

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fyllingsdalen, gnr. 21 bnr. 4 mfl.

Straumsåsen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70320000

Saksnummer	201911292/PLAN-2022/20599
Siste revisjonsdato bestemmelser	08.08.2022
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hovedformålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for dagligvare, boliger og barnehage.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Måleregler

Målereglene i *Veileder for grad av utnytting* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet legges til grunn for tiltak etter planen. For bygninger med etasjehøyde over 3 m medregnes ikke bruksareal for tenkte plan.

§ 2.2 Grad av utnytting

Byggeområdene tillates den grad av utnytting innenfor planområdet som er angitt på plankartet. Parkering inngår i grad av utnyttelse. Grad av utnytting gjelder i forhold til angitt formålsflate, og ikke i forhold til den enkelte grunneiendom.

§ 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene hvor disse er angitt på plankartet. Hvor byggegrenser ikke er angitt på plankartet sammenfaller denne med formålsgrenser. Det er tillatt med etablering av nettstasjoner, forstøtningsmurer og terrengtilpasninger utenfor viste byggegrenser.

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

Mindre avvik fra juridiske linjer innenfor planens begrensning kan tillates dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre berørte parter eller interesser. Justeringene kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak.

§ 2.5 Bygetrinn

Planen kan realiseres i byggetrinn. Krav tilknyttet boligens uteoppholdsareal, støy, renovasjon og parkeringsdekning må ivaretas innenfor de enkelte byggetrinn.

§ 2.6 Bebyggelse som forutsettes revet

Eksisterende bebyggelse som forutsettes revet kan videreføres frem til etablering av nye tiltak.

§ 2.7 Universell utforming

Prinsippet om tilgjengelighet for alle skal legges til grunn for planområdet.

§ 2.8 Tilgjengelighet

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

§ 2.9 Hensynet til eksisterende vegetasjon og terreng

§ 2.9.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal bearbeides, ha en fremtoning som tilpasses omgivelsene. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Ved ny beplantning skal det prioriteres bruk av stedegne og pollineringsvennlige arter.

§ 2.10 Støttemurer

§ 2.10.1 Murer skal gis en tiltalende utforming, og skal utføres i naturstein eller geomur e.l.

§ 2.11 Biologisk mangfold

§ 2.11.1 Naturmangfold skal ivaretas i forhold til det enkelte tiltak, jf. Naturmangfoldloven.

§ 2.12 Overvannshåndtering

§ 2.12.1 Godkjent VA-rammeplan som følger reguleringsplanen skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 2.13 Elektrisk anlegg

§ 2.13.1 Eksisterende elektrisk anlegg.

Tiltak som berører eksisterende elektriske anlegg skal avklares med aktuell netteier.

§ 2.13.2 Høyspentanlegg

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig. Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 μ T (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

§ 2.13.3 Ny nettstasjon

Behov for ny nettstasjon avklares i samarbeid med aktuell netteier. Nettstasjon kan etableres som frittstående eller som integrert del av bygg. Ny nettstasjon skal utformes og plasseres i tråd med gjeldende regelverk.

§ 2.14 Støy

§ 2.14.1 Retningslinje T-1442 legges til grunn for reguleringsplanen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdier under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Minimum halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For 25 % av boenhetene tillates dempet fasade som erstatning for stille side.
- Boenheter uten stille side skal kompenseres med særskilt god tilgang til lys og utsikt eller innglasset balkong/høyt rekkeverk.
- Alle boenhetene skal ha tilgang til felles og privat uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442. Minste krav til størrelse på uteopphold per boenhet er 100 m².

§ 2.14.2 Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet kan det om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

§ 2.14.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal følges i bygge- og anleggsfasen.

§ 2.15 Støyskjerm

§ 2.15.1 Støyskjerm tilknyttet uteoppholdsarealer på balkonger og tak er tillatt. Disse skal utformes med fokus på god estetikk og arkitektonisk kvalitet.

§ 2.16 Grunnforurensning

§ 2.16.1 Ved etablering av bolig med tilhørende uteoppholdsarealer må det utarbeides forurensningsrapport for å dokumentere at grunnen er tilfredsstillende.

§ 2.16.2 Ved behov for tiltak må det utarbeides en tiltaksplan som synliggjør valgt løsning.

§ 2.16.3 Nødvendige tiltak må være ferdigstilt før anlegget kan tas i bruk.

§ 2.17 Grunnforhold

§ 2.17.1 Ved etablering av ny bebyggelse og teknisk infrastruktur skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

§ 2.17.2 Rapport for geoteknisk prosjektering skal synliggjøre behov for geoteknisk oppfølging og sikring av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 2.17.3 Ved behov for tiltak må det utarbeides en tiltaksplan som synliggjør valgt løsning. Nødvendige tiltak må være ferdigstilt i tråd med tiltaksplan gjennom byggeperioden.

§ 2.18 Massehåndtering

§ 2.18.1 Ved iverksetting av tiltak skal massebalansen dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

§ 2.18.2 Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

§ 2.19 Anleggsperioden

§ 2.19.1 Det skal utarbeides plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Gjennomføring av støykartlegging og støymålinger samt implementering av støytiltak.
- Implementering av støvforebyggende tiltak.
- Tiltak for å ivareta myke trafikanter sikkerhet.
- Ivaretagelse av trafikksikkerheten i forbindelse med bruk av og ferdsel med anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Midlertidig omlegging av VA-anlegg.
- Tiltak for ivaretagelse av naturmangfold.

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

- § 2.20.1 Arkitektonisk redegjørelse
- § 2.20.2 Støyfaglig utredning
- § 2.20.3 Geoteknisk vurdering
- § 2.20.4 Landskapsplan
- § 2.20.5 Teknisk vegplan
- § 2.20.6 Plan for anleggsperioden
- § 2.20.7 Plan for massehåndtering
- § 2.20.8 Klimagassberegning

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for felt B/F og BBH

§ 3.1.1.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet i utforming

§ 3.1.1.1.a Nybygg skal plasseres og utformes slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur, og naturgitte forhold.

§ 3.1.1.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal synliggjøre:

- Omriss av planlagt bygg
- Lekearealer
- Oppholdssoner for privat, halvprivat og fellesarealer
- Gangareal og utetrapp
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng
- Støyskjerming og gjerder
- Plassering og utforming av adkomst, avkjørsel og parkeringsareal for bil og sykkel.
- Snuplass dimensjonert for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil
- Eventuell utvendig nettstasjon
- Eventuell utvendig miljøstasjon/avfallshåndtering
- Forhold til nabobebyggelse
- Renovasjonsanlegg

§ 3.1.1.3 Landskapsplan

Det skal utarbeides en detaljert landskapsplan som utfyller utomhusplanen med:

- Møblering

- Trær/vegetasjon som skal bevares
- Trær/vegetasjon som skal plantes
- Beplantning på parkeringsplass for beboere
- Belysning
- Belegg- overflater
- Materialbruk med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjell tas opp ved terrengtilpasning ved skjæringer, fyllinger og murer.
- Areal avsatt til overvannshåndtering med fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier.
- Utredning som synliggjør dimensjonering av vegetasjonsdekker.

§ 3.1.1.4 Klimagassberegning

Det skal utarbeides en retningsgivende klimagassberegning som synliggjør tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

§ 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.5.a Det skal redegjøres for parkering i alle byggesøknader. Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk vesentlig forringer uteareal og er til hinder for myke trafikanter.

§ 3.1.1.5.b For bolig, butikk og barnehage skal det tilrettelegges parkeringsdekning i henhold til tabell.

§ 3.1.1.5.c

Antall parkeringsplasser						
	Bil			Sykkel		
Formål	Bolig	Butikk	Barnehage	Bolig	Butikk	Barnehage
Beregningsgrunnlag pr m ² BRA	100 m ²	1000 m ²		100 m ²	1000 m ²	
Beregningsgrunnlag barnehage			Pr. 10 barn			Pr. 10 barn
Parkeringskrav	0,8*	Maks 15	3-5	Min 2.5	12	4**

* Det kreves ikke minimum 1 plass per boenhet.

** Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner, som skal kunne oppbevares under tak.

§ 3.1.1.5.d Tinglyst parkeringsplass til bildeling vil kunne redusere parkeringskrav.

§ 3.1.1.5.e Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Krav til HC-parkering kan ikke løses med frikjøp.

§ 3.1.1.5.f Det skal sikres muligheter for lading av el-bil tilknyttet beboerparkering.

§ 3.1.1.5.g Sykkelparkering skal gis en rask og enkel adkomst. Sykkelparkering for ansatte og boliger skal fortrinnsvis etableres under tak.

§ 3.1.1.5.h Sykkelparkering for kunder til dagligvare skal etableres nær hovedinngang til dagligvare. I nye bygg med mer enn 20 ansatte skal det etableres tyverisikker sykkelparkering og garderobetilbud.

§ 3.1.1.5.i Sykkelparkering for boliger kan etableres i sportsbod. Arealbehov i bod økes da med 1,5 m² per plass.

§ 3.1.1.5.j Felles sykkelparkering skal tilrettelegges med lademulighet til el-sykkel. Det skal settes av areal til oppbevaring av sykkelvogn eller transportsykkel.

§ 3.1.1.6 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet med BH k+. Avvik på +/- 0,5 meter kan tillates som justering i byggesaken.

Bygninger skal utformes med variert byggehøyde.

Heis og andre tekniske installasjoner kan som hovedregel føres opp over angitt maksimal byggehøyde (BH) med inntil 1.5 meter på maksimalt 20% av takarealet. Heis og trappeadkomst som gir adkomst til felles uteoppholdsarealer på tak kan rage inntil 4 meter over maksimal byggehøyde.

Innenfor arealformål BH gjelder plan- og bygningsloven sine bestemmelser om byggehøyder.

§ 3.1.1.7 Renovasjon

Det skal avsettes egnet areal i eller i nær tilknytning til bygget for nødvendig renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for fremtidsrettede avfallsløsninger. Renovasjonsanlegg skal synliggjøres på utomhusplan.

Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) skal være retningsgivende for avfallsanlegg til boliger.

§ 3.1.2 Kombinert bolig/forretning B/F (SOSI-kode 1801)

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Bebyggelsen skal benyttes til kombinert bolig og dagligvare med tilhørende anlegg.

§ 3.1.2.2 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.2.a Det kan etableres dagligvare med et areal på inntil 1500 m².

§ 3.1.2.2.b Det kan etableres ca. 15 boenheter.

§ 3.1.2.2.c Boenheter skal ha varierende størrelse og utforming.

§ 3.1.2.2.d Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. Minst 10 % av boenhetene skal ha minst 70 m² BRA.

§ 3.1.2.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet i utforming

§ 3.1.2.3.a Materialer som tre, mur eller naturmaterialer med farger i en harmonisk og avstemt fargepalett skal benyttes i fasader. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer.

§ 3.1.2.3.b Boligbebyggelsen skal omkranse et gårdsrom til uteopphold.

§ 3.1.2.3.c I første etasje/kantsoner kan forhager/markterrasser mot felles gårdsrom avgrenses med vegetasjon eller annen form for skjerming mellom privat og felles uteopphold.

§ 3.1.2.3.d Balkonger ut mot veien Straumsåsen skal i størst mulig grad være inntrukket som en del av bygningskroppen. Balkonger kan ha en maksimal utkraging på inntil 1,2 meter.

§ 3.1.2.3.e Det tilstrebes ikke synlige garasjefasader. Der garasjefasader blir synlig skal disse bearbeides på en tiltalende måte.

§ 3.1.2.3.f Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor arealformålet B/F skal arkitektonisk redegjørelse vise hvordan føringene i reguleringsbestemmelsene under punkt § 3.1.1.1 og § 3.1.2.3 er ivaretatt.

§ 3.1.2.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Arealkrav:

Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette omfatter både privat og felles uteoppholdsareal.

Minimum 40 % av uteoppholdsarealene skal utformes som fellesareal eller offentlig areal.

Maksimalt 40 % av uteoppholdsarealene kan etableres på takterrasser.

Alle boenheter skal ha noe privat uteareal. Dette skal løses på balkong, takterrasse eller på bakkeplan. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha struktur og utforming som sikrer avskjerming mot fellesarealer. Avskjerming skal i hovedsak skje ved beplantning og vegetasjon.

Kvalitetskrav:

Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene.
- Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Areal som er brattere enn 1:3 må synliggjøres å ha faktisk bruksverdi for å inngå som uteoppholdsareal.
- Det skal skjermes mot vind.
- Minimum 50 % av påkrevd uteoppholdsareal på bakkeplan/dekke skal ha sol i fire timer ved vårjevndøgn.
- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke og stedvis være dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke på 80 cm for etablering av større vegetasjon.
- Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.
- Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges med sittegrupper og lekeapparater.
- Ved ny beplantning skal det i hovedsak benyttes stedegen og pollineringsvennlig vegetasjon.
- Påkrevde uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med bolig.

§ 3.1.2.5 Trappeadkomst

Det skal etableres utvendig trappeadkomst for gående fra gangsone vest for Straumsåsen (o_SKV2) opp til gårdsrommet mellom boligbebyggelsen. Denne skal være minst 4 meter bred og ha rampe for å trille sykkel og barnevogn. Det stilles ikke krav om universell adkomst.

§ 3.1.3 Barnehage BH (SOSI-kode 1161)

Arealformålet har benevnelsen A1 i reguleringsplanen for Strømme gård.

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

Det tillates oppført barnehage med tilhørende utendørsanlegg dimensjonert for inntil 70 barn hvorav 20 barn i aldersgruppen mindre enn 3 år.

§ 3.1.3.2 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal opparbeides iht. enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune. Trafikksikker og god trafikkavvikling ved levering/henting av barn skal vektlegges. 18 parkeringsplasser kan etableres på f_P2 i sambruk med område B13 (tilgrensende område i detaljreguleringsplan for Strømme gård med arealplan-ID 19590000).

f_P2 er felles for BH og B13. Det forutsettes at BH benytter parkeringsplassene på dagtid og boligene i B13 benytter plassene når barnehagen ikke er åpen eller i bruk.

Arealformålet f_P2 har benevnelsen Fe12 i reguleringsplanen for Strømme gård.

§ 3.1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (SOSI-kode 1500)

Området kan benyttes til miljøstasjon og/eller kommunalteknisk anlegg som pumpestasjon, trafokiosk, etc. Arealformålet ABA har benevnelsen S12 i reguleringsplanen for Strømme gård.

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

§ 3.2.1 Utforming av samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg skal etableres i samsvar med bredde og kurvatur på plankart. Det kan i samråd med aktuell vegmyndighet gjøres mindre avvik.

§ 3.2.2 Vegteknisk plan

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle veganlegg før etablering.

§ 3.2.3 Avkjørsler

Avkjørsler fremgår med piler på plankartet. Plassering av avkjørselspiler er retningsgivende. Detaljert utforming og plassering skal fremkomme av utomhusplan som følger søknad om rammetillatelse.

§ 3.2.4 Veg o_KV1 (SOSI-kode 2011)

Veg o_KV1 er etablert veg Bjørgeveien.

§ 3.2.5 Veg o_KV2 (SOSI-kode 2011)

Veg o_KV2 er etablert del av Straumsåsen.

§ 3.2.6 Veg f_V1 (SOSI-kode 2010)

Veg f_V1 er hovedadkomst fra veien Straumsåsen til arealformål B/F og til eiendommen gnr. 21 bnr. 549.

§ 3.2.7 Veg f_SV2 (SOSI-kode 2010)

Veg f_SV2 er fellesvei til arealformål B/F og til eiendommen gnr. 21 bnr. 549.

Breddeutvidelse skal sikre manøvreringsareal for utryknings- og renovasjonskjøretøy til eiendommen gnr. 21 bnr. 549. Breddeutvidelsen kan overbygges under forutsetning av en fri høyde på minst 4,5 meter.

§ 3.2.8 Fortau f_FO1, FO2, FO3 og o_FO4 (SOSI-kode 2012)

Fortau f_FO1 er felles for arealformål B/F og eiendommen gnr. 21 bnr. 549.

f_FO1 og FO2 skal etableres for å sikre gode vilkår for myke trafikanter. Fortau SF3 kan etableres for eiendommen gnr. 21 bnr. 549.

Fortau o_FO4 er offentlig fortau langs Straumsåsen.

§ 3.2.9 Annen veggrunn - teknisk anlegg AVT (SOSI-kode 2018)

Annen veggrunn – teknisk anlegg, omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner og konstruksjoner for å sikre trafikksikre løsninger for veganleggene. I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 3.2.10 Annen veggrunn - grøntareal AVG (SOSI-kode 2019)

Annen veggrunn – grøntareal skal være fri for bruk til belysning, snøopplag og øvrige veirelaterte behov. Feltene kan benyttes til grøntanlegg, støttemurer, støyskjermer, eller andre nødvendige konstruksjoner, fjellsikring, skjæringer og fyllinger, grøfteanlegg, teknisk infrastruktur knyttet til veganlegget, trapper og stabiliserende tiltak, samt annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veganlegg for alle typer trafikanter.

§ 3.2.11 Parkering P1 og P2 (SOSI-kode 2080)

P1 er parkeringsplass til forretning/dagligvare i felt B/F.

f_P2 er felles parkeringsplass for BH og B13 (tilgrensende arealformål i reguleringsplanen Strømme gård arealplan-ID 19590000). Det forutsettes at BH benytter parkeringsplassene på dagtid og boligene i B13 benytter plassene når barnehagen ikke er åpen eller i bruk.

Arealformålet f_P2 har benevnelsen Fe12 i reguleringsplanen for Strømme gård.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Turdrag TD (SOSI- kode 3030)

Området skal opprettholdes som naturterreng med tilhørende skogsvegetasjon etc. hvor naturlig skjøtsel av skogen og vegetasjonen tillates. Det skal etableres tråkk / stiforbindelse gjennom området langs bekk. Ved behov er det er tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering.

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

§ 4.1 Sikringssone – Frisikt H140

I frisiktssone skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Ved endring av vegstatus som medfører justering av frisiktssoner vil tilpasninger kunne avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde for gårdsrom/uteoppholdsareal #1

Uteoppholdsareal utformet som et gårdsrom skal etableres over dagligvare innenfor angitt bestemmelsesområde.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2 og #3

Bestemmelsesområde #2 skal ikke bebygges over gårdsrom, for å sikre oppdeling av bygningsmassen. Mindre justeringer tillates i byggesaken såfremt intensjonene ivaretas.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangforbindelse mellom gårdsrom og Straumsåsen. Området skal sikre oppdeling av bygningsmassen. Mindre justeringer tillates i byggesaken såfremt intensjonene ivaretas.

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

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt B/F og BBH)

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende rekkefølgekrav være oppfylt og vedlegges søknad om tiltak.

- Arkitektonisk redegjørelse
- Støyfaglig utredning for overordnede rammer
- Klimagassberegning
- Geoteknisk vurdering
- Utomhusplan

Rekkefølgekravet forholder seg til det omfang som er naturlig tilhørende for å realisere omsøkt tiltak.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt B/F og BBH)

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal følgende rekkefølgekrav være oppfylt og vedlegges søknad om tiltak.

- Landskapsplan
- Støyfaglig utredning med detaljer for utførelse
- Teknisk vegplan. Detaljerte tekniske planer for nye og endrede offentlige veganlegg skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før igangsetting.
- Godkjenning av teknisk vegplan av rette vegmyndighet
- Plan for anleggsperioden
- Plan for massehåndtering

Rekkefølgekravet forholder seg til det omfang som er naturlig tilhørende for å realisere omsøkt tiltak.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt B/F)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak iht. pbl§20-1 skal følgende være ferdigstilt:

- Anlegg for håndtering av overvann.
- Nødvendige støyskjermingstiltak for å ivareta støykrav for omsøkte boliger.
- Felles uteoppholdsareal for omsøkte boliger.
- Felles lekeareal for omsøkte boliger.
- Parkeringsareal for omsøkte boliger.
- Felles avfallsanlegg for omsøkte boliger.
- Felles veg f_V1 og f_V2
- Fortau f_FO1 og FO2
- Gangbar sti/tråkk langs bekk i arealformål TD

§ 6.4 Før bebyggelse tas i bruk (BH)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak iht. pbl. §20-1 skal følgende være ferdigstilt:

- Anlegg for håndtering av overvann.
- Tiltak i henhold til tiltaksplan dersom forurensning i grunnen.
- Nødvendige støyskjermingstiltak for å ivareta støykrav for omsøkt barnehage.
- Lekearealer for omsøkt barnehage.
- Parkeringsareal for omsøkt barnehage.
- Avfallsanlegg for omsøkt barnehage.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Illustrasjonsplan nivå 1 og Illustrasjonsplan nivå 2* datert 8.9.2021 er retningsgivende for utforming av planområdet
- *VA- rammeplan* datert 20.07.2020 er førende for utforming av VA anlegg
- *Renovasjonsteknisk plan* er førende for utforming av avfallsanlegg