertidig tverrforbindelse gjennom f_BUT3 fra o_SF2/o_SAA til o_AVG2.

5.4. Rekkefølge i tid

Innenfor planområdet legges det opp til en trinnvis utbygging. Foruten gjeldende rekkefølgekrav i pkt. 5, skal byggetrinn 1 igangsettes først – som omfatter eiendommene med gnr. 13 bnr. 98, 99, 100, 204, 81, 540, 223, 227, 971, 73, 987, 552, 80 og 311. Byggetrinn 2 omfatter gnr. 13 bnr. 97, 207 og 303. Før rammetillatelse til byggetrinn 2 kan gis, må nødvendige grunnrettigheter eller grunnerverv dokumenteres.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA- rammeplan datert 29.06.2023
- Geoteknisk vurdering datert 10.08.2022
- Formingsveileder datert 21.06.2025
- Illustrasjonsplan datert 31.05.2024