

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 13 bnr. 107 m.fl. Jacob Kjødes vei

Nasjonal arealplan-ID 4601_64570000

Saksnummer		201435793 / 2022/20467
Siste revisjonsdato bestemmelser		10.04.2024
Vedtatt av bystyret		10.04.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.		
<hr/>		
avdelingsleder		

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planforslaget har som hensikt å regulere tomt gnr./bnr. 13/107 og 13/ 867 til boligformål med blokkbebyggelse og attraktive uteoppholdsareal. Det planlegges inntil 14 boenheter med felles innendørs parkeringsanlegg for bil, innendørs sykkelparkering og boder. Planforslaget legger til rette for en utbedring av den offentlige Jacob Kjødes veg med fortau samt kryss mot privat del av Jacob Kjødes veg innenfor de premisser som er gjort rede for i planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Inngangsparti til bygninger, fellesareal og boliger skal være trinnfri og ha universell utforming. Adkomst til felles uteoppholdsareal løses trinnfritt via heis fra felles inngangsparti.

§ 2.1.2 Felles uteoppholdsareal skal være universelt tilgjengelig i den grad terrenget tillater det, og som et minimum i øvre del nærmest bebyggelsen.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Tiltakene skal benytte materialer som i hovedsak er naturmaterialer. Fasadeplater er tillat for mindre soner. Se også § 3.1.2.5.

§ 2.2.2 Fargeskala skal være dempet. Med unntak av glass i vindu skal det ikke benyttes reflekterende fasademateriale.

§ 2.2.3 Murer skal utføres i naturstein. Nye murer over 2 meter skal avtrappes. Det skal beplantes mellom avtrappinger der det er tilstrekkelig areal.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Illustrasjonsplanen er veiledende for terrengbehandling av planområdet og tomten. Det tillates støttemurer og murer. Se også § 2.2.3. Eventuelle fyllinger skal opparbeides med naturlig vegetasjon.

§ 2.3.2 I forbindelse med detaljprosjekteringen skal det klargjøres både for behov og omfang av masseutskifting. Masser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter. Dette skal dokumenteres i byggesøknaden.

§ 2.3.3 Funn av fremmede skadelige arter skal håndteres på en aktsom måte i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk. Tiltakshaver skal påse at tiltak ikke medfører utilsiktet spredning av fremmede arter. Rydding av platanlønn skal gjøres før artens modningstid for å unngå spredning.

§ 2.4 VA- rammeplan

- § 2.4.1 VA-rammeplan datert 15.01.20 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.
- § 2.4.2 Veg og gangveger som fører vannet gjennom planområdet må tilpasses terrenget på en slik måte at de kan føre vannmengder tilsvarende 200-års flom på terrenget uten at vannstanden går opp til bebyggelsen. VA-rammeplan datert 15.01.20 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og avrenningsmønster ved flom.

§ 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.5.1 Dersom det kommer frem automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeidet, skal arbeidet straks stanses og kulturminneavdelingen ved Vestland fylkeskommune varsles, jf. gjeldende lovverk.
- § 2.5.2 Om det kommer fram kulturhistorisk materiale under arbeidet, må det straks stanses og sentrale parter kontaktes omgående, jf. kulturminnelova § 14.
- § 2.5.3 Til beplantning innenfor planområdet skal det benyttes pollinatorvennlige arter, som fremmer biologisk mangfold.
- § 2.5.4 Eksisterende store asketrær skal ivaretas i størst mulig grad. Det tillates flytting av asketrær innenfor planområdet.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.6.1 Byggegrense er angitt i plankartet. Der byggegrense ikke vises gjelder formålsgrensen.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Uteoppholdsareal skal ikke ha støynivå generert av veitrafikk over 55 dBA.
- § 2.7.2 Det kan tillates støynivå mellom L_{den} 55 og 65 på to boligfasader dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
- Innvendig støynivå må være i tråd med byggt teknisk forskrift.
 - Minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom må plasseres på den stille siden.
 - Dokumentasjon må fremlegges sammen med søknad om tiltak.
- § 2.7.3 I anleggsfasen er det krav til støyreduserende tiltak. Dersom det ikke er behov for støyreduserende tiltak, må det dokumenteres iht. § 2.11.1. Grenseverdier for støy i anleggsperioden fremgår av den til enhver tid gjeldende versjonen av retningslinjer for støy (T-1442).

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

- § 2.8.1 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst iht. gjeldende føringer.

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

- § 2.9.1 Bebyggelsen skal knyttes til fjernvarmenettet. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til

fjernvarmeanlegg for bygg som krever lite energi dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut fra miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

§ 2.10 Avkjørsler

§ 2.10.1 Plassering av avkjørsel er vist på plankartet med avkjørselspil. Avkjørselspilens plassering er veiledende, men antall og fra hvilken vei er bindende. Utforming skal fremkomme i teknisk plan for veganlegg ref. § 2.11.1.

§ 2.10.2 Avkjørsler skal utformes i samsvar med gjeldende krav, og etableres med nedsenket kantstein langs fortau (o_FO1).

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

§ 2.11.1 Vedlagt rammesøknad skal inneholde:

- Situasjonsplan for uteoppholdsareal (utomhusplan) i målestokk 1:500.
Situasjonsplanen skal dokumentere at fastsatte krav til areal og kvalitet på uteareal, inkludert at prinsipper for tilgjengelighet, kan oppfylles. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, møblering for lek og opphold, beplantning, belysning, dekkmaterialer, renovasjonsløsning, avkjørsler, veger og parkering samt hvordan terrenget skal opparbeides og utformes og hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terrengtilpassing, som murer og trapper.
- Arkitekturprosjektering fram til rammesøknad med tilhørende arkitektonisk beskrivelse av bygg, farge- og materialbruk samt fasadeinndeling iht. planens bestemmelser, og i forhold til eksisterende omgivelser.
- Godkjent teknisk plan for offentlig vegareal inkludert lengde og tverrprofiler. Godkjenningen skal gis av rette vegmyndighet, før rammesøknad.
- Prosjekteringsgrunnlag for alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur herunder plan for teknisk infrastruktur
- Godkjent VA-rammeplan og renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) med uttale fra BIR.
- Støyvurdering / støymodellering.
- Klimagassberegning med vurdering av tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

§ 2.11.2 Vedlagt søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:

- Riggplan, som viser riggområdets utstrekning og plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for driftstider, støy, plassering av riggområde, trafiksikkerhet, massehåndtering, avfallshåndtering i byggeperioden, risikovurdering av emisjoner til omgivelsene, tiltak for å hindre avrenning og støvspredning til vassdrag og omgivelser og / eller dokumentasjon på at støv- eller støyreduserende tiltak ikke er nødvendig.
- Tiltaksplan for miljøsanering samt håndtering av fremmede skadelige arter. Dokumentasjon på at aktuelle rekkefølgekrav iht. § 6.1 er oppfylt.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

§ 3.1.1.1.a Maksimal %-BRA for område BB er 140 %.

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

§ 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.2.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50% skal være del av felles uteoppholdsareal. Illustrasjonsplanen er veiledende for opparbeidelse av uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.2.b Mindre enn 50 % kan anlegges som privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal på terreng, som grenser til felles uteoppholdsareal skal minimum være 2 meter bredt målt fra yttervegg.

§ 3.1.1.2.c Beplantning i fellesareal skal ha en skjermende funksjon mot privat uteoppholdsareal på bakkeplan, og angi en overgangssone mellom privat og felles areal.

§ 3.1.1.2.d Det skal etableres en smal gangsti med rullbart dekke for adkomst med sykkel fra nedre nivå ved innkjøring til garasjen og opp til innendørs sykkelparkering. Gangstien skal bidra til visuell og fysisk kontakt med omgivelsene nedenfor. I nederste del skal det settes opp en sikkerhetssperre som hindrer direkte utkjøring til vegbanen.

§ 3.1.1.2.e Felles uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:

- Være skjermet mot støy (ref. §. 2.7.1), forurensning og trafikkfare.
- Felles uteoppholdsarealer skal etableres med naturterreng og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Arealet skal gis en hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper og med ulik funksjonsvarians, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig.
- Felles uteoppholdsareal må etableres med helling mot sør og vest. Maks. helling er 1:3 med unntak for plantebed, og skråningene. Det skal etableres gang/-sykkeladkomst fra garasje og opp via / til felles uteoppholdsareal.
- Opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha et horisontalt felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sol 4 timer ved vårjevndøgn.

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Parkeringsdekning for bil skal være maksimalt 0,6 per 100 m² BRA boligareal. Parkeringsplasser for bil skal etableres i felles parkeringsanlegg. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for el- billading.

- § 3.1.1.3.b Garasjeanlegget skal etableres med en avgrensning innenfor bestemmelsesområdet #1.
- § 3.1.1.3.c Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede.
- § 3.1.1.3.d Det skal tilrettelegges for minimum 2,5 sykkelplasser per 100 m² BRA boligareal samt noe tilleggsareal for lastesykler, sykkelvogner og eventuelt verksted og vask. Sykkelparkeringen skal være innendørs og lett tilgjengelig bak låsbar dør.
- § 3.1.1.3.e Gjesteparkering skal utgjøre 10% av totalt antall parkeringsplasser.

§ 3.1.1.4 Renovasjon

- § 3.1.1.4.a RTP datert RTP datert 17.02.2022 og uttale fra BIR datert 01.03.2022 (vedlagt RTP) skal legges til grunn for valg av renovasjonsløsning og utforming av renovasjonsanlegg. BIR skal uttale seg til renovasjonsteknisk plan før søknad om igangsettelsestillatelse.
- § 3.1.1.4.b Renovasjonsareal skal opparbeides med bygg for avfallsspann og oppstillings-/henteareal innenfor BB, og i forbindelse med felles inngangsparti. Renovasjonsanlegget skal være universelt tilgjengelig for bruker. Henteplass for renovasjon innenfor BB skal utformes slik at overgangene mellom plattform for henting, AVG1 og FO1 og KV er rullbart og trinnfri. Se også § 3.2.2.1.g.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

- § 3.1.2.1.a Bebyggelse skal oppføres som boligblokkbebyggelse med parkering i garasjeanlegg samt anlegg for renovasjonsløsning inkludert bygg for avfallsspann og oppstillings-/henteareal. Arealformålet omfatter i tillegg adkomstareal, gangveger og felles uteoppholdsareal samt nødvendig teknisk infrastruktur og murer for opparbeidelse av terreng.

§ 3.1.2.2 Plassering

- § 3.1.2.2.a Bebyggelsens plassering inkludert bygg for avfallsspann gis av juridisk linje Byggegrense i plankart datert 12.05.2023.
- § 3.1.2.2.b For plassering av bosshuset tillates et avvik på inntil 1 meter fra Byggegrense unntatt mot Jacob Kjødes veg (mot o_AVG), gitt at endret plassering ikke medfører hinder for, eller kommer i konflikt med tilgrensende arealbruk og arealformål.
- § 3.1.2.2.c Bygg skal plasseres for best mulig utnyttelse av uteoppholdsareal, sol- og utsiktsforhold.

§ 3.1.2.3 Byggehøyder

- § 3.1.2.3.a Bygningsvolum skal ha varierende høyde med laveste høyde mot nord og mot Jacob Kjødes veg. Maksimal mønehøyde for bebyggelsen angis i plankart datert 12.05.2023, som «BH = k+.» Bygningsvolum skal ha varierende høyde iht. § 3.1.2.3 b – d.
- § 3.1.2.3.b Ny bebyggelse langs Jacob Kjødes veg skal ha inntrukket toppetasje med laveste høyde

mot sør. Snitt datert 30.09.2022 er veiledende til utforming av inntrukken toppetasje.

§ 3.1.2.3.c Ny bebyggelse mot vest skal ha toppetasje som brytes i to volum med åpent rom / uteareal imellom og inntrukket mot vest, eller en toppetasje i full lengde som er inntrukket mot vest. Snitt datert 30.09.2022 er veiledende til utforming av toppetasjen.

§ 3.1.2.3.d Mindre oppbygg for tekniske installasjoner tillates med inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde. Det tillates plassering av solceller på taket.

§ 3.1.2.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.4.a Blokkbebyggelsen skal utformes med tak tilpasset den historiske bebyggelsen i området. Hovedform skal være saltak eller mansardtak. Heishuset kan ha flatt tak.

§ 3.1.2.4.b Det skal brukes ikke-reflekterende materiale med lang levetid.

§ 3.1.2.5 Materialbruk

§ 3.1.2.5.a Materialbruk skal ha gode taktile og visuelle overflater tilpasset menneskelig skala og omliggende bebyggelse.

§ 3.1.2.5.b Fasademateriale skal hovedsakelig bygges i naturmaterialer, eksempelvis tre, tegl eller natursteinmur. Fasadeplater kan benyttes på mindre soner for å tilfredsstille brannkonsept.

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

§ 3.1.2.6 Adkomst

§ 3.1.2.6.a Adkomst til felles inngangsparti skal være trinnfri, opplyst og oversiktlig.

§ 3.1.2.7 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

§ 3.1.2.7.a Søndre del av felles uteoppholdsareal skal tilnærme seg nedenforliggende terreng / Kjøde-eiendommen /-parken gjennom bearbeidelse, nedtrapping og beplantning.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.8.a Det kan etableres inntil 14 boenheter i BB.

§ 3.1.2.8.b Boenhetene skal være i ulik størrelse. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².

§ 3.1.2.8.c Minimum to av boenhetene skal tilrettelegges som familiebolig med bruksareal (BRA) over 80 m² og med utgang direkte til uteareal på bakkeplan.

§ 3.1.2.9 Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnsikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

§ 3.1.2.9.a Svalganger og balkonger skal anlegges innenfor byggegrensen. Terrasser mot felles uteoppholdsareal kan avvike fra byggegrensen med inntil 0,5 meter.

§ 3.1.2.9.b Det skal tilrettelegges for minimum to eksterne vannkraner til vask og vedlikehold av fasader og vinduer, vanning av hager, vask av sykkel og tilsvarende.

§ 3.1.2.10 Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

§ 3.1.2.10.a Støttemurer, gjerder og lignende kan oppføres utenfor byggegrense innenfor arealformål BB.

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

§ 3.2.1 **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o KV, f V1, f V2, f V3, o FO1, f FO2 og o AVG).**

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Samferdselsformål skal opparbeides i henhold til formålsbeskrivelsen og plankartet.

§ 3.2.1.1.b Samferdselsformål skal ikke sperres med hindringer av noe slag.

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

§ 3.2.1.2.a Utforming av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som omfattes av planen må prosjekteres.

§ 3.2.1.2.b Det skal utarbeides en vegteknisk plan for offentlig vegareal. Denne skal godkjennes av rett vegmyndighet, før rammesøknad ref. 2.11.1.

§ 3.2.1.2.c Det skal ikke settes opp installasjoner, gjerder, beplantning eller lignende som kommer i konflikt med frisiktlinjer.

§ 3.2.1.3 Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

§ 3.2.1.3.a Gjerder kan oppføres i tilknytning til arealformål der det er nødvendig for sikring.

§ 3.2.2 **Kjøreveg, veg, fortau og annen veggrunn, (o KV, f V1, f V2, f V3, o FO1, f FO2 og o AVG)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a o_KV er offentlig veg og skal opparbeides med minimum 5,5 meter bredde og iht. §§ 3.2.1 og 2.11.1. Eksisterende fartshump i o_KV, sør for krysset skal videreføres.

§ 3.2.2.1.b f_V1 er privat del av Jacob Kjødes veg, og felles for bebyggelse og tilgrensende eiendommer vest for krysset. Østlig del av f_V1 skal benyttes som adkomst til prosjektets garasjeanlegg, og skal opparbeides iht. §§ 3.2.1 og 2.11.1

§ 3.2.2.1.c f_V2 er avkjørsel til felles parkering i garasjeanlegg innenfor BB, og skal opparbeides iht. §§ 3.2.1 og 2.11.1

§ 3.2.2.1.d f_V3 er eksisterende felles avkjørsel for g/bnr. 13/1124.

§ 3.2.2.1.e o_FO1, f_FO2, f_FO3 og o_FO4 er fortau, og skal opparbeides som vist i plankartet og iht. §§ 3.2.1 og 2.11.1. o_FO1 og f_FO2 skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

§ 3.2.2.1.f Arealformålet AVG er nødvendig sideareal til veganlegget, og kan benyttes til eksempelvis grøft, offentlig belysning og skilt. Området kan beplantes i den grad beplantning ikke begrenser arealets primærfunksjon og ivaretar siktforholdene. Utforming skal fremkomme

av teknisk plan og opparbeides iht. §§ 3.2.1 og 2.11.1.

- § 3.2.2.1.g De deler av o_AVG1 som grenser til henteplass for renovasjon innenfor BB må utformes slik at det ikke hindrer enkel og trinnløs trilling av beholdere mellom renovasjonsbil og henteplass (via samferdselsformål AVG1, FO1 og KV).

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

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

- § 3.2.2.2.a o_KV er offentlig.
- § 3.2.2.2.b f_V1 er felles for tilgrensende eiendommer og bebyggelse vest for krysset og til garasjeanlegg innenfor BB.
- § 3.2.2.2.c f_V2 er felles for arealformål BB.
- § 3.2.2.2.d f_V3 er felles for g/bnr. 13/ 1124.
- § 3.2.2.2.e o_FO1 og o_FO4 er offentlig. f_FO2 og f_FO3 er privat / felles.
- § 3.2.2.2.f o_AVG tilhører offentlig vegareal. f_AVG er privat / felles.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Naturområde- grønnstruktur (GN) og Turveg (TV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

- § 3.3.1.1.a Arealformål o_GN er offentlig grønnstruktur / naturområde
- § 3.3.1.1.b Arealformål o_TV er offentlig turveg.

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

- § 3.3.1.2.a o_GN skal ha karakter som grønt naturområde med funksjon for biologisk mangfold, og som vegetasjonsskjerm. Areal som allerede er opparbeidet/påvirket av tiltak kan beplantes i tråd med § 2.5.3 og utbedres iht. arealformålets hensikt som grøntområde.
- § 3.3.1.2.b Ferdsel på o_TV skal ikke forhindres med stengsler eller på annen måte gjøres vanskelig.

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

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

- § 4.1.1 Innenfor H140 er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 50 cm over tilstøtende vegareal.

§ 4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H550)

- § 4.2.1 H550 viser Hensynssone landskap / funksjonell strandsone langs sjø slik det er avgrenset i overordnet plan, dvs. KPA 2018. Generelt gjelder det at tiltak innenfor H550 skal plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for strandsonen ikke påvirkes negativt. Eksisterende kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap og allmenn ferdsel skal tas vare på.
- § 4.2.2 Tiltak i form av nybygg og opparbeidelse av hage tillates der hensynssonen H550 overlapper BB. Plassering og utforming av bebyggelse innenfor H550 skal særlig vurderes mht. fjernvirkning

fra Det Døde hav med strandsone.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

§ 5.1.1.1.a Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres et felles parkeringsanlegg for bilparkering, sykkelparkering, boder og teknisk infrastruktur under bakken.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse

§ 6.1.1 Paradiskrysset med tilkomst til Jacob Kjødes veg skal være utbygget i samsvar med reguleringsplan for *Fana. Gnr. 13 bnr. 1132, Tunvegen - Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg, plan-ID 4601-65020000*.

§ 6.1.2 Jacob Kjødes veg og krysset med Statsminister Michelsens veg skal være ferdig opparbeidet iht. reguleringsplan for *Fana. Gnr. 13 bnr. 1132, Tunvegen - Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg, plan-ID 4601-65020000*.

§ 6.1.3 Nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 6.1.4 o_KV og o_FO1 skal være opparbeidet før igangsetting av anleggsarbeid innenfor område for bebyggelse og anlegg (BB).

§ 6.2 Før ny bebyggelse tas i bruk

§ 6.2.1 Avkjørsel til arealformål BB vist i plankartet med avkjørselspil og f_V2 skal være ferdig opparbeidet iht. bestemmelsene og gjeldende tekniske krav.

§ 6.2.2 f_FO2 og f_FO3 skal være ferdig opparbeidet iht. § 3.2.2.1e.

§ 6.2.3 Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med bestemmelsene.

§ 6.2.4 Vann- og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

§ 6.2.5 Parkeringsgarasje skal være ferdigstilt med tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil.

§ 6.2.6 Parkeringsløsning for sykkel skal være ferdigstilt med tilstrekkelig antall sykkelplasser.