

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**FANA, gnr. 40 bnr. 354 mfl.**

**Sætervegen**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_66320000**

Saksnummer

PLAN-2022/20557 (201820619)

Siste revisjonsdato bestemmelser

18.04.2023

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

---

Hovedhensikten med planforslaget er tilretteleggelse for boligformål i form av rekkehus. Planen legger til rette for 8 boenheter med tilhørende felles uteoppholdsareal og infrastruktur. Maksimal høyde på byggene er to og tre etasjer. Byggene på tre etasjer skal oppføres med saltak, byggene på to etasjer skal oppføres med flate tak. Adkomst til planområdet er fra Hjortevegen og det er lagt opp til lavest mulig parkeringsdekning grunnet den sentrale beliggenheten med kort veg til bybane og andre offentlige og private servicetilbud. Planområdets størrelse er på 5,4 daa. Planlagt maks %BRA er 130 %. Det er da gjort påslag på 5% for å ha en viss fleksibilitet. Det vises ellers til planbeskrivelsen.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

#### § 2.1 Estetisk utforming

- § 2.1.1 Alle nye bygg med tilhørende utomhusareal skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.
- § 2.1.2 Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer. Fasaden skal bestå av minimum to fargenyanser/paneltyper for å skape variasjon. Bebyggelsen skal fremstå som fem eller færre volum ved hjelp av saksing av fasader, ulike knekkpunkt på møne, farge/panelbruk e.l. jf. illustrasjonsplan og 3D-illustrasjoner.
- § 2.1.3 Det skal unngås bruk reflekterende materialer.

#### § 2.2 Universell utforming

- § 2.2.1 Krav fra den til enhver tid gjeldende TEK skal følges for å sikre universell utforming og tilkomst.
- § 2.2.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst inne i bygg og i felles uteoppholdsarealer for alle brukere; bevegelseshemmede, orienteringshemmede (syn, hørsel, forståelse) og miljøhemmede (astma, allergi).

#### § 2.3 Terrengbehandling

- § 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging skal unngås. Kolle innenfor areal satt til uteopphold skal tilbakeføres i så stor grad som mulig. God massebalanse skal vektlegges. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- § 2.3.2 Skjæringer og fyllinger skal plantes til, eller behandles på annen tiltalende måte. Det skal legges særlig vekt på en tiltalende utforming av overgangen mot uberørt terreng.
- § 2.3.3 Terrenget skal avtrappes og tilbakefylles mot boligene i felt BKS for å ha minimalt med forstøtningsmurer. Ev. forstøtningsmurer og terrassereringer i terreng skal oppføres i naturstein eller tegl, eventuelt i en kombinasjon.

## **§ 2.4 Overvannshåndtering**

- § 2.4.1 VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA AS, datert 24.06.2019, er styrende for den videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Va-rammeplan skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann og krever dokumentert samtykke fra berørte parter.
- § 2.4.2 Overvannshåndtering skal løses iht. den enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

## **§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

- § 2.5.1 Byggegrenser er som vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er synlig i plankartet ligger disse i formålsgrensen.
- § 2.5.2 For felt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 skal byggegrensen følge veglova § 29.
- § 2.5.3 Trapper, gangareal, murer, gjerder og andre mindre tiltak er tillatt plassert utenfor byggegrensen, innenfor felt BKS og f\_BUT.
- § 2.5.4 Parkeringsplass for bil på grunnen og parkeringsgarasje for bil og sykkel tillates etablert utenfor byggegrensen, som vist i illustrasjonsplan, datert 05.04.2022

## **§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

- § 2.6.1 Det skal utarbeides miljøsaneringsrapport. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert i forhold til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg innenfor planområdet.
- § 2.6.2 Det skal dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer under bygge- og anleggsfasen.
- § 2.6.3 Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge tiltaksplan for å redusere støv i anleggsfasen.
- § 2.6.4 Rivningsavfall eller overskuddsmasser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende lov og forskrift.
- § 2.6.5 Miljøvennligheten på de mest brukte materialene i prosjektet skal dokumenteres i rammetillatelsen.
- § 2.6.6 All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko. Det må sendes inn en beskrivelse av type beplantning ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak.

## **§ 3 Bestemmelser til arealformål**

---

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

#### **§ 3.1.1 Boligbebyggelse – Boligbebyggelse (felt B1 -B6)**

- § 3.1.1.1.a Formålet B1, B2, B3, B4, B5 og B6 reguleres til boligbebyggelse i tråd med eksisterende situasjon.

#### **§ 3.1.2 Boligbebyggelse – Konsentrert boligbebyggelse (felt BKS)**

##### **§ 3.1.2.1 Type bebyggelse**

- § 3.1.2.1.a Innenfor BKS skal det etableres 8 boligheter i rekke.

§ 3.1.2.1.b Innenfor BKS skal det etableres interne gangveger, murer og trapper og markterrasser m.m.

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

§ 3.1.2.2.a Maksimal grad av utnytting for BKS er %-BRA = 130 %. Parkering på grunnen og sykkelparkering og boder under grunnen skal inkluderes i %BRA.

§ 3.1.2.2.b Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og skal innfris innenfor feltene f\_BUT og BKS.

#### § 3.1.2.3 Plassering

§ 3.1.2.3.a Bebyggelsen i BKS skal plasseres innenfor byggegrensen i to bygningskropper.

#### § 3.1.2.4 Byggehøyder og aksebredde

§ 3.1.2.4.a Maks byggehøyde er vist i plankartet. Eventuelle avvik fra de regulerte høydelinjene i plankart skal søkes om og behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak. Det kan tillates maksimalt en forskyvning på 0,5 meter dersom det vises til konkrete konstruksjonsbehov eller andre viktige kvaliteter i bygget. Forskyvningen skal vurderes i forhold til hvilke konsekvenser det gir for nabobebyggelse

§ 3.1.2.4.b Boligene skal ha minimum aksebredde på 4,2 meter.

§ 3.1.2.4.c Den ytterste boligenheten i nordvest og den ytterste boligenheten i sørvest skal maksimalt ha to etasjer. Det tillates takstue på maksimalt 25 m<sup>2</sup> for hver av disse to enhetene.

§ 3.1.2.4.d De seks andre boligenhetene skal ha en maks høyde på tre boligetasjer.

#### § 3.1.2.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.5.a Bebyggelsen skal ha saltak med variasjon i knekkpunkt på møne. Det tillates ikke takopplett. Takform skal være som vist i illustrasjoner i skisseprosjekt.

§ 3.1.2.5.b Takstuer skal ha skrått tak og skal plasseres innenfor gavlen til naboenhet., som vist i illustrasjoner i skisseprosjektet.

#### § 3.1.2.6 Materialbruk

§ 3.1.2.6.a Det skal benyttes bestandige kvalitetsmaterialer som speiler materialbruken i området. Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer. Fasaden skal bestå av minimum to fargenyanser/paneltyper for å skape variasjon.

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

§ 3.1.2.7.a Sammen med søknad om tillatelse til tiltak i BKS skal det vedleggs terrengsnitt med oppriss av eventuelle murer og en utomhusplan i målestokk 1:200/1:500, som bla. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Utomhusplanen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller krav til universell utforming. Illustrasjonsplan datert 02.03.2023 er retningsgivende for utforminger av utomhusplan.

- Høyde på eksisterende og planlagt terreng
- Omriss av alle planlagte bygg
- Forholdet til nabobygg
- Tekniske installasjoner
- Materialbruk på utomhusarealene med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høyde forskjeller tas opp ved terreng tilpassing.

- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Møblering og belysning i uteområder
- Gang- og trappeforbindelser til, gjennom og internt i utbyggingsområdet
- Ny beplanting, og trær/vegetasjon som skal bevares/tilplantes
- Plassering og utforming av kjøreadkomst og utendørs parkering
- Renovasjonsløsning og oppstillingsplass
- Evt. ledelinjer
- Planen skal vise at uteomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipper for universell utforming.

§ 3.1.2.7.b Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres en farge- og materialpalett som viser innfrielse av § 3.1.2.6.a

§ 3.1.2.7.c Ved søknad om tillatelse se skal det innsendes beplantningsplan med skriftlig redegjørelse, jf. § 2.6.5

§ 3.1.2.7.d Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes renovasjonstekniskplan sammen med uttalelse fra BIR, jf. § 3.1.3.1

§ 3.1.2.7.e Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes klimagassberegning og dokumentasjon på tiltak for å redusere klimagassutslipp.

§ 3.1.2.7.f Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for endrede offentlige veganlegg (o\_SKV, o\_SGS1-3, o\_SF1-2, o\_SVT, o\_SVG og o\_SKF1-2) og avkjørsler til boligeiendommer. Planen skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt BKS.

§ 3.1.2.7.g Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal følgende dokumenteres:

- En positiv uttale for tekniske vegplaner fra rette myndighet.

#### § 3.1.2.8 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.8.a Avstanden mellom de to nye bygningskroppene i felt BKS skal være minimum 6 meter.

§ 3.1.2.8.b Del av inngangsparti skal trekkes inn minimum 1 meter og det skal etableres en kantsone med rom for beplantning og/eller privat møblering mellom bebyggelsen og f\_SV2-3.

§ 3.1.2.8.c Det skal etableres trappetilkomst fra f\_SV2 mot kollen, f\_BUT, mellom de to bygningskroppene innenfor BKS.

§ 3.1.2.8.d Det skal etableres trinnfri adkomst fra f\_SV2 mot kollen, f\_BUT innenfor BKS. Adkomsten skal ha maksimal stigning på 1:8.

§ 3.1.2.8.e Mellom felt BKS og gnr. 40 bnr. 432 / gnr. 40 bnr. 206 skal det etableres skjerming i form av vegetasjon eller gjerde.

§ 3.1.2.8.f Murer og vegger i passasjen mellom bygg A og B i felt BKS, skal fremstå som grønne/vegetasjonskledde ved for eksempel å benytte klatrende og/eller hengende vekster i plantefeltene.

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

#### § 3.1.2.9 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.2.9.a Alle boenheter skal ha min. 9,5 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på terreng.

§ 3.1.2.9.b Det tillates takterrasser for boenheter som går over 2 etasjer.

§ 3.1.2.9.c Det skal sikres minst 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt BKS og f\_BUT. Naturterreng innenfor f\_BUT kan regnes med i felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.2.9.d f\_BUT skal møbleres med utemøbler og mindre lekeapparat. Hvorav ett av lekeapparatene skal være universelt utformet. Det legges og opp til frilek.

§ 3.1.2.9.e Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:

- skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare
- hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper. Det skal være god og sikker tilgjengelighet fra bolig.
- gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på minst 50 % av arealet i fire timer ved vårjevndøgn)
- opparbeides med god og varig kvalitet.

#### § 3.1.2.10 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.2.10.a Parkering for bil og sykkel skal i hovedsak etableres i felles parkeringsanlegg under bakken med adkomst via f\_SV2. Parkeringsgarasjen skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2 jf. § 5.2.

§ 3.1.2.10.b Det skal etableres 6 biloppstillingsplasser i parkeringsgarasjen og 1 biloppstillingsplass utendørs som vist i illustrasjonsplan datert 02.03.2023. Til sammen 7 biloppstillingsplasser. Dette tilsvarer en parkeringsdekning på maks 0.86.

§ 3.1.2.10.c Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal være utformet for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 3.1.2.10.d Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA.

#### § 3.1.2.11 Adkomst

§ 3.1.2.11.a Adkomst til bebyggelsen skal være fra kommunal veg Hjortevegen, via felles veg f\_SV2-3.

§ 3.1.2.11.b Det tillates ikke ytterligere utvidet bruk av adkomsten utover bruken for de eksisterende boligene og de 8 nye planlagte enhetene.

#### § 3.1.2.12 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

§ 3.1.2.12.a Kollen sør for bebyggelsen skal bevares og tilbakeføres i størst mulig grad.

### Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

#### § 3.1.2.13 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.13.a Det tillates 8 boligheter innenfor planområdet. Boligene skal bygges sammen i rekke av tre og fem boenheter.

§ 3.1.2.13.b Boligene skal være minst 120 m<sup>2</sup> BRA og skal ha direkte tilkomst til terreng fra to sider av huset.

#### § 3.1.2.14 Tilgjengelighet

§ 3.1.2.14.a Tilkomst til rekkehusene er trinnfri. Det settes ikke krav om tilgjengelig boenhet for boliger i felt BKS.

### § 3.1.3 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

§ 3.1.3.1.a Innenfor felt f\_BRE skal det oppføres oppstillingsplass for søppelspann, i henhold til renovasjonsteknisk plan med positiv uttale fra BIR. Løsningen skal være felles for BKS. Arealet skal gis en estetisk tiltalende utforming.

§ 3.1.3.1.b Renovasjonsareal f\_BRE skal være felles for beboere innenfor BKS.

#### **§ 3.1.4 Energianlegg (felt BE)**

§ 3.1.4.1.a Felt o\_BE er areal for eksisterende energianlegg/trafo

#### **§ 3.1.5 Uteoppholdsareal (felt BUT)**

§ 3.1.5.1.a Det skal tilstrebes gode overganger mellom naturterreng i f\_BUT og uteoppholdsareal innenfor BKS, i samsvar til § 3.1.2.7.

§ 3.1.5.1.b Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanent vegetasjonsdekke inkludert hekker/busker og trær kan etableres med tilstrekkelig jorddybde

§ 3.1.5.1.c Uteoppholdsareal f\_BUT skal være felles for beboere innenfor BKS.

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

#### **§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f\_SV1-3, o\_SKV, o\_SF1-4, o\_SGS1-7, f\_SVG, o\_SVG, o\_SKF)**

##### **§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)**

§ 3.2.1.1.a Kjøreveger, veger, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – tekniske anlegg og grønnsstruktur og kombinertformål/nedsenket fortau skal opparbeides med bredde, stigning og kurvatur som vist i plankartet, datert 17.04.2022.

§ 3.2.1.1.b Atkomster til eksisterende boligeiendommer er vist som avkjørselspiler i plankartet. Plasseringen av avkjørselspilene er ikke juridisk bindende og kan tilpasses langs formålsgrensen. Atkomstene kan krysse gang- og sykkelveg.

§ 3.2.1.1.c Det kan gjøres mindre avvik fra plankart på regulert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i samråd med aktuell vegmyndighet. Avvik må dokumenteres og søkes om i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

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

§ 3.2.1.2.a Kjøreveger, veger og fortau skal opparbeides med fast toppdekke.

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

§ 3.2.1.3.a Følgende arealer skal være offentlige:

- Energianlegg, o\_BE
- Kjøreveg, o\_SKV
- Fortau, o\_SF1-2
- Gang og sykkelveg, o\_SGS1-3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_SVT
- Annen veggrunn – grøntareal, o\_SVG1-7
- Kombinert formål – fortau/veg, o\_SKF1-2

§ 3.2.1.3.b Veg f\_SV1 er felles for eksisterende boliger som har rettigheter til vegen: 40/535, 40/436, 40/808, 40/583, 40/624, 40/625, 40/626, 40/582, 40/627, 40/628, 40/629, 40/630, 40/631, 40/687, 40/686, 40/538, 40/685, 40/684, 40/683, 40/758, 40/532, 40/539,



40/699, 40/700, 40/701, 40/702, 40/703, 40/707, 40/540, 40/704, 40/705, 40/706, 40/960.

§ 3.2.1.3.c Veg f\_SV2 er felles for boliger på gnr 40 bnr 1826, 1814, 545, 546 og 547 og 354.

§ 3.2.1.3.d Veg f\_SV3 er felles for boliger på gnr 40 bnr 379 og gir gangbar adkomst for nordlig del av ny bebyggelse.

### **§ 3.2.2 Veg (felt SV)**

§ 3.2.2.1 f\_SV1 er eksisterende felles adkomstveg fra o\_SKV inn til eksisterende bebyggelse.

§ 3.2.2.2 f\_SV2 er eksisterende felles adkomstveg fra o\_SKV til eksisterende bebyggelse, samt ny bebyggelse i felt BKS.

§ 3.2.2.3 På del av f\_SV2, foran trapp mellom de to bygningskroppene, skal det benyttes et annet type dekke enn på resten av vegen, for eksempel brostein. Illustrasjonsplan, datert 05.04.2022, er retningsgivende for utformingen.

§ 3.2.2.4 Gjennomkjøring mellom f\_SV2 og f\_SV3 tillates ikke, med unntak for utrykningskjøretøy samt av/pålessing for boenheter innenfor BKS.

§ 3.2.2.5 f\_SV3 er adkomstveg til eksisterende bebyggelse i Sætervegen, gnr. 40 bnr. 379. Arealet mellom f\_SV3 og f\_SV2 stenges av med bom.

### **§ 3.2.3 Kjøreveg (felt SKV)**

§ 3.2.3.1 Formålet o\_SKV er eksisterende offentlig kjøreveg Kv 4577 Hjortevegen og del av Kv 4398 Dyrhaugen.

### **§ 3.2.4 Fortau (felt SF)**

§ 3.2.4.1 Formålet o\_SF1-2 er offentlige fortau langs offentlig kjøreveg o\_SKV.

### **§ 3.2.5 Gang- og sykkelveg (felt SGS)**

§ 3.2.5.1 Formålet o\_SGS1-3 er offentlig gang- og sykkelveg langs o\_SKV kommunal veg Hjortevegen.

§ 3.2.5.2 Gang- og sykkelvegen skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet, jf. § 3.2.1.1 a.

§ 3.2.5.3 Atkomster til eksisterende boligeiendommer er vist som piler i plankartet. Plasseringen av avkjørselspilene er ikke juridisk bindende og kan tilpasses der det er nødvendig i samråd med rette veimyndighet. Atkomstene kan krysse gang- og sykkelvegen. Det tillates ikke utvidet bruk av avkjørslene som krysser o\_SGS1

### **§ 3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt SVT)**

§ 3.2.6.1.a Formålet o\_SVT er offentlig og skal sikre areal mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg.

§ 3.2.6.1.b Innenfor formålet o\_SVT skal det etableres trafikkskille mellom o\_SGS og o\_SKV. Løsningen fastsettes av vegmyndigheten. Atkomst til boligeiendommer, vist som retningsgivende atkomstpiler i plankartet, skal tilpasses i løsningen.

### **§ 3.2.7 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG)**

§ 3.2.7.1.a Innenfor formålet annen veggrunn grøntareal kan det etableres fyllinger, skjæringer, rekkverk, gjerde, mur, nettstasjoner og liknende som ikke er til hinder for fri sikt eller drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet skal gis en grønn og tiltalende utforming.

§ 3.2.7.1.b Felt o\_SVG1-7 skal sikre overgang mellom veganlegg og tilgrensende areal.



### **§ 3.2.8 Kombinerte formål – veg/fortau (felt SKF1-2)**

- § 3.2.8.1 Felt o\_SKF1 er kombinert formål veg og fortau ved avkjørsel til f\_SV2. o\_SKF1 skal utformes som gjennomgående fortau, med nedsenket kantstein mot kjørebane.
- § 3.2.8.2 Felt o\_SKF2 er kombinert formål veg og gang- og sykkelveg ved avkjørsel til f\_SV1. Feltet skal utformes som gjennomgående gang- og sykkelveg nedsenket mot kjørebane.

## **§ 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 Frisiktsone H140 ved vegkryss skal ha fri sikt 0,5 meter over veghøyde ved tilstøtende veger.

## **§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, midlertidig bygge- og anleggsområde)**

- § 5.1.1 Området kan benyttes som bygge- og anleggsområde i byggeperioden for bygging av gang- og sykkelveg og utbedring av veganlegget for øvrig. Det kan gjennomføres nødvendige inngrep og anleggsarbeid med dette formål. Dette gjelder også lagring av masser og lager.
- § 5.1.2 Området skal snarest, og senest 1 år etter ferdigstilling av veganlegget i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.
- § 5.1.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av veggrunn eller senest innen 01.06.2033.

### **§ 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)**

- § 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles parkeringsanlegg for bil og sykkel, jf. § 3.1.2.10.a

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

---

### **§ 6.1 Utbyggingsavtale**

- § 6.1.1 Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», er oppfylt når tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

### **§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKS)**

- § 6.2.1 Før det gis igangsettelses tillatelse skal dokumentasjon iht. § 3.1.2.7 og § 3.2.1.4 sendes inn.

### § 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS)

- § 6.3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til bebyggelse i felt BKS skal o\_SKV, o\_SGS1, o\_SF1-2, o\_SVT, o\_SVG1-7 og o\_SKF1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- § 6.3.2 De offentlige samferdsels formålene, adkomstveger f\_SV2 og f\_SV3, og nedsenket fortau o\_SKF iht. § 3.2.1.1 skal være ferdigstilt.
- § 6.3.3 f\_SV1 og f\_SV2, skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur i plankartet, datert 08.04.2022
- § 6.3.4 Felles uteoppholdsareal f\_BUT skal være ferdigstilt iht. § 3.1.2.7
- § 6.3.5 Renovasjonsløsning for BKS, felt f\_BRE, skal være ferdigstilt iht. RTP jf. § 3.1.2.7.d
- § 6.3.6 Innendørs sykkelparkering i felles parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #2 for 16 sykler
- § 6.3.7 6 biloppstillingsplasser i parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #2 med ladepunkt for elbil, samt 1 utendørs biloppstillingsplass skal være ferdigstilt innenfor felt BKS.

### Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- Illustrasjonsplan, datert 02.03.2023 er retningsgivende for utbygging av området.
- VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA AS, datert 24.06.2019.
- Skisseprosjekt, datert 18.04.2023, er retningsgivende for utforming av bebyggelsen.