

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 40 bnr. 187 mfl.

Sætervegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70040000

Saksnummer	202220597
Vedtatt av bystyret	
Siste revisjonsdato bestemmelser (Vedtatt av bystyret)	16.05.24
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Intensjonen med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i kombinasjon med noe publikumsrettet næringsvirksomhet i 1. etasje mot offentlig gate. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming

- 2.1.1. Prinsipp for universell tilgjengelighet gjelder hele planområdet.
- 2.1.2. Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring.
- 2.1.3. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst inne i bygg og utomhus.

2.2. Estetisk utforming

- 2.2.1. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd, og/eller avtrappinger.
- 2.2.2. Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepallett og i tråd med omkringliggende omgivelser. Hovedmaterialer for fasader skal være tre. Det tillates variasjon i fasadematerialer innenfor BBB, BKB1 og BKB2, herunder murpuss, platekledning, båndtekkning, tegl og/eller stein.
- 2.2.3. Formingsveileder datert 29.04.2024 skal være veiledende ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

2.3. Terrengbehandling

- 2.3.1. Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Murer og terrasseringer skal beplantes.
- 2.3.2. Støttemurer kan være inntil 3 meter høye, skal utføres i naturstein eller betong, og skal ha en arkitektonisk god utførelse. Murer som er høyere enn 3 meter skal avtrappes, eventuelt beplantes og/eller aktiviseres for en avdempende virkning. Unntak gjelder i bestemmelsesområde #4 og SVG7, jf. 3.14.3 og 5.4.

2.4. Overvannshåndtering

- 2.4.1. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. Godkjent VA-rammeplan datert 05.02.24, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering innenfor planområdet.
- 2.4.2. Det skal etableres regnbed med tilhørende overløp til infiltrasjonskum innenfor f_BUT. Regnbedet skal ha areal på minimum 20 m² og maksimal dybde på 20 cm.

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

- 2.5.1. Ved tiltak i byggeområdet skal fremmede arter fjernes og deponeres på forsvarlig vis. Arealer skal ikke beplantes med fremmedarter.
- 2.5.2. Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekkeperioden april- juni av hensyn til hekkende fugl.
- 2.5.3. Asketrær skal så langt det er mulig bevares. Dersom asketrær må fjernes skal disse erstattes og nye trær skal gis tilstrekkelig areal for rotvekst. Asketrær med høyde over 3 meter som må erstattes, skal erstattes av asketrær med stammediameter på 18 cm eller mer. Det tillates flytting av eksisterende asketrær innenfor planområdet.

2.6. Nettstasjon (§ 12-7 nr.2)

- 2.6.1. Eventuell ny nettstasjon kan plasseres innenfor bestemmelsesområde # 4.

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

- 2.7.1. Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk og miljømessig gode energiløsninger. Lavenergi- eller passivhusløsninger skal vurderes.

2.8. Anleggsperioden

2.8.1. Trygg gang-/sykkelforbindelse

Det skal sikres en trygg forbindelse for gående og syklende langs Fanavegen, som skal være åpen i hele anleggsperioden. Forbindelsen skal være minimum 2 meter bred, og skilles med tette gjerder fra anleggsområde.

2.9. Støy

- 2.9.1. Grenseverdier gitt i støyretningslinje T-1442/2021 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene i byggefasen skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak.
- 2.9.2. Ved behov for avbøtende tiltak skal disse utformes som en arkitektonisk helhet sammen med bebyggelsen og ha høy arkitektonisk kvalitet.
- 2.9.3. Støyrapport datert 07.02.24 skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.10. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

- 2.10.1. Masser som ikke benyttes innen planområdet skal deponeres på forsvarlig måte, og det skal redegjøres for behandling og trafikksikker transport.
- 2.10.2. Eventuell overskuddsmasse må håndteres slik at fremmede arter ikke spres.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB, BKB1, BKB2 og BKS)

3.1.1. Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.1.a. Byggegrensen er vist på plankart. Der byggegrensen ikke er vist går den i formålsgrensen.
- 3.1.1.b. Tiltak som støyskjerm, murer, trapper, ramper, balkonger og markterrasser/forhager kan plasseres utenfor byggegrensene.

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

- 3.1.2.a. Utnyttelsesgrad er oppgitt per delfelt i plankart.
- 3.1.2.b. Det tillates maksimalt 76 boenheter innenfor BKB1, BKB2, BBB og BKS.

3.1.3. Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.3.a. Maks møne- og gesimshøyde framgår av plankartet.
- 3.1.3.b. Rekkverk og mindre takoppbygg som trappe-/ heishus, tekniske installasjoner, ventilasjonshetter og lignende kan tillates inntil 1,5 meter ut over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 10 % av takflaten.

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

3.1.4. Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.4.a. Det skal etableres minimum 40 m² 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.
- 3.1.4.b. Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- Det skal være god gangatkomst fra bolig til uteoppholdsarealene.
 - Arealet skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper.
 - Inntil 250 m² uteareal brattere enn 1:3 kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). I disse arealene skal det tilrettelegges med spesielle bruksverdier som for eksempel lek i kupert terreng.
 - Støynivå må ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støyretningslinje T-1442/2021.
 - Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

3.1.5. Parkering og sykkelparkering

- 3.1.5.a. Bilparkering BBB, BKB1, BKB2 og BKS
- Nye parkeringsplasser skal etableres i parkeringsgarasje i BBB.
 - Det skal etableres maks 50 bilparkeringsplasser.
 - Alle parkeringsplasser innendørs skal være tilrettelagt for lading.
 - Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
 - Det skal avsettes minimum én parkeringsplass til bildeling.
- 3.1.5.b. Sykkelparkering BBB, BKB1, BKB2 og BKS
- For boligformål skal det etableres minimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.
 - Parkering skal være tyverisikker og under tak.
 - 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler.
 - Det skal avsettes minimum 30 m² til transportsykler.
 - For næring skal det etableres minimum 12 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA.
 - Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.

3.1.6. Renovasjon

- 3.1.6.a. Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP), datert 16.02.2024, med uttalelse fra BIR skal legges til grunn ved etablering av avfallsløsning.

3.1.7. Andre krav om utforming

- 3.1.7.a. Private takterrasser tillates i BKB1, BKB2 og BBB.
- 3.1.7.b. Takflater på bygg i BKB1, BKB2 og BBB som ikke benyttes til takterrasser, skal være utformet som grønne tak med vegetasjonsdekke.
- 3.1.7.c. Grønne tak skal ha jorddybde som sikrer at det kan etableres en variasjon i plantesorter i form av stauder og urter sammen med sedum. Forskjellige arter med lang blomstring og med variert preg gjennom vekstperioden skal benyttes.
- 3.1.7.d. Energianlegg/solceller tillates ikke på tak i BKB1, BKB2 og BBB.
- 3.1.7.e. For konstruksjoner i betong skal lavkarbonbetong klasse A benyttes.

3.1.8. Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- 3.1.8.a. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- 3.1.8.b. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
- 3.1.8.c. Minimum 10 % av boenhetene skal være familieleiligheter med minst 80 m² bruksareal med direkte tilgang til uteareal.

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

- 3.1.9.a. Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg innenfor BBB, BKB1, BKB2 og BKS skal det sendes inn:
- Utomhusplan, som viser:
 - Utforming av felles uteoppholdsareal med fast møblering og lekeapparater.
 - Gangforbindelser, og snarveger gjennom planområdet mellom Fanavegen og Skjoldstølen.
 - VA-anlegg og overvannshåndtering.
 - Terrengbearbeiding med kotefastsettelse og stigningsforhold på ramper.
 - Nettstasjon.
 - Avfallsløsning herunder felles miljøstasjon og nedkast for restavfall.
 - Materialbruk på overflater og dekker.
 - Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær.
 - Forstøtningsmurer påført kotehøyde.

Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming.

- Formingsveileder.
- Takplan som viser disponering av takflater på nybygg.
- Sol- og skyggestudie som viser innfrielse av krav til sol på nødvendig uteoppholdsareal.
- Uttale fra VA-etaten.
- Ved behov for avvik fra avgrensningen for båndlagt areal for midlertidig bygg- og anleggsområde (#1) jf. 5.1, fordi reguleringsplan for Sætervegen gjennomføres før plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg

Bergen, delstrekning 2 (planID 62870000), skal det dokumenteres at det er inngått avtale med aktuell vegmyndighet om tillatelse til disponering av arealet som er båndlagt iht. 5.1, med en godkjent plan for resterende deler av bygg- og anleggsområde som viser at det likevel er sikret tilstrekkelig areal til etablering av veganlegget.

- Dokumentasjon av barnehage- og skoledekning.

3.1.9.b. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider og oppføring av garasjeanlegg skal det sendes inn:

- Forhåndsuttale fra VA-etaten.
- Avtale om levering av overskuddsmasser til deponi.
- Rapport som kartlegger mulig grunnforurensing. Ved behov skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.
- En tiltaksplan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal vise fremkommelighet for gående og syklende i anleggsperioden.
- Tiltaksplan for håndtering av støv og støy i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal inneholde prognoser for byggefasen, rutiner for varsling av støyende virksomhet i byggefasen, støvhåndtering, vurdering av konsekvenser for nærliggende skole, barnehage og naboer, samt avbøtende tiltak for støy- og støvhåndtering.
- Tiltaksplan for sikringsarbeid av fjellskjæringer utført av virksomhet med bergteknisk kompetanse.
- Det skal utarbeides en miljøsaneringsrapport. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert med hensyn til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette gjennomføres.
- Plan for gjennomføring og skjøtsel av asketrær. Planen skal skissere trærnes tilstand, hvilke trær som skal bevares evt. flyttes, tiltak for å ivareta trærne i bygg- og anleggsfasen, samt videre skjøtsel. Planen skal utarbeides av sertifisert trepleier/arboretist.

3.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BBB)

- 3.2.1. Innenfor formålet tillates blokkbebyggelse for bolig.
- 3.2.2. Bygg skal utformes som terrasseblokk og følge terrengets hovedform.
- 3.2.3. Det skal være variasjon i byggehøyder med nedtrapping av høyder mot nord. Maks gesimshøyder er vist i plankart.
- 3.2.4. Takterrasser tillates kun på nivå med boenheten. Takterrasser tillates ikke på to øverste hovedtakflater.
- 3.2.5. Det skal være utgang på terreng fra flere nivåer.

3.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Felt BKB1 og BKB2)

- 3.3.1. Innenfor formålet tillates blokkbebyggelse for bolig, kontor, bevertning, og/eller forretning.

- 3.3.2. Det tillates etablert næring, bolig og/eller kombinert bolig/næring på gateplan mot o_SF1. Kun næring med lite plasskrevende varehandel er tillatt.
- 3.3.3. Næringsareal skal ha inngang fra o_SF1
- 3.3.4. Inngangsarealer for næring, og/eller kombinert bolig/næring i 1. etasje skal ha etasjehøyde på minimum 4 meter mot o_SF1. Resterende areal tillates etablert med høyde iht. gjeldende teknisk forskrift.
- 3.3.5. Vinduer i næringsareal på 1. etasje mot offentlig areal, skal ha minimum høyde på 3 meter. Tildekking av store vindusflater tillates ikke.
- 3.3.6. Alle fasadene skal ha variasjon og bearbeidet artikulasjon i volum slik at boligbebyggelsen ikke har noe tydelig bakside. Fasade tilhørende næring skal utformes slik at de tydelig skiller seg fra resten av fasaden.
- 3.3.7. Fasadene mot Fanavegen skal være vertikalt inndelt og utformes med variasjon i dybde, gesimshøyde og materialbruk.
- 3.3.8. På fasade langs Fanavegen tillates utkraging av balkonger og forhager på inntil 2 meter ut over byggegrense. Balkonger skal utformes med variasjon i dybde og/eller utforming. En andel av balkongene skal være inntrukket eller delvis inntrukket.
- 3.3.9. Takterrasser på inntil 110 m² tillates kun for boenheter der takterrassen ligger på nivå med boenheten.
- 3.3.10. Svalganger skal utformes med variasjon i dybde og/eller utforming.
- 3.3.11. Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert felt med nedtrapping av høyder mot nord. Maks gesimshøyde er vist i plankart.
- I BKB1 tillates 70% av bebygd areal oppført med maksimal gesimshøyde som vist i plankart. Resterende bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde til kote +56,5.
 - I BKB2 tillates 40 % av bebygd areal oppført med maksimal gesimshøyde som vist i plankart. Resterende bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde til kote +60,5.
- 3.3.12. Det tillates etablert 38 leiligheter med én fasade i rød støysone mot Fanavegen. Leilighetene skal være gjennomgående og tilfredsstillende KPA 2018 krav til planløsning og stille side. Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres mot stille side.
- 3.3.13. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivå ikke overstiger nedre grenseverdi for gul støysone ($L_{den} \leq 55$ dB).
- 3.3.14. Det skal etableres balansert ventilasjon.
- 3.3.15. Utearealer på gatenivå og møter mellom private, felles og offentlige arealer skal anlegges med beplantning i form av busker/stauder og/eller trær, samt gjennom bruk av variasjon i dekke og kanting/innramming.
- 3.3.16. Det skal være gode vekstvilkår for busker/stauder og/eller trær langs o_SF1. Skjelettjord eller tilsvarende skal benyttes under bed og gangareal.

3.4. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

- 3.4.1. Innenfor formålet tiltales konsentrert småhusbebyggelse for bolig.
- 3.4.2. Innenfor formålet skal det opparbeides felles uteareal for BKS, BBB, BKB1 og BKB2.
- 3.4.3. Tak skal utformes som saltak.
- 3.4.4. Hovedmateriale på bebyggelsen skal være tre.
- 3.4.5. Plassering av bebyggelsen skal forskyves i forhold til hverandre.
- 3.4.6. Det tillates utkraging av balkonger og markterrasser på inntil 2 meter ut over byggegrense.
- 3.4.7. Det skal opparbeides en universelt utformet forbindelse fra boliger til parkeringsanlegg.
- 3.4.8. Det skal etableres en vegetasjonsbuffer mot naboeiendom gnr./bnr. 40/188 i form av busker eller trær.

3.5. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-2)

- 3.5.1. Reguleres iht. eksisterende bebyggelse.
- 3.5.2. Det tillates oppført mindre bygg som bod, garasje eller lignende utenfor byggegrense.

3.6. Uteoppholdsareal

- 3.6.1. Det skal opparbeides felles uteareal for BBB, BKB1, BKB2 og BKS innenfor f_BUT, BBB, BKB og BKS.
- 3.6.2. Uteareal i ulike nivå skal kobles sammen med utendørs gangforbindelser. Det tillates etablert trapper i bratte parti.
- 3.6.3. Felles uteareal skal gis en attraktiv utforming for ulike brukergrupper, og skal møbleres for lek og rekreasjon.
- 3.6.4. Innenfor f_BUT skal det etableres en lekeplass med minimum 3 stk. lekeapparater. Minimum ett av lekeapparatene skal være universelt utformet.
- 3.6.5. Det skal legges vekt på variasjon i dekke, samt variasjon i vegetasjonssjikt og årstidsvariasjon i beplantning. Pollinerende vegetasjon, trær, busker, frukttrær og andre nyttevekster skal være del av plantemeny.
- 3.6.6. f_BUT skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS.

3.7. Renovasjonsanlegg (Felt BRE)

- 3.7.1. Det skal etableres felles nedgravd avfallsløsning for BBB, BKB1, BKB2 og BKS innenfor f_BRE1.
- 3.7.2. f_BRE1 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS
- 3.7.3. f_BRE2 skal være felles for gnr. 40 bnr. 189

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

3.8. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.8.1. Samferdselsanlegg skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Det tillates mindre justeringer og avvik fra plankart i samråd med rette vegmyndighet.
- 3.8.2. Tilkomst til parkeringsanlegg er vist med pil i plankart, plassering kan justeres i byggesak.

3.9. Kjøreveg (felt SKV1-2)

- 3.9.1. f_SKV1 og f_SKV2 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.

3.10. Veg (felt SV1-3)

- 3.10.1. Snuplass for renovasjonskjøretøy og varelevering for BBB, BKB1, BKB2 og BKS skal være innenfor f_SV3. Utrykningskjøretøy skal kunne benytte oppstillingsplassen.
- 3.10.2. o_SV1 skal være offentlig.
- 3.10.3. f_SV2 skal være felles for BFS1, BFS2, BKS og eiendommer gnr. 40 bnr. 335, 1535, 291, 294, 1205.
- 3.10.4. f_SV3 er felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.

3.11. Fortau (felt SF1-2)

- 3.11.1. f_SF2 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.
- 3.11.2. o_SF1 skal være offentlig areal.

3.12. Gangveg/gangareal (felt SGG1-2)

- 3.12.1. f_SGG1 skal opparbeides med fast dekke og sikre universell forbindelse fra o_SF1 til f_BUT.
- 3.12.2. f_SGG1 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS.
- 3.12.3. f_SGG2 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.

3.13. Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt SKF)

- 3.13.1. f_SKF skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.

3.14. Annen veggrunn- grøntareal (felt SVG1-8)

- 3.14.1. Områder merket o_SVG omfatter offentlig annen veggrunn grøntareal.
- 3.14.2. Områdene skal i hovedsak opparbeides som grønt, enten i form av eksisterende vegetasjon, eller i form av ny beplantning. Murer, skjæringer, sikkerhetsgjerder, grøfter, fyllinger, belysning og tekniske installasjoner er tillatt i formålet.

- 3.14.3. Det tillates etablert sikringstiltak i fjellskjæring i f_SVG7, i form av mur, bolting, nett, eller lignende. Det tillates mur med høyde på inntil 8 meter uten tiltak for avdempende virkning.
- 3.14.4. f_SVG1 og f_SVG3 skal være felles for BFS1, BFS2, BKS og eiendommer gnr. 40 bnr. 335, 1535, 291, 294, 1205.
- 3.14.5. o_SVG2 og o_SVG4 er offentlig formål.
- 3.14.6. f_SVG5-7 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til eiendom gnr. 40 bnr. 189.

3.15. Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt SVT1-2)

- 3.15.1. Det skal være fast, kjørbart dekke.
- 3.15.2. f_SVT1-2 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.16. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_GF)

- 3.16.1. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 3.16.2. Det tillates etablert installasjoner for lek, aktivitet og opphold, samt gangveger.

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. Frisiktzone fremgår av plankartet. I frisiktsonen er det forbudt med fyllinger, bygningsmessige konstruksjoner og planting m.m. som er til hinder for frisikt over 0,5 meter over vegplanet.

4.2. Hensynssone 560 Naturmiljø

- 4.2.1. Hensynssonen angir blodbøk som i utgangspunktet skal ivaretas. Innenfor hensynssonen skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til treet. Beskjæring og nødvendig skjøtsel av treet tillates. Lagring av masser/materialer tillates ikke.
- 4.2.2. Treets tilstand skal vurderes av fagkyndig med tanke på treets helse og/eller sikkerhet for omgivelser. Dersom treets tilstand tilsier at det ikke er forsvarlig å bevare, kan det vurderes fjernet i dialog med rette myndighet. Hensynssone og tilhørende bestemmelser faller da bort.
- 4.2.3. Lette konstruksjoner som markterrasse og balkonger tillates. Dersom det skal utføres gravearbeid eller andre tiltak innenfor hensynssonen, skal fagkyndig konsulteres i forkant.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #1)

- 5.1.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde omfatter områder der midlertidig tilkomst, nødvendige anleggsarbeid og terrengbearbeiding skal kunne skje for bygging av

veganlegget i samsvar med plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 4601_62870000).

- 5.1.2. Ved midlertidig bruk av arealet skal det i størst mulig grad sikres, ved avtaler om omfang, bruk og tidspunkt med grunneiere, slik at den daglige driften knyttet virksomhetene, i minst mulig grad blir skadelidende ved gjennomføring av anlegget. Det midlertidige anleggsområdet skal ved ferdigstillelse i størst mulig grad og utstrekning settes i stand slik det var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.
- 5.1.3. Bruk av areal til midlertidig bygge- og anleggsområde skal være i tråd med krav til rigg- og marksikringsplan, jf. § 2.3 i plan med planID 4601_62870000.
- 5.1.4. Område for midlertidig arealbruk skal tilbakeføres ved anleggs slutt. Samtidig skal planmyndigheten varsles om at midlertidig bygge- og anleggsområde kan fjernes fra plankartet. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest 3 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.
- 5.1.5. Dersom det skal settes i gang byggetiltak innenfor bestemmelsesområdet før tilliggende sykkelveg med fortau i plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 4601_62870000) er gjennomført, må det i forbindelse med byggetiltaket legges til rette for og sikres at vegtiltakene kan utføres på et senere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegholder.

5.2. Sykkelparkering (område #2)

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 er det tillatt å etablere sykkelparkeringsanlegg i én etasjehøyde helt eller delvis under terreng. Konstruksjonen skal tilpasses terrenget og gis en terrengbehandling med en estetisk tiltalende form.
- 5.2.2. Tett rekkverk tillates.
- 5.2.3. Anlegget skal ha tilkomst fra o_SF1 og f_BUT.

5.3. Gangforbindelse (område #3)

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangforbindelse mellom BKS og BUT.
- 5.3.2. Tak/overbygg tillates ikke.
- 5.3.3. Det tillates mur mot BFS2 på inntil 1,5 meter høyde.

5.4. Trapp og trafo (område #4)

- 5.4.1. Innenfor område #4 skal det etableres trappeforbindelse mellom felt BKS og SKV1.
- 5.4.2. Det tillates etablert trafo/nettstasjon som en integrert del av trappekonstruksjonen.
- 5.4.3. Murer over 3 meter tillates uten tiltak for avdempende virkning.

5.5. Midlertidig bygge- og anleggsområde vegutslag (område #5)

- 5.5.1. Område #5 er midlertidig bygge- og anleggsområde i friområde o_GF for utslag ved nødvendig opprusting av eksisterende veg til kjørbare gangveg.

5.5.2. Området skal tilbakeføres ved anleggslutt. Samtidig skal planmyndigheten varsles om at midlertidig bygge- og anleggsområde kan fjernes fra plankartet. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

5.5.3. Det midlertidige anleggsområdet skal ved ferdigstillelse i størst mulig grad og utstrekning settes i stand slik det var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.

5.6. Areal mot veg (område #6)

5.6.1. Bestemmelsesområde #6 omfatter areal mot offentlig veg Skjoldstølen. Det tillates ikke å sette opp permanente tiltak, bortsett fra i forbindelse med utbedring av vegen, trafikksikringstiltak og tekniske installasjoner. Eventuelle tiltak skal godkjennes av rette vegmyndighet.

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

6.1. Før rammetillatelse (felt BBB, BKB1, BKB2 og BKS)

6.1.1. Skal renovasjonsteknisk plan være godkjent av BIR.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BBB, BKB1, BKB2 og BKS)

6.2.1. Skal tekniske detaljplaner være godkjent av rette myndighet.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB, BKB1, BKB2 og BKS)

6.3.1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for BBB, BKB1, BKB2 og BKS skal:

- Sykkel- og bilparkering være ferdig opparbeidet.
- Leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet ihht. arealkrav.
- Trapp innenfor bestemmelsesområde #4 være ferdig opparbeidet.
- Renovasjonspunkt f_BRE1 skal være ferdig opparbeidet.
- Veganlegg/infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent av rette myndighet.
- Murer være beplantet.
- Støyavbøtende tiltak være utført.

6.3.2. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for BKS skal:

- Universell tilkomst til bebyggelse i felt BKS være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Bestemmelser som henviser til dokumentene under, angir i hvilken grad de gis juridisk virkning.

1. VA-rammeplan datert 05.02.2024
2. Støyrappport datert 07.02.2024
3. Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP), datert 16.02.2024
4. Formingsveileder datert 29.04.2024