

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr.111 bnr.3 mfl.,

Lilandsjordet Nord

Arealplan-ID 4601_65730000

Saksnummer	201738231 / PLAN-2022/20532
------------	-----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	27.09.2023
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	27.09.2023
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for et næringsområde med industri, lager og arealkrevende handel lokalisert nært flyplass, bybane og overordnet vegnett. Området er planlagt med kvartalsstruktur, flere tverrforbindelser for gående og syklende og en blågrønn korridor.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 02.09.22.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1.1 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Felles designprogram (punkt 4.5) i *Strategisk planprogram for Liland I/L6* skal etterfølges for utforming av utbyggingsområdet for å sikre kvalitet i bebyggelse, anlegg og uteområder.

§ 2.2.2 Konsept for elveparken og konsept for beplantning og belysning, datert 14.03.22, skal legges til grunn ved prosjektering av elvepark (o_G1-o_G4) og grøntarealer (SVG) ved kjøreveier og gang- og sykkelveier, sykkelfelt og fortau i planområdet.

§ 2.2.3 Det skal etableres trerekke, vegetasjonsbelte eller annen form for beplantning langs sidevegene f_SKV5-8.

§ 2.2.4 Logoer og annen reklame skal ikke være dominerende mot f_SKV2 - f_SKV4. Oppføring av skilt og reklame kan være søknadspliktig. Det vises til Bergen kommunes gjeldende regler for skilt og reklame.

§ 2.2.5 Utendørsareal som ikke tas i bruk til lagring, kjøreveg eller parkering skal bevares som eller opparbeides som grøntareal. Kantsoner innenfor byggeformål, som ikke benyttes til trafikk eller parkering, skal beplantes med stedegen vegetasjon jf. KU Natufmangfold datert 10.07.19.

§ 2.2.6 All beplantning skal 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.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Skjæringer og fyllinger er tillatt i alle arealformål.

§ 2.3.2 Skjæringer og fyllinger skal plantes til, eller behandles på annen tiltalende måte, gode, jevne og naturlige overganger. Overganger mot uberørt terreng skal beplantes.

- § 2.3.3 Der ulik planeringshøyde skaper barriere for gående innenfor BKB-formål, skal det anlegges trapp/gangforbindelse. Disse forbindelsene unntas krav om universell utforming
- § 2.3.4 Ved sprengning i planområdet skal det gjøres egne geologiske vurderinger av firma med bergteknisk kompetanse.
- § 2.3.5 Murer skal bygges i, eller forblendes med, naturstein. Stein fra steinmurer fra registrerte kulturminner i området, (jf. KU kulturminner 29.11.18) skal gjenbrukes i planområdet.
- § 2.3.6 Fyllinger skal maksimalt ha en helning på 1:1,5. Fyllinger skal ha en naturlig avrundet fyllingstopp og fot.
- § 2.3.7 For skjæring som overstiger 12 meter skal det etableres en hylle. Hyllebredden skal være minst 8 meter og ha en helning på maksimalt 1:2.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- § 2.4.1 Detaljert plan over VA-anlegg, inklusiv overvann og flomveger, skal være i samsvar med VA-rammeplan datert 07.02.2020. VA-rammeplanen er bindende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann.
- § 2.4.2 Minimum 15% av hvert felt / hver fremtidige utskilte tomt skal brukes til fordrøyning av overvann i form av beplantning, regnbed, drenerende industristeinsdekke, porøse/permeable asfaltløsninger m.m., med en avrenningsfaktor på 0,4 eller mindre.
- § 2.4.3 Parkeringsflater skal ha en avrenningsfaktor på 0,6 eller mindre, i henhold til VA-rammeplan.
- § 2.4.4 System for håndtering av VA og overvann, som f.eks. vannpumpestasjoner, kloakkpumpestasjoner, vannbasseng og regnbed kan inngå i alle formål med unntak av grønnstruktur. Plassering innenfor offentlige formål skal avklares med rette myndighet.
- § 2.4.5 Vann fra Stemmebekken og stikkrenner som ledes inn nordøst i planområdet skal føres gjennom overvannsledning til Storaveita. Overvannsledning skal gå langs hovedinternveg (f_SKV 1-4), og ha utløp ved bro under f_SKV4.
- § 2.4.6 Hovedfallsretning på hver fremtidige, utskilte eiendom skal være mot vest, eventuelt mot hovedgate f_SKV2 - f_SKV4.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.5.1 Byggegrense er vist på plankartet. Bygninger og anlegg kan plasseres i formålsgrenser der byggegrense ikke er vist.
- § 2.5.2 Forstøtningsmurer og fyllinger/skjæringer er tillatt utenfor byggegrense.
- § 2.5.3 Det tillates oppføring av bygg og anlegg over formålsgrenser mellom BKB-formål.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.6.1 Støy i anleggsfasen skal holdes innenfor grenseverdier gitt i de til enhver tid gjeldende lovverk, jf. Miljødirektorets retningslinje T-1442. Ved overskridelser skal berørte varsles og tiltak gjennomføres.
- § 2.6.2 I driftsfasen skal støynivået holdes innenfor grenseverdiene gitt i tabell 3 i retningslinje T-1442.

- § 2.6.3 Grenseverdier for svevestøv i anleggs- og driftsfase, fastsatt av forurensningsmyndighet, skal overholdes. Utførende entreprenør og virksomheter mv., må til enhver tid gjøre det som er nødvendig for å hindre spredning av svevestøv. Trafikkarealer, masser m.m., skal fuktes med vann etter behov.
- § 2.6.4 Det er mistanke om forurenset grunn i planområdet. Miljøtekniske grunnundersøkelser er påkrevd før nye tiltak kan iverksettes. Dersom miljøteknisk grunnundersøkelse viser at området er forurenset, skal det utarbeides en tiltaksplan, i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
- § 2.6.5 Under anleggsfasen skal tilførsel av steinstøv og sprengstoffrester til bekkeløp forhindres, for eksempel ved etablering av sedimentasjonsbasseng og bruk av fiberduk. Vannkvaliteten skal overvåkes.
- § 2.6.6 Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekke/yngeperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr.
- § 2.6.7 Riggområder skal plasseres, og avgrenses, slik at de ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier, i første rekke Storaveita, øvrige bekkeløp og Såtemyrane.
- § 2.6.8 Ved tiltak i og rundt Såtemyrane skal terrengbehandling ikke drenere, eller på andre måter føre til endrete forhold i myren. Prosjektering av tiltaket i dette området skal gjennomføres av foretak med hydrologisk kompetanse, og det skal kreves uavhengig kontroll av prosjektering for å sikre at forhold i myra ikke endres som følge av utbygging i planområdet.

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

- § 2.7.1 Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over eksisterende terreng, som er større enn 1/35 av avstanden til den fremtidige rullebanens senterlinje, må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Avinor vil gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må utbygger besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.
- § 2.7.2 Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Bergen lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen/anleggene og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflyging, skal lyskildene endres og lysstyrke reduseres.

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

- § 2.8.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme der det er tilknytningsplikt for ny eller eksisterende bebyggelse. Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.
- § 2.8.2 Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre, miljømessig, energimessig og/eller samfunnsøkonomisk.

§ 2.9 Dokumentasjon og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.9.1 Før søknad om tillatelse til tiltak på offentlig vei etter pbl § 20-1 skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for utbedring/opparbeiding av offentlig vegareal, inklusiv veilys, skiltplan og overvannshåndtering.

§ 2.9.2 Sammen med søknad om byggetiltak, jf. pbl § 20-1 (BKB01-14), før igangsettingstillatelse, skal følgende dokumenteres:

- Tiltakets energiløsninger
- Klimagassberegning
- Tverrsnitt i målestokk 1:200 med planlagte bygg og terrengbehandling
- Lengde- og tverrprofiler
- Støyvurdering
- En plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen
- Detaljplaner for overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin som er i tråd med godkjent VA-rammeplan (i plan og snitt, hvor høyder, dimensjoner og fall etc. fremgår)
- Bekreftelse på gjennomførte rapporter/dokumentasjon og nødvendige godkjenninger fra Avinor/Luftfartstilsynet
- Redegjørelse for behandling og trafiksikker transport av eventuelle masseoverskudd

Hvordan prinsippene i designprogrammet er fulgt opp

- Farge- og materialpalett
- Plan for takutforming
- Terrengbehandling. Det skal innsendes illustrasjon med relevante snitt, med høyder av eksisterende og nytt terreng. Hvordan man i størst mulig grad har forsøkt å oppnå massebalanse.
 - Dokumentasjon som viser at riggplanen/riggområder kommer minst mulig i konflikt med registrerte naturverdier.

§ 2.9.2.1 Utomhusplan for hver eiendom/ delfelt med planlagte tiltak, samt en skriftlig redegjørelse som blant annet viser hvordan bestemmelsene og designprogrammet er tenkt oppfylt. Utomhusplanene skal være i målestokk 1:200 eller 1:500 og skal fastlegge følgende:

Prinsipper for universell utforming

- Interne veier og avkjørsler
- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangsparti
- Areal for bil- og sykkelparkering, utforming og plassering av HC-plasser, og oppstillingsplasser for bil
- Interne gangforbindelser i delfeltet
- Renovasjonsareal med tilkomst
- Beplantning og grønne tiltak
- Beplantning langs internveger (f_SKV02-f_SKV04)
- Markering av skjæringer og fyllinger
- overvannshåndtering
- belysning,
- tekniske installasjoner
- bruk av ubebygde arealer
- eventuelt opparbeidet tilgrensende uteareal på nabotomt og vise sammenhengen mellom uteareal på tomtene

- § 2.9.2.2 Plan for spillvannssystem og uttak for brannslukking.
- § 2.9.2.3 Dokumentasjon som viser at støyforhold for naboeiendom/bolig er innenfor tillatt grenseverdi.
- § 2.9.2.4 Dokumentasjon av ivaretagelse av Såtamyrane, i tråd med overåkningsplan datert 02.07.2019.
- § 2.9.2.5 Tiltaksplan for forurensede masser der det er funnet forurensning.
- § 2.9.2.6 Dokumentasjon som viser hvordan krav i § 2.4.2 er løst, om at minimum 15% av tomt, i hver byggesak, nyttes til fordrøyning.
- § 2.9.2.7 Ved søknad om tiltak, jf. Pbl. §20-1 a og b, innenfor hensynssone H_320, skal det foreligge dokumentasjon på at hensyn til flomsikring av byggverk ivaretas.
- § 2.9.2.8 Sammen med søknad om tillatelse til masseuttak og grunnarbeider jf. pbl § 20-1 skal det sendes inn Plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha følgende innhold:
- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i planområdet
 - Presisering av hvor mye matjord og andre masser som skal flyttes fra planområdet
 - Vurdering av eventuell forekomst av urene/forurensede masser iht. forurensingsforskriften.
 - Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
 - Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting, jf. Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder eller tilsvarende veileder.
 - Vurdere tiltak for å hindre flytting av uønskede arter (svartlistede arter) og sykdom, iht. Forskrift om fremmede organismer.
 - Håndtering av avrenning fra stedet hvor matjorden flyttes fra og til.
 - Vurdering av drenerings- og flomsituasjon der matjorden flyttes fra og til.
 - Beskrive lokaliteter hvor matjord skal flyttes til, med behov, kapasitet, planstatus og evt. behov for reguleringsplan, dispensasjon og tillatelse.
 - Vurdering av tiltak mot annet relevant lovverk.
- § 2.9.2.9 Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor flomsone H320, skal det fremlegges flomberegningsrapport, med tilhørende plan for avbøtende tiltak. Rapporten må utarbeides av fagperson med hydrologisk kompetanse.
- § 2.9.2.10 Ved søknad om igangsettingsillatelse for tiltak i felt BKB10 - BKB14 skal det utarbeides en beplantningsplan for felt G1-G4, jf. § 3.3.2.2.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for forretning/industri (felt BKB01-BKB14)

§ 3.1.1.1 Formål

- § 3.1.1.1.a Innenfor formålet tillates oppført bygg for industri, lager og detaljhandel, hvor vareutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler.
-

§ 3.1.1.1.b Støyende tungindustri tillates ikke etablert innenfor formålet. Grenseverdiene gitt i tabell 3, i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016, gjøres gjeldende for planen.

§ 3.1.1.1.c Nettstasjon tillates etablert innenfor formålet. Nettstasjonen må plasseres minimum 1,5 meter fra veikant og ha fri tilkomst 1 meter rundt.

§ 3.1.1.1.d Det tillates etablert energisentral innenfor formålet.

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

§ 3.1.1.2.a Maksimal tillatt utnyttelse er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.2.b BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.1.1.2.c Parkeringsareal under terreng, i kjeller og underetasje inngår ikke i beregning av utnyttelsesgrad.

§ 3.1.1.2.d Byggehøyder er oppgitt på plankart i maksimale byggehøyder og kotehøyder. Det skal sikres variasjon i byggehøyder innenfor hvert delfelt, jf. § 3.1.3.3 b. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen.

§ 3.1.1.2.e Det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde i BKB13 og BKB14. I øvrige felt kan piper og nødvendige heisoppbygg rage opptil 1.5 m over taket, på inntil 10% av takflaten. Dersom slike anlegg blir høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 64,5 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning.

§ 3.1.1.2.f Planeringshøyder er angitt på illustrasjonsplan og er bindende. Endring av planeringshøyde inntil 1 m av hensyn til terrengtilpasning, universell utforming og fallretning på overvannshåndtering tillates gjennom søknad om tiltak.

§ 3.1.2 Fellesbestemmelser for forretning/industri (felt BKB02 og BKB04)

§ 3.1.2.1 Bygg innenfor feltene skal oppføres mot hovedgaten, f_SKV2.

§ 3.1.2.2 Innenfor feltene skal fordrøyingstiltak legges i sør som en buffer mot naboeiendom gnr/bnr. 111/47.

§ 3.1.2.3 Virksomheter, tekniske installasjoner etc. som medfører støy over grenseverdier i gjeldende T-1442 for uteoppholdsareal for eksisterende bolig, tillates ikke oppført mot naboeiendom gnr/bnr. 111/47.

§ 3.1.2.4 Bestemmelse §3.1.2.3 blir ikke gjeldende dersom det skjer en bruksendring innenfor gnr/bnr. 111/47 til ikke støyfølsomt formål.

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

§ 3.1.3.1 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.3.1.a Parkeringsdekning skal være som vist i tabellen under, men samlet sett kan det ikke åpnes for mer enn 10 p-plasser for bil pr 1000 m2 innenfor hvert enkelt av delområdene:

Formål	Beregningsgrunnlag	P-norm sykkel (min.)	P-norm bil (maks)
Industri/verksted	1000 m2 BRA	3	4
Lager	1000 m2 BRA	3	2

Forretning	1000 m2 BRA	12	13
------------	-------------	----	----

§ 3.1.3.1.b Oppstillingsplasser for biler som er en del av salgs- eller verkstedsvirksomhet regnes ikke som parkeringsplasser, dette gjelder ikke ansatt- og kundeparkering.

§ 3.1.3.1.c Parkeringsplasser for biler skal legges i underjordisk anlegg, kjellere eller i bygg som ikke har fasade mot byrom. HC-parkering tillates som overflateparkering.

§ 3.1.3.1.d Alle bilparkeringsplasser skal legges til rette for ladbare kjøretøy, herunder dimensjonering og teknisk klargjøring av el-anlegg for senere montering av ladepunkt.

§ 3.1.3.1.e Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.

§ 3.1.3.1.f Sykkelparkeringsplassene skal i hovedsak være under tak eller innendørs, være tyverisikker og ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.

§ 3.1.3.1.g Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte.

§ 3.1.3.2 Renovasjon

§ 3.1.3.2.a Avfallshåndtering skal løses innenfor hvert enkelt felt eller samlokaliseres.

§ 3.1.3.3 Estetisk utforming

§ 3.1.3.3.a Alle bygg skal gis en god materialbruk og utforming. Fasader skal ha innslag av tre og naturstein, jf. Designprogram i strategisk planprogram datert 28.01.19. Innenfor hvert felt skal arkitektur og materialer ha en klar og lesbar sammenheng, med en dempet fargepalett. Nye tiltak bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskapning og tilpasning være en berikelse for bygningsmiljøet på Liland.

§ 3.1.3.3.b Byggehøyder skal varieres med minst 3 m innenfor hvert delfelt. Bygninger/bygningsdeler skal trappes ned mot hovedgate f_SKV2-f_SKV4.

§ 3.1.3.3.c Handelsvirksomhet skal ha åpne, transparente og inviterende fasader mot hovedgate (f_SKV2 - f_SKV4) og mot Flyplassvegen (o_SKV1).

§ 3.1.3.3.d Fasader mot f_SKV2-f_SKV4 skal fortrinnsvis stå i formålsgrensen. Det tillates et avvik på maksimalt 6 meter fra hovedgate. Dersom fasade plasseres mer enn 3m fra formålsgrensen skal det anlegges trerekke i formålsgrensen for å opprettholde kvartalsstruktur.

§ 3.1.3.3.e Areal mot hovedgate, f_SKV2 - f_SKV_4, tillates ikke benyttet til utelagring eller parkering.

§ 3.1.3.3.f Fasader mot sør i felt BKB02, BKB04, BKB07, BKB10 og BKB14 skal utformes med dempet fargepalett. Reflekterende fasadematerialer tillates ikke.

§ 3.1.3.3.g Takflatene skal benyttes til beplantning, overvannshåndtering eller solenergianlegg. Minimum 60 % av takflatene, skal utformes med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. Resterende del av takflatene skal benyttes til etablering av solenergianlegg og overvannstiltak. Grønne tak teller som del av 15 %-regelen, jf. § 2.4.2.

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

§ 3.2.1 Kjøreveg (SKV)

§ 3.2.1.1 Kjøreveg (felt o_SKV1)

§ 3.2.1.1.a Innenfor formålet skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for utbedring/opparbeiding av kjøreveg og rundkjøring. Disse skal være godkjent av rette vegmyndighet.

§ 3.2.1.2 Kjøreveg (felt f_SKV2 – f_SKV9)

§ 3.2.1.2.a Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet. Eventuelle avvik skal behandles sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.2.1.2.b Det tillates etablert adkomst til tomtene innenfor BKB02 og BKB04 fra f_SKV2 og til BKB 10 fra f_SKV3. Øvrige byggeområder skal ha tilkomst fra f_SKV4 – f_SKV8. Piler i kartet viser ikke plassering av avkjørsel, kun hvilken veg avkjørsel skal være fra.

§ 3.2.1.2.c I enden av kjøreveg f_SKV8 skal det etableres snumulighet for vogntog.

§ 3.2.2 Gang- og sykkelveg (felt SGS)

§ 3.2.2.1 Gang- og sykkelveg (o_SGS1-o_SGS8)

§ 3.2.2.1.a Gang-/sykkelveg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.2.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

§ 3.2.2.2.a Innenfor formålet skal det etableres gang- og sykkelveg. Det kan etableres gangbro over Flyplassvegen. Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer som skal godkjennes av Vegdirektoratet iht. håndbok N400.

§ 3.2.2.2.b Det skal etableres belysning langs gang- og sykkelveg.

§ 3.2.2.3 Gang – og sykkelveg (o_SGS3)

§ 3.2.2.3.a Gang- og sykkelvegen skal ha fri høyde på minimum 3,1 meter fra topp dekke til underkant bro f_SKV4.

§ 3.2.2.3.b Gang- og sykkelveg skal ha en materialitet som tåler periodevis oversvømmelse.

§ 3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (2016)

§ 3.2.3.1.a Innenfor formålet skal det etableres en gangveg.

§ 3.2.4 Sykkelveg/-felt (SS)

§ 3.2.4.1 Sykkelveg/-felt (o_SS01)

§ 3.2.4.1.a Innenfor formålet er eksisterende sykkelveg. Det tillates justering av eksisterende sykkelveg for å tilpasse planlagt ny gangbro.

§ 3.2.4.2 Sykkelveg/-felt (f_SS02-f_SS011, o_SS01 og o_SS12)

§ 3.2.4.2.a Sykkelfelt skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.4.2.b Sykkelfeltet skal etableres på samme nivå som parallelt fortau.

§ 3.2.4.2.c Sykkelfelt skal skilles fra fortau med ikke-avvisende kant eller oppmerking/fargebruk.

§ 3.2.5 Fortau (felt SF)

§ 3.2.5.1 Fortau (o_SF01)

§ 3.2.5.1.a Innenfor formålet er det eksisterende fortau. Det tillates justering av eksisterende fortau for å tilpasse planlagt ny gangbro.

§ 3.2.5.2 Fortau (f_SF02 – f_SF22)

§ 3.2.5.2.a Fortau skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet. Eventuelle avvik skal behandles sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.2.6 Samferdselsformål (o_S)

§ 3.2.6.1 Innenfor formålet tillates etablert gangveg. Gangvegen skal koble o_SGS2 sammen med kollektivholdeplass på sørsiden av Flyplassveien vest for o_S.

§ 3.2.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg

§ 3.2.7.1 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

§ 3.2.7.1.a Innenfor formålet tillates etablering av refuger og trafikkøyer.

§ 3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal

§ 3.2.8.1 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG01-o_SVG18)

§ 3.2.8.1.a Feltene skal beplantes for å skape en estetisk skjerming mellom Flyplassvegen(o_SKV1) og gang- og sykkelveg, sykkelfelt, fortau og byggeområdene. Beplantningen skal bestå av større felt med tregrupper og mindre åpne partier med gresseng.

§ 3.2.8.2 Annen veggrunn – grøntareal (felt f_SVG19-f_SVG31)

§ 3.2.8.3 Feltene skal beplantes.

§ 3.2.8.4 Det skal etableres trerekker og gresseng innenfor formålet på begge sider av intern hovedgate, f_SKV2 – f_SKV4, slik at gaten fremstår som grønn, frodig og samtidig urban.

§ 3.2.8.5 Innenfor f_SVG29 skal det tas hensyn til Såtamyrane for, i størst mulig grad, å bevare myren.

§ 3.2.8.6 Feltene f_SVG30 og f_SVG31 skal beplantes med stedefegen vegetasjon som gir en god overgang mot grøntområdene G5 og G6.

§ 3.2.8.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG32 – o_SVG35)

§ 3.2.8.7.a Det tillates å etablere permanente fundamentskonstruksjoner i forbindelse med opparbeiding av f_SKV3, f_SKV4, f_SF02- f_SF05, f_SS02 - f_SS05.

§ 3.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)

§ 3.2.9.1 For dette formålet gjelder bestemmelser fastsatt i gjeldende kommunedelplan

§ 3.2.10 Avkjørsler

§ 3.2.10.1 Adkomst til tomtene er vist med adkomstpil i plankartet. Avvik fra vist plassering tillates. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

§ 3.2.11 Eierform

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

§ 3.2.11.1.a Kjøreveg f_SKV2 og f_SKV3, med tilhørende annen veggrunn (f_SVG21 -f_SVG29), sykkelfelt (f_SS04-f_SS011) og fortau (f_SF04-f_SF11) skal være felles for BKB01 – BKB14

§ 3.2.11.1.b Kjøreveg f_SKV4, med tilhørende annen veggrunn (f_SVG19 og f_SVG20), sykkelfelt (f_SS02 og f_SS03) og fortau (f_SF02 og f_SF03) skal være felles for felt BKB13 og BKB14.

§ 3.2.11.1.c Kjøreveg f_SKV5 skal være felles for felt BKB01 og BKB03. Fortau f_SF12 skal være felles for BKB01. Fortau f_SF13 skal være felles for del av felt BKB03.

- § 3.2.11.1.d Kjøreveg f_SKV6 skal være felles for BKB03, BKB05 og BKB06. Fortau f_SF14 skal være felles for BKB03 og BKB05. Fortau f_SF15 skal være felles for felt BKB06.
- § 3.2.11.1.e Kjøreveg f_SKV7 skal være felles for BKB08, BKB09, BKB11 og BKB12. Fortau f_SF16 skal være felles for BKB09. Fortau f_SF17 skal være felles for BKB08, BKB11 og BKB12.
- § 3.2.11.1.f Kjøreveg f_SKV8 og f_SKV9 er felles for BKB04 og BKB07. Fortau f_SF18 og f_SF22, med tilhørende annen veggrunn f_SVG30, skal være felles for BKB04. Fortau f_SF19 og f_SF23, med tilhørende annen veggrunn f_SVG31, skal være felles for BKB07.
- § 3.2.11.1.g Gangveg f_SGG er felles for BKB14.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_G1-o_G4)

- § 3.3.1.1 Innenfor feltene skal det anlegges en park. Konsept for elveparken og konsept for beplantning og belysning skal legges til grunn som veiledende ved prosjektering. Målet er å skape et naturlikt uttrykk.
- § 3.3.1.2 Stedegne arter, engvegetasjon, vanntolerant vegetasjon og helårsgrønn vegetasjon som bartrær, skal etableres for å gi gode vilkår for ulike dyr, fugler og insekter. Det skal sikres trekkorridorer for vilt med rikelig innslag av tette, klyngevis forekomster av helårsgrønn vegetasjon.
- § 3.3.1.3 Det tillates belysning langs gang- og sykkelveg (o_SGS2 og o_SGS3) innenfor feltet. Lysmaster skal ikke være høyere enn 3m. Storeveita (o_V1 og o_V2) skal ikke lyssettes andre steder enn ved krysningspunktet for gang- og sykkelveg med bro over bekken.
- § 3.3.1.4 Det tillates skjæringer og fyllinger på 1 meter i tilknytning til gang- og sykkelveg (o_SGS2 og o_SGS3) og justering av bekkeløp i forbindelse med etablering av bro. Fra og med stigning mot o_SGS1 er det tillatt med høyere skjæringer/fyllinger. Terrengbehandling ved etablering av gang- og sykkelveg skal holdes på et minimum.
- § 3.3.1.5 Lengst nord i o_G1, o_G3 og o_G4 skal kantvegetasjon bevares.

§ 3.3.2 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt G5-G7)

- § 3.3.2.1 Området skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form.
- § 3.3.2.2 Eksisterende vegetasjon skal bevares. Nødvendig revegetering skal skje med stedegne arter.
- § 3.3.2.3 Vanlig skjøtsel av skog/grøntområdet og tilrettelegging for friluftaktiviteter tillates.

§ 3.3.3 Grønnstruktur (felt G8)

- § 3.3.3.1.a For dette formålet gjelder bestemmelser fastsatt i gjeldende reguleringsplan PlanID 15230001.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt o_V1-o_V2)

- § 3.4.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.4.1.1.a Bekken o_V1 - o_V2 skal være åpen bekk. Justering av bekkeløpet, innenfor grøntformål, er tillatt i forbindelse med etablering av bro. VA-rammeplan sin angivelse av dimensjonering av bekken er førende ved prosjektering.

§ 3.4.1.1.b Bekken skal til enhver tid sikres fritt løp.

§ 3.4.1.1.c Gang- og sykkelveg o_SGS3 skal krysse bekk o_V1 - o_V2 i gangbro. Brofundamenter skal stå minst 3 m fra senter elv.

§ 3.5 Landbruksformål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.5.1 Fellesbestemmelser for Landbruksformål (felt LL1 - LL2)

§ 3.5.1.1 For dette formålet gjelder bestemmelser fastsatt i gjeldende kommunedelplan.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H190, H320)

§ 4.1.1 Hensynssone H140 Frisikt

Frisiktområdet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

§ 4.1.2 Hensynssone H190

§ 4.1.2.1 H190_1 Andre sikringssoner

Dersom det skal benyttes byggekraner over horisontalflaten (hinderflate) på kote +95,4, skal søknad om godkjenning sendes Luftfartstilsynet. Det kan være aktuelt at tiltakshaver utarbeider risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Søknad med risikoanalyse for den planlagte kranbruken skal sendes Luftfartstilsynet via Avinor for påtegning. Kraner skal være påmontert faste røde hinderlys.

§ 4.1.2.2 H190_2 Andre sikringssoner

For sikringssone H190_2 gjelder samme bestemmelse som for H190_1, se § 4.1.2.1 ovenfor. I tillegg gjelder følgende:

- Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 64,5 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.
- For bruk av mobilkraner settes et byggerestriksjonskrav på kote +90 for kranarmens øverste punkt. For bruk av tårnkran settes et byggerestriksjonskrav på kote +64,5. Kravet gjelder bommens høyde over havet.
- Ved en fremtidig østre rullebane vil det gjelde samme krav til søknad om godkjenning til Luftfartstilsynet for bruk av mobilkraner dersom hinderflatene i restriksjonsplanen for den nye rullebanen brytes, se punkt a. Det vil ikke være tillatt med bruk av tårnkran etter at ny rullebane er tatt i bruk.

- d. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av mobilkran før det foreligger nødvendige godkjenninger fra Avinor og Avinor Flysikring.

§ 4.1.3 Hensynssone H320 Flomfare

Hensynssonen omfatter flomfare, utredet i flomrapport, datert 25.02.2020. Det er lagt til grunn 200-årsflom med 20 % klimapåslag, med flomsikker høyde på minimum kote 44,3 + sikkerhetsmargin på 0,5 m. Det er innenfor flomsonen ikke tillatt å føre opp nye bygg eller infrastruktur uten at tilstrekkelig sikkerhet mot flom er dokumentert, basert på flomrapport og VA-rammeplan, jf. § 2.2.2. Tiltak mot flom skal ikke påføre omkringliggende områder økt flomfare.

Garasjeanlegg, parkeringskjeller og adkomstveger kan plasseres lavere enn flomsikkert nivå under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
- Det må etableres en innkjøringsterskel over flomsikkert nivå på kote 44,8.
- Elektrisk anlegg må etableres i taket
- Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres midlertidig fortau. Fortauet skal koble o_SGS2 sammen med eksisterende fortau ved bussholdeplass på sørsiden av Flyplassvegen. Fortauet skal ha en bredde på minst 2 meter.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor #2 skal terrengnivå holdes på minimum kote +53,0, og det er ikke tillatt å spreng. Dersom drenering fra myrområder forhindres, kan sprenging tillates. Innenfor o_SVK1, o_SVT og o_SVG03 tillates graving og sprenging samt senking av terrengnivå ned til +50,0.

§ 5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor #3 kan terrengnivå senkes til minimum kote +52,0. Mikrosprengning, pigging ol. tillates. Dersom drenering fra myrområder forhindres, kan sprenging tillates og utgraving til et lavere kotenivå tillates. Innenfor o_SVK1, o_SVT og o_SVG12 tillates graving og sprenging samt senking av terrengnivå ned til +50,0.

§ 5.4 Bestemmelsesområde #4

Innenfor #4 skal det etableres en sti/trapp som kobler gang-og sykkelveg o_SGS2 og fortau f_SF04. Forbindelsen unntas for krav om universell utforming.

§ 5.5 Midlertidig bygge- og anleggsområde- #5

§ 5.5.1 Bestemmelsesområde #5 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde, i anleggsperioden for ny utbygging av veg og anlegg.

§ 5.5.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av veggrunn eller senest innen 20.07.35. Området skal snarest, og senest 3 måneder etter ferdigstilling ryddes,

opparbeides og/eller revegeteres i samsvar med avtale med grunneier. Revegetering skal skje senest innen neste vekstsesong.

§ 6 **Rekkefølgebestemmelser**

§ 6.1 **Oppfyllelse av rekkefølgekrav (§ 12 - 7 nr. 10).**

§ 6.1.1 Rekkefølgekrav der tiltaket skal være sikret opparbeidet anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune og eventuelt Statens Vegvesen og/eller Vestland fylkeskommune, samt oppfylt sine plikter etter avtalen.

§ 6.2 **Før rammetillatelse (felt BKB01 – BKB14)**

§ 6.2.1 Samlet utbyggingsareal innenfor felt BKB01-BKB14 skal ikke overstige 50.000 m2 BRA. Om utnyttelsesgraden i et delfelt overstiger maksimal utnyttelsesgrad vist på plankart, skal maks grensen på 50.000 m2 BRA kvalitetssikres i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

§ 6.2.2 Plan for håndtering og flytting av matjord må ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet og vært sendt til regional landbruksmyndighet for uttale.

§ 6.3 **Før igangsettingstillatelse (felt BKB01-BKB14)**

§ 6.3.1 Det må foreligge vedtatt reguleringsplan, godkjenning eller dispensasjoner på arealet som skal ta imot jordmasser, før det gis igangsettingstillatelse til flytting av matjord.

§ 6.3.2 Det må foreligge skriftlige avtaler om mottak av masser mellom grunneier på mottakssted, utførende entreprenør og tiltakshaver, jf. gjeldende veileder Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder. Mottaker skal ha et kontrollsystem for mottak av masser, og kjøresedler fremlegges ved kontroll.

§ 6.3.3 For å gi igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet må flytting av matjord være gjennomført iht. Plan for massehåndtering og flytting av matjord.

§ 6.3.4 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt BKB02 og f_SKV2 før det er fremlagt en overvåkningsplan for Såtamyrane, som har vært gjennom uavhengig kontroll.

§ 6.3.5 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt BKB01 - BKB14 før ledning for overvann mot Storaveita er etablert, i forbindelse med grunnarbeider.

§ 6.3.6 Tekniske tegninger for o_SGS2 skal være godkjent av rette vegmyndighet før veganlegget f_SKV3 og f_SKV4, f_SF02-f_SF05 og f_SS02-f_SS05 igangsettes vest for kryss ved f_SKV7.

§ 6.4 **Før bebyggelse tas i bruk**

§ 6.4.1 **Felt BKB01-BKB14**

§ 6.4.1.1 Før bebyggelse tas i bruk må

- Ny, midlertidig rundkjøring etableres (o_SKV1)
- Rundkjøringen på Kokstad må være oppgradert (o_SKV1) i henhold til teknisk veitegning C003.
- Gang-/sykkelveg, sykkelveg og fortau fra Telenor og inn til utbyggingsområdet (o_SGS 4 - o_SGS8, o_SS12 og o_SF20) må være etablert.

- Enten skal gangbro (o_SGS1) over Flyplassvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet, eller det skal opparbeides en enkel gangforbindelse mellom fremtidig gangbro (o_SGS1) og bussholdeplassen ca. 300 m mot vest, ved eksisterende bensinstasjon innenfor bestemmelsesområde #1.
- Intern gate (f_SKV2-f_SKV8) være ferdigstilt frem til og langs med den aktuelle tomten.
- Eventuelle støyreduserende tiltak som er nødvendige skal være ferdig opparbeidet.

§ 6.4.2 Felt BKB04 og BKB07

§ 6.4.2.1 Før bebyggelse tas i bruk må kjøreveg felt f_SKV8 være etablert og knyttet sammen med f_SKV2.

§ 6.4.3 Felt BKB01, BKB03, BKB05, BKB06, BKB08, BKB09, BKB11 og BKB12

§ 6.4.3.1 Før bebyggelse tas i bruk må gangatkomst til o_SGS1 være ferdigstilt

§ 6.4.4 Felt BKB10 – BKB14

§ 6.4.4.1 Før bebyggelse tas i bruk må o_V1 - o_V2 og o_G1 - o_G4 være ferdig opparbeidet. o_SGS2 må være ferdig opparbeidet frem til bestemmelsesområde #4 jf. §5.4.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan datert 15.02.22
- Konsept for elveparken, datert 16.02.22
- Konsept for beplantning og belysning, datert 14.03.22
- VA-rammeplan, datert 07.02.20
- Vegtegning D003, datert 17.07.20, veglenkenummer 72300.
- Flomrapport datert 25.02.2020
- Konsekvensutredning kultuminner datert 29.11.18
- Konsekvensutredning naturmangfold datert 10.07.19
- Tiltaksplan datert 25.02.19
- Designprogram datert 28.01.19
- Overvåkningsplan datert 21.10.19