

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda, gnr. 116 bnr. 195 mfl.

Sandsliåsen 46

Nasjonal arealplan-ID 4601_70900000

Saksnummer	2021/32972, PLAN-2022/20706
------------	-----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	13.09.2023
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon av eksisterende kontor-/næringsbebyggelse til boligformål, med bymessig bebyggelsesstruktur og med god tilpassing mot øvrig bebyggelse og tomtens egenart.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen (datert 07.06.2023) skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

2.2. Ombruk

- 2.2.1. Det stilles krav om bruk av ombruksmaterialer som listet opp (jfr. Klimagassberegning):

- Resirkuleringsgrad strukturelle hule stålprofiler 20%
- Resirkuleringsgrad armering 100%
- Ombruke hulldekker fra eksisterende bebyggelse til dekker i punkthus bebyggelse BB5-7
- Benytte ombrukstegl
- Ombruke fasadeplatene fra eksisterende bygg
- Benytte eksisterende betong til fyllmasse og eventuelt tilslag i ny betong

2.3. Vegetasjon og terrengbehandling

- 2.3.1. Det tillates terrenginngrep for å motvirke store terrengforskjeller og gjøre tomten mer egnet og attraktiv for boligformål. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og det skal gjøres tilpasninger mot tilstøtende terreng. Kotehøyder i illustrasjonsplanen er retningsgivende.
- 2.3.2. Eksisterende vegetasjon som må fjernes, og som egner seg til revegetering, skal flyttes til egnet areal innenfor planområdet. Ved revegetering skal det benyttes rene masser. Stedegen vegetasjon skal ivaretas i anleggsperioden i størst mulig grad.
- 2.3.3. Ved beplantning av nye vekster skal det så langt som mulig brukes stedegen vegetasjon. Det skal benyttes innslag av pollinatorvennlige planter.
- 2.3.4. Fremmede arter skal fjernes fra planområdet på forsvarlig vis med tiltak som reduserer risikoen for spredning.
- 2.3.5. Flate tak (ikke heishus eller lignende) som ikke utformes som takterrasser, skal utformes som grønne tak. Grønne tak skal beplantes med stedegne arter (eks. midtnorsk blomstereng) i størst mulig grad, og gjenbruk av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.

2.4. VA- rammeplan og overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses i tråd med VA-rammeplan datert 08.05.2023.

Områder som skal bebygges, skal detaljplanlegges med tiltak for overvann og fordrøyning.

2.5. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.5.1. Byggegrenser er lagt i formålsgrensen der ikke annet fremkommer av plankartet eller bestemmelser.

2.5.2. Trapper, ramper mellom ulike nivåer på uteoppholdsarealer, murer, terrengbehandling, ramper til parkeringsanlegg, felles pergola m.m. kan tillates plassert utenfor byggegrensene.

2.6. Utkraginger

2.6.1. Balkonger som ikke er underbygget og takutstikk tillates å krage ut inntil 1 meter over byggegrense og formålsgrensen kun mot offentlig fortau. Det skal være minst 5 meter fri høyde over fortau.

2.7. Juridiske linjer (§12-7 nr. 2)

2.7.1. Det tillates mindre justeringer for samferdselsformål som ikke endrer hovedinnholdet på samferdselsanleggene, på inntil 1 meter for formålsgrenser, avkjørselspiler og frisktsoner i teknisk plan for veg. Eventuelle justeringer krever godkjenning av rette vegmyndighet.

2.8. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.8.1. Overskuddsmasser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på en forsvarlig måte i henhold til gjeldende lov og forskrift. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

2.8.2. Støy

Støytiltak skal gjennomføres i tråd med støyrapport datert 24.03.2023, eller oppdatert støyrapport.

Boliger med støy på fasade over Lden 55 dB skal være gjennomgående. Minst halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom får åpningsvindu mot stille side.

Balkonger mot støyutsatt side skjermes med tett rekkverk eller innglassing.

I perioden 15. april til 15. juli skal det ved tiltak og bygging tas særlig hensyn til hekkende fugler i forbindelse med sprengning og annen støy.

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

2.9.1. Skredfarevurdering av byggetomt datert 03.02.2023 eller tilsvarende oppdatert vurdering skal følge ved søknad om igangsettingstillatelse.

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

2.10.1. Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Det gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

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

2.11.1. Dokumentasjon til byggesaksbehandling

Til søknad om rammetillatelse skal følgende redegjørelser ligge ved:

- Massetransport og deponering (iht. Bergen kommunes plan for deponering av masser)
- Massehåndteringsplan som bl.a. sikrer at tilførte masser er rene. Rene masser skal tilfredsstille krav for normverdier iht. forurensningsforskriften kap. 2.
- Dokumentering av at støy i bygge- og anleggsfasen håndteres iht. T-1442
- Trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, og sikring av skoleveg i anleggsfase
- Materialvalg og avfallshåndtering
- Tiltak for håndtering av fremmede arter/svartelistearter med aktsomhet.
- Ivaretagelse av enkelttrær og stedegen vegetasjon.
- Ivaretagelse av fugleliv i anleggsgjennomføringen (bl.a. hensynta hekketid, sjekke trær for eventuelle reir før felling).
- Plan for anleggsgjennomføring.

2.11.2. Det skal utarbeides en miljøsaneringsrapport. Rapporten skal redegjøre for om rivningsavfall, vurdert i forhold til miljø og kostnad, kan brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette skal gjennomføres.

2.11.3. Det skal utarbeides en miljørisikovurdering jf. NS 3466 for å unngå utilsiktet miljøskade under anleggsarbeidet. Risikovurderingen skal ta for seg hele spekteret av utfordringer på ytre miljøområdet, ikke kun naturmangfold. For temaet naturmangfold skal det være ekstra fokus på hensyn til fuglelivet, håndtering av fremmede skadelige arter og ivaretagelse av skog, enkelttrær og ev. annen stedegen vegetasjon.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-6, BK1-4, B/F, BGF1-2, EA, RA, UTE og AUT)

3.1.1.1. Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

3.1.1.1.1. Det skal etableres boenheter av varierende størrelse.

3.1.1.1.2. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

3.1.1.1.3. Maksimalt 20 % av samlet antall boenheter kan være mindre enn 50 m² BRA.

3.1.1.1.4. Minimum 25 % av samlet antall boenheter skal være større enn 80 m² BRA.

3.1.1.1.5. Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80m² BRA og direkte tilgang til uteareal på bakken.

3.1.1.2. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er vist i plankartet.

Tekniske rom, heis, ventilasjon, overlys etc. på tak kan etableres inntil 1,5 m over maksimal byggehøyde på inntil 10% av takflaten. Disse skal plasseres slik at de ikke forsterker høydevirkninger fra bygget.

Pergola på takterrasser kan etableres på inntil 3 m over maksimal byggehøyde. Rekkverk, støyskjermer og møblering på takterrasser kan etableres på inntil 1,8 m over maksimal byggehøyde. Disse installasjonene er ikke med i begrensingen på 10 % av takflaten.

Plassering av linjer for byggehøyde innen byggeformål tillates justert inntil 1 m forutsatt at hovedtrekkene i planen ikke endres og det ikke har negativ virkning for naboer eller uteareal.

3.1.1.3. Dagslys

Alle boenheter skal utformes på en måte som sikrer gode sol- og dagslysforhold.

3.1.1.4. Grad av utnytting (§ 12-7 nr.1)

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for BB1-BB6, B/F, KBA og BK1-BK4 fremgår av plankartet. Arealformål under bakkenivå er vist i vertikalnivå 1 i plankartet. Areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal går foran maksimalt tillatte grad av utnytting.

3.1.1.5. Gesimshøyde- og takutforming

Gesimsutforming, møneretning og takutforming går frem av formingsveilederen.

Det tillates å etablere solceller på tak.

I felt BB4-6 skal byggene utformes med saltak. Formingsveilederen er retningsgivende for utforming.

3.1.1.6. Materialbruk

Materialbruk går frem av formingsveilederen.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

3.1.1.7. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal opparbeides minimum 42,8 m² uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan være privat areal eller felles areal.

- Maks 50 % kan plasseres på tak/altan.
- Minimum 50 % av arealet skal utformes som fellesareal for alle boenhetene i planområdet.
- Minst 90 % av boligene skal ha privat uteoppholdsareal via altan, eller markterrasser.
- Hvert rekkehus i BK1-4 skal ha privat uteoppholdsareal.
- Størrelse på privat uteoppholdsareal varierer, men skal i gjennomsnitt ikke være mindre enn 12,5 m². Minstestørrelse på terrasse/balkong for leiligheter med privat uteoppholdsareal er 7 m².
- Det tillates etablert skjerming av balkonger (tett rekkverk og balkonger) for å ivareta krav til støy.

Felles uteoppholdsareal som skal regnes med i krav til minste uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Arealene skal tilrettelegges for lek, rekreasjon og uteopphold for ulike aldersgrupper.
- Alt felles uteareal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.

- Arealene skal være skjermet for vind, stråling og forurensning, herunder veitrafikkstøy over 55dB.
- Terrenget skal ikke være brattere enn 1:3
- Minst halvparten av felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- All beplantning i felles uteoppholdsareal skal skje ved bruk av stedegne planter, og inkludere pollinatorvennlige planter.

3.1.1.7.1. Minimum 100 m² av felles uteoppholdsareal i f_UTE1 skal opparbeides som småbarnslekeplass. Lekeareal skal ha mykt underlag. Underlaget skal ikke være i plast eller annet syntetisk materiale.

Lekearealene innenfor planområdet skal til sammen ha lekeapparater som sikrer lek for alle.

3.1.1.7.2. Ved utforming av f_UTE1-12 skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen av felles uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, ha attraktive møteplasser, og møbleres på en slik måte at det motiverer til bruk og opphold, og det skal legges vekt på variasjon i dekket. Grønne områder skal ha parkmessig opparbeiding med blågrønne kvaliteter. Arealene skal prosjekteres av landskapsarkitekt.

3.1.1.7.3. Det skal være trinnfri tilknytning til gangarealer i planområdet og trinnfrie adkomstmuligheter til felles uteoppholdsarealer og lekearealer. Deler av gangaksen f_TV mot nordøst skal kobles på tursti fra Sandslikroken og skal opparbeides med trapper.

3.1.1.7.4 Det skal etableres felles takterrasser i felt BB1, BB2 og BB4.

3.1.1.8. Felleslokale og deleløsninger

Det skal etableres felleslokaler på minst 300m² i planområdet.

Det skal etableres felles sykkelparkering, felles sykkelverksted, felles vaskestasjon for sykkel, felles selskapslokale m/ felles kjøkken, felles ungdomsrom, felles treningsrom i planområdet.

3.1.1.9. Parkering og sykkelparkering

3.1.1.9.1. Felles parkeringsanlegg for bil og sykkel plasseres i felt f_BGF1-2 under BB1-6 og B/F og skal dekke parkering for alle boenheter innenfor område KBA, BB1-6, B/F og BK1-4.

3.1.1.9.2. Parkeringsdekning for bil skal være maks 0,8 bilparkeringsplasser per 100 m² bolig. All bilparkering skal løses i felles parkeringskjeller.

3.1.1.9.3. Minimum 15% av bilparkeringsplassene for bolig innenfor planområdet skal avsettes til gjesteparkering.

3.1.1.9.4. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst/heis.

3.1.1.9.5. Minimum 3% av bilparkeringsplassene skal settes av til bildeleordning.

3.1.1.9.6. Det skal legges til rette for lading av el-bil ved alle bilparkeringsplassene.

3.1.1.9.7. For bolig skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA. Minst 5 % av plassene skal dimensjoneres for lastesykler og sykkelvogner.

3.1.1.9.8. For Forretning og tjenesteyting skal det settes av minimum 1,3 sykkelparkeringsplasser pr. 100m² BRA.

3.1.1.9.9. Sykkelparkering for boliger skal fordeles på to typer sykkelparkering:

- Gjesteparkering/utendørsparkering ved inngangssoner og i felles uteoppholdsareal
- Innendørs parkering i parkeringskjeller, som er lett tilgjengelig innenfor parkeringsanlegg f_BGF1-2.

3.1.1.9.10. Det skal etableres felles sykkelverksted og vaskestasjon for sykkel i tilknytning til sykkelparkeringsplassene innenfor f_BGF1-2.

3.1.1.9.11. Sykkelparkeringsplassene skal ha tilkomst fra egen inngang ved garasjeport i BB1, og inngang via KBA.

3.1.1.10. Renovasjon

3.1.1.10.1. Renovasjonsteknisk plan skal være forelagt BIR for uttale før søknad om tiltak.

3.1.1.10.2. Det skal etableres mobilt bossug for restavfall. Nedkast skal ha hensiktsmessig plassering. Plassering i illustrasjonsplan er veiledende.

3.1.1.10.3. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av nedkast for restavfall.

3.1.1.10.4. Annet avfall skal håndteres med nedgravde bunntømte containere innenfor f_RA.

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

3.1.1.11.1. Til rammesøknad skal det leveres utomhusplan som viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt.

Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse. Målestokk skal være 1:200 for alle offentlige og fellesareal. Dersom planområdet utvikles i flere byggetrinn, skal planen vise både midlertidig og endelig opparbeidelse av utomhusarealene.

Planen skal vise:

- Omriss av alle planlagte bygg
- Høyde på eksisterende og planlagt terreng
- Materialbruk med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas ut ved terrengtilpasning
- Universell utforming
- Skjæringer, fyllinger, murer, ramper og gjerder
- Sti og trappeforbindelser
- Trær og vegetasjon
- Nettstasjon
- Renovasjonsløsning
- Ev. ledelinjer
- Belysning

- Uteoppholdsarealer, inkl. takterrasser/takhager, med lekeapparater og sitteplasser
- Ev. støyskjerming
- Atkomst til sykkelparkering.
- Vise områder med tilstrekkelig vekstdekke
- At planens solkrav oppfylles
- Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy

3.1.1.11.2. Illustrasjonsplan datert 07.06.2023 er retningsgivende for utforming av utomhusplanen.

3.1.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-BB6)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.2.1. Arealformål

3.1.2.1.1. I BB1-6 tillates boliger med tilhørende fellesareal og funksjoner. Privat og felles uteareal kan også etableres i formålet.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK4)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.3.1. Arealformål

3.1.3.1.1. Innenfor felt BK1-BK4 skal det etableres rekkehus og leiligheter med inngang fra bakkeplan. I to av byggene kan det være to leiligheter, henholdsvis en to-etasjers leilighet og en en-etasjers leilighet. Privat og felles uteareal kan også etableres i formålet. Illustrasjonsplan er retningsgivende for fordelingen mellom privat- og felles uteoppholdsareal.

3.1.4. Boligbebyggelse – bolig/forretning (BF)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.4.1. Arealformål

3.1.4.1.1. I felt B/F tillates boliger med tilhørende fellesareal og funksjoner og forretning/butikk, bevertning og tjenesteyting.

I 1. etasje av B/F er det tillatt å etablere forretning/bevertning/tjenesteyting med inntil 130 m² BRA.

Privat og felles uteareal kan også etableres i formålet

3.1.5. Boligbebyggelse – angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (KBA)

3.1.5.1. Arealformål

3.1.5.1.1. Feltet er kombinertformål uteareal og bolig.

3.1.5.1.2. Minste krav til BRA gjelder ikke for hybelleiligheter/gjesteleiligheter.

3.1.5.1.3. Det skal etableres uteoppholdsareal på tak mot felt f_UTE7.

3.1.5.1.4. Innen i bygget (nivå mot f_UTE5) kan det etableres bolig, gjesteleiligheter, felleslokaler o.l. Det kan også etableres boder, tilkomst til garasjekjeller o.l.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4 og 5)

3.1.5.2. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Fellesfunksjoner innenfor felt KBA er felles for alle boligene i planområdet.

3.1.6. Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse (f_BGF1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.6.1. Arealformål

- 3.1.6.1.1. Innenfor f_BGF1-2 skal det etableres parkeringsanlegg for sykler og biler i hele planområdet, i tillegg til boder, sykkelverksted, teknisk rom, renovasjonstanker og andre areal for fellesfunksjoner.

3.1.6.2. Andre krav om utforming

- 3.1.6.2.1. Deler av dekke over parkeringskjeller skal dimensjoneres for å tåle minst 80 cm jorddybde.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4 og 5)

3.1.6.3. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

- 3.1.6.3.1. f_BGF1-2 skal være felles for boligene og andre formål i planområdet.

3.1.7. Energianlegg (EA)

- 3.1.7.1.1. Område EA er område for teknisk infrastruktur/trafo.
- 3.1.7.1.2. Det skal sikres tilgang til trafo via f_GG3 for nødvendig arbeid.

3.1.8. Renovasjonsanlegg (f_RA)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.8.1. Plassering

- 3.1.8.1.1. Innenfor felt f_RA skal det etableres felles renovasjonsløsning med nedgravde bunttømte containere.
- 3.1.8.1.2. Containere skal plasseres med minst 1 meters avstand til fortau o_FO3.
- 3.1.8.1.3. I grensen mellom fortau o_AVG7 og f_RA, skal dekket skille seg fra fortausdekket for å tydeliggjøre sikkerhetsavstand på 1 meter rundt containerne ved tømning.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4 og 5)

3.1.8.2. Tilgjengelighet

- 3.1.8.2.1. Containere skal være tilgjengelige med trinnfri adkomst. Sikringssonen skal ikke utformes på en måte som hindrer tilgjengeligheten til nedkastene.

3.1.8.3. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

- 3.1.8.3.1. f_RA skal være felles for KBA, BB1-6, B/F og BK1-4.

3.1.9. Uteoppholdsareal (f_UTE 1-12)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.9.1. Type anlegg

- 3.1.9.1.1. Innenfor felt f_UTE1-12 skal det etableres felles uteoppholdsareal. I felt f_UTE5, 9 og 11 tillates også privat uteoppholdsareal. Utearealene skal opparbeides parkmessig. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming, og fordeling mellom felles og privat areal i de feltene der det åpnes for begge.
- 3.1.9.1.2. Det åpnes for utebelysning i utearealene. Utebelysning skal utformes slik at den ikke kaster lys inn i GN1-3.
- 3.1.9.1.3. Minst 50 % av f_UTE1-12 skal ha jorddybde på minst 80 cm. Området skal beplantes med tanke på kvalitet og fordrøyning av overvann.
- 3.1.9.1.4. f_UTE1 skal opparbeides med lekeplass, sitteplasser, område for naturlek frukttrær og bærbusker i tillegg til gang- og ferdselssoner. Områder som skal tilrettelegges for brannbiloppstilling skal holdes fri for møblering og ha kjørestærkt dekke.
- 3.1.9.1.5. f_UTE2 skal tilrettelegges med gangsoner, oppholdsareal, vegetasjonssoner, frukttrær og bærbusker. Områder som skal tilrettelegges for brannbiloppstilling skal holdes fri for møblering og ha kjørestærkt dekke.
- 3.1.9.1.6. f_UTE3 beholdes eller reetableres med stedegen, naturlig vegetasjon. Sti illustrert i illustrasjonsplan etableres med enkle tiltak. Illustrert plassering er veiledende. Furutre vist med symbol i kartet skal beholdes.
- 3.1.9.1.7. f_UTE4 tilrettelegges for naturlek og opphold i tillegg til gangsoner. Det skal tilrettelegges for sitteplasser, grillplass og opphold i tilknytning til fellesareal i BB4.
- 3.1.9.1.8. f_UTE5 tilrettelegges for gangsoner, opphold. Det skal etableres minst en lekeplass i feltet.
- 3.1.9.1.9. f_UTE6 reetableres med stedegen, naturlig vegetasjon. Det skal reetableres eller plantes trær i feltet. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for antall trær i feltet. Det tillates skjøtsel og vedlikehold slik at vegetasjon ikke blir til sjenanse for nærliggende boliger.
- 3.1.9.1.10. f_UTE7 etableres med gangakse mellom nivåene i planområdet. Det skal tilrettelegges for hvileplan, utsiktspunkter etc. Resterende areal beplantes
- 3.1.9.1.11. f_UTE8 skal utformes som en plass, med atkomst til området, atkomst til B/F, torgkvaliteter, innslag av vegetasjon og trær.
- 3.1.9.1.12. F_UTE9 reetableres med stedegen, naturlig vegetasjon. Det tillates vedlikehold og skjøtsel. Området skal fungere som en overgangssone mot naturområdet i øst. Det tillates privat uteoppholdsareal i sonen. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utstrekning og utforming av privat areal.
- 3.1.9.1.13. f_UTE10 reetableres med stedegen vegetasjon, annen beplantning og regnbed. Skjøtsel og vedlikehold tillates.

- 3.1.9.1.14. f_UTE11 reetableres med stedegen vegetasjon. Det tillates vedlikehold og skjøtsel. Området skal fungere som en overgangssone mot naturområdet i øst. Det tillates privat uteoppholdsareal i sonen. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utstrekning og utforming av privat areal.
- 3.1.9.1.15. f_UTE12 skal opparbeides med atkomst til området og grønne innslag.
- 3.1.9.1.16. Det åpnes for etablering av pergola, drivhus o.l. i uteområdene. Drivhus og pergola teller ikke med i beregning av BRA i området.

3.1.9.2. Materialbruk

- 3.1.9.2.1. Det skal benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige materialer og produkter til dekker, lekeapparater og annet utstyr.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

3.1.9.3. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

f_UTE1-12 er felles for alle boligene i planområdet.

3.1.10. Annet uteoppholdsareal (f_AUT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.1.10.1.1. Det tillates tiltak for å opparbeide fortau o_FO3. Område f_AUT skal beplantes.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

3.1.10.2. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

f_AUT er felles for eiendom 116/182.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, GG, SS, AVG)

3.2.1.1. Utforming (§12-7 nr. 1)

Samferdselsarealene skal opparbeides i tråd med plankartet.

Areal til kjøreveg (KV) skal dimensjoneres for lav hastighet.

3.2.1.2. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides teknisk plan for veg som skal godkjennes av aktuell vegmyndighet før tiltak kan igangsettes.

3.2.2. Kjøreveg (o_KV)

3.2.2.1. Arealbruk

- 3.2.2.1.1. o_KV er kommunal veg Sandsliåsen.
- 3.2.2.1.2. Det skal etableres snusløyfe i sør-enden av felt o_KV (Sandsliåsen).

3.2.3. Veg (f_V1, o_V2-3)

3.2.3.1. Arealbruk

- 3.2.3.1.1. f_V1 og o_V2-3 skal opparbeides til veg i tråd med plankart.
- 3.2.3.1.2. f_V1 skal være avkjørsel til felles parkeringsanlegg f_BGF1-2. Allmenn ferdsel og nødvendig bredde og manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal ivaretas.
- 3.2.3.1.3. o_V2 er eksisterende avkjørsel til gnr/bnr 116/205.
- 3.2.3.1.4. o_V3 er lomme for varelevering og avfallshenting.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

3.2.3.2. Krav til type dekke, frisikt

- 3.2.3.2.1. Arealene skal etableres med fast dekke.
- 3.2.3.2.2. Frisikt skal sikres som vist i plankart.

3.2.3.3. Krav til fartsdempende tiltak

- 3.2.3.3.1. Veg f_V1 skal utformes for lav fart med særlig omsyn til myke trafikanter.

3.2.3.4. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

- 3.2.3.4.1. Veg f_V1 er felles for BB1-6, B/F, KBA og BK1-4.
- 3.2.3.4.2. Veg o_V2-3 er offentlig.

1.1.1. Fortau (felt o_FO1-3 og f_FO4)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.3.5. Arealbruk

- 3.2.3.5.1. Felt o_FO1-3 og f_FO4 skal opparbeides til fortau i tråd med plankartet.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

3.2.3.6. Krav til type dekke

- 3.2.3.6.1. Felt o_FO1-3 og f_FO4 skal etableres med fast dekke.

3.2.3.7. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

- 3.2.3.7.1. Fortau o_FO1-3 skal være offentlig.
- 3.2.3.7.2. Fortau f_FO4 er felles for boligene i planområdet.

3.2.4. Gangveg/gangareal/gågate (f_GG1-5)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.4.1. Arealbruk

- 3.2.4.1.1. Felt f_GG1-5 skal opparbeides som gangareal.
- 3.2.4.1.2. Felt f_GG1 og 2 tillates justert i plassering, bredde og utforming i gjennomføringsfasen. Endringene skal ikke endre planens intensjon.
- 3.2.4.1.3. Felt f_GG1-2 skal utformes for ferdsel og opphold og forbinde de ulike uteoppholdsarealene. Felt f_GG1-2 skal være offentlig tilgjengelig.

3.2.4.1.4. Det åpnes for trapper i f_GG2. f_GG2 utformes ikke universelt.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

3.2.4.2. Tilgjengelighet

3.2.4.2.1. Allmenn ferdsel og nødvendig bredde og manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal ivaretas.

3.2.4.3. Krav til type dekke

Gangveg f_GG1-5 skal etableres med fast dekke

3.2.4.4. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Gangveg f_GG1-5 skal være felles for boligene i planområdet.

3.2.5. Sykkelanlegg, (felt o_SA1-3)

3.2.5.1. Arealbruk

3.2.5.1.1. Felt o_SA1-3 skal opparbeides som sykkelfelt i tråd med plankartet.

3.2.5.2. Krav til type dekke

3.2.5.2.1. Felt o_SA1-3 skal etableres med fast dekke

3.2.5.3. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

3.2.5.3.1. Felt o_SA1-3 skal være offentlig.

3.2.6. Annen veggrunn - grøntareal, (felt AVG1-8)

3.2.6.1. Arealbruk

3.2.6.1.1. Felt o_AVG1-7 skal benyttes til annen veggrunn som beplantning, grøft og teknisk infrastruktur. Det skal etableres trerekke i feltet der det ikke er til hinder for frisikt, renovasjonshenting eller andre trafiksikkerhetsforhold.

3.2.6.1.2. Felt AVG8 er midtfelt i snusirkel. Feltet skal opparbeides med vegetasjon, belegningsstein el.l. Dekket må være kjøresterkt.

3.2.6.2. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Felt o_AVG1-8 skal være offentlig.

3.2.7. Kombinert formål for samferdselsanlegg veg, fortau og sykkelanlegg (felt o_SK1-2)

3.2.7.1. Arealbruk

3.2.7.1.1. Felt o_SK1-2 er kombinert formål veg, fortau og sykkelveg. Arealet skal utformes slik at atkomstveg krysser fortau og sykkelfelt.

3.3. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Naturområde (felt f_GN1-GN3)

3.3.1.1. Arealbruk

- 3.3.1.1.1. I områdene GN1-GN3 skal eksisterende vegetasjon ivaretas. Områdene kan tilrettelegges for ferdsel og opphold med enkle tiltak. Det åpnes for at fremmede/skadelig arter kan fjernes.
- 3.3.1.1.2. I felt GN3 tillates etablert overgang mot eksisterende terreng (fylling) i området som ikke er omfattet av hensynssone.
- 3.3.1.1.3. I felt GN1 tillates terrassering og mur mot f_FO4. Mur er vist med linje i plankartet. Det tillates justeringer av murplassering i byggesak, forutsatt at hensynet til naturområdet ikke forringes. I området der det gjøres tiltak skal det beplantes med trær og stedegen vegetasjon.

3.3.2. Turveg (f_TV)

3.3.2.1. Arealbruk

- 3.3.2.1.1. f_TV skal etableres som turveg som skal koble seg på tursti fra Sandslikroken mot Steinsvikdalen.
- 3.3.2.1.2. Stien er ikke universelt tilrettelagt. Det skal etableres trapper langs turveg for å tilpasse turveg til stigningsforhold.

3.3.2.2. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Felt f_TV skal være felles for BB1-6, B/F og BK1-4.

3.4. Punktsymboler

Furu vist med punktsymbol (1271) i plankartet skal bevares. Det skal unngås inngrep i rotsone.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

- 4.1.1. I frisisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vei's plan. Innenfor frisisiktslinjene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

4.2. Hensynssone, hensyn grønnstruktur (sone H540)

- § 4.2.1 I området skal vegetasjon skjøttes på en skogfaglig måte slik at skogen beholder sin karakter. Svartelistede arter skal bekjempes.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1-2)

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 og 2 skal det etableres rampe, som gir universell forbindelse mellom uteoppholdsarealene på øvre og nedre tilgrensende nivå. Rampen skal være offentlig tilgjengelig.
- 5.1.2. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal fasaden til B/F trekkes inn i første etasje slik at det blir en overbygget kantsone. Det tillates søyler.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BB1-6, B/F, KBA, BK1-4)

- 6.1.1. I byggeperioden skal en gang- og sykkelveitrasé i planområdet nord/sør-retning til enhver tid opprettholdes.
- 6.1.2. Det skal utarbeides en miljøsaneringsrapport jf. § 2.11.2.
- 6.1.3. Det skal utarbeides en miljørisikovurdering jf. §2.11.3.

6.2. Før midlertidig brukstillatelse (felt BB1-6, B/F, KBA, BK1-4)

- 6.2.1. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende være gjennomført:
 - 6.2.1.1. Renovasjonsanlegg i f_RA og mobilt bossug for restavfall for det omsøkte byggetrinn.
 - 6.2.1.2. Uteoppholdsarealer med lekeplasser, ev. parselhager og veksthus for det omsøkte byggetrinn. Illustrasjonsplanens tiltak er retningsgivende for utforming av de ulike feltene.
 - 6.2.1.3. Offentlige trafikkarealer o_KV, o_V3, o_FO3, o_SA1, o_AVG1, AVG6-8 og o_SK1-2.
 - 6.2.1.4. Felles trafikkarealer f_GG1-5 med rampe i #1 og #2, f_FO4, f_V1 skal være ferdigstilt.
 - 6.2.1.5. Felleslokale knyttet til det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt.
 - 6.2.1.6. Veganlegg i Sandsliåsen, regulert i plan nr. 65340000.
 - 6.2.1.7. Sykkelfelt regulert i plan nr. 65340000.
 - 6.2.1.8. Offentlige trafikkarealer o_V2, o_FO1-2, o_SA2, f_AUT, f_TV og o_AVG2-5.
 - 6.2.1.9. Trafo skal være flyttet/etablert i felt EA.

6.3. Felles rekkefølgebestemmelser (felt BB1-6, B/F, KBA, BK1-4)

- 6.3.1. I rekkefølgekrav der tiltaket skal være «gjennomført», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

RETNINGSGIVENDE

Illustrasjonsplan 01.09.2023
Formingsveileder 07.06.2023
VA-rammeplan 08.05.2023
Renovasjonsteknisk plan (RTP) 29.08.2023