



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for: Vårheia boligområde. Områderegulering.

Jf. plan- og bygningsloven 2008 (pbl) kapittel 12, særlig §§ 12-2 (områderegulering), 12-5 (arealformål), 12-6 (hensynssoner) og 12-7 (bestemmelser).

Bydel: Arna
Nasjonal arealplan-ID: 1201_61730000
Saksnummer: 201007323

Datert: 25.06.15

Bystyrets vedtak:

Sist revidert: (utgår dersom planen vedtas uten endringer)

[Bestemmelser med blå skrift gjelder alternativ 2 for Sveiarvegen 45](#)

FORSLAG (strykes i endelig versjon)

Innhold: (benyttes i planer med omfattende bestemmelser)

Planens formål og innhold

- § 1 Felles bestemmelser
- § 2 Utfyllende planer og dokumentasjon
- § 3 Rekkefølgebestemmelser
- § 4 Bebyggelse og anlegg
- § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 6 Grønnstruktur
- § 7 Landbruks-, natur- og friluftformål
- § 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- § 9 Hensynssoner
- § 10 Bestemmelsesområder
- § 11 Bestemmelsesområde Mjeldheim
- § 12 Bestemmelsesområde Litlevardhei

PLANENS FORMÅL OG INNHOLD

Formålet med områdereguleringsplanen for Vårheia er å tilrettelegge for etablering av et større boligområde. Planen legger til rette for etablering av ca. 3400 boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, fem barnehager, en barneskole med flerbrukshall, et mindre senterområde med areal til bl.a. dagligvareforretning og idretts-/nærmiljøanlegg. Videre inngår en overordnet grønnstruktur i planområdet som omfatter sti- og turvegnett som skaper interne forbindelser og knytter planområdet til omkringliggende natur- og friluftsområder og badeplass.

OVERORDNET MÅLSETTING

Vårheia skal utvikles som et fremtidsrettet boligområde. Dette skal gjenspeiles i en bevisst holdning til plassering av bygg i terreng og plassering i forhold til solretning og lokalklimatiske forhold. Det skal tas hensyn til planområdets naturgitte kvaliteter på beste måte, og en skal bygge videre på disse for å tilrettelegge og integrere dem i et boligområde der høy kvalitet på uteareal, lekeområdet og nærmiljø står i fokus.

Området er i dag et lokalt friluftsområde, med fine landskapskvaliteter. Det er en målsetting å ivareta disse verdiene når området bygges ut. Eksisterende turveger og stier skal opprettholdes eller legges om. Det skal legges til grunn ved detaljregulering av delområder at det skal sikres høy frekvens av snarveger gjennom boligområdene til omkringliggende grøntområder og øvrige målpunkt.

Det uberørte landbruks- og landskapsrommet i Kvammedalen skal ivaretas. Fjernvirkningen av den nye bebyggelsen mot Kvamme skal dokumenteres og vektlegges i videre detaljplanlegging. Eksisterende terrengtopper og høydedrag ved Ullberget, Vassheia og Lydarnipa skal forbli ubebygget og skal utgjøre silhuetter i landskapet.

Rekkfølgekravene omfatter en utbyggingsrekkefølge for de ulike delområdene. Det er vesentlig å sikre en helhetlig utvikling av området hvor viktige offentlige og felles formål etableres tidlig. Dette vil forhindre at det dannes et uheldig reisevanemønster der alle må ut av området for å gjennomføre daglige gjøremål eller fritidsaktiviteter.

Ullbergparken utgjør det sentrale området i Vårheia, både med hensyn til plassering og funksjoner. Senterområdets bebyggelse skal sentreres rundt et offentlig rom som strekker seg fra hovedvegen og ned til Ullbergvatnet. Her skal det etableres torg, landskapspark og park, og det er satt av areal til skole, bolig og sentrumsformål som skal danne veggene rundt dette sentrale rommet.

Bebyggelsen skal ha variasjon i materialbruk og det er en intensjon å gjøre området til et foregangsprosjekt i så måte. Bruk av tre skal være et gjennomgående. Det legges til rette for en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, og planen er sikret fleksibilitet slik at type bebyggelse og utnyttelses kan justeres for å ta høyde for endrede boligbehov i området og kommunen.

Det skal satses på fremtidsrettede og gode energiløsninger og muligheter for redusert energibruk. Bruk av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet og fossile brensler til oppvarming skal utredes nærmere. Metodikken i miljøklassifiseringsverktøyet BREEAM-NOR, eller tilsvarende, skal benyttes for å finne gode miljøløsninger i et levetidsperspektiv. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderes innenfor hvert delområde.

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

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

Boligbebyggelse:

- Frittliggende småhusbebyggelse	BFS	(1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse	BKS	(1112)
- Blokkbebyggelse	BBB	(1113)
Sentrumsformål	BS	(1130)
Barnehage	BBH	(1161)
Undervisning	BU	(1162)
Vann- og avløpsanlegg	BVA	(1540)
Vannforsyningsanlegg	BVF	(1541)
Renovasjonsanlegg	BRE	(1550)
Uteoppholdsareal	BUT	(1600)
Lekeplass	BLK	(1610)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	(1800)

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

Veg	SV	(2010)
Kjøreveg	SKV	(2011)
Fortau	SF	(2012)
Torg	ST	(2013)
Gang/sykelveg	SGS	(2015)
Gangveg	SGG	(2016)
Sykelveg/sykkelfelt	SS	(2017)
Annen veggrunn, teknisk anlegg	SVT	(2018)
Annen veggrunn, grøntareal	SVG	(2019)
Kollektivanlegg	SKA	(2071)
Kollektivholdeplass	SKH	(2073)
Parkering	SPA	(2080)
Kombinert formål: overvannsnett/park	SAA	(2090)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

Grønnstruktur	G	(3001)
Naturområde	GN	(3020)
Turdrag	GTD	(3030)
Turveg	GT	(3031)
Badeplass/-område	GB	(3041)
Park	GP	(3050)
Vegetasjonsskjerm	GV	(3060)

Landbruk-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5, nr. 5)

Landbruksformål	LL	(5110)
Naturformål	LNA	(5120)
Friluftformål	LF	(5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag	VNV	(6610)
Friluftsliv i sjø og vassdrag	VFV	(6710)
Badeområde	VB	(6770)

Hensynssoner (pbl § 12-6 jfr. § 11-8)

Sikringssone:	Frisiktsone	(140)
Støysone:	Rød iht. T-1442	(210)
	Gul iht. T-1442	(220)
Faresone:	Ras- og skredfare	(310)
	Høyspent	(370)
Særlige hensyn:	Landskap (Kvamme)	(550)
	Bevaring naturmiljø	(560)

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7, nr. 1)

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Kvalitet, estetikk og terrengbehandling

1.1.1 Bebyggelse

Alle bygg og offentlige areal skal ha god kvalitet på arkitektur og materialbruk. Plassering og utforming skal sikre at det oppnås god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Tre skal fortrinnsvis brukes som hovedmateriale i bebyggelsen der byggetekniske forutsetninger ikke ligger til hinder.

Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i det enkelte område for bebyggelse og anlegg.

1.1.2 Forstøtningsmurer

Innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal det legges til rette for at skråninger brattere enn 1:1,5 skal etableres som forstøtningsmurer. Det tillates ikke forstøtningsmurer høyere enn 2 meter uten at muren brytes/terraseres. Det skal sikres at slike brudd beplantes.

1.1.3 Ubebygde arealer i byggeområder

Ubebygde arealer innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal gis en estetisk tiltalende form og behandling med gjennomgående grønt preg. Det tillates ikke etablert skråninger som ikke beplantes. Det skal søkes gjenbruk av jord for rene masser.

1.1.4 Formingsveileder

Formingsveileder datert 23.03.15 skal være retningsgivende for utforming av tiltak omtalt i veilederen.

1.2 Skjæringer, murer og fyllinger langs offentlig veg

1.2.1 Generelt

Krav i § 1.2 gjelder for skjæringer, murer og fyllinger/skråninger som etableres innenfor formålet "annen veggrunn – tekniske arealer" i tilknytning til etablering av hovedvegsystemet o_SKV01- o_SKV10.

Dersom detaljprosjektering av veg viser at det ikke er avsatt tilstrekkelig areal til annen veggrunn jf. § 5.8, tillates dette arealet utvidet innenfor arealer avsatt til grønnstruktur og boligbebyggelse.

1.2.2 Skjæringer

Skjæringer med høyde over 15 meter skal utformes slik at vegetasjonsområder/vektslommer skal kunne etableres i fjellskjæringen. Topp av skjæringen skal avrundes mot eksisterende terreng, og vegetasjon på topp av skjæring skal i størst mulig grad bevares.

1.2.3 Murer

Det skal etableres murer der dette er markert i plankartet. Disse skal etableres i naturstein eller tilsvarende høy kvalitet.

1.2.4 Fyllinger/skråninger

Det tillates ikke etablert fyllinger/skråninger som ikke beplantes. Det skal sikres variasjon i beplantningen av større fyllinger, men det tillates ikke trær innenfor sikringssone mot veg. Fyllinger skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Ved etablering av fyllinger som kommer i konflikt med eksisterende eller nye stiforbindelser som er markert i plankartet, skal det etableres ny sti på fyllingen. Ny sti skal opparbeides jf. § 1.9.

1.3 Uteareal med krav om universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak som omfattes av TEK10 § 8-2. I detaljreguleringsplaner eller ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold eller eksisterende veg/anlegg umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring. Ved avvik fra kravet skal dette begrunnes i søknad om tillatelse til tiltak.

1.4 Energi

Krav i en hver tid gjeldende kommuneplanens arealdel og teknisk forskrift skal følges. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

Detaljregulering skal omfatte en vurdering av muligheten for etablering av nærvarmeanlegg.

1.5 Parkering

1.5.1 Parkeringsdekning

Parkering skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

1.5.2 Parkering for bil

Parkering for boenheter i blokkbebyggelse skal etableres i felles parkeringsanlegg under bakken eller bebyggelsens første etasje. Ved etablering av parkeringsanlegg i første etasje skal slike anlegg ikke ha fasade mot offentlig torg eller park.

Ved etablering av konsentrert småhusbebyggelse skal parkering løses med garasje/carport/ biloppstillingsplass på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg under bakken. Det tillates kun mindre felles anlegg for bakkeparkering. Parkeringsløsning skal avklares gjennom detaljregulering.

I felles parkeringsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering). Felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil for minimum 10 % av parkeringsplassene. HC-parkering og parkering med ladepunkt for el-bil kan tillates etablert som bakkeparkering.

1.5.3 Parkering for sykkel

Ved etablering av felles parkeringsanlegg skal det tilrettelegges for felles sykkelparkering. Minimum 75 % prosent av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller i låsbare boder/innhegninger med tak. Deler av sykkelparkering skal etableres ved inngangsparti til blokkbebyggelse.

Ved busstopp skal det etableres sykkelparkering jf. §§ 5.8 og 5.11.

1.6 Uteoppholdsareal for bolig

1.6.1 Generelt

Krav til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og antall boenheter.

Areal- og kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel skal tilfredsstilles for privat uteoppholdsareal.

Det skal etableres 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet uavhengig av boligtype, unntak fra dette er boliger i tilknytning til senterområdet Ullbergparken jf. §§ 4.4.7, 4.5 og 4.7 samt boliger i BBB01 Mjeldheim jf. § 11.4.2.

1.6.2 Småbarnslekeplasser

Innenfor hvert delfelt skal det ved etablering av 8 - 39 nye boenheter avsettes minimum 100 m² til småbarnslekeplass. Deretter skal det avsettes en ny lekeplass på 100 m² for hver 20. boenhet. Arealene kan slås sammen til større småbarnslekeplasser, men alle boenheter skal ha tilgang til småbarnslekeplass maksimum 50 m fra byggets hovedatkomst.

Lekeplassen skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1 - 7 år. Det skal legges til rette for benker og bord for voksne og barn

1.6.3 Lekeplasser for større barn

Innenfor hvert delfelt med minst 50 boenheter skal det, i tillegg til småbarnslekeplasser, opparbeides minimum 600 m² til lekeplass for større barn. Lekeplassene skal opparbeides primært for barn over 7 år og skal opparbeides med variert tilbud. Lekeplassen(e) skal plasseres sentralt i forhold til gangforbindelser gjennom delfeltet.

Alle boenheter skal ha tilgang til lekeplass for større barn 150 meter fra byggets hovedatkomst, og det skal etableres tilstrekkelig antall slike lekeplasser til å tilfredsstille dette kravet. Det tillates ikke etablert

slike lekeplasser på mindre enn 300 m². Småbarnslekeplasser og lekeplasser for større barn kan samlokaliseres.

Det skal legges til rette for variert terreng innenfor arealet, men 50 % av arealet skal være universelt utformet. Dersom det etableres ulike nivåer innenfor arealet, skal de delene som er universelt utformet være lokalisert mot adkomstveg. Det skal legges til rette for benker og bord for voksne og barn

1.7 Byggehøyder

Byggehøyder for BBB06 Ullberget, BBB08 Lydarnipa og BBB12 Vassheia fremgår av bestemmelser knyttet til det enkelte delfelt under § 4.4.

Byggehøyder for BBB01 Mjeldheim og BBB04/BKS1 Litlevardhei fremgår av §§ 11 og 12 jf. plankartet.

For de øvrige delfeltene skal byggehøyder avklares gjennom detaljregulering.

1.8 Gangforbindelser

Ved detaljregulering av delfelt hvor symbolene "*ny sti*" eller "*utbedring/omlegging av eksisterende sti til varierende standard*" er markert i plankartet, skal disse gangforbindelsene sikres som en del av detaljreguleringen.

Gangforbindelsen kan etableres gjennom gatetun, som fortau langs internveg, som egen gangveg, gjennom lekeplasser/uteoppholdsareal eller som natursti.

Detaljreguleringen skal videre sikre gode gangforbindelser til nærmeste busstopp.

1.9 Stier

Nye stier skal etableres i samråd med Bergen kommune ved Grønn Etat med gruset bruksbredde på 0,5-1,5 meter.

For eksisterende stier som er markert med symbolet "*utbedring/omlegging av eksisterende sti til varierende standard*" og som ikke omfattes av § 1.8 skal det gjennomføres en kartlegging av behov for utbedring av disse.

1.10 Adkomst delområder

Avkjørsel fra hovedvegssystemet skal fastsettes gjennom detaljregulering av delområder. For de delfeltene hvor adkomst er regulert som del av områdeplanen, tillates det justeringer gjennom detaljregulering.

1.11 Nettstasjon

Ved oppstart av detaljregulering skal behovet for nettstasjon avklares for det enkelte delfelt. Nettstasjoner tillates etablert innenfor areal til bebyggelse og anlegg og areal avsatt til grønnstruktur som ikke skal opparbeides.

1.12 Renovasjon

Nye områder for boligbygging skal tilrettelegges med arealeffektiv installasjon for håndtering av avfall. I forbindelse med detaljregulering skal det avsettes tilstrekkelig areal til avfallsløsninger (dette omfatter returpunkt/miljøstasjoner) og det skal knyttes bestemmelser til arealene.

Det skal etableres nedgravde løsninger, og renovasjonsløsningene skal oppta begrenset andel bakkeareal. Uteoppholdsarealer i henhold til § 1.6 skal ikke benyttes til avfallshåndtering.

1.13 Vann, avløp og overvann

1.13.1 Vannforsyning

Det skal etableres trykkøkningsanlegg langs hovedvegssystemet slik det fremgår av plankartet jf. § 4.10. Disse skal sikre vannforsyning til høydebassengene, o_BVF1 og o_BVF2.

1.13.2 Spillvannpumpestasjoner

Det skal etableres spillvannpumpestasjoner langs SKV01-10 slik det fremgår av plankartet jf. § 4.10.

Det skal i tillegg etableres spillvannspumpestasjoner/tekniske anlegg i BBB06 Ullberget, BBB09 Storsåta, BBB10 Vårheia, BBB11 Ullbergparken, BBB14 Såta, BBB15 Såtedalen, BKS2 Fabiansvarden, BKS3 Litlesåta, BKS4 Nystemhaugen, BKS6 Merkeshaugen, BKS7 Novedalen, BU og BBH3. Plassering av tekniske anlegg utføres i forbindelse med utarbeiding av detaljregulering for disse områdene.

1.13.3 Overvannshåndtering Overvann føres til eksisterende vassdrag.

Innenfor hvert delfelt som skal detaljreguleres, skal det planlegges og gjennomføres tiltak for infiltrasjon og fordrøyning på egen grunn for drenasjevann og overvann fra tak og tette flater i henhold til «*retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune*».

Forordrøyning skal fortrinnsvis løses som åpne løsninger som del av naturområder/uteoppholdsareal og grønne tak. Vassdrag og bekker innenfor formål under § 6 grønnstruktur og § 7 LNF skal holdes åpne og kantvegetasjon bevares.

Før det utføres tiltak i området med overvannsavrenning til bekk/elv ned Trollskaret i GN19, skal det sikres vannforsyning til gnr 301, bnr 7.

1.14 **Støy**

1.14.1 Generelt

Grenseverdiene i retningslinje T-1442 om støy i arealplanlegging legges til grunn for omfanget av tiltak mot luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner.

1.14.2 Eksisterende boliger – BFS1-BFS7(8)

Det skal utarbeides støyrapport med forslag til tiltak som sikrer tilstrekkelig kvalitet inne og på utendørs oppholdsareal i samsvar med T-1442. Der eksisterende situasjon ikke tilfredsstiller de oppgitte grenseverdiene, skal det utføres tiltak som medfører en fremtidig situasjon lik eller bedre enn dagens situasjon. Tiltakene skal utføres jf. § 3.2.

1.14.3 Støy i anleggsperioden

Støy i anleggsperioden skal tilfredsstillende krav i T-1442.

1.14.4 Støyskjerming langs o_SKV03-o_SKV10

Ved etablering av støyskjerming langs hovedvegssystemet, skal disse etableres på en estetisk tiltalende måte. Det skal sikres variasjon i utforming av støyskjermingen og gode overganger mellom støyskjermer med ulik materialbruk/utforming.

Langs de delene av o_SKV05 som grenser mot BBB04/BKS1 Litlevardhei, skal det etableres plantefelt mellom støyskjerming og fortau.

1.15 **Rasfare**

Detaljregulering av delområdene skal omfatte en ras- og skredfarevurdering utført av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Konklusjonene fra denne vurderingen skal fastsettes i planens reguleringsbestemmelser som krav knyttet til søknad om tillatelse til tiltak.

1.16 **Kulturminner**

Dersom det blir funnet automatisk fredete kulturminner innenfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Hordaland Fylkeskommune.

1.17 **Anleggsperiode**

1.17.1 Overvann

Tiltak for behandling av overvann i anleggsperioden skal være etablert før anleggsarbeider starter.

1.17.2 Midlertidige anleggsveger

Det tillates etablert midlertidige anleggsveger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Vedtak om tillatelse skal omfatte tidsbegrensning av tiltaket.

1.17.3 Midlertidig knuseverk

I forbindelse med anleggsperiode tillates det etablert midlertidige knuseverk innenfor følgende areal avsatt til bebyggelse og anlegg:

- Ved utbygging av delfelt med adkomst fra o_SKV05/o_SKV06 tillates det etablert midlertidige knuseverk innenfor BKS3 Litlesåta
- Ved utbygging av delfelt med adkomst fra o_SKV07 tillates det etablert midlertidige knuseverk innenfor BBB06 Ullberget.
- Ved utbygging av delfelt med adkomst fra o_SKV09 tillates det etablert midlertidige knuseverk innenfor BKS6 Merkeshaugen.

Det skal innsendes støydokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak.

1.17.4 Midlertidig deponering av masser

Det tillates midlertidig deponering/mellomlagring av masser innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg med plassering tilsvarende midlertidige knuseverk jf. § 1.17.3. Vedtak om tillatelse skal omfatte tidsbegrensning av tiltaket.

1.17.5 Sikringsplan for anleggsperioden

For hvert delfelt skal det utarbeides plan for anleggsperioden som viser trafikkavvikling og sikring i byggeperioden. Planen skal omhandle tiltak jf. §§ 1.17.1- 1.17.4.

Ved etablering av hovedvegssystemet skal en sikringsplan vise adkomst for eksisterende boliger i forbindelse med anleggsperioden.

1.18 **Utbyggingsavtale**

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jfr. bystyresak 63-07.

Utbyggingsavtale kan benyttes for å oppfylle rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur i planområdet.

Rekkefølgekrav som inneholder formuleringen "sikret opparbeidet", anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune, og tiltakshaver/grunneier har oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

1.19 **Offentlig formål og fellesareal**

Reguleringsplanen tar ikke stilling til eierform for arealer og vegger som ikke er nevnt her.

Eierform knyttet til arealer innenfor bestemmelsesområdene #1 – Mjeldheim og #2 – Litlevardhei fremgår av §§ 11.2 og 12.2.

1.19.1 Offentlig formål

Følgende arealer reguleres til offentlig formål:

- Torg Ullbergparken: o_ST
- Park Ullbergparken: o_GP
- Overvannsnett/park: o_SAA
- Idretts- og nærmiljøanlegg: o_BKB2
- Badeplass: o_GB
- Badeområde: o_VB
- Turveg: o_GT1 - o_GT2
- Friluftformål: o_LF2
- Parkering: o_SPA1
- Naturområder: o_GN01 og o_GN07
- Vann- og avløpsanlegg: o_BVA1-o_BVA6
- Vannforsyningsanlegg: o_BVF1-2

Følgende areal til samferdsel og teknisk infrastruktur reguleres til offentlig formål:

- Veger: o_SV01 og o_SV05
- Kjøreveger: o_SKV01 - o_SKV10
- Gang- og sykkelveg: o_SGS
- Gangveger: o_SGG01 - o_SGG05, o_SGG13 og o_SGG14
- Kollektivanlegg: o_SKA1 og o_SKA2
- Kollektivholdeplasser: o_SKH1 - o_SKH22
- Fortau og sykkelveger langs offentlig veg samt areal avsatt til veggrunn.

1.19.2 Følgende areal er felles for alle boenheter innenfor følgende delfelt:

- f_BLK1: BBB01 Mjeldheim, BBB02 Sveiarvegen og BFS1-7
- f_BLK2: BBB04/BKS1 Litlevardhei og BKS2 Fabiansvarden
- f_BLK3: BBB10 Vårheia og BBB11 Ullbergparken
- f_BLK4: BBB08 Lydarnipa og BBB09 Storsåta
- f_BLK5: BKS4/BBB05 Nystemhaugen, BBB06 Ullberget og BBB07 Flaten
- f_BLK6: BBB12 Vassheia
- f_BLK7: BBB13 Stikka, BKS5 Husheia og BKS7 Novedalen
- f_GN02: BBB09 Storsåta
- f_GN03: BBB08 Lydarnipa
- f_GN06: BBB12 Vassheia
- f_GN17: BBB15 Såtedalen og BKS6 Merkeshaugen
- f_SV06-07: Boliger i BFS5, BFS6 og BFS7
- f_SGG06: Boliger i BFS5, BFS6 og BFS7

§ 2 UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Krav om detaljregulering

2.1.1 Det stilles krav om detaljregulering av følgende delområder innenfor planområdet:

Blokkbebyggelse: BBB02 Sveiarvegen, BBB03 Midtstallen, BBB05 Nystemhaugen vest, BBB06 Ullberget, BBB07 Flaten, BBB08 Lydarnipa, BBB09 Storsåta, BBB10 Vårheia, BBB11 Ullbergparken, BBB12 Vassheia, BBB13 Stikka, BBB14 Såta og BBB15 Såtedalen.

Konsentrert småhusbebyggelse: BKS2 Fabiansvarden, BKS3 Litlesåta, BKS4 Nystemhaugen øst, BKS5 Husheia, BKS6 Merkshaugen og BKS7 Novedalen.

Barnehage: BBH1, BBH2, BBH3 og BBH4.

Undervisning: BU

2.1.2 Planavgrensning

Temakart A fastsetter hvilke formål som skal inngå i den enkelte detaljreguleringsplan. Mindre justeringer av plangrense tillates, dette skal avklares med Bergen kommune i forbindelse med oppstartsmøte.

2.1.3 BKB1

Dersom delområde BKB1 skal bygges ut med andre formål en barnehage, skal det utarbeides ny detaljregulering av området. Ved ny detaljregulering skal § 4.7 ligge til grunn.

Ved utarbeidelse av ny detaljregulering av feltet skal den totale barnehagedekningen i området vurderes i samråd med rette myndighet i Bergen kommune. Kommunen kan tillate at utbygging av feltet ikke omfatter barnehageformål dersom barnehagedekningen i området for øvrig anses som tilfredsstillende.

2.2 Krav til dokumentasjon - detaljregulering

2.2.1 Skole- og barnehagedekning

Ved oppstart av detaljregulering skal det i samråd med byrådsavdeling for skole og barnehage utføres en vurdering av barnehagedekningen internt i Vårheia og skoledekningen i Arna bydel.

Dersom det avdekkes utilstrekkelig barnehagedekning, skal delfelt avsatt til barnehage detaljreguleres, eller det skal avsettes areal innenfor den aktuelle detaljreguleringen til etablering av barnehage.

Dersom det avdekkes utilstrekkelig skolekapasitet, skal detaljreguleringen omfatte rekkefølgekrav om tilfredsstillende skolekapasitet før det kan utstedes igangsettningstillatelse innenfor detaljreguleringsområdet.

2.2.2 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med oppstart av detaljregulering skal følgende forhold avklares:

- Behov for etablering av vannforsyningsanlegg
- Behov for etablering av ny nettstasjon, ved avdekket behov fastsettes plassering som en del av detaljreguleringen.

Ved avdekket behov for etablering av teknisk infrastruktur, skal det stilles rekkefølgekrav knyttet til etablering i detaljreguleringsplanens bestemmelser.

2.2.3 VA rammeplan

For alle felt hvor det er krav om detaljregulering, skal det som en del av detaljreguleringsplanen, utarbeides rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking. VA-etaten i Bergen kommune er godkjennende myndighet.

Overordnet VA-rammeplan datert 03.03.15 skal legges til grunn for etterfølgende planlegging og byggesaksbehandling.

2.2.4 Terrengtilpasning
Det skal tilstrebes god terrengtilpasning i overgang mellom byggeområde og friområde. Det kan tillates mindre justeringer av formålsgrenser for å oppnå dette. Sammen med detaljregulering skal det sendes inn dokumentasjon som viser slike overganger, dette omfatter terrengsnitt med eksisterende og nytt terreng.

2.2.5 Støyutredning
Detaljreguleringsplanen skal vedlegges rapport som kartlegger vegtrafikkstøy og avklarer behov for støysikringstiltak. Rapporten skal omfatte allerede utbygde delfelt for bebyggelse og anlegg for å avdekke endringer i støysituasjonen og behov for støytiltak. Dersom rapporten avdekker behov for nye støysikringstiltak i utbygde områder, skal disse inngå i detaljregulerings rekkefølgekrav.

2.2.6 Snarveger/gangforbindelser
Sammen med detaljregulering skal det innsendes illustrasjon som viser hvordan området som detaljreguleres knytter seg til det overordnede stinettet. Kartet skal vise at forbindelser inntegnet i områdeplankartet er ivare tatt jf. § 1.8. Kartet skal også omfatte nye snarveger som etableres som følge av utbyggingen.

2.2.7 Ullbergparken
Ved detaljregulering av BBB10 Vårheia/BBB11 Ullbergparken og BU (skolen), skal illustrasjonsplan for senterområdet, datert 15.01.15, være retningsgivende for utforming av o_ST (torget), o_GP (parken) og bebyggelsens plassering mot dette offentlige byrommet.

2.3 Krav til dokumentasjon – søknad om tillatelse til tiltak bebyggelse og anlegg

2.3.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplaner for BBB01 Mjeldheim, datert 26.03.15 og BBB04/BKS1 Litlevardhei, datert 23.03.15 skal være retningsgivende for områdenes disponering og bebyggelsenes karakter innenfor rammen av reguleringsplanens øvrige bestemmelser.

2.3.2 Situasjonsplan for BBB01 Mjeldheim og BBB04/BKS1 Litlevardhei

Før rammetillatelse kan gis for feltene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan for utbyggingen med situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise løsning for og beskrivelse av materialbruk for:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Områder for lek og opphold med møblering og beplantning
- Bygge- og planeringshøyder
- Parkering for bil og sykkel med adkomst
- Plassering og utforming av atkomst for bil, sykkel og fotgjengere
- Plassering og utforming av hentestasjoner for avfall og post
- Plassering av nettstasjoner

Spesielt for BBB01 Mjeldheim

Situasjonsplan for BBB01 Mjeldheim skal omfatte kvartalslekeplass f_BLK1. Den skal vise gangforbindelse gjennom kvartalslekeplassen fra gangveg f_SGG08/f_SGG15 til gangveg o_SGG05.

Situasjonsplanen skal fastsette trasé for gangforbindelse fra BBB01c/d ned til o_SGG04 ved kulvert under E16 vist med stipling i plankart og illustrasjonsplan. Gangvegen skal etableres innenfor bestemmelsesområde #5.

2.3.3 Situasjonsplan for BFS8

Sammen med søknad om tillatelse for BFS8 skal det sendes inn situasjonsplan som viser:

- Plassering av garasje og trapp.
- Bygge- og planeringshøyder, det skal oppgis høyder for topp skjæring.
- Utforming av atkomst for bil.

Situasjonsplanen skal suppleres med snitt som viser skjæringer.

2.3.4 Tekniske vegplaner

Det skal utarbeides tekniske detaljtegninger/byggeplaner for offentlig vegareal i tråd med håndbok N100, vegnorm for Bergen kommune og sykkelhåndboka V122. Planene skal godkjennes av rette vegmyndighet.

2.3.5 Renovasjonsteknisk avfallsplan

I forkant av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) som skal godkjennes av BIR og leveres som vedlegg til søknaden.

2.3.6 Massebehandling

Det skal utarbeides plan for håndtering og deponering av avfalls- og overskuddsmasser. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak.

2.3.7 Rasfare

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor delområdet BBB01 Mjeldheim, skal det innsendes en prosjektering av nødvendige sikringstiltak for anleggsfasen og permanentfasen, dette omfatter blokksikring. Prosjekteringen skal utføres av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse.

2.3.8 Følgende godkjente dokumenter skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak:

- VA rammeplan jf. § 2.2.3
- Tekniske vegplaner jf. § 2.3.4
- Renovasjonsteknisk avfallsplan jf. § 2.3.5
- Plan for håndtering av masser jf. § 2.3.6

2.4 Krav til dokumentasjon – søknad om tillatelse til tiltak o_SKV03-o_SKV10

2.4.1 Berg- og rassikring

Sammen med søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det sendes inn detaljert bergsikring- og rassikringsprosjektering for nødvendige sikringstiltak for å oppnå en tilfredsstillende sikkerhet. Denne skal være utført av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse.

2.4.2 Tekniske vegplaner

Det skal utarbeides tekniske detaljtegninger/byggeplaner for offentlig vegareal i tråd med håndbok N100, vegnorm for Bergen kommune og sykkelhåndboka V122. Planene skal godkjennes av rette vegmyndighet.

2.4.3 Vann- og avløpsanlegg

Detaljprosjekteringen av vegen skal omfatte nøyaktig plassering og utforming av areal til vann- og avløpsanlegg jf. § 4.10.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

INTENSJON

Hovedinnholdet i rekkefølgebestemmelsene er:

- Områdene som har adkomst fra veg o_SKV09 skal bygges ut sist
- Når det er bygget 372 boliger i planområdet skal det gjennomføres tiltak på E16 (o_SV01), Ådnemarkvegen (o_SKV01) og Ytre Arna-vegen (o_SKV02) i henhold til krav fra Statens vegvesen. BBB01Mjeldheim og BBB04/BKS1 Litlevardhei skal bygges først. Etablering av boliger i andre delområder utløser tiltaket uavhengig av boligantall.
- Når det er bygget 2000 boliger skal det gjennomføres tiltak på E16 (o_SV01), Ådnemarkvegen (o_SKV01) og Ytre Arna-vegen (o_SKV02) i henhold til krav fra Statens vegvesen
- Offentlig og felles infrastruktur og grønnstruktur skal gjennomføres til rett tid for å sikre tilfredsstillende kvalitet for utbyggingsområdene
- For offentlige tiltak i § 3.6 skal det utarbeides utbyggingsavtale. Det innebærer at kostnadene for tiltakene skal fordeles på alle de nye boligene i utbyggingsområdet
- Tiltak i BFS1 – BFS7(8) kan utføres uavhengig av fastsatt utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekravene.

3.1 Utbyggingsrekkefølge

Delfelt med adkomst fra kjøreveg o_SKV06 og kjøreveg o_SKV07 skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for kjøreveg o_SKV09.

Delfeltene BBB02 Sveiarvegen, BBB01 Mjeldheim, BBB03 Midtstallen, BBB12 Vassheia og BU skole kan bygges ut uavhengig av den øvrige rekkefølgen i området.

Temakart A viser avgrensningen av de ulike detaljreguleringene og hvilke formål som skal inngå utover boligformål. Delfeltene skal bygges ut i følgende rekkefølge:

1. Delfelt med adkomst fra veg o_SKV06:
 - A. BBB04/BKS1 Litlevardhei
 - B. BBB10 Vårheia/BBB11 Ullbergparken
 - C. BKS2 Fabiansvarden
 - D. BBB09 Storsåta
 - E. BKS3 Litlesåta
2. Delfelt med adkomst fra veg o_SKV07 (innbyrdes rekkefølge er ikke fastsatt.)
BBB08 Lydarnipa, BBB07 Flaten, BBB05/BKS4 Nystemhaugen vest og øst, BBB06 Ullberget.
3. Delfelt med adkomst fra veg o_SVK09:
BBB13 Stikka, BKS5 Husheia, BKS7 Novedalen, BBB14 Såta, BKS6 Merkeshaugen, BBB15 Såtedalen (innbyrdes rekkefølge fastsettes som følge av felles detaljregulering)

Eventuelle endringer i rekkefølgen skal behandles av bystyret. Sak om endringer skal vise ny rekkefølge for hele planområdet (Vårheia). Ny rekkefølge skal sikre de felles og offentlige formålene som ligger til grunn for den opprinnelige utbyggingsrekkefølgen.

3.2 Før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer enn 372 boenheter innenfor områdeplanen skal følgende være opparbeidet:

- Utbedring av veg o_SV01 (E16) i henhold til plankart.
- Utbedring av kjøreveg o_SKV01 (Ådnemarkvegen) i henhold til plankart.
- Omlegging av kjøreveg o_SKV02 (Ytre Arna-vegen) og opparbeiding av sykkelveg o_SS01 og fortau o_SF01.
- Støysikring av eksisterende boliger på Mjeldheim (BFS01 – BFS07/8) jf. § 1.14.2.

3.3 Før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for boliger i andre delfelt enn BBB01 Mjeldheim og BBB04/BKS1 Litlevardhei, skal følgende være opparbeidet:

- Barnehage i BKB1

- 3.4 Før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer enn 2000 boenheter innenfor områdeplanen skal følgende offentlige infrastruktur være opparbeidet:**
Oppgradering av kryssløsning E16 - Ådnavegen- Ytre Arna-vegen i henhold til avtale med Statens vegvesen, jfr. dokument nr. 250.
- 3.5 Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i de angitte delfelt skal følgende infrastruktur være opparbeidet**
Krav om opparbeiding av veger gjelder også for tilhørende fortau, sykkelfelt, gang- og sykkelveger, grøntarealer langs veg, eventuelle vanntiltak, belysning og kollektivholdeplasser. Kravet omfatter også bearbeiding av sideareal.
- 3.5.1 BBB01 Mjeldheim og BBB02 Sveiarvegen**
- Nytt hovedvegssystem: o_SKV03 og o_SKV04 med kulverter (o_SGG14 og f_SGG15)
 - Omlegging av adkomst til eksisterende boliger: f_SV02, f_SV03, o_SV05, f_SV06 samt f_SGG06
 - Etablering av ny adkomst til BFS4, dette omfatter flytting av eksisterende garasje.
 - Gangveger fra kulvert E16: o_SGG04-o_SGG05
 - Etablering av garasje til BFS8 med adkomst fra o_SKV04. Det skal etableres trappeforbindelse mellom garasjen og boligen.
- 3.5.2 BBB03 Midtstallen, BBB04/BKS1 Litlevardhei, BKB1 Sentrum/barnehage, BBB12 Vassheia, BU Skolen og BBB11 Ullbergparken:**
- Nytt hovedvegssystem: o_SKV03, o_SKV04 med kulverter (o_SGG14 og f_SGG15), og o_SKV05
 - Omlegging av adkomst til eksisterende boliger: f_SV02, f_SV03, o_SV05, f_SV06 samt f_SGG06
 - Etablering av ny adkomst til BFS4, dette omfatter flytting av eksisterende garasje.
 - Gangveger fra kulvert ved E16: o_SGG04-o_SGG05
 - Høydebasseng: o_BVF1
 - Før det utføres tiltak med overvannsavrenning til bekk/elv ned Trollskaret i GN19, skal det sikres vannforsyning til gnr 301, bnr 7.
 - Etablering av garasje til BFS8 med adkomst fra o_SKV04. Det skal etableres trappeforbindelse mellom garasjen og boligen.
- 3.5.3 BBB04/BKS1 Litlevardhei, BKS2 Fabiansvarden, BBH1 Barnehage, BKS3 Litlesåta, BBB09 Storsåta og BBB10 Vårheia:**
- Nytt hovedvegssystem: o_SKV06 med sykkelvegene o_SS09 – o_SS11 og fortau o_SF12-o_SF14. Følgende fortau skal ikke opparbeides som del av rekkefølgekravet: o_SF18
 - Midlertidig snuplass for buss innenfor bestemmelsesområde # 5 jf. § 10.5.
- 3.5.4 BBB08 Lydarnipa, BKS4 Nystemhaugen Øst, BBB05 Nystemhaugen Vest, BBB06 Ullberget, BBB07 Flaten og Barnehagene BBH1 og BBH2:**
- Nytt hovedvegssystem: o_SKV07: med sykkelvegene o_SS11-o_SS14 og fortau o_SF15-o_SF17. Følgende fortau skal ikke opparbeides som del av rekkefølgekravet: o_SF19
 - Endestopp/snuplass for buss: o_SKA1
- 3.5.5 BBB13 Stikka, BKS5 Husheia, BBB14 Såta, BBB15 Såtedalen, BKS6 Merkeshaugen, BKS7 Novedalen og BBH3/BBH4 barnehager:**
- Nytt hovedvegssystem: o_SKV08 og o_SKV09
 - Endestopp/snuplass for buss: o_SKA2
 - Høydebasseng: o_BVF2
- 3.6 Før det kan utstedes igangsettingstillatelse for tiltak innenfor de ulike delfeltene skal følgende offentlige formål være opparbeidet eller sikret opparbeidet:**
- | | |
|------------------------------------|--|
| BBB10 Vårheia/BBB11 Ullbergparken: | Torg o_ST, park o_GP og gangveg i bestemmelsesområde # 7 jf. § 10.7 |
| BBB09 Storsåta | Idretts-/nærmiljøanlegg o_BKB2, g/s-veg o_SGS, |
| BKS03 Litlesåta | Badeplass o_GB/o_VB med tilhørende gangveg |
| BBB08 Lydarnipa | Gangveg i bestemmelsesområde #8 jf. § 10.8 |
| BU Skolen | Naturområde o_GN07, sti langs Ullbergvatnet og gangveg i bestemmelsesområde # 9 jf. § 10.9 |
| BBB12 Vassheia | Idretts-/nærmiljøanlegg o_BKB2, g/s-veg o_SGS |
| BBB06 Ullberget | Friluftsområde o_LF2 |

3.7 Før det kan utstedes ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor de ulike delfeltene skal følgende formål være opparbeidet:

BBB10 Vårheia	Kvartalslekeklass f_BLK3
BKS2 Fabiansvarden	Kvartalslekeklass f_BLK2 og ny sti i GN19
BBB09 Storsåta	Naturområde f_GN02, kvartalslekeklass f_BLK4
BKS3 Litlesåta	Naturområde GN18
BBB08 Lydarnipa	Naturområde f_GN03 og ny sti til topp
BBB07 Flaten	Kvartalslekeklass f_BLK5
BBB06 Ullberget	Kvartalslekeklass f_BLK5
BBB05/BKS4 Nystemhaugen	sti fra o_GB til LF1 jf. plankart
BBB12 Vassheia	Naturområde f_GN06, kvartalslekeklass f_BLK6 og adkomstveg i bestemmelsesområde # 10 jf. § 10.10.
BU Skolen:	adkomstveg i bestemmelsesområde # 10 jf. § 10.10.

Detaljregulering for BBB13 Stikka/BKS5 Husheia/BKS7 Novedalen skal fastsette rekkefølgekrav for: f_BLK7 og gangveg i bestemmelsesområde # 11 jf. § 10.1

Rekkefølgekrav knyttet til formål innenfor bestemmelsesområdene #1 - Mjeldheim og #2 – Litlevardhei fremgår av §§ 11.1 og 12.1

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Plan- og bygningslovens § 12-5, nr. 1)

Plassering av de ulike delfeltene fremgår av temakart B Feltbenevnelser

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 BBB01 Mjeldheim og BBB04/BKS1 Litlevardhei

Bestemmelser for delområdene BBB01 Mjeldheim og BBB04/BKS1 Litlevardhei fremgår av hhv. § 11 og § 12.

4.1.2 Formål

De ulike felt for boligbebyggelse kan bebygges i henhold til tabellen med hensyn til boligtype og utnyttelsesgrad. Den oppgitte boligtypen skal utgjøre hoved andelen innenfor området, men det tillates innslag av øvrige boligtyper. Det skal ikke etableres nye eneboliger innenfor delområdet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, BKS, eller blokkbebyggelse, BBB.

Det skal legges til rette for variasjon i boligstørrelser, og dette skal fastsettes gjennom den enkelte detaljregulering. Det tillates ikke etablert bolenheter mindre enn BRA 35 m² + bod.

Innenfor delområdene avsatt til boligbebyggelse tillates det etablert barnehage dersom det avdekkes behov jf. § 2.2.1. Barnehage tillates etablert i første etasje av blokkbebyggelse, og skal bygges ut jf. krav i § 4.6.1.

Feltbenevnelse	Feltnavn	Utnyttelsesgrad % BRA
BFS1	Sveiarvegen 76	20 %
BFS2	Sveiarvegen 66	30 %
BFS3	Sveiarvegen 34	20 %
BFS4	Sveiarvegen 55	30 %
BFS5	Sveiarvegen 42	20 %
BFS6	Sveiarvegen 23-31	25 %
BFS7	Sveiarvegen 41-49	20 %
BFS8	Sveiarvegen 45	35 %
BKS2	Fabiansvarden	70 %
BKS3	Litlesåta	70 %
BKS4	Nystemhaugen øst	60 %
BKS5	Husheia	70 %
BKS6	Merkeshaugen	70 %
BKS7	Novedalen	70 %
BBB02	Sveiarvegen	90 %
BBB03	Midtstallen	100 %
BBB05	Nystemhaugen vest	80 %
BBB06	Ullberget	80 %
BBB07	Flaten	80 %
BBB08	Lydarnipa	80 %
BBB09	Storsåta	100 %
BBB10	Vårheia	100 %
BBB11	Ullbergparken	130 %
BBB12	Vassheia	100 %
BBB13	Stikka	80 %
BBB14	Såta	80 %
BBB15	Såtedalen	80 %
BS	Ullbergparken	130%
BKB1	Litlevardhei	45%

BFS – frittliggende småhusbebyggelse, BKS – konsentrert småhusbebyggelse, BBB – blokkbebyggelse

- 4.1.3 Utnyttelsesgrad
Det tillates avvik fra oppgitt utnyttelsesgrad i forbindelse med detaljregulering. Dette forholdet skal avklares med Bergen kommune.
- 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse - BFS1-BFS7 (BFS8)**
- 4.2.1 Formål
Innenfor formålet tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor 50 meters byggegrense mot E16.
- 4.2.2 Utnytting og utforming
For nye byggetiltak, påbygg, tilbygg på eksisterende boenhet gjelder bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Maksimal utnyttelsesgrad fremgår av plankartet.
- Nye boenheter skal plasseres skånsomt i terrenget.
- 4.2.3 BFS4
Innenfor BFS4 skal det etableres ny garasje sør for eksisterende bolig. Avkjørsel til ny garasje er markert i plankartet, det tillates mindre justeringer.
- 4.2.4 BFS8
Innenfor BFS8 skal det etableres ny garasje til eksisterende bolig. Avkjørsel til garasjen er vist i plankartet, det tillates mindre justeringer. Det skal etableres gangforbindelse fra garasje til bolig via trapp.
- 4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BKS**
- 4.3.1 Formål
Konsentrert småhusbebyggelse defineres som sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan. Det tillates etablert sekundærboliger.
- 4.3.2 BKS2 – Fabiansvarden
Det tillates justeringer av grense mellom BBH1 og BKS2 som del av detaljreguleringen.
- Detaljreguleringen skal sikre snarveger mellom boligene i BBB04/BKS1 Litlevardhei og BKS2 Fabiansvarden og til kvartalslekeplassen, f_BLK2. Det kan tillates etablert slike snarveger i GN19. Det skal legges til rette for snarveger fra boligene til sti øst for plangrensen.
- 4.3.3 BKS3 - Litesåta
Detaljreguleringen av feltet skal videre sikre at det etableres universelt utformet gangforbindelse fra fortau o_SF14 frem til badeplass o_GB jf. § 6.5. Det skal avsettes areal til etablering av 2 HC-parkeringsplasser med kjørbare adkomst nord i BKS3 der gangveg i o_GB til badeplassen starter.
- Detaljreguleringen skal fastsette adkomst til barnehagen BBH2 som skal finne sted via avkjørsel som etableres fra o_SKV06 til Litesåta. Dersom detaljreguleringen kan vise til tilfredsstillende adkomst til barnehagen direkte fra o_SKV07, kan dette tillates.
- Midlertidig snuplass for buss som etableres innenfor bestemmelsesområdet # 6, skal videreføres frem til permanent snuplass er etablert jf. § 10.6. Arealet beslaglagt av snuplassen skal detaljreguleres som en del av feltet, men kan ikke bygges ut før snuplass er fjernet.
- 4.3.4 BKS4 – Nystemhaugen øst
Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BBB05 Nystemhaugen vest. Adkomst til BKS4 Nystemhaugen skal etableres gjennom BBB05.
- Detaljreguleringen skal fastsette trase for ny sti markert i plankartet fra badeplass o_GB og nordover gjennom LF1. Planen skal sikre gode snarveger fra boligområdet til badeplassen.
- 4.3.5 BKS5 – Husheia
Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BBB13 Stikka, BKS7 Novedalen og BBH3. Detaljreguleringen skal fastsette trasé for gangveg i bestemmelsesområde #11 jf. § 10.11 og omfatte rekkefølgekrav for etablering av denne.

Adkomst til BBB13 Stikka skal finne sted fra o_SKV09 via BKS5 Husheia og grønnstruktur GN13.

Detaljregulering skal sikre kjørbare adkomst frem til vannforsyningsanlegget, o_BVF2 og legge til rette for etablering av snarveger mellom BBB13 Stikka og Husheia.

Det skal sikres gode gangforbindelser til kvartalslekeplass f_BLK7 og busstopp o_SKH21.

4.3.6 BKS6 Merkeshaugen

Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BBB14 Såta, BBB15 Såtedalen og BBH4. Innenfor detaljregulering av de tre delfeltene skal det avsettes areal til etablering av kvartalslekeplass.

Detaljreguleringen skal avklare behovet for etablering av fortau langs kjøreveg o_SKV09 fra atkomst til delområdet frem til busstopp o_SKH22.

Detaljreguleringen skal sikre etablering av ny sti fra f_GN17 og til o_SKV05 som vist i plankartet og fastsette trase.

4.3.7 BKS7 Novedalen

Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BBB13 Stikka, BKS5 Husheia og BBH3. Detaljreguleringen skal fastsette trasé for gangveg i bestemmelsesområde #11 jf. § 10.11 og omfatte rekkefølgekrav for etablering av denne.

Det skal etableres felles adkomst til BKS7 og BBH3 fra o_SKV09. Detaljreguleringen skal avklare behov for fortau fra busstoppet o_SKH20 sørover til atkomsten.

4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - BBB

4.4.1 BBB03 Midtstallen

Det tillates at inntil 50 % av de felles uteoppholdsarealene etableres på tak så fremt arealene tilfredsstillende kommuneplanens arealdels krav til støy og solforhold.

4.4.2 BBB05 Nystemhaugen vest

Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BKS4 Nystemhaugen øst jf. § 4.3.4.

4.4.3 BBB06 – Ullberget

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen som grenser opp mot friluftsområdet o_LF2, er k+204 i sør og k+188 i nord. Byggehøyden i feltet skal avtrappes mellom de to maksimalhøyden, og detaljreguleringen skal fastsette avtrappingen. Det skal sikres fritt utsyn fra friluftsområdet. Detaljreguleringen skal sikre offentlig gangforbindelse fra o_SKV07 til o_LF2 samt snarveger fra boligene til friluftsområdet.

Detaljreguleringen skal omfatte rasfarevurdering jf. § 9.1.4.

4.4.4 BBB08 – Lydarnipa

Maksimal høyde for bebyggelsen i området er k+ 190.

Detaljregulering skal fastsette rekkefølgekrav for utbygging av gangveg innenfor bestemmelsesområde # 7 som detaljreguleres som del av BBB09 Storsåta. Det skal etableres ny sti til f_GN03.

4.4.5 BBB09 - Storsåta

Detaljregulering av området skal sikre kjørbare adkomst frem til vannforsyningsanlegget, o_BVF1. Detaljreguleringen skal fastsette trase for gangveg fra Ullbergparken til o_SKV07 innenfor bestemmelsesområde #8 jf. § 10.8

4.4.6 BBB10 – Vårheia

Detaljreguleringen skal sikre gangforbindelse fra torg i Ullbergparken frem til o_SKV06 innenfor bestemmelsesområde # 7 jf. § 10.7. Den øverstliggende bebyggelsen i BBB11 Ullbergparken skal ha sin adkomst fra o_SKV06 via BBB10 Vårheia. Planarbeidet skal sikre gode gangforbindelser til f_BLK3.

4.4.7 BBB11 - Ullbergparken

Bebyggelse som henvender seg mot o_GP og o_ST skal oppføres med fasade i formålsgrensen. Boliger i bebyggelse med fasade som grenser mot torg/park skal ha sin gangatkomst fra det offentlige rommet.

Det skal etableres minimum 15 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor formålet. Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet. Planarbeidet skal sikre gode gangforbindelser til f_BLK3.

4.4.8 BBB12 - Vassheia

Ved detaljregulering skal fjernvirkninger fra Kvamme dokumenteres jf. § 9.2.1. Utbygging av delområdet skal skje i henhold til krav i samme bestemmelse.

Adkomst skal skje via regulert avkjørsel fra o_SKV05 ved o_GN07/BU. Adkomstvegen skal opparbeides innenfor bestemmelsesområde #10 jf. § 10.10. Plassering og utforming av internveger skal vurderes jf. § 9.2.1.

Maksimal byggehøyde for bebyggelsen opp mot naturområde f_GN6 er k + 184.

4.4.9 BBB13 - Stikka

Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BKS5 Husheia, BKS7 Novedalen og BBH3. Detaljreguleringen skal fastsette trasé for gangveg i bestemmelsesområde #11 jf. § 10.11 og omfatte rekkefølgekrav for etablering av denne.

Adkomst til delområdet skal finne sted fra o_SKV09 via BKS5 Husheia, og detaljregulering skal sikre kjørbart adkomst frem til vannforsyningsanlegget, o_BVF2. Detaljreguleringen skal omfatte vurdering av behov for etablering av snarveger mellom delområdet og BKS5 Husheia.

4.4.10 BBB14 - Såta

Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BKS6 Merkeshaugen, BBB15 Såtedalen og BBH4, jf. § 4.3.5. Detaljregulering skal sikres jf. § 9.1.5 (faresone høyspent).

4.4.11 BBB15 – Såtedalen

Delfeltet skal inngå i felles detaljregulering med BKS6 Merkeshaugen, BBB14 Såta og BBH4 jf. § 4.3.5. Detaljreguleringen skal sikre fremtidig bebyggelse jf. § 9.1.5 faresone høyspent.

4.5 **Sentrumsformål - BS**

Innenfor formålet tillates det etablert boliger, forretning, tjenesteyting og /eller bevertning. Bebyggelse med fasade mot torg o_ST og park o_GP skal utformes på en måte som bidrar til å definere det offentlige byrommet. Det skal sikre gode estetiske og funksjonelle overganger mellom bebyggelse og byrom.

Det skal etableres areal for dagligvarehandel på inntil 1500 m2 innenfor feltet. Dagligvarehandelen skal etableres med fasade som henvender seg mot torg o_ST og hovedinngang fra torget. Kundeparkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken. Det tillates etablert varelevering fra torg.

Formål som ikke er bolig skal etableres med fasader som henvender seg mot torg o_ST /park o_GP. Bebyggelse som grenser mot disse formålene skal etableres med første etasje med romhøyde på minimum 4 meter.

Det skal etableres minimum 15 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor formålet. Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av den offentlige parken, o_GP. Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet. Summen av disse arealer kan maksimalt dekke 75 % av arealkravet Boliger i bebyggelse med fasade som grenser mot torg o_ST og park o_GP skal ha gangatkomst til boligene fra det offentlige rommet.

Det tillates justeringer av formålsgranse mellom BS og BBB11 Ullbergparken som følge av detaljreguleringen.

4.6 Tjenesteyting

4.6.1 Barnehage – BBH1- BBH4

Innenfor arealene tillates etablert barnehager. Det tillates oppført bebyggelse med mønehøyde 11 meter, det tillates mindre justeringer som følge av detaljregulering. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom detaljregulering.

Maksimalt antall barn i barnehagene fastsettes etter netto leke- og oppholdsarealer pr barn, jf. Kunnskapsdepartementets veiledende norm og helsevernsetatens anbefalinger. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og tillatt byggehøyde. Støyutsatte arealer regnes ikke med ved beregning av uteareal for barnehagen.

Detaljreguleringen skal sikre gode forbindelser mellom barnehagens uteareal og tilliggende naturområder. Trafikksikker gangforbindelse til kollektivholdeplass skal dokumenteres og det skal tilrettelegges særskilt for at levering og henting kan finne sted med sykkel.

Barnehagene kan tilrettelegges for sambruk som grendahus/forsamlingshus. Dette forholdet skal drøftes som en del av prosessen knyttet til detaljregulering.

Det tillates at parkering tilknyttet barnehagene kan tilrettelegges for sambruk som gjesteparkering for tilliggende boligområder. Vilkår knyttet til dette skal reguleres i egen avtale mellom partene.

4.6.2 Undervisning – BU

I område for undervisning, BU, tillates det utbygd grunnskole med flerbrukshall og nødvendige tilknyttede anlegg. En flerbrukshall skal integreres i bygningskroppen, men kan etableres under bakken. Utnyttelse og byggehøyde skal fastsettes gjennom detaljregulering av området. Det skal sikres i detaljreguleringen av bygget oppføres med varierte byggehøyder og variasjoner i fasadene.

Nytt bygg skal plasseres med en langsgående fasade mot det offentlige byrommet i o_GP og o_ST. Illustrasjonsplan for Ullbergparken, datert 15.01.15, skal være retningsgivende for plassering av bygget. Fasaden skal bidra til å definere det offentlige byrommet.

Bygget skal vende seg mot o_ST med hovedinngangen. Desentraliserte innganger til klasserom m.m. kan plasseres mot skolens uteareal. Det skal ved utforming av inngangspartier og uteområder legges særlig vekt på god belysning, universell utforming, oversikt og trivsel som fremmer aktivitet og læring. Tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold skal integreres i bygg og uteområder på en estetisk tiltalende måte. Terrengtilpasning og – behandling vil være et viktig tema ved utforming av byggets fasade og utearealer mot vest og nord.

Det tillates at det legges til rette for en trinnvis utbygging av skolen. Ved en slik løsning skal detaljreguleringen legge føringer som sikrer at skolen ved full utbygging fremstår som ett bygg med et helhetlig fasadeuttrykk og formspråk.

Kjøreadkomst til området skal skje fra o_SKV05 via adkomstveg innenfor bestemmelsesområde # 10 jf. § 10.10. Bilparkering skal sikres innenfor formålet og skal primært etableres under bakken. Det tillates etablert parkering under uteareal, men detaljreguleringen skal da sikre at dekket har tilstrekkelig tykkelse til at beplantning kan etableres. Det skal sikre gode løsninger for sykkelparkering for elever og ansatte, dette omfatter overbygde sykkelparkeringsplasser og mulighet for å låse inn sykkelen. Det skal etableres garderobefasiliteter for ansatte.

Uteareal for skolen skal primært etableres nord i BU og mot GN07/BBB12. Mot nord skal det tilrettelegges for at deler av utearealene etableres med naturlig terreng og vegetasjon. Det tillates at det gjøres tiltak i strandlinjen mot Ullbergvatnet for å gjøre dette tilgjengelig, men slike tiltak skal vurderes opp mot konsekvenser for biologiske mangfold jf. § 9.2.2.

Detaljreguleringen skal sikre universelt utformet gangforbindelse fra skolen frem til kryssing av veg ved o_BKB2 via gangveg innenfor bestemmelsesområde # 9 jf. § 10.9. Gangforbindelse fra o_GP langs Ullbergvatnet jf. plankart skal også sikres som en del av detaljreguleringen.

4.7 Kombinert formål - BKB1

Innenfor formålet tillates det etablert barnehage, boliger, forretning, tjenesteyting og/eller bevertning. Dersom det ikke er etablert dagligvareforretning i BS, tillates dette etablert innenfor formålet.

Formål som ikke er bolig eller barnehage skal etableres i første etasje med fasade og inngangsparti mot o_SKV05 og o_SKV06. Formålsgrense mot nevnte veger er byggegrense. Ny bebyggelse skal etableres med første etasje med romhøyde på minimum 4 meter, og den skal tilpasses den øvrige bebyggelsen i senterområdet i fasadeuttrykk og materialbruk.

Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor formålet. Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet. Det tillates at privat uteoppholdsareal mot offentlig kjøreveg o_SKV05 og o_SKV06 etableres som innglassede balkonger.

Barnehage i kombinasjon med øvrige formål skal etableres med uteområder og adkomst fra f_SV08.

Dersom formålet bygges ut som rent barnehageformål uten at det utarbeides ny detaljregulering jf. § 2.1.3 skal § 12.7 ligge til grunn. Byggehøyde og utnyttelsesgrad i plankartet er knyttet til utbygging av rent barnehageformål.

4.8 Kombinert formål - o_BKB2

4.8.1 Generelt

Innenfor formålet skal det opparbeides idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Formålet skal inngå i detaljreguleringen av skolen, BU, og det skal utarbeides en situasjonsplan for arealet som skal vise adkomst, fordeling av arealer mellom de to formålene, internlogistikk, parkering og fremtidig terreng. Dette arbeidet skal skje i samråd med og godkjennes av Idrettsetaten og Grønn Etat.

Anlegget skal utstyres med nødvendig skjerming mot omgivelsene, kan tilrettelegges med lys og det skal sikres sykkelparkering med god kapasitet og standard.

4.8.2 Idrettsanlegg

Anlegget skal opparbeides med fotballbane med spilleflate på 40 x 60 m. Sikkerhetssone inngår i reguleringsformålet og skal oppfylle gjeldende krav til størrelse fra fotballforbundet. Det skal avklares med Idrettsseksjonen hvilke øvrige funksjoner det skal tilrettelegges for.

Ved adkomst til området skal det etableres parkeringsplasser i henhold til parkeringsnorm, minimum 2 bilparkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering).

Det tillates etablert klubbhus innenfor formålet. Klubbhuset kan tilrettelegges for sambruk som grendahus/forsamlingshus.

4.8.3 Nærmiljøanlegg

Innenfor areal skal det etableres skatepark. Skateparken skal opparbeides med variert materialbruk og vanskelighetsgrad.

Det skal avklares med Grønn etat hvilke øvrige funksjoner det skal tilrettelegges for innenfor formålet.

4.9 Kvartalslekeplasser - f_BLK

4.9.1 Generelt

Arealene avsatt til kvartalslekeplass, f_BLK1-f_BLK7 skal utgjøre et supplement til småbarnslekeplasser jf. § 1.6.2 og lekeplasser for større barn jf. § 1.6.3, og skal skilles fra dem med funksjon/innhold. Arealene skal primært opparbeides for barn over 10 år, men deler av arealene tillates opparbeidet for lavere aldersgrupper.

Ved opparbeidelse skal funksjonene på kvartalslekeplassene vurderes opp mot de øvrige kvartalslekeplassene for å sikre et variert tilbud innenfor det samlede planområdet. Valg av løsninger skal avklares med Grønn Etat.

4.9.2 f_BLK1

Innenfor arealet skal det etableres kvartalslekeplass og lekeplass for større barn, jf. § 1.6.3.

Det skal etableres støyskjerming mot o_SKV04. Utforming av kvartalslekeklassen skal fremgå av situasjonsplan for Mjeldheim jf. § 2.3.2.

4.9.3 f BLK3

I forbindelse med detaljregulering av BBB10 Vårheia/BBB11 Ullbergparken skal bruk og avgrensning av området avklares nærmere. Det skal etableres kvartalslekeklass innenfor arealet, men det skal tilrettelegges for opphold for ulike aldersgrupper, også voksne. Arealet tillates benyttet som park, grøntområde e.l.

4.10 Vann- og avløpsanlegg - o_BVA

Arealene er avsatt til etablering av trykkøkningsanlegg, o_BVA1 og o_BVA5, og spillvannpumpestasjoner, o_BVA 2-4 og o_BVA6. Det tillates mindre justeringer av plassering og utforming i forbindelse med detaljprosjektering av hovedvegssystemet jf. § 2.4.3.

Det skal opparbeides areal til 1 biloppstillingsplass ved anlegget. Arealer innenfor formålene som ikke benyttes til nevnte anlegg, skal videreføres eller gjenskapes som naturområder.

4.11 Vannforsyningsanlegg - o_BVF

4.11.1 Formål

Innenfor o_BVF1 og o_BVF2 skal det etableres høydebasseng/vannforsyningsanlegg. Arealer innenfor formålene som ikke benyttes til anleggene, skal videreføres eller gjenskapes som naturområder.

4.11.2 Midlertidig adkomstveg

Det tillates etablert midlertidig adkomstveg fra o_SKV06 til o_BVF1 via BBB09 Storsåta frem til boligområdet er utbygd. Permanent adkomst skal sikres gjennom detaljregulering jf. § 4.4.5.

Det tillates etablert midlertidig adkomstveg fra o_SKV09 til o_BVF2 via BKS5 Husheia og/eller BBB13 Stikka frem til boligområdene er utbygd. Permanent adkomst skal sikres gjennom detaljregulering jf. §§ 4.3.5 og 4.4.9.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Plan- og bygningslovens § 12-5, nr. 2)

Plassering av de ulike vegstrekningene fremgår av temakart D Veg

5.1 Veg - SV

5.1.1 o_SV01 (E16)

Eksisterende rundkjøring skal utbedres med utvidet radius og påfølgende tiltak som vist i plankart og tekniske tegninger.

5.1.2 f_SV02

Den felles veg opparbeides med 5m og 3,5 m bredde som vist i plankartet.

5.1.3 o_SV05

Eksisterende offentlig veg videreføres som i dag. Det etableres kryss mellom veg o_SV05 og ny kjøreveg o_SKV04.

5.1.4 f_SV06

Eksisterende felles veg videreføres som i dag, det etableres kobling til nytt hovedvegssystem, o_SKV04, som vist i plankartet.

5.2 Kjøreveg - o_SKV

5.2.1 I forbindelse med detaljprosjektering er det tillatt mindre justeringer av veglinje innenfor formålene samferdsel og teknisk infrastruktur.

5.2.2 o_SKV01 (Ådnavegen)

Det etableres midtrabatt fra o_SV01 frem til nytt kryss mot o_SKV02 som vist i plankart og tekniske tegninger.

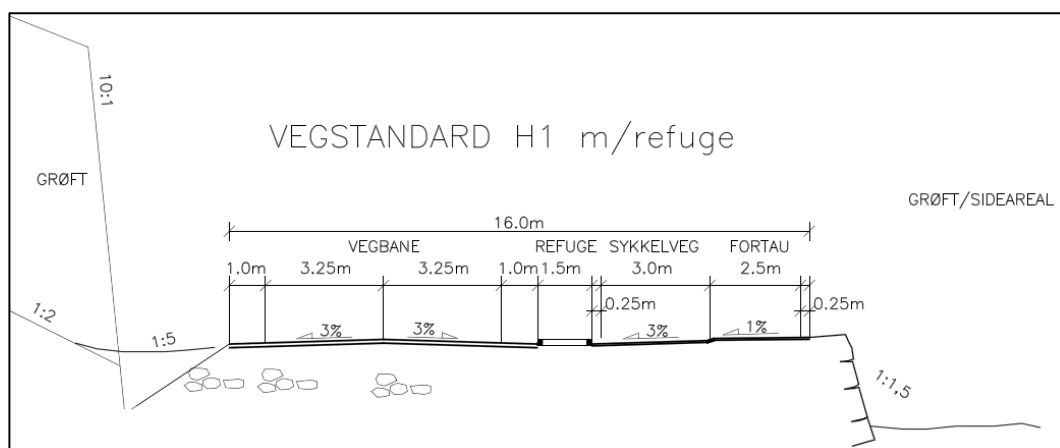
5.2.3 o_SKV02 (Ytre Arna-Vegen)

Kjørevegen legges om som vist i plankartet og det etableres nytt kryss mot o_SKV01 som vist i plankart og tekniske tegninger.

5.2.4 o_SKV03 - o_SKV05

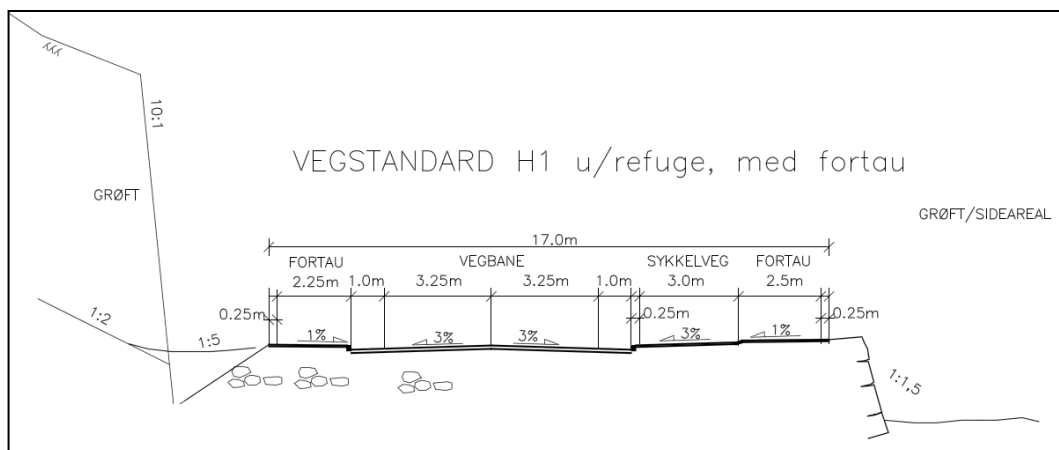
Kjørevegen skal opparbeides etter dimensjoneringsklasse H1 med redusert refuge på 1,5 meter mellom veg og tilhørende sykkelveg som vist i normalprofil. Det skal etableres vegbelysning.

Langs deler av o_SKV04 skal det etableres dobbeltsidig fortau slik det fremgår av plankartet.



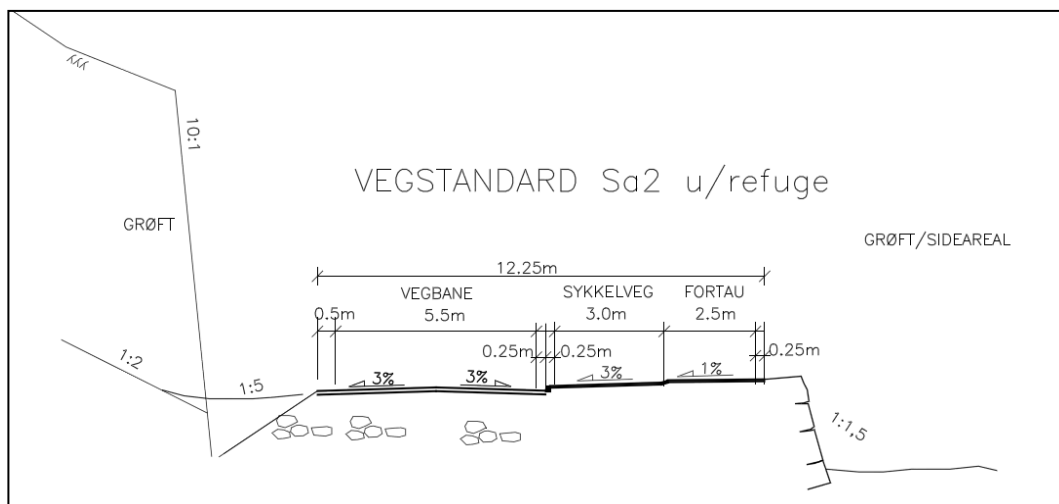
5.2.5 o_SKV06 og o_SKV07

Kjørevegen skal opparbeides etter dimensjoneringsklasse H1 uten refuge som vist i normalprofil. Det skal etableres vegbelysning. Jf. §§ 3.5.3 og 3.5.4 stilles det ikke krav om etablering av dobbeltsidig fortau i forbindelse med utbyggingen av vegsystemet.



5.2.6 o_SKV08 og o_SKV09

Kjørevegen skal opparbeides etter dimensjoneringsklasse Sa2 uten refuge som vist i normalprofil. Det skal etableres vegbelysning.



5.2.7 o_SKV10

Kjørevegen skal opparbeides med tverrprofil jf. § 5.2.4. Eksisterende bro skal videreføres som kjøreveg. Det etableres ny bro som skal opparbeides med sykkelveg og fortau.

5.3 Fortau - SF

Formålene o_SF1- o_SF21 skal opparbeides som offentlig fortau. Fortaue o_SF1- o_SF17 og o_SF20- o_SF21 skal opparbeides med 2,5 meter bredde pluss skulder.

Fortau o_SF18 og o_SF19 skal opparbeides med 2,25 meter bredde pluss skulder, det stilles ikke rekkefølgekrav om etableringen av disse fortauene.

5.4 Torg - o_ST

Formålet o_ST skal opparbeides som offentlig urbant torg. Felles plan for opparbeidelse av o_ST (torg) og o_GP (park), jf. § 6.6, skal utarbeides i samråd med, og godkjennes av, Grønn Etat. Plan for opparbeidelse av torget skal vise belysning, støyskjerming og materialbruk.

Torget skal opparbeides med gode kvaliteter og utformes med tanke på flerfunksjonell bruk. Torget skal være universelt utformet, og det skal legges til rette for oppholdsarealer. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Det tillates etablert varelevering til dagligvarebutikk i BS fra torget, dette må ligge til grunn ved valg av materialer.

5.5 Gang-/sykkelveg - o_SGS

Offentlig gang- og sykkelveg o_SGS skal opparbeides med fast dekke og belysning i 3 meters bredde jf. håndbok N100 og V122.

5.6 Gangveg - o_SGG

5.6.1 o_SGG04 – o_SGG05 og o_SGG14

Gangvegene o_SGG04, o_SGG05 og o_SGG14 skal opparbeides med fast, kjørbart, dekke i 3 meters bredde. Det tillates at vegen avviker fra krav til universell utforming jf. Håndbok N100.

5.6.2 f_SGG06

Innenfor formålet skal det etableres snarveg/trapp mellom fortau o_SF03 og f_SV07.

5.7 Sykkelveg/sykkelfelt - o_SS

Formålene o_SS01-o_SS16 skal opparbeides som offentlig sykkelveg. Sykkelvegene skal opparbeides i 3 meters bredde som vist i plankartet og skal markeres med midtstripe.

5.8 Annen veggrunn – teknisk - SVT

Gjerder, murer, støyskjerminger, fyllinger og andre innretninger kan oppføres innenfor formålet. Dersom detaljprosjektering av veg viser at det er behov for arealer til etablering av slike innretninger utover det arealet som er avsatt til annen veggrunn, tillates slike tiltak.

Ved etablering av murer mot GN19 tillates det justeringer jf. plankartet for å sikre videreføring av eksisterende vassdrag markert i plankartet.

I tilknytning til busstopp tillates det etablert leskur og sykkelparkering innenfor arealene.

Tiltak innenfor formålene skal opparbeides i henhold til krav fastsatt i § 1.2.

5.9 Annen veggrunn – grøntareal - SVG

Områdene skal være beplantet/grønne, enten i form av vegetasjoner som er tatt vare på eller rehabilitert, eller i form av ny beplantning. Områdene kan også inneholde innretninger som omtalt i § 5.8.

5.10 Kollektivanlegg – o_SKA

Innenfor o_SKA1 og o_SKA2 skal det etableres pauserom og toalettfasiliteter for sjåfør i tilknytning til endestopp. Plassering av bebyggelsen skal vurderes opp mot siktlinjer.

5.11 Kollektivholdeplass - o_SKH

Kollektivholdeplasser skal opparbeides som vist i plankartet. Ved opparbeidelse av busstopp skal det legges til rette for etablering av leskur og sykkelparkering. Beplantning nær kollektivholdeplassene skal ikke ha høyde over 1 m av trygghetshensyn.

Fra busstopp o_SKH01 skal det etableres snarveg til o_SF02, forbindelsen skal etableres som trapp.

5.12 Parkering, o_SPA1

Innenfor felt o_SPA1 tillates det etablert utfartsparkering i tilknytning til turvegnett. Det tillates mindre justeringer av adkomst vist i plankartet som følge av detaljprosjektering.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

(Plan- og bygningslovens § 12-5, nr. 3)

Plassering av de ulike formålene under §§ 6 og 7 fremgår av temakart C Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur - G

6.1.1 G1 og G2

Innenfor formålet tillates det utført tiltak som skjermer inngrep som følge av etablering av o_SKV04 og gangveger.

6.1.2 G4 og G5

Arealene videreføres som i dag. Etter etableringen av gangveg o_SGG05 skal det utføres tiltak for terrengtilpasning og beplantning av G4.

6.2 Naturområder - GN

6.2.1 Felles

Det tillates utført tiltak for fremføring av VA- og overvannsledninger innenfor følgende naturområder: o_GN01, GN08, GN13, GN15-16 og GN20-22.

Terreng og vegetasjon skal tilbakeføres.

6.2.2 o_GN01

Det skal sikres gode overganger mellom fyllinger i tilknytning til o_SKV07 og naturområdet. Det tillates etablert snarveg fra BBH2 til badeplassen o_GB. Naturområdet skal ikke tilrettelegges for opphold. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon er tillat.

6.2.3 f_GN02

Innenfor formålet tillates følgende tiltak:

- Alminnelig skjøtsel av vegetasjon
- Etablering av kjørbar adkomst til vannforsyningsanlegg o_BVF1
- Opparbeiding med bord og benker.
- Sikringstiltak i tilknytning til skjæring mot o_SKV06/07

6.2.4 f_GN03 og f_GN06

Innenfor formålene tillates det utført enkle tiltak for tilrettelegging for opphold og aktivitet. Arealet kan opparbeides med bord og benker, gangforbindelser og enkle apparater for utetrening/lek i naturlige materialer. Tiltak skal utføres i samråd med Grønn Etat.

6.2.5 GN04

Innenfor formålet tillates det alminnelig skjøtsel av vegetasjon og nødvendig sikring mot jordskred/ras. Eksisterende sti fra o_SKV07 mot o_SGS skal opprettholdes som vist i plankartet, og det tillates utført tiltak for å oppgradere denne.

6.2.6 GN05

Eksisterende sti fra o_GP via BU skal opprettholdes som vist i plankartet, og det tillates utført tiltak for å oppgradere denne. Dette omfatter også sti fra f_BLK6 og trase ned til o_SGS.

Innenfor formålet tillates det alminnelig skjøtsel av vegetasjon og nødvendig sikring mot jordskred/ras. Det skal ikke utføres inngrep som er synlig fra Kvammedalen jf. §. 9.2.1.

6.2.7 o_GN07

Innenfor formålet skal det opparbeides universelt utformet gangforbindelse fra BU til o_SF20 jf. § 10.9. Det skal utføres tiltak for terrengtilpasning og revegetering for å sikre naturområdets grønne karakter. Kollen skal sikre mot inngrep.

6.2.8 GN08 – GN12

Innenfor formålene skal det utføres tiltak som sikrer gode overganger mellom opparbeidet gangveg o_SGS og omkringliggende grøntområder.

- 6.2.9 GN13
Innenfor formålet tillates det utført tiltak for å sikre/utbedre stisystem og for å sikre kjøreadkomst til vannforsyningsanlegg o_BVF2. Det tillates alminnelig skjøtsel av vegetasjon og nødvendig sikring mot jordskred/ras.
- 6.2.10 GN14
Innenfor formålet tillates det utført tiltak for reetablering av terreng påfølgende tiltak knyttet til høyspentledning. Ved slike inngrep skal arealet beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates alminnelig skjøtsel av vegetasjon.
- 6.2.11 GN15 og GN16
Innenfor formålet tillates det alminnelig skjøtsel av vegetasjon og nødvendig sikring mot jordskred/ras. Påfølgende etablering av gangveg jf. § 10.11 skal det sikres gode overganger mellom gangvegen og naturområdet.
- 6.2.12 f GN17.
Innenfor formålet tillates det utført tiltak i tilknytning til utbedring av stinett jf. plankartet. Det tillates etablert snarveger mellom BKS6 Merkeshaugen og BBB15 Såtedalen innenfor formålet.
- 6.2.13 GN18
Innenfor formålet tillates det utført tiltak i tilknytning til utbedring av stinett jf. plankartet.
- 6.2.14 GN19 – GN21
Innenfor formålet tillates det alminnelig skjøtsel av vegetasjon og nødvendig sikring mot jordskred/ras. Det tillates utført tiltak for utbedring/sikring av eksisterende stiforbindelser samt sikringstiltak i strandsonen langs VNV2, VNV3 og markert vassdrag i GN19.
- 6.2.15 GN22-GN24
Innenfor formålet tillates det alminnelig skjøtsel av vegetasjon. Det tillates tiltak innenfor GN22 i forbindelse med etablering av illustrert gangforbindelse. Det tillates ikke tiltak som påvirker eksisterende vassdrag VNV1.
- 6.3 Turdrag - GTD**
- 6.3.1 GTD
Innenfor formålet skal eksisterende sti mot Ytre Arna opprettholdes. Det tillates utført tiltak for sikring/utbedring av stien.
- 6.4 Turveg - o_GT**
- 6.4.1 o_GT1
Innenfor formålet skal det etableres turveg fra o_SGS til Gaupås. Turvegen skal opparbeides gruset i 2,5 meters bredde og det skal etableres belysning.
- Opparbeidelse av o_GT1 skal skje i henhold til tekniske detaljtegninger/byggeplaner utarbeidet i samråd med Grønn Etat.
- 6.4.2 o_GT2
Eksisterende opparbeidet trase skal opprettholdes. Traseen skal videreføres frem til o_SKV09 og det skal sikre kobling mot eksisterende sti i GN13. Det tillates tiltak for å oppgradere/sikre turvegen.
- 6.5 Badeplass - o_GB**
- I felt o_GB tillates det etablert offentlig badeplass. Det tillates etablert sandvolleyballbane og lekeareal med naturlige materialer innenfor formålet.
- Badeplassen skal være tilgjengelig med universelt utformet gangforbindelse fra o_SF14 via internveger i Liltlesåta jf. § 4.3.3. Innenfor formålet skal deler av denne forbindelsen etableres som gangveg med fast dekke og belysning.
- Det skal gjøres en helhetlig vurdering av tiltak innenfor o_GB og o_VB jf. § 8.3.1. Dette skal omfatte vurdering av behov for etablering av offentlig toalett. Tiltak innenfor formålet skal utføres i samråd med Grønn Etat

6.6 **Park - o_GP**

Parken skal etableres i forlengelsen av o_ST og sikre gode overganger mellom det urbane torget og Ullbergvatnet. Arealet skal opparbeides som en landskapspark/våtmarkspark med en naturlig opparbeiding og drenerende masser.

Gangveger og oppholdsarealer skal etableres som opphøyde/lett fundamenterte tre-dekker som ikke krever vesentlig masseutskiftning. Det skal sikres gode solforhold på oppholdsarealene og gode tverrforbindelser mellom BU skolen og BBB11/BS Ullbergparken. Det tillates etablert paviljong eller bygning med tak ved Ullbergvatnet, VNV1.

Tiltak skal være universelt utformet.

Felles plan for opparbeidelse av o_ST og o_GP, jf. § 5.4, skal utarbeides i samråd med, og godkjennes av, Grønn Etat. Plan for opparbeidelse skal omfatte plan for beplantning og belysning.

§ 7 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

(Plan- og bygningslovens § 12-5, nr. 5)

7.1 **Landbruksformål - LL**

Arealene er avsatt til landbruksformål og skal videreføres med eksisterende bruk.

7.2 **Naturformål - LNA**

7.2.1 LNA1

Innenfor formålet tillates det ikke tiltak som endrer eksisterende terreng. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon og nødvendig sikring mot jordskred/ ras er tillatt, men skal utføres på skånsomt vis.

7.2.2 LNA2

Innenfor formålet tillates det alminnelig skjøtsel av vegetasjon og nødvendig sikring mot jordskred/ras. Innenfor området tillates fremføring av VA- og overvannsledninger. Terreng og vegetasjon skal tilbakeføres.

7.3 **Friluftformål - LF**

7.3.1 LF1

Innenfor formålet tillates det utført mindre tiltak for å tilrettelegge området til friluftsområdet for bruk. Tiltakene som tillates omfatter etablering av stier, skjøtsel av vegetasjon, etablering av sitteplasser med benker og bord. Tiltak innenfor formålet skal utføres i samråd med Grønn Etat.

7.3.2 o_LF2

Innenfor formålet tillates det utført enkle tiltak for tilrettelegging for opphold og aktivitet. Arealet kan opparbeides med bord og benker, gangveger og enkle apparater for utetrening/lek i naturlige materialer.

Tiltak skal utføres i samråd med Grønn Etat.

Behov for sikring av arealet mot LNA1 skal avklares som en del av detaljreguleringen av Ullberget. Sikring skal etableres innenfor formålsgrensen.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(Plan- og bygningslovens § 12-5, nr. 6)

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - VNV

Det tillates etablert kaikonstruksjon i strandsonen mot o_GP.

8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag - VFV

Det tillates etablert flytebrygge.

8.3 Badeområde - o_VB

8.3.1 o_VB

Innenfor formålet tillates det tiltak i sjø i tilknytning til tilrettelegging for badeplass. Dette omfatter mudring og etablering av flytebrygge. Tiltak skal etableres i samråd med Grønn Etat jf. § 6.5.

§ 9 HENSYNSSONER

(Plan- og bygningslovens § 12-6 jfr. § 11-8)

9.1 Sikrings-, støy- og faresoner

9.1.1 Frisiktzone H140

I områdene mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegger.

9.1.2 Rød støysone H210

Det er ikke tillatt å oppføre støyømfintlige bygninger innenfor støysonen uten tiltak som reduserer støynivået på fasade til under grenseverdi for rød sone. For BBB01 Mjeldheim fastsettes grenseverdi for rød støysone til $L_{den} = 70$ dB.

9.1.3 Gul støysone H220

I gul støysone skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter har stille side med lavere utendørs støynivå enn $L_{den} = 55$ dB på stille side. Stille side skal være skjermet i forhold til støy fra andre støykilder.

Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares.

9.1.4 Faresone ras H310

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor faresonen før det er gjort geotekniske undersøkelser som kan avdekke om det er behov for rassikring. Eventuelle sikringstiltak skal ferdigstilles før området tas i bruk.

9.1.5 Faresone høyspent H370

Innenfor hensynssonen tillates det ikke oppført bebyggelse for varig opphold.

9.2 Soner med angitte særlige hensyn

9.2.1 Sone med særlige hensyn til landskap, H550

Ved detaljregulering av BBB12 Vassheia som omfattes av hensynssonen, skal fjernvirkningene av tiltaket sett fra Kvammedalen dokumenteres jf. observasjonspunkter fastsatt i temakart F. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser fjernvirkningene fra punkt markert i analysekart «synlighet».

Detaljreguleringen skal omfatte en terreng- og synlighetsanalyse som synliggjør hvordan området kan bygge ut med begrensede fjernvirkninger. Reguleringsbestemmelsene skal fastsette krav til terrengbehandling og beplantning som bidrar til å begrense fjernvirkningene av tiltaket. Det tillates ikke etablert terrengmurer over 2 meter uten at disse brytes opp med beplantningsfelt, og alle murer skal oppføres i naturstein med dempede/mørke farger.

Bebyggelsen skal utføres materialer som ikke skiller seg vesentlig fra omkringliggende terreng og vegetasjon med hensyn til farge og glans. Maling/beis skal være naturtilpasset og takteking mørk.

9.2.2 Bevaring naturmiljø H560

Ved detaljregulering av formål som grenser opp mot eller omfatter hensynssonene, skal det i reguleringsbestemmelsene sikres at det ikke utføres tiltak som påvirker det biologiske mangfoldet.

§ 10 BESTEMMELSESONMRÅDER

Plassering av bestemmelsesområdene fremgår av temakart E

10.1 **Bestemmelsesområde # 1 - Mjeldheim**

For bestemmelsesområde #1 gjelder §§ 1, 2, 3, 9, 10 og 11.

10.2 **Bestemmelsesområde # 2 - Litlevardhei**

For bestemmelsesområde #2 gjelder §§ 1, 2, 3, 9 og 12.

10.3 **Bestemmelsesområde #3**

Bestemmelsesområdet er knyttet til rekkefølgekrav om regulering av fremtidig kryssløsning jf. § 3.2 og §3.4. Det tillates ikke tiltak innenfor bestemmelsesområdet som kan vanskeliggjøre en fremtidig kryssutbygging, og tiltak skal som følge avklares med Statens Vegvesen.

10.4 **Bestemmelsesområde #4**

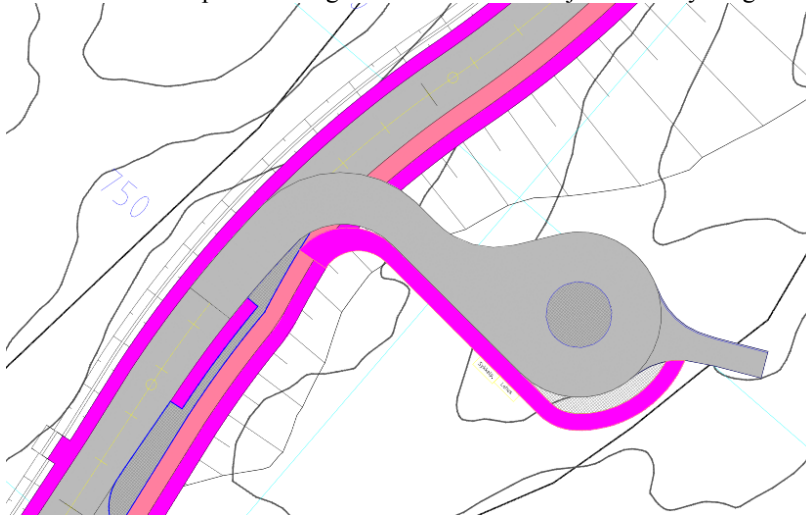
Bestemmelsesområdet omfatter automatisk fredet kulturminne avdekket ved arkeologisk utgravning. Bestemmelsen skal utarbeides av Hordaland Fylkeskommune i forbindelse med offentlig ettersyn

10.5 **Bestemmelsesområde #5**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles gangveg fra f_SV04 via BBB01d og GN22 ned til o_SGG04. Trasé skal fastsettes gjennom utomhusplan for BBB01 Mjeldheim jf. §§ 2.3.2 og 11.5.5.

10.6 **Bestemmelsesområde #6**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres midlertid endestopp/snuplass for buss parallelt med ferdigstillelse av o_SKV06 jf. § 3.4.4. Snuplassen skal opparbeides i henhold til illustrasjon. Det skal etableres pauserom og toalettfasiliteter for sjåfør i tilknytning til snuplassen.



Ved ferdigstilling av o_SKV07 og o_SKA1, skal det midlertidige endestoppet avvikles og bestemmelsesområdet opphører. Underliggende arealer opparbeides til regulert formål jf. § 4.3.3.

10.7 **Bestemmelsesområde #7**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres offentlig gangveg. Bestemmelsesområdet skal inngå i detaljregulering av felt BBB10 Vårheia/BBB11 Ullbergparken, og utforming av gangvegen skal fastsettes gjennom detaljreguleringen.

Gangvegen skal opparbeides i fast dekke med 3 meters bredde. Det skal etableres belysning. Det tillates at vegen avviker fra krav til universell utforming jf. Håndbok N100.

10.8 Bestemmelsesområde #8

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres offentlig gangveg. Bestemmelsesområdet skal inngå i detaljregulering av felt BBB09 Storsåta, og utforming av gangvegen skal fastsettes gjennom detaljreguleringen. Gangvegen skal opparbeides parallelt med utbyggingen av BBB08 Lydarnipa.

Gangvegen skal opparbeides i fast dekke med 3 meters bredde. Det skal etableres belysning. Det tillates at vegen avviker fra krav til universell utforming jf. Håndbok N100.

10.9 Bestemmelsesområde #9

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres offentlig gangveg som knytter BU til o_BKB2. Bestemmelsesområdet skal inngå i detaljregulering av felt BU, og utforming av gangvegen skal fastsettes gjennom detaljregulering. Etablering av gangvegen skal sikres i rekkefølgekrav i detaljregulering.

Gangvegen skal opparbeides i fast dekke med 3 meters bredde. Det skal etableres belysning. Det skal sikres god terrengtilpasning jf. 6.2.7.

10.10 Bestemmelsesområde #10

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres adkomstveg til BU og BBB12 Vassheia via regulert avkjørsel fra o_SKV05. Ved detaljreguleringen av vegen skal det sikres at eksisterende kolle i o_GN07 ivaretas. Utforming må vurderes opp mot offentlig gangveg som skal etableres i bestemmelsesområde #9 jf. § 10.9

10.11 Bestemmelsesområde #11

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres offentlig gangveg. Bestemmelsesområdet skal inngå i detaljregulering av BBB13 Stikka/BKS5 Husheia/BKS7 Novedalen, og utforming av gangvegen skal fastsettes gjennom detaljreguleringen.

Gangvegen skal opparbeides i fast dekke med 3 meters bredde. Det skal etableres belysning. Det tillates at vegen avviker fra krav til universell utforming jf. Håndbok N100.

§ 11 BESTEMMELSESONMRÅDE #1 (BBB1 MJELDHEIM)

11.1 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene som følger av denne bestemmelsen kommer i tillegg til kravene i § 3.

11.1.1 Følgende tiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenheter innenfor planområdet:

- VA anlegg ferdigstilt i henhold til godkjent VA-rammeplan jf. § 2.2.3
- Tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold jf. §§ 1.14, 9.1.2 og 9.1.3.
- Veger: f_SV03 og f_SV04
- Gangveg: f_SGG08 og f_SGG15 med belysning
- f_BLK1: opparbeiding av kvartalslekeplassen skal omfatte etablering av gangveg fra kvartalslekeplassen frem til gangveg o_SGG05 nord for f_BLK1 og opparbeidelse av f_G4. Gangvegen skal etableres med minimum 2 meter bredde, fast dekke.

11.1.2 Følgende skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenheter innenfor feltet:

BBB01a:

Uteoppholdsareal f_BUT1, Renovasjon f_BRE1b

BBB01b:

Renovasjon f_BRE1b, Lekeplass f_BLK8b, Veg f_SV2

BBB01c/d:

Renovasjon f_BRE1a, Lekeplass f_BLK8a.

Gangforbindelse vist med stipling fra f_SV04 ned til o_SGG04 ved kulvert under E16.

BBB01e:

Renovasjon f_BRE1a, Lekeplass f_BLK8a, Gangveg f_SGG07, Vegetasjonsskjerm f_GV1a og f_GV1b

Ved trinnvis utbygging skal det ved hvert byggetrinn sikres opparbeidet tilstrekkelig felles uteoppholdsareal jf. § 11.5.

11.2 Eierform

Følgende areal er felles:

Alle fellesarealer innenfor bestemmelsesområdet er felles for alle boenheter med følgende unntak:

- f_SV2 er felles for BBB01b og BFS3
- f_GV1a og f_GV1b er felles for BBB01e
- f_BLK8a er felles for alle boenheter og BFS3

Gangveg o_SGG15 (kulvert) ligger utenfor bestemmelsesområdet, men er felles for alle boenheter i BBB01 Mjeldheim.

11.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

11.3.1 Formål

Innenfor formålet tillates det etablert blokkbebyggelse med parkeringskjeller og felles uteoppholdsareal. Innenfor BBB01c/d skal det oppføres to bygg som vist i illustrasjonsplan.

11.3.2 Byggehøyde

Maksimal byggehøyde for de enkelte delfeltene er som følger:

BBB01a: k + 55

BBB01b: k + 54

BBB01c/d: k + 57

BBB01e: k + 66

Byggehøydene skal differensieres innenfor hvert delfelt som det fremgår av plankartet. Illustrasjonsplan datert 26.03.15 skal være retningsgivende for en ytterligere differensiering av byggehøyder.

Det tillates at mindre takoppbygg jf. § 11.3.6 overstiger maksimal byggehøyde.

11.3.3 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad for delfeltene er som følger:

BBB01a: % BRA = 185 %

BBB01b: % BRA = 170 %

BBB01c/d: % BRA = 175 %

BBB01e: % BRA = 205 %

11.3.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene. Der byggegrense ikke er oppgitt kan bygget plasseres i formålsgrensen.

11.3.5 Boligstørrelser

Feltet skal bygges ut med variasjon i boenhetenes størrelse og antall rom.

Det tillates ikke etablert boenheter som er mindre enn 35 m² + bodareal.

11.3.6 Takflater

Ved utforming av tak skal legges til grunn at bakenforliggende bebyggelse har utsyn til takflatene, og takflatene skal som følge ha en helhetlig estetisk utforming og fargesetting.

Det tillates oppført mindre takoppbygg, dette omfatter heishus/trappesjakt, tekniske installasjoner samt støyskjerming/gjerde for takterrasser. Installasjoner på tak skal innlemmes i arkitekturen for øvrig.

11.3.7 BBB01c/d

Utbyggingen av delfeltet skal vurderes spesielt opp mot sikring av VNV1. Tiltak skal ikke overstige formålsgrensen og skal ikke medføre endringer i bekkens løp eller kantsonen.

11.3.8 Inngangsparti

Arealer mellom f_SV04 og bebyggelsen skal opparbeides som gatetun. Utomhusplanen skal sikre en helhetlig materialbruk på arealene, og det skal etableres plantefelt for å bryte opp de harde flatene.

11.3.9 Parkering

Beboerparkering og gjesteparkering skal etableres i parkeringskjeller. Parkeringsdekning skal beregnes ut fra parkeringssone P3 jf. § 1.5. Det skal etableres minimum 5 % parkering dimensjonert for bevegelsehemmede per parkeringskjeller. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-bil.

For BBB1c/d skal det etablert felles parkeringsanlegg med avkjørsel som vist i plankartet.

Det tillates etablert felles parkeringsanlegg for BBB1a og BBB1b.

11.4 **Felles leke- og uteoppholdsareal**

11.4.1 Privat uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 7 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Det tillates at privat uteoppholdsareal etableres som innglassede balkonger eller fullklimatiserte hagestuer.

11.4.2 Felles uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 25 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

Det tillates etablert takterrasser på blokkbebyggelse, men disse skal ikke inngå i beregningen av felles uteoppholdsareal.

11.4.3 Kvalitetskrav felles uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer som inngår i arealberegningen skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot støy, forurensing, rasfare og trafikkfare
- Hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper; barn, ungdom, voksne og eldre.
- Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, restarealer medregnes ikke.
- God og sikker tilgjengelighet fra bolig (alle boenheter skal ha tilgang på felles områder maksimum 50 meter fra byggets hovedatkomst).
- Gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn.)

- Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel akebakke).
- Opparbeides med god og varig kvalitet.

11.4.4 Krav til utforming

I f_BLK8a skal det opparbeides småbarnslekeplass og lekeplass for større barn jf. §§ 1.6.2 og 1.6.3. f_BLK8b skal opparbeides som småbarnslekeplass jf. § 1.6.2.

11.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

11.5.1 Veg

Veg f_SV03 og f_SV04 skal opparbeides i henhold til plankartet med dimensjoneringsklasse A1 (atkomstveger i boligområder) med bredde 5 meter.

f_SV2 skal opparbeides som vist i plankartet med 3,5 meters bredde-

11.5.2 Adkomster

Adkomst til bebyggelse og parkeringsanlegg skal etableres som vist i plankartet. Det tillates mindre justeringer i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

11.5.3 Gangveg f_SGG07

Gangveg skal opparbeides med 2 meters bredde som vist i plankartet. Det tillates mindre justeringer traseen som følge av utomhusplan. Det tillates at deler av traseen etableres som trapp.

11.5.4 Gangveg f_SGG08 og f_SGG15

Gangveg f_SGG08 og f_SGG15 skal opparbeides frem til f_BLK1 via kulvert som vist i plankartet. Gangvegen skal opparbeides med 3 meter bredde.

Det skal etableres belysning langs gangvegene. Det skal ikke etableres busker eller annen tett beplantning ved gangvegen. Vegetasjon skal være primært gress, eventuelt trær med høy krone.

11.5.5 Gangforbindelse

Det skal opparbeides gangforbindelse fra f_SV04 frem til kulvert under E16 som vist med illustrasjonslinje i bestemmelsesområde #5 i plankartet jf. § 10.5. Trase skal fremkomme av utomhusplan, denne skal legges utenom BFS3.

Forbindelsen skal opparbeides med 2 meter bredde og fast dekke. I overgangen mellom BBB01c/d og GN22 tillates det oppført trapp.

11.5.6 Renovasjon

Innenfor felt f_BRE1a og f_BRE1b skal det etableres nedgravde løsninger for avfallshåndtering.

I f_BRE1a skal det etableres miljøstasjon/returpunkt som også skal være nedgravd. Arealene rundt innkastpunktet skal opparbeides med belegning tilpasset omkringliggende arealer.

Det tillates justeringer av grensen mellom f_BRE1b og BBB1b i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

11.5.7 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates etablert innenfor formålene BBB1a-BBB1e, og i f_G3 langs f_SV04. Behov for etablering av nettstasjoner innenfor området og plassering av stasjon(er) skal avklares med BKK i forkant av rammesøknad.

11.6 Grønnstruktur

11.6.1 Grønnstruktur

f_G3 skal primært opprettholdes som eksisterende grønnstruktur. Det tillates inngrep i arealer som grenser opp mot veg og/eller uteoppholdsareal for å sikre gode overganger.

11.6.2 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm f_GV1a skal opparbeides med vegetasjon som skjerner innsyn til BFS2. Tilsvarende skal f_GV1b skjermes innsyn til BFS1.

§ 12 BESTEMMELSESONMRÅDE # 2 - BBB04/ BKS1 LITLEVARDHEI

12.1 Rekkfølgekrav

Rekkfølgekravene som følger av denne bestemmelsen kommer i tillegg til kravene i § 3.

12.1.1 Følgende tiltak skal være utført før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenheter innenfor planområdet:

- VA anlegg skal være ferdigstilt i henhold til godkjent VA-rammeplan jf. § 2.2.3. VA-anlegget omfatter etablering av fordrøyningsbasseng i o_SAA.
- Areal til renovasjonsløsning som vist i situasjonsplan skal være opparbeidet i henhold til renovasjonsteknisk avfallsplan jf. § 2.3.5.
- Tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold jf. § 1.14 for boliger og barnehage med tilhørende uteoppholdsarealer.

12.1.2 Følgende skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenheter innenfor nevnte felt:

BBB04a – BBB04d:	veg f_SV08 med fortau f_SF22, gangveg f_SGG09, vegetasjonsskjerm f_GV2a
BKS1a – BKS1b:	veg f_SV09, parkering f_SPA2a-b, gangveg f_SGG10-11
BKS1c:	adkomst fra f_SV09, gangveg f_SGG12
BKS1d:	adkomst fra f_SV10
BKS1d – BKS1g:	veg f_SV10 og f_SF23
BBB04f – BBB04e:	veg f_SV10 og f_SF23
BKS1g og BBB04e:	veg f_SV11

12.1.3 Følgende skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste boenhet innenfor nevnte felt:

Ved trinnvis utbygging skal det utarbeides arealregnskap som viser at krav til fellesareal for feltet er tilfredsstillt. Arealregnskapet skal omfatte hele BKS1/BBB4 Litlevardhei og vise at kravene er sikret tilfredsstillt for hele delområdet.

Konsentrert småhusbebyggelse:

BKS1a:	lekeplass f_BLK9b
BKS1b:	lekeplass f_BLK9c-d
BKS1d:	lekeplass f_BLK9h
BKS1e:	lekeplass f_BLK9g
BKS1f:	lekeplass f_BLK9f
BKS1g:	parkering f_SPA2c

Blokkbebyggelse

BBB04b- BBB04c:	lekeplass f_BLK9a, uteoppholdsareal f_BUT2, vegetasjonsskjerm f_GV2b
BBB04d	kombinert formål overvannsnett/park o_SAA
BBB04e:	lekeplass f_BLK9e

Leke- og uteoppholdsareal, adkomst og parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet innenfor eget formål.

12.1.4 Følgende skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BKB1

Veg:	f_SV08
Fortau:	f_SF22

Leke- og uteoppholdsområder, parkeringsplass for bil og sykkel, snuplass, renovasjon samt gangforbindelse fra adkomstveg til busstopp o_SKH10 jf. situasjonsplan

12.2 Eierform

12.2.1 Følgende areal er offentlig:

Fordrøyning/park:	o_SAA
-------------------	-------

12.2.2 Følgene arealer er felles for alle boenheter innenfor bestemmelsesområdet #2:

Veger:	f_SV08 - f_SV11
Fortau:	f_SF22 og f_SF23
Lekeplasser:	f_BLK9a – f_BLK9h

Uteoppholdsareal: f_BUT2
Gangveger: f_SGG09-f_SGG12
Vegetasjonsskjermer: f_GV2a og f_GV2b
Areal for renovasjon slik det fremkommer av situasjonsplan jf. § 2.3.2.

12.2.3 Følgene arealer er felles for følgende formål:

BKS1a og BKS1b: parkering f_SPA2b
BKS1a og BKS1c: parkering f_SPA2a
BKS1f og BKS1g: parkering f_SPA2c

12.3 **Terrengbehandling og terrengmurer**

Tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal ivareta eksisterende terreng og topografi.

Ved plassering av bebyggelsen skal terrengforskjeller utnytted for å begrense behovet for etablering av terrengmurer. Dette skal i særlig grad vektlegges for bebyggelsen i BKS1f og BKS1g som grenser mot grønnstruktur GN19.

Det skal unngås å etablere av murer som overstiger 2 meter uten at det etableres beplantede brudd i muren. Terrengmurer mot veg og grønnstruktur skal etableres i naturstein eller annen tilsvarende høy kvalitet. Forstøtningsmurer som etableres langs f_SV10 skal utføres i samme materialer langs hele vegen.

12.4 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse**

12.4.1 Formål

Innenfor formålene skal det etableres sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan med privat parkering, private uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg. Det tillates etablert sekundærboliger.

I BKS1c og BKS1f tillates det etablert ytterligere ett målbart plan som sokkeletasje (totalt 4 målbare plan) for å sikre utnyttelse av terrengforskjeller jf. § 12.3.

Innenfor BKS1c skal det etableres gatetun/adkomstveg til boliger i feltet som vist i illustrasjonsplan.

12.4.2 Maksimal byggehøyde

Maksimal byggehøyde er fastsatt i plankartet og er som følger:

BKS1a: k + 177
BKS1b: k + 176
BKS1c: k + 178
BKS1d: k + 188
BKS1e: k + 166
BKS1f: k + 165
BKS1g: k + 164

Det tillates at mindre takoppbygg/tekniske installasjoner overstiger maksimal byggehøyde. Installasjoner på tak skal innlemmes i arkitekturen for øvrig.

Illustrasjonsplan datert 23.03.15 skal være retningsgivende for differensiering av byggehøyder for å sikre utnyttelse av terrengforskjeller jf. § 12.3.

12.4.3 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad for feltene er fastsatt i plankartet som % BRA og er som følger:

BKS1a: % BRA = 85 %
BKS1b: % BRA = 85 %
BKS1c: % BRA = 80 %
BKS1d: % BRA = 70 %
BKS1e: % BRA = 70 %
BKS1f: % BRA = 145 %
BKS1g: % BRA = 80 %

Krav til uteoppholdsareal gjelder foran grad av utnytting.

12.4.4 Privat uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 75 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette skal etableres som hager og private terrasser/ takterrasser/balkonger e.l. Ved etablering av sekundærboliger økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende leilighetens bruksareal.

12.4.5 Parkering

Det tillates etablert inntil to biloppstillingsplasser per boenhet innenfor formålet. Ved etablering av 2 oppstillingsplasser per boenhet som ikke er samlet i parkeringsanlegg under bakken, skal den ene etableres med garasje eller carport. Ved etablering av sekundærleilighet skal denne sikres 1 parkeringsplass i tillegg til primærboligens 2 plasser.

Gjesteparkering skal etableres innenfor areal avsatt til boligbebyggelse eller på arealer avsatt til parkering, f_SPA2a – f_SPA2c.

12.5 **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse**

12.5.1 Formål

Innenfor arealene avsatt til formålet blokkbebyggelse tillates det oppført blokkbebyggelse/punkthus med parkering og felles uteoppholdsareal/lekeareal samt renovasjonsanlegg.

12.5.2 Maksimal byggehøyde

Maksimal byggehøyde er fastsatt i plankartet og er som følger:

BBB04a:	k + 171
BBB04b:	k + 170
BBB04c:	k + 170
BBB04d:	k + 170
BBB04e:	k + 166
BBB04f:	k + 193

Det tillates oppført mindre takoppbygg som overstiger maksimal byggehøyde jf. § 12.5.3

Det tillates oppført maksimalt 5 etasjer innenfor oppgitt byggehøyde i BBB04a – BBB04e. Ved etablering av parkeringskjeller under bakken, kommer denne i tillegg til oppgitt etasjetall. Innenfor BBB04f tillates det oppført 3 etasjer inkludert parkeringsplan.

12.5.3 Takflater

Det tillates oppført mindre takoppbygg, dette omfatter heishus/trappesjakt, tekniske installasjoner samt støyskjerming/gjerde for takterrasser. Installasjoner på tak skal innlemmes i arkitekturen for øvrig, og takflatene skal ha en helhetlig estetisk utforming og fargesetting.

12.5.4 Utnyttelsesgrad og byggegrenser

Maksimal utnyttelsesgrad for feltene er fastsatt i plankartet som % BRA og er som følger:

BBB04a:	% BRA = 130 %
BBB04b:	% BRA = 160 %
BBB04c:	% BRA = 140 %
BBB04d:	% BRA = 220 %
BBB04e:	% BRA = 160 %
BBB04f:	% BRA = 75 %

Krav til uteoppholdsareal gjelder foran grad av utnytting.

Ved etablering av parkeringskjeller under bakken, skal denne ikke inngå i beregning av utnyttelsesgrad.

12.5.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt i plankartet. Uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg tillates opparbeidet utenfor byggegrenser.

12.5.6 Privat uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 7 m² privat uteoppholdsareal per boenhet.

12.5.7 Parkering

Beboerparkering og gjesteparkering skal etableres i parkeringskjeller eller sokkeletasje. Minimum 5 % av parkeringsplassene per parkeringskjeller skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Minimum 10 % skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. HC-parkering og parkering med ladepunkt for el-bil tillates etablert som bakkeparkering innenfor formålet.

12.5.8 Støyskjerming

Støyskjermer som oppføres innenfor BBB04a og BBB04d skal være utført med samme materialer i de to feltene. Det skal etableres åpne felt i støyskjermene som sikrer visuell kontakt mellom boligfeltene og fortau o_SF09 og o_SF10.

12.6 **Leke- og uteoppholdsareal**

12.6.1 Felles uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

12.6.2 Kvalitetskrav felles uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer som inngår i arealberegningen skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot støy, forurensing, rasfare og trafikkfare
- Hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper; barn, ungdom, voksne og eldre.
- Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, restarealer medregnes ikke.
- God og sikker tilgjengelighet fra bolig (alle boenheter skal ha tilgang på felles områder maksimum 50 meter fra byggets hovedatkomst).
- Gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn.)
- Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel akebakke).
- Opparbeides med god og varig kvalitet.

12.6.3 Krav til opparbeidelse

Innenfor lekeplassene f_BLK9a, f_BLK9c, f_BLK9f og f_BLK9h skal minimum 300 m² legges til rette for lek for større barn jf. § 1.6.3. Innenfor f_BLK9f skal det i tillegg opparbeides 100 m² småbarnslekeplass jf. § 1.6.2.

Arealer som skal tilfredsstille krav til universell utforming jf. § 1.3 skal være lokalisert inn mot adkomstveg.

12.6.4 Gangforbindelser gjennom lekeareal

Det skal opparbeides sammenhengende gangforbindelse fra veg f_SV08 til kvartalslekeplass f_BLK2 via f_BLK9a, f_BUT2b, f_BLK9b, f_BLK9c og f_BLK9g.

Lekeplass f_BLK9h skal opparbeides i nivå med f_SV10, det skal etableres snarveger som gangveg eller trapp fra BKS1c og BKS1d til lekeplassen som vist i illustrasjonsplan.

12.6.5 Småbarnslekeplasser

Det skal etableres minimum 1 småbarnslekeplass jf. § 1.6.2 innenfor formålene BKS1c og BBB04f.

12.7 **Kombinert formål barnehage-sentrumsformål, BKB1**

12.7.1 Formålet

Dersom formålet bebygges med barnehage skal illustrasjonsplan datert 23.03.15 ligge til grunn for arealdisponering innenfor formålet, dette omfatter plassering av bebyggelse og utearealer, adkomstveg, parkering, vendehammer og gangveg.

12.7.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bebyggelsen skal vende seg mot kjøreveg o_SKV06. Nytt bygg skal oppføres i to etasjer og det tillates ikke flatt tak.

Bebyggelsen skal ha god materialbruk og gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Byggets visuelle kvaliteter fra torget o_ST skal dokumenteres.

Støyskjerming og gjerde skal utføres med minimum 60 % transparente flater/felter.

12.7.3 Støyskjerming

Støyskjerming skal utformes med en materialbruk som harmonerer med bebyggelsen og barnehagens utearealer. Det skal tilstrebes at støyskjermingen tilfører utearealene kvaliteter.

Støyskjermingen skal ha gjennomgangsmuligheter mot o_SKV05 for å sikre enkel tilgang til senterområdet og busstopp. Passasjen skal markeres med transparente felter.

12.7.4 Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Maksimal byggehøyde: $k + 163$

Maksimal utnyttelsesgrad: % BRA = 45 %

Kravene til uteoppholdsareal jf. 4.6.1 går foran tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde.

Det tillates at mindre takoppbygg/tekniske installasjoner overstiger maksimal byggehøyde. Installasjoner på tak skal innlemmes i arkitekturen for øvrig.

12.7.5 Byggegrense

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene angitt i plankartet.

12.7.6 Terrengbearbeiding

Barnehagens utearealer skal primært etableres på kote + 153.

12.7.7 Parkering

Parkeringsplass skal opparbeides med lokalisering vist i illustrasjonsplan jf. krav i parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel. Minimum 2 plasser skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser med ladepunkt for el-bil, disse skal forbeholdes ansatte.

Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til parkeringsplassen eller innenfor barnehagens utearealer jf. illustrasjonsplan. Det skal avsettes areal til parkering av sykkelvogn.

12.7.8 Uteoppholdsareal

Maksimalt antall enheter i barnehagen fastsettes etter netto leke- og oppholdsarealer per barn i henhold til veiledende norm gitt i merknader til § 10 i Lov om barnehager.

Det skal avsettes minimum 1500 m² uteoppholdsareal med tilfredsstillende solforhold og kvalitet i henhold til kunnskapsdepartementets veiledende norm og helsevernetatens anbefalinger.

Hele uteoppholdsarealet skal:

- være hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra barnehagen
- være skjermet for forurensning og strålefare
- være klimatisk skjermet
- ikke ha støy over $L_{den} = 55$ dB
- ikke være brattere enn 1:3

Minimum 50 % av arealene skal ha sol kl. 12.00 høst og vårjevndøgn.

Det skal ved innredning av uteområdene tilstrebes at en skiller mellom småbarns lek og større barns lek.

12.8 **Kombinert formål overvannsnett – park, o_SAA**

Innenfor formålet skal det opparbeides fordrøyningsbasseng jf. VA-rammeplan. Fordrøyningsbassenget skal opparbeides med en åpen vannflate på minimum 200 m². Det resterende arealet skal gis parkmessig opparbeidelse. Det skal legges til rette for at parkanlegget kan oversvømmes ved store nedbørmengder.

Kotehøyde i illustrasjonsplan angir vannflate ved normalvannstand. VA-rammeplan, datert 03.03.15, skal ligge til grunn ved dimensjonering og detaljprosjektering.

12.9 Samferdsel og teknisk infrastruktur

12.9.1 Veg f_SV08 - f_SV11

Vegene i planområdet skal opparbeides i henhold til plankartet med dimensjoneringsklasse A1 (atkomstveger i boligområder) med bredde 5 meter. Vegene skal tilrettelegges som blandet trafikk for bil, sykkel og gange.

Veg f_SV10 skal sperres for gjennomkjøring ved etablering av automatisk bom mellom BKS1f og BKS1g som vist i plankart. Det tillates mindre justeringer av plassering av bommen. Sperringen skal utføres på en måte som muliggjør gjennomkjøring for renovasjons- og utrykningskjøretøy samt er tilrettelagt for passering for gående og syklende.

12.9.2 Avkjørsler

Avkjørsel fra felles veg til arealer avsatt til blokkbebyggelse er markert med pil i plankartet. Det tillates avvik fra markert plassering og endelig plassering og utforming skal vises i utomhusplan.

I områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse tillates det avkjørsel fra kjøreveg direkte inn på privat tomt og/eller gatetun.

12.9.3 Fortau

Fortau f_SF22 og f_SF23 skal opparbeides som vist i plankartet.

12.9.4 Gangveger

Gangvegene f_SGG09, f_SGG10 og f_SGG11 skal opparbeides i 2 meters bredde med fast dekke. f_SGG11 og f_SGG12 tillates etablert som trapp

12.9.5 Parkering

Innenfor areal avsatt til parkering skal det legges til rette for gjesteparkering de boligene feltet er felles for. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass dimensjonert for bevegelseshemmede og 1 ladepunkt for el-bil per parkeringsområde/plass.

12.9.6 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal etableres som nedgravde løsninger og tillates etablert innenfor formålene bebyggelse og anlegg samt parkering. Utarbeidelse av renovasjonsteknisk avfallsplan jf. § 2.3.4 skal fastsette antall renovasjons- og returpunkter innenfor delområdet.

Arealer rundt innkastpunktene skal opparbeides med belegning tilpasset omkringliggende arealer.

12.9.7 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates etablert innenfor formålene bebyggelse og anlegg og/eller grønnstruktur i tilknytning til vegene f_SV08 - f_SV11. Behov for etablering av nettstasjoner innenfor området og plassering av stasjon(er) skal avklares med BKK i forkant av rammesøknad.

12.10 Grønnstruktur

12.10.1 Grønnstruktur

Arealene f_G6 og f_G7 skal opprettholdes som grønnstruktur. Det skal tilstrebes at eksisterende terreng og vegetasjon videreføres. Det tillates alminnelig skjøtsel av vegetasjon.

12.10.2 Vegetasjonsskjerm

Innenfor f_GV2b skal det gjøres tiltak for tilpasning av terreng mellom kjøreveg og arealer avsatt til boligbebyggelse, BBB04c, og leke- og uteoppholdsareal, f_BUT2 og f_BLK9b.

VEDLEGG

A. JURIDISK BINDENDE

1. Temakart A

B. RETNINGSGIVENDE

1. Formingsveileder, datert 23.03.15.
2. Illustrasjonsplan Ullbergparken, datert 15.01.15..
3. Illustrasjonsplan Mjeldheim, datert 26.03.15.
4. Illustrasjonsplan Litlevardhei, datert 23.03.15.
5. VA- rammeplan, datert 03.03.15