



BERGEN KOMMUNE

PLANFORSLAG

Bestemmelser og retningslinjer til: Birkeland, Liland, Ådland og Espeland

Kommunedelplan

Jf. plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 11

Bydel: Ytrebygda

Nasjonal arealplan-ID: 1201_61020000

Saksnummer: 200908907 / 424 - 2

Bystyrets vedtak:

Sist revidert: 30.9.2015

REVISJON:

Tekst i høringsversjon som er slettet vises slik:

~~Slettet tekst~~

Tekst som er lagt til i revidert planforslag etter høring er vist slik:

Ny tekst

Korrektur av skrivefeil er ikke vist.

Innhold

Bruerveiledning

Virkninger av kommuneplanen

Bestemmelser og retningslinjer Del I

Generelle og tematiske bestemmelser

- 1 Plankrav
- 2 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre reguleringsplaner
- 3 Rekkefølgekrav
- 4 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

- 5 Utbyggingsavtale
- 6 Byform og arkitektur
- 7 Universell utforming/tilgjengelighet for alle
- 8 Risiko og sårbarhet
- 9 Barn og unges interesser
- 10 Uteoppholdsareal
- 0 Biologisk mangfold
- 12 Kulturminner og kulturmiljø
- 13 Støy
- 14 Energi
- 15 Parkering
- 16 Handel
- 17 Luftkvalitet
- 18 Vann, avløp, overvannshåndtering og renovasjonsløsning

Bestemmelser knyttet til arealformål og soner

Bebyggelse og anlegg (Byggeområder)

- 19 Boligbebyggelse
- 20 Naust
- 21 Sentrumsformål
- 22 Næringsbebyggelse
- 23 Offentlig og privat tjenesteyting og kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 24 Idrettsanlegg
- 25 Grav- og urnelund / Gravplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 26 Veg og gate
- 27 Parkeringsformål

Grønnstruktur

- 28 Grønnstruktur

Landbruks- natur- og friluftformål (LNF-områder)

- 29 Landbruks-, natur- og friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 30 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 31 Småbåthavn
- 32 Friluftsområde i sjø
- 33 Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 34 Vassdrag

Hensynssoner

- 35 Sikrings-, støy- og faresoner
- 36 Sone med særlige krav til infrastruktur

- 37 Soner med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø, bevaring av kulturmiljø eller **krav til felles planlegging**
- 38 Bestemmelsesområde

Supplerende retningslinjer Del II

(Omhandler forhold som skal belyses og avklares i videre planarbeid)
Informasjon og referanse til disse står på siste side i dokumentet

BRUKERVEILEDNING

Innholdet i plankartet suppleres med detaljerte "spilleregler" i form av bestemmelser og retningslinjer. Disse gir utfyllende rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak Bestemmelser er vist med uthevet skrift og er rettslig bindende. Dette gjelder i første rekke "de egentlige" kommunedelplanbestemmelsene som har hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 11, men også enkelte andre viktige punkter med tilsvarende rettslig binding men med annet hjemmelsgrunnlag.

Den øvrige teksten er utfyllende retningslinjer uten tilsvarende juridisk virkning. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at bystyrets politikk og forventninger til byutviklingen utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Innholdet er omfattende, og er organisert i 2 hoveddeler for å lette den praktiske bruken:

DEL I - BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

- *Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer* (pkt. 1-18) gir definisjoner, rammer, informasjon og kvalitetskrav av generell og overordnet karakter.

- *Bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealformål* (pkt 19-40) gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, hensynssoner og for spesielt avgrensede bestemmelsessoner.

DEL II - SUPPLERENDE RETNINGSLINJER

Her gis det utfyllende retningslinjer spesielt rettet mot reguleringsplanlegging.

Virknninger av kommuneplanen

Kommunedelplanen skal samordne ulike behov for bruk og vern av ressurser i tråd med kommunale og nasjonale mål for areal-, miljø- og transportpolitikken. Planen (plankart og bestemmelser) er rettslig bindende både for offentlige myndigheter, grunneiere og andre aktører, og skal legges til grunn ved videre planlegging og utbygging innen planområdet (pbl § 11-6).

Innenfor deler av planområdet er arealbruken utdypet gjennom reguleringsplaner (se planbestemmelsene pkt. 2). Alle arealplaner i Bergen kommune er tilgjengelige i digitalt planarkiv:

<http://www.bergenskart.no/braplan/>

Del I: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER (PKT. 1-19)

1 Plankrav

1.1 OMRÅDEREGULERING – BLOMSTERDALEN LOKALSENTER

For område omkring Blomsterdalen senter omfattet av hensynssone med krav om felles planlegging jf. pkt. 37.5, stilles det krav om områderegulering (jf. pbl § 12-2) før detaljregulering (jf. pbl § 12-3) kan vedtas.

1.2 DETALJREGULERING

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1), samferdselsanlegg (pbl § 11-7 nr 2), grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3) og bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7, nr. 6) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. pbl § 11-9 nr 1.

1.3 UNNTAK FRA PLANKRAVET

For dette temaet gjelder bestemmelsene i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

I tillegg gjelder:

Innenfor sentrumsformål og formålet framtidig boligbebyggelse gjelder ikke kommuneplanens unntak for etablering av nye boliger på ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter).

Hjemmel: pbl § 11-9 nr 1

2 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre arealplaner

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplanen gjelder foran eldre arealdel til kommuneplanen i den grad det er strid mellom planene.

Kommunedelplanen har noen bestemmelser som sier at for nærmere angitte tema gjelder bestemmelsene i gjeldende arealdel til kommuneplanen. For disse temaene er det meningen at eventuelle endringer i bestemmelsene til kommuneplanen også skal gjelde i kommunedelplanen.

Eldre reguleringsplaner

Kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplan og bebyggelsesplan i den grad slik plan strider mot kommunedelplanens innhold.

Unntak:

Reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2006 gjelder foran kommunedelplanen.

Unntaket gjelder ikke rekkefølgekrav i kommunedelplanen.

Hjemmel: pbl § 11-6

3 Rekkefølgekrav

Tiltak som det kan stilles rekkefølgekrav til i planområdet framgår i pkt. 3.1 - 3.4.

For tiltaket angitt i pkt. 3.1 angir kommunedelplanen hvilke felt og delområder som må avvente igangsettingstillatelse til tiltaket er opparbeidet.

I pkt. 3.2 framgår hvilke områder som må avvente ferdigattest til de angitte tiltakene er opparbeidet.

I pkt. 3.3 framgår tiltak som det kan stilles rekkefølgekrav til i alle reguleringsplaner som har nytte av tiltakene.

For gang- og sykkelanlegg, snarveger, turveger og turstier kan det i reguleringsplan stilles rekkefølgekrav for å sikre etablering også til andre tiltak enn de som er angitt i bestemmelsene. Dette gjelder der man har mangelfull trafiksikkerhet, og der man har et mangelfullt tilbud til gående og syklende.

Rekkefølgekrav kan i reguleringsplan godkjennes utført etappevis.

3.1 Tiltak som skal være opparbeidet før det kan utstedes igangsettingstillatelse (jfr. pkt. 5 om utbyggingsavtaler).

Krav om opparbeiding av veger gjelder også for tilhørende gang- og sykkelanlegg og grøntarealer/trekker og eventuelle VA-tiltak.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 4

Tiltak type / sted	Strekning	Boligområde og tiltak
Vegarealer		
Hjellestadvegen (Tiltak som inngår i plan-ID 16930000)	Den delen av plan-ID 16930000 som ligger innenfor kommunedelplanen	B3, B4, B5, og tiltak i B6 Alle boliger og tiltak med avkjørsel til Hjellestadvegen*

***Teknisk infrastruktur og konstruksjoner i og i direkte tilknytning til Hjellestadvegen, som f. eks. fortau, VA-anlegg, avkjørsler, kulverter o.l. kan likevel opparbeides på et tidligere tidspunkt. Også andre tiltak, f. eks. VA-anlegg, veg og grunnarbeid, kan opparbeides på et tidligere tidspunkt dersom det er sikret et varig eller midlertidig tilbud for gående og syklende for den del av Hjellestadvegen som får vesentlig økt tungtrafikk som følge av anleggsarbeid.**

Tiltak type / sted		Næringsformål
Idrettsformål	Forklaring	
I2 - Reetablering av idrettsanlegg	Anlegget er i dag etablert på felt I/L5	I/L5

3.2 Tiltak som skal være opparbeidet før det kan utstedes ferdigattest (jfr. pkt. 5 om utbyggingsavtaler).

Krav om opparbeiding av veger gjelder også for tilhørende gang- og sykkelanlegg og grøntarealer/trekker og eventuelle VA-tiltak.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 4

Tiltak type / sted	Strekning	Bolig	Næring	Andre formål
Vegarealer				
Hjellestadvegen: Sammenhengende fortau / ganganlegg langs vegens østside *	Fra plangrense sør til kryss i S1. Gjelder tiltak som ikke inngår i plan-ID 16930000	B3, B4, B5, Tiltak i B6 med avkjørsel til Hjellestad-		

Alt 2A**	Vegkryss I-II	vegen. B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11		S1, S2, S3
Alt 2D øg Alt. 2E***	Vegkryss I-III	B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11		S1, S2, S3
Legge Ytrebygdsvegen i bru over Flyplassvegen			I/K/L 3	
Gangveg (eller turveg)	Fleslandsvegen – utfartsparkering P1s vestgrense		I/L2	
Frrområder				
Turveg gjennom boligformål B5	Trase på gnr. 112 bnr. 1	B5		
Grønstruktur (G)	To felt grensende til både S3 og B7	B7		S1, S2, S3
Turvegparcell Espeland	Espeland kai – nordvestre del av F2			H6 og tilliggende framtidig naustområde NA
Del av frrområde F2	Del av F2 som er en holme, og tilgang til holmen langs sjøen fra Espeland kai			H6 og tilliggende framtidig naustområde NA
Turveg	Espedalen – Espehaugen		Del av I/L3 sør for Fleslands- vegen	
F6	Park Midtretjørna	I/L3***		
Parkeringsareal				
P1	Utfartsparkering		I/L2	
P2	Utfartsparkering	B3		
P3	Utfartsparkering			Gravplass
P4	Utfartsparkering	B5		Tjenesteyting T2
Idrettsformål				
I2 (Forklaring: Flyttet til pkt. 3.1)	Reetablering av idrettsanlegget		I/L5	Vegalternativ 2A

* Hvilken type ganganlegg parsellen skal ha avgjøres i reguleringsplan

** Rekkefølgekrav kan utgå som følge av bortfall av alternativ for vegtrase.

** Hvilken type gang- og sykkelanlegg som skal etableres avgjøres i reguleringsplan.

*** Gjelder kun tiltak på gnr. 110 bnr. 76. Nøyaktig avgrensning av frrområdet avgjøres i reguleringsplan.

3.3 Tiltak som skal kreves finansiert regulert og sikret opparbeidet før det kan utstedes igangsettingstillatelse (jfr. pkt. 5 om utbyggingsavtaler).

Krav om opparbeiding og regulering av veger gjelder også for tilhørende gang- og sykkelanlegg og grøntarealer/trekker og eventuelle VA-tiltak.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 4

Tiltak type / sted	Strekning	Formål
Vegarealer*		
Alt 2A**	Vegkryss II-VII	
Fylkesveg	Vegkryss I-III	B4, B5, B6, B7, B9, B10, B11, boliger i T/B/I, S1, S2, S3
Fylkesveg	Vegkryss III-V	Avgjøres i reguleringsplan
Alt 2D / Alt. 2E	Vegkryss III-V	

Ytrebygdsvegen	Fra eksisterende kryss i S1 til vegkryss X	Avgjøres i reguleringsplan
Lilandsvegen	Fra vegkryss IV til T1	Avgjøres i reguleringsplan
Ny veg gjennom sentrumsformål S3	Vegkryss VII - IX	Avgjøres i reguleringsplan
Ny veg gjennom I/L6	Fra bybanestopp Kokstad vest til Lilandsvegen	Avgjøres i reguleringsplan
Anlegg for gående og syklende		
Skagevegen*	Fra B10 til T4	Avgjøres i reguleringsplan
Fleslandsvegen (sørside)*	Fra kryss i S1 til vegkryss II	Avgjøres i reguleringsplan
Espelandsvegen*	Fra Hjeltestadvegen til turvegkryssing 50 m vest for P2	Avgjøres i reguleringsplan
Trase gjennom næringsbebyggelse I/L3*	Fra I/L1 til Espehaugen	Avgjøres i reguleringsplan
Gangveg gjennom idrettsanlegg I2	Fra Lilandsvegen til kryss VII	Avgjøres i reguleringsplan
Gangveg gjennom tjenesteyting T4 og T/I/B idrettsanlegg I3	Fra Skagevegen via T/I/B til eksisterende eller nytt vegnett til I3	Avgjøres i reguleringsplan
Gang- og sykkelanlegg gjennom T/I/B og langs boligbebyggelse*	Mellom Skagevegen og Ytrebygdsvegen ved kryss X	Avgjøres i reguleringsplan
Gang- og sykkelanlegg fra B9 langs T/I/B til I/K/L3 *tjenesteyting T3s østside	Fra Skagevegen til Ytrebygdsvegen ved felt I/K/L3 B8	Avgjøres i reguleringsplan
Gangveg gjennom LNF-område sørøst for kirke	Fra kirke til T2/B5	Avgjøres i reguleringsplan
Traseer langs og gjennom næringsbebyggelse I/L6*	Fra T1 til bybanestopp ved Kokstadflaten	Avgjøres i reguleringsplan
Turveg / Grønnstruktur		
Turveg	Fra F5 via B4 til Hjeltestadvegen	Avgjøres i reguleringsplan
Turveg	Fra B4 til vegkryss II, langs Ådlandsbekken, Ådlandsvatnet og Vestratjern	Avgjøres i reguleringsplan
Grønnstruktur (G)	To felt grensende til både S3 og B7	B7 (tiltak nord for Fleslandsvegen) S1, S2, S3

** Rekkefølgekrav kan utgå som følge av bortfall av alternativ for vegtrase.

* Hvilken type gang- og sykkelanlegg som skal etableres avgjøres i reguleringsplan.

Veger, gang- og sykkelveger og turveger som ligger innenfor eller i hovedsak innenfor eller inntil ett formål, skal omfattes av reguleringsplan for feltet, og det skal utarbeides rekkefølgekrav knyttet til finansiering og opparbeidelse av traseene.

3.4 ØVRIGE REKKEFØLGEKRAV

Det kan ikke iverksettes tiltak innenfor avsatte byggegrenser mot veger nevnt i pkt. 26.1 før det foreligger vedtatt reguleringsplan for veggstrekningen.

4 Byggegrense langs sjø og vassdrag

For dette temaet gjelder bestemmelser og retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

I tillegg gjelder:

I reguleringsplan avgjøres:

1. Byggegrense til sjø for bebyggelse og anlegg – naust

Hjemmel: pbl § 11-11 nr. 4

2. Byggegrense til vassdrag i sentrumsformål

Hjemmel: pbl § 11-9 nr 5

5 Utbyggingsavtale

For dette temaet gjelder bestemmelser og retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

6 Byform og arkitektur

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

7 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

8 Risiko og sårbarhet

For dette temaet gjelder bestemmelser og retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

9 Barn og unges interesser

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

10 Uteoppholdsareal

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen og at maksimalt flystøynivå er Lden 52 dB.

11 Biologisk mangfold

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

12 Kulturminner og kulturmiljø

For dette temaet gjelder bestemmelser og retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

1. I LNF-formål skal kulturlandskap som tilhører gårdstun søkes bevart i den utstrekning det er mulig.
2. Innen arealformål bebyggelse og anlegg stilles det ikke krav til bevaring av kulturlandskap omkring jordbrukets bygninger.

13 Støy

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

I tillegg gjelder:

13.1 KVALITETSKRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL

I reguleringsplan kan det fastsettes at privat uteplass for blokkbebyggelse kan lages som vinterhage / innglasset balkong i sentrumsformål og boligbebyggelse B5, B6, B7, B8 og B9 og T/I/B, dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig støyskjerming av utearealet.

13.2 TILTAK MOT VEGTRAFIKKSTØY OG BANESTØY

I sentrumsformål S1, S2, S3 og B8 boligbebyggelse i felt T/I/B gjelder tilsvarende regler som for sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, jf. pkt. 13 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2010.
Hjemmel: pbl § 11-9, nr 6

13.3 TILTAK MOT FLYSTØY

I gul støysone for flystøy i sentrumsformål og i boligbebyggelse B5, B6, B7, B9 og T/I/B skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter blir gjennomgående og får lavere utendørs støynivå enn $L_{den} = 52$ dB på stille side. Stille side skal også 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.

Utforming og plassering av bebyggelse

Støykartlegging skal legges til grunn for utforming og plassering av bebyggelse innenfor flystøysonene.

Plassering av bebyggelse skal fastsettes gjennom detaljregulering og inntegnes med byggegrenser i plankartet. Alternativt kan illustrasjonsplan gjøres bindende med hensyn til plassering av bebyggelse.

Ved plassering av bebyggelse skal det vektlegges hvilke løsninger som skaper best støyskjerming av felles uteoppholdsareal.

14 Energi

14.1 GENERELT

For dette temaet gjelder retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

I tillegg gjelder:

Boligbebyggelse B5 skal planlegges med nullutslippsboliger, jf. miljøverndepartementets vedtak datert 24.04.2013.

14.2 FJERNVARME

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

15 Parkeringsbestemmelser

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

I tillegg gjelder:

Parkeringszone P3* gjelder for alle formål.

~~Følgende parkeringsbestemmelser gjelder for arealformålene i kommunedelplanen:~~

— Sentrumsformål ————— P3*

Næringsbebyggelse I/K/L6 – I/K/L9	P3*
Næringsbebyggelse I/K/L1 – I/K/L5	P4*
Øvrige formål	P4*

* Kravene framgår i bestemmelsene til gjeldende arealdel til kommuneplanen.

Sykkelparkering i innendørs fellesanlegg og under tak inngår ikke i angitt utnyttelsesgrad.

Det kan gjøres nye vurderinger av parkeringsbestemmelser i reguleringsplan forutsatt at det er sikret etablert:

- Et høyfrekvent kollektivtilbud innenfor gangavstand
- Effektive og trygge anlegg for gående og syklende til de viktigste målpunkt i **og omkring** planområdet

16 Handel

16.1 DETALJHANDEL

Detaljhandel med bruksareal inntil 1500 m² kan lokaliseres uavhengig av senterstruktur innenfor boligbebyggelse.

I gangavstand til bybanestopp kan det åpnes for detaljhandel med bruksareal inntil 1500 m² i felt lufthavn LH og i næringsbebyggelse I/L6, ~~I/K/L2 og I/K/L3~~. Det skal sikres enkel og trafiksikker tilgjengelighet for gående til bybanestopp. Det er ikke tillatt å etablere detaljhandel innenfor øvrig næringsbebyggelse I/L eller I/K/L.

Utenfor sentrumsformål skal samlokalisering mellom flere enheter som kan skape nye tyngdepunkt for handel unngås.

Unntak:

Detaljhandel med bruksareal over 1500 m² skal lokaliseres i sentrumsformål S1 - S3. Handelsarealet skal etableres i direkte tilknytning til eksisterende handels- og/eller kollektivknutepunkt, og det skal sikres gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet til alle naturlige målpunkt.

16.2 AREALKREVENDE VARER

Anlegg for arealkrevende varer* kan lokaliseres i sentrumsformål og i næringsbebyggelse I/L6, ~~I/K/L7 og I/K/L8~~. Nye anlegg for arealkrevende varer skal ha god tilknytning til transportsystemet og må ha god kollektivdekning. Innenfor næringsbebyggelse (~~I/K/L~~) **I/L 6** skal det ikke etableres handel med bruksareal over 1500 m²

* Arealkrevende varer defineres **i bestemmelser og retningslinjer til gjeldende arealdel til kommuneplanen.** ~~som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, brune og hvitevarer, møbler, trelast og andre større byggevarer, planteskoler og hagesentre.~~
Hjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

17 Luftkvalitet

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

18 Vann, avløp, overvannshåndtering og renovasjon

18.1 VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING

For dette temaet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

I tillegg gjelder:

Avløp fra nye utbyggingsområder føres til Flesland kommunale avløpsrenseanlegg.

18.2 RENOVASJONSLØSNING

Valg av renovasjonsløsning skal sikres gjennom reguleringsplan. For alle reguleringsplaner som omfatter boligbebyggelse, næringsbebyggelse og tjenesteyting kan det stilles krav om utarbeidelse av renovasjonsteknisk avfallsplan.

BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL OG SONER (PKT. 19-38)

Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1) (Byggeområder)

19 Boligbebyggelse

19.1 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE (B1, B2, B4, B6, B7, **B9, B11)**

For eksisterende boligbebyggelse gjelder bestemmelser og retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

I felt B1, B2 og i rød flystøysone i felt B7 er nye boenheter ikke tillatt.

19.2 FRAMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE (~~B3, B8, B9~~ B5, **B10 OG BOLIGER INNENFOR FELT T/I/B)**

Generelt

For eksisterende bebygde boligeiendommer kan mindre tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b-j samt m tillates.

Nye boenheter skal etableres som blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter som frittliggende småhusbebyggelse innenfor feltene ~~B3, B5, B8~~ B10 og **T/I/B**.

Det skal legges til rette for differensiert bebyggelse innenfor de ulike feltene med varierende størrelse på boenhetene. Nye boenheter skal som hovedregel ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

Utnyttelsesgrad

Felt	Maksimal utnyttelsesgrad %-BRA
B3	200 %
B5	200 %
B8	250 %
Boliger innenfor felt T/I/B	250 %
B10	150 %

Maksimal byggehøyde fastsettes i reguleringsplan

Parkeringsplasser i kjeller og underetasje kan i reguleringsplan unntas fra beregning av utnyttelsesgrad.

Felt B3

Området kan av hensyn til usikkerhet om flystøy ikke reguleres for valg av konsept for Bergen lufthavn foreligger.

Utfartsparkering P2 skal inngå i detaljregulering av B3.

Felt B5

I felt B5 skal det i tilknytning til Hjeltestadvegen legges til rette for snuplass/pauseplass for buss. Tjenesteyting T2 og utfartsparkering P4 skal inngå i detaljregulering.

Boliger innenfor felt T/I/B

Arealkrav til boenheter: Minst 20 % av nye boenheter skal være mellom 35 og 55 m² + bodareal.

Felles uteoppholdsareal for blokkbebyggelse:

1. Minimumsareal beregnet pr. boenhet ved 4 eller flere boenheter: 15 m²
2. Inntil 50 % av fellesarealet kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjengelighet.
3. Inntil 50 % av fellesarealet kan dekkes av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet.
4. Summen av arealene angitt i pkt. 2 og 3 kan maksimalt dekke 75 % av arealkravet.

Parkering:

Parkeringsplasser skal legges i underjordisk anlegg, kjellere eller i bygg som ikke har fasade mot byrom. All parkering i henhold til kravene i gjeldende parkeringsbestemmelser, også sykkelparkering, skal etableres i grunnen og i bebyggelsen. Overflateparkering tillates ikke med unntak av HC-parkering og gjesteparkering for sykkel, som kan etableres ved hovedinngang.

Formålsgrense mellom T/I/B og S2 kan optimaliseres i reguleringsplan.

Ved regulering kan sentrumsformål vurderes langs Ytrebygdsvegen i skråningen nord for kryss X.

20 Naust

20.1 GENERELT

Naust skal benyttes til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper. Naust skal ikke innredes eller benyttes til opphold som bolig eller fritidsbolig.

20.2 EKSISTERENDE NAUSTOMRÅDE (NA)

Arealet er lagt ut til eksisterende bruk. **Det er ikke tillatt å etablere nye bygninger, tilbygg, påbygg, konstruksjoner eller anlegg uten godkjent reguleringsplan.**

20.3 FRAMTIDIG NAUSTOMRÅDE (FNA)

1. I området kan det etableres inntil 5 naust, kai, samt en felles flytebrygge med en båt plass pr. naust. Plassering og utforming av naust, kai og brygge skal avklares i reguleringsplan.
2. Offentlig tilgjengelig turveg langs sjøen mellom Espeland kai og holme lengst nord i friområde F2 skal være etablert før det kan gis ferdigattest for bygninger, konstruksjoner og anlegg. Hvorvidt turvegen skal gå bak eller foran nye og eksisterende naust avgjøres i reguleringsplan.
3. Maksimal nauststørrelse BRA = 30 m². Maksimal BRA innenfor feltet = 150 m²

4. Gesims- og mønehøyde, takform, takvinkel, plassering av naust, brygge, turveg, atkomst og parkering skal avklares i reguleringsplan.

5. Det er ikke tillatt med gjerde, levegg eller andre stengsler ved naust og brygger.

6. Mindre utfyllinger i sjø kan tillates i reguleringsplan for å redusere terrenginngrepene ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg. Strandlinje kan maksimalt forskyves 8 m fra strandlinje vist i plankartet. Ny strandlinje skal opparbeides som kai med god estetisk utforming.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 4, 5,6 og 8

21 Sentrumsformål (S1 - S3)

21.1 GENERELT

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

S1, S2 og S3 skal nyttes til forretning, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, bevertning, barnehage, nødvendig grøntareal og infrastruktur til bebyggelsen. **Tomt for kommunale tjenester som f. eks. barneskole / oppveksttun / barnehage / helsetjenester / sosiale tjenester, kulturformål mv. kan lokaliseres i sentrumsformål og felt T/I/B.**

All handel, servering og hotell må lokaliseres langs Ytrebygdsvegen og henvende seg til denne.

Omfang av handelsareal skal avgrenses i områdereguleringsplan og tilpasses befolkning og virksomheter innenfor planområdet pluss områdene innenfor kommunedelplan for Mildehalvøya og øvrig areal langs Fleslandsvegen.

I S1 og S3 skal formålene bolig og offentlig og privat tjenesteyting til sammen utgjøre minimum 50 % av BRA. I S2 er tilsvarende tall 70 %.

Minimum 20 % av nye boenheter skal være mellom 35 og 55 m² BRA + bodareal. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² + bodareal.

Aldersinstitusjoner og omsorgsboliger

Det er ikke avsatt egne arealer for aldersinstitusjoner og omsorgsboliger. Ved regulering av Blomsterdalen senterområde er det en målsetning å sette av et egnet areal til formålet.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

21.2 BYGGEHØYDER OG UTNYTTELSESGRAD

Innenfor S1, S2 og S3 kan ny bebyggelse etableres med 16 meter byggehøyde og maks %-BRA = 250 %.

Angitt maksimal utnyttelsesgrad gjelder ved områdeplanlegging og ved samlet og helhetlig planlegging for flere eiendommer.

Større byggehøyde kan i reguleringsplan vurderes langs Ytrebygdsvegen hvis det er nødvendig for å bruke bygning som støyskjerm for uteareal.

Parkeringsplasser i kjeller og underetasje skal ikke inngå i beregning av utnyttelsesgrad.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

21.3 KRAV TIL UTFORMING AV REGULERINGSPLANER OG BYGGETILTAK

Områdereguleringsplan skal fastsette sammenheng og bevegelsesmønster mellom sentrumsformål S1, S2 og S3 og en overordnet byroms struktur.

Det skal sikres gode gangforbindelser gjennom S2 mellom Ytrebygdsvegen og **T/I/B** boligbebyggelse.

For S1, S2 og S3 skal områdereguleringsplanen fastsette en kvartalsstruktur/gatestruktur. Planen skal vise hvordan man legger til rette for publikumsretta funksjoner rundt de sentrale byrommene og strategiske sammenhengende byromsstrukturer.

Områdereguleringsplanen kan fastsette differensiert utnyttelsesgrad innenfor sentrumsformål med en total utnyttelsesgrad %-BRA = 250 % samt differensierte byggehøyder.

Plangrenser blir fastsatt av Bergen kommune ved utarbeidelse av detaljreguleringer.

Følgende forutsetninger skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak i sentrumsformål:

- 1 Det skal tilrettelegges for sentrale møtesteder med høy fysisk og sosial kvalitet.
- 2 Reguleringsplaner skal omfatte alle tilstøtende byrom (plasser, allmenninger, gater og parker).
- 3 Nybygg skal gis en urban utforming med klart definerte byrom og ha sammenhengende fasadeliv. Nye boliger oppført som frittliggende småhus kan ikke tillates.
- 4 Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.
- 5 Byrommene skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, og ta utgangspunkt i viktige utsyn eller siktlinjer til omgivelsene. Gangakser skal lede til og gjennom sentrale byrom.
- 6 Byromsnettets skal være finmasket og områdetilpasset, kvartalslengdene kan maks være 70 m.
- 7 Byrom skal reguleres til offentlig trafikkområde eller friområde eller på annen måte sikres fullverdig og varig allmenn tilgjengelighet.
- 8 Gesimshøyde skal være maksimalt 110 % av byrommenes bredde.
- 9 Handel, service og arbeidsplasser skal lokaliseres inn til byrommene. For ny bebyggelse som vender seg mot hovedgater fastsatt i områdereguleringsplanen, skal minimum 40 % av fasadelengden tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet med stor etasjehøyde, maksimalt vindusareal og adkomst direkte fra gateplan.
- 10 Nye boliger med fasade mot byrommene skal ha gjennomsnittlig golvnivå 1 meter over gateplan. Dersom dette ikke kan forenes med krav til universell utforming skal alternative løsninger vurderes.
- 11 Parkeringsplasser skal legges i underjordisk anlegg, kjellere eller i bygg som ikke har fasade mot byrom. All parkering i henhold til kravene i gjeldende parkeringsbestemmelser, også sykkelparkering, skal etableres i bebyggelsen, overflateparkering tillates ikke med unntak av HC-parkering og gjesteparkering for sykkel.
- 12 Det skal legges vekt på god sykkelparkering. Utforming og plassering må ikke begrense fremkommeligheten i offentlige rom (jf. prinsipper om universell utforming).

13 Viktige gangforbindelser til bybanestopp og kollektivholdeplass skal identifiseres og om mulig gis formell status.

Hjemmel: pbl. § 11-9 nr. 5

I byggesaker som omhandler nybygg eller utbedring av eiendommer som grenser til byrom, skal en forholdsmessig andel (minimum 4 meter) av naturlig tilgrensende uteareal som kjørebane, fortau, sykkelanlegg og oppholdsareal opparbeides og godkjennes før det gis midlertidig brukstillatelse.

Der det er ønskelig med felles koordinering av flere aktører, kan det være tilstrekkelig med bankgaranti for opparbeidingskostnadene før midlertidig brukstillatelse gis.

22 Næringsbebyggelse (industri-, kontor og lagerområder, I/K/L og industri- og lagerområder I/L)

22.1 GENERELT

Det kan fastsettes i reguleringsplan at parkeringsareal under terreng, i kjeller og underetasje ikke inngår i beregning av utnyttelsesgrad.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

Transformatorstasjon

Innenfor næringsbebyggelse tillates det etablert transformatorstasjon. Det kan avsettes opp til 5 daa til formålet. Avklaringer knyttet til behov, plassering og utforming skal gjøres i forbindelse med byggesak eller reguleringsplan.

Grønne tak

Det skal vurderes å etablere grønne tak dekket av biologisk materiale (sedum/mose eller lignende) for all ny næringsbebyggelse.

22.2 EKSISTERENDE NÆRINGSBEBYGGELSE (I/K/L1, I/K/L2 OG I/L3) (I/K/L FELT 3 OG 7)

Byggehøyde og utnyttelsesgrad avgjøres i reguleringsplan

Tillatte formål:

Felt	Tillatte formål
I/K/L 1	Det tillates ikke kontorformål i de deler av feltet som ligger lengst fra bybanestopp. Formålsgrenser avklares i reguleringsplan.
I/K/L 2 I/K/L7	Kontor
I/L 3 I/K/L3	Industri, lager

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

22.3 FRAMTIDIG NÆRINGSBEBYGGELSE (I/L FELT 1, 2, 3, 4, 5 OG 6. I/K/L FELT 3)

Innenfor næringsformål skal det avsettes buffersoner mot eksisterende boligbebyggelse, skoler og barnehager. Det må i reguleringsplan gjøres støyfaglige vurderinger for å avsette buffersoner som er store nok til å unngå signifikant økt støy på fasader og viktige uteareal. Lukt, støy og trafikkfare skal også utredes og forebygges.

Maksimal byggehøyde, utnyttelsesgrad og tillatte formål:

Felt	Byggehøyde	Utnyttelsesgrad %-BRA	Tillatte formål
I/L1 I/K/L1	9 meter	100 %	Industri, lager
I/L2 I/K/L2	9 meter	100 %	Industri, lager
I/L4 I/K/L4	16 meter	100 %	Industri, lager
I/L5 I/K/L5	16 meter	100 %	Industri, lager,
I/L6 I/K/L6	Avklares i reguleringsplan*	100 %	Kontor, hotell, Bensinstasjon, vegserviceanlegg, industri, lager, forretning**
I/K/L3 I/K/L8	Avgjøres i reguleringsplan	Avgjøres i reguleringsplan	Kontor, hotell, bevertning, forretning**
I/K/L9	Avgjøres i reguleringsplan	Avgjøres i reguleringsplan	Kontor, hotell, bensinstasjon, bevertning, vegserviceanlegg, industri, lager

* Konferer meldepliktzone Avinor, pkt.38. Hensyn til rullebane 2 og flysikkerhet går foran byggehøyde.

** For omfang av forretning: Konferer pkt. 16.2.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

I/L 1 og I/L 4 ~~I/K/L 1 og I/K/L 4~~

Områdene skal tilknyttes overordnet vegnett med anlegg for gående og syklende langs atkomstveg.

I/L 2 ~~I/K/L 2~~

Utfartsparkering P1 og trafiksikker gangatkomst / turveg fra Fleslandsvegen til P1s vestgrense skal inngå i detaljreguleringen.

I/L 3

Vedørende de deler av feltet som ligger sør for Fleslandsvegen: Se retningslinjer til grønnstruktur i pkt. 28.3.

I/L 5 ~~I/K/L 5~~

Området kan ikke tas i bruk før eksisterende idrettsanlegg er flyttet.

Reguleringsplan skal omfatte planlegging og etablering av gang- og sykkelanlegg gjennom eller langs området som del av forbindelsen mellom Lilandsvegen og Fleslandsvegen. ~~Dersom vegalternativ 2A er etablert med et tilbud for gående og syklende bortfaller dette kravet.~~

Det skal i utforming og plassering av bebyggelse og anlegg tas særlig hensyn til å unngå **støv, lukt og** at støy fra næringsvirksomhet gir redusert kvalitet på uteareal **eller fasade** på skole og barnehager i tjenesteyting T1 og boligbebyggelse B7.

I/L 6 ~~I/K/L 6~~

Det skal før detaljregulering utarbeides et felles planprogram for hele feltet.

~~Reguleringsplan skal omfatte hele feltet. Planen skal fastsette en overordnet kvartalsstruktur for hele området.~~

Reguleringsplanene skal sikre gode gangforbindelser og snarveger til bybanestopp ved Kokstadflaten og Flesland, samt til idrettsanlegg I2 og sentrumsformål S3. De skal videre fastsette estetiske krav, krav til opparbeiding av intern grønnstruktur og beplantning.

Tiltak som gir økt belastning **av støv støv eller lukt** på uteareal på skoler og barnehager i tjenesteyting T1 kan ikke tillates.

Bevaring av hule eiker og andre viktige naturforekomster skal vurderes i reguleringsplan.

Det kan i reguleringsplan vurderes etablert et anlegg for kultur og idrett som f. eks. byarena.

I/L 6, I/K/L 2 og I/K/L 3 I/K/L6, I/K/L7 og I/K/L8

Parkeringsplasser skal legges i underjordisk anlegg, kjellere eller i parkeringsbygg. All parkering i henhold til kravene i gjeldende parkeringsbestemmelser, også sykkelparkering, skal etableres i grunnen og i bebyggelsen. Overflateparkering tillates ikke med unntak av HC-parkering og gjesteparkering for sykkel, som kan etableres ved hovedinngang.

I/K/L 3 I/K/L8

Området kan ikke bygges ut før omlegging av Birkelandskrysset er avklart i reguleringsplan. Bebyggelsen skal søkes utformet og plassert slik at det oppnås støyskjerming for deler av **T/I/B boligbebyggelse B8**.

Formålsgrensen til **T/I/B boligbebyggelse B8** kan optimaliseres i reguleringsplan.

Publikumsrettede virksomheter som hotell og bevertning skal henvende seg direkte til Ytrebygdsvegen.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 1, 3, 4, 5 og 8

23 Offentlig og privat tjenesteyting (T) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (T/I/B)

23.1 UNDERVISNING OG BARNEHAGER

Liland skole

Felt T1 er avsatt til offentlig formål for videreføring av eksisterende skolebygning, Liland skole, og barnehage med tilhørende anlegg.

Ved evt. framtidig flytting av virksomhetene til annen lokalitet, kan feltet omreguleres til annet formål.

Ny barnehage ved Ådland

I felt T2 kan det etableres barnehage. Det tillates oppført bebyggelse med maksimal byggehøyde 12 meter. Feltet skal inngå i detaljregulering av boligbebyggelse B5, hvor optimalisering av lokalisering innenfor felt B5 kan foretas.

Tomt for kommunale tjenester som f. eks. barneskole / oppveksttun / barnehage / helsetjenester / sosiale tjenester, kulturformål mv.

Tomt kan avsettes innenfor felt T/I/B, samt i sentrumsformål.

Tomtevalg vurderes i områdereguleringsplan.

Tomt for ny skole og nye barnehager

~~Innenfor T3 kan det etableres barneskole / oppveksttun / barnehage med tilhørende anlegg. Byggehøyder, utnyttelsesgrad og spørsmålet om offentlig eller privat eierform fastsettes gjennom reguleringsplan.~~

Ytrebygda skole

Felt T4 er avsatt til videreføring av eksisterende skolebygning, Ytrebygda skole, men tilhørende anlegg.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 1, 5 og 8

23.2 RELIGIONSUTØVELSE

Eksisterende kirke med tilhørende anlegg.

23.3 FORSKNINGSSTASJON

Eksisterende forskningsstasjon skal videreføres, og det kan legges til rette for mindre utvidelser. Det forutsettes at bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø ivaretas.

Byggehøyde, byggegrenser og utnyttelsesgrad fastsettes gjennom detaljregulering.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5, 7 og 8

Formålet kan gjennom reguleringsplan vurderes utvidet mot øst på ubebygget areal innenfor boligbebyggelse B1.

24 Idrettsanlegg (I)

I1

Innenfor formålet kan det etableres idrettsbaner, flerbrukshall og klubbhus med tilhørende anlegg.

Dersom behovet for felt I1 bortfaller kan området reguleres til andre formål.

I2

Innenfor formålet kan det etableres idrettsbaner, idrettshall, flerbrukshall og klubbhus med tilhørende anlegg.

T/I/B

Innenfor formålet kan det etableres flerbrukshall med tilhørende anlegg. Det skal reguleres og etableres god gangforbindelse til tjenesteyting T4 og kollektivknutepunkt Birkelandsskiftet.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 1, 4, 5 og 8

25 Grav og urnelund (Gravplass)

25.1 FORMÅL

Innenfor formålet kan det etableres grav- og urnelund med tilhørende bygninger og anlegg.

25.2 KRAV TIL DETALJREGULERINGEN

Grav- og urnelund skal detaljreguleres sammen med parkering P3. Grensen mellom de to formålene kan justeres i forbindelse med detaljregulering for å sikre hensiktsmessig utnytting.

Det er en målsetning at parkering P3 skal betjene både grav- og urnelund og friluftsliv.

Det skal reguleres og opparbeides en gangtrase langs eller gjennom området for offentlig gjennomgang fra parkering P3 med tilknytning til framtidig turveg ved Vågsbøpollen.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 1, 5 og 8

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr. 2)

26 Veg og gate

26.1 BYGGEGRENSER

For følgende framtidige veganlegg og gater gjelder byggegrense på 50 meter fram til endelig trase, utforming og byggegrenser er avklart i reguleringsplan:

- Flyplassvegen (riksveg)
- Ny hovedveg (fylkesveg) mellom Hjeltestadvegen ved kryss I ved Ådland og Flyplassvegen.
- Ny fylkesveg mellom kryss VII og IX.
- Ytrebygdsvegen (fylkesveg) innenfor arealformålet sentrumsformål. Strekningen skal reguleres til gate.

For framtidige gang- og sykkelanlegg gjelder byggegrense på 15 meter fram til endelig trase, utforming og byggegrenser er avklart gjennom reguleringsplan.

Hjemmel: pbl. § 11-9 nr. 3 og 5

For tiltak som er i samsvar med reguleringsplan og overordnet plan kan det vurderes å dispensere fra byggegrense gitt i denne bestemmelse. Forutsetninger for å kunne dispensere er:

- Det må være sannsynliggjort at tiltaket ikke er til ulempe for en framtidig etablering av ny veg
- Tiltaket må legge til rette for en god og fleksibel arealdisponering på egen tomt og på nabotomter
- Vegmyndighet må samtykke.

Ved regulering av gater er det et mål at byggegrenser legger til rette for gangatkomst direkte fra fortau / gangareal til bygninger.

26.2 UTFORMING

~~Det alternativet som velges som~~ Ny hovedveg mellom Hjeltestad og Flyplassvegen kan utformes og opparbeides som veg jf. håndbok 017. Flyplassvegen skal utformes som veg.

Alle øvrige vegstrekninger innenfor byggeformål i planområdet skal i størst mulig grad utformes og opparbeides som gater jf. håndbok 017. Vegareal innenfor sentrumsformål skal opparbeides med gateutforming av høy kvalitet. Endelig utforming av vegområdet skal godkjennes av aktuell vegmyndighet. Plan for vegområdet skal vise kjøreareal, gang- og sykkelanlegg, grøfter/sideareal samt beplantning, materialbruk o.l.»

Eksisterende og nye veger og gater skal som hovedregel tilrettelegges for gående og syklende på begge sider av vegen.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3 og 5

Alle gater og veger med totalbredde over 17 m skal vurderes for trekker.

26.3 KRAV OM REGULERINGSPLAN

Framtidige veger og gater vist på plankart kan ikke opparbeides før de inngår i reguleringsplan.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 1

Traseene optimaliseres i reguleringsplan.

26.4 FLYPLASSVEGEN

Vegen skal reguleres med fire felt. To av feltene skal benyttes til kollektivfelt eller sambruksfelt.

Kollektivfelt / sambruksfelt skal prioriteres foran høy tillatt hastighet.

26.5 YTREBYGDSVEGEN FRA FLYPLASSVEGEN TIL EKSISTERENDE KRYSS MED FLESLANDSVEGEN I SENTRUMSFORMÅL S1

Strekningen skal **i størst mulig utstrekning** reguleres til miljøgate jf. håndbok 017, med fokus på gående, syklende og buss.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3

26.6 LØNNINGSVEGEN OG LILANDSVEGEN, STREKNING MELLOM KRYSS III OG KRYSS V

Vegen skal reguleres med fire felt. To av feltene skal benyttes til kollektivfelt eller sambruksfelt. På strekningen mellom kryss III og kryss IV skal det etableres anlegg for gående på begge sider, og separat anlegg for syklende på minst ei side av vegen.

26.7 GANG- OG SYKKELANLEGG

Større byggeprosjekter i kommunedelplanområdet skal knyttes direkte til sykkelnett og kollektivnett. Endelig dimensjonering, utforming og plassering skal fastsettes i reguleringsplan.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3

Tiltak som det er knyttet rekkefølgekrav til framgår av pkt. 3.

26.8 NYTT TOPLANS KRYSS VED KOKSTADFLATEN (KRYSS VII OG KRYSS VIII)

Når det foreligger vedtatt reguleringsplan for kryssene VII og VIII, kan areal avsatt til ST som ikke er nødvendig for etableringen av krysset inngå i tilstøtende formål.

26.9 BIRKELANDSSKIFTET – FORMÅL ST, FRAMTIDIG

Når det foreligger vedtatt reguleringsplan for ny vegløsning for Birkelandskrysset, kan areal avsatt til ST som ikke er nødvendig for etableringen av den nye vegløsningen inngå i tilliggende formål.

26.10 KRYSS IV (AVINOR)

Vegkrysset kan forskyves i reguleringsplan for å optimalisere for trafikk og framtidig arealbruk.

26.11 TRANSFORMATORSTASJON

Innenfor næringsbebyggelse tillates det etablert transformatorstasjon. Det kan avsettes opp til 5 daa til formålet. Avklaringer knyttet til behov, plassering og utforming skal gjøres i forbindelse med byggesak eller reguleringsplan.

27 Parkeringsformål (P)

27.1 UTFARTSPARKERING FOR FRILUFTSLIV

P1 - P4 skal opparbeides som offentlig utfartsparkering.

Parkeringsplass P3 kan ha sambruk med gravplass.

Parkeringsplass P4 kan ha sambruk med barnehage.

Arealene skal inngå i følgende detaljreguleringsplaner:

- P1: Inngår i detaljregulering for næringsbebyggelse I/L2
- ~~P2: Inngår i detaljregulering for boligbebyggelse B3~~
- P3: Inngår i detaljregulering for gravplass
- P4: Inngår i detaljregulering for boligbebyggelse B5

Grønnstruktur (pbl § 11-7, nr. 3)

28 Grønnstruktur

28.1 FORMÅL

Arealene er avsatt til offentlig grønnstruktur; grønnstruktur, friområde, turveg og park.

28.2 GENERELT

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur er det tillatt med alminnelig skjøtsel.

Arealene kan tilrettelegges for uteopphold, friluftsliv, naturopplevelse og utetrening. Utformingen skal være enkel og naturtilpasset og naturlige materialer skal benyttes.

I reguleringsplan kan det tillates ytterligere opparbeiding og tilrettelegging.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

28.3 GRØNNSTRUKTUR (G)

Innenfor områdene skal landskap og verdifull vegetasjon bevares. Områdene kan opparbeides parkmessig og tilrettelegges for friluftsliv og rekreasjon.

Områdenes avgrensning og plassering kan optimaliseres gjennom reguleringsplan.

Grønnstruktur på Espehaugen omsluttet av næringsbebyggelse I/L 3

Formålsgrensene mellom byggeområde og grønnstruktur kan justeres gjennom detaljregulering. Det skal legges til rette for en grønnstruktur som er tilpasset et næringsområde. Grønnstruktur med liten verdi kan reguleres til næringsbebyggelse. Vilkår for formålsendringer er at hovedakse for gående og syklende gjennom området gis parkmessige grønne kvaliteter og at traseen blir trafikksikker og attraktiv for både gående og syklende.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6

28.4 FRIOMRÅDE (F)

F1 – F5 er avsatt til friområde *langs sjø* med tilhørende friluftsområder *i sjø* jfr. pkt. 32. Det er et mål å etablere badeplasser med tilhørende bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor områdene. Dette skal løses i reguleringsplan. Det skal tas hensyn til dagens bruk og verdifull vegetasjon skal bevares.

F6 er avsatt til friområde og skal reguleres og opparbeides ved eventuelle byggetiltak på gnr. 110 bnr. 76. Nøyaktig avgrensning av friområdet avgjøres i reguleringsplan.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8

Ved detaljregulering skal det vurderes om det skal legges til rette for HC-parkering.

28.5 TURVEGER

Offentlige turveger er vist som stiplede linjer i plankartet. Endelig plassering av trase, utforming og standard skal avklares gjennom reguleringsplan/søknad om tiltak.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8

Turvegene skal i hovedsak opparbeides som gruset veg og tilpasses terreng og eksisterende situasjon. Sideterreng skal behandles skånsomt.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 11-7, nr. 4)

29 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

For dette formålet gjelder bestemmelser og retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

30 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Alle tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal forelegges Bergen og omland havnevesen.

31 Småbåthavn

31.1 EKSISTERENDE SMÅBÅTHAVNER (H)

H1-H4 er avsatt til eksisterende småbåthavner og skal videreføres med eksisterende bruk.

31.2 FRAMTIDIGE SMÅBÅTHAVNER (H5 OG H6)

Innenfor H5 og H6 kan det reguleres og etableres nye småbåthavner. Utforming, atkomst, parkering og avbøtende tiltak skal avklares gjennom reguleringsplan.

H6 skal reguleres sammen med tilgrensende formål på land

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 8

32 Friluftsområde i sjø og vassdrag(FS)

Felt angitt som FS er eksisterende friluftsområder i vassdrag.

FS1 – FS5 er avsatt til framtidige friluftsområde i sjø med tilhørende friområder langs sjø jfr. pkt. 29.

Utskifting og påfylling av masser kan tillates som ledd i tilrettelegging for friluftsliv.

Det er et mål å etablere badeplasser og badebrygger med tilhørende anlegg innenfor områdene. Dette skal vurderes i reguleringsplan.

Det er ikke tillatt å etablere konstruksjon eller anlegg som ikke er en del av tilretteleggingen som friluftsområde for allmennheten.

Hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

33 Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

33.1 NATUR OG FRILUFTSLIV

Arealet er avsatt til natur og friluftsliv.

33.2 NATUR-, FISKE- OG FRILUFTSLIV

Arealet er avsatt til natur-, fiske- og friluftsliv.

34 Vassdrag

I sentrumsformål, samt **T/I/B boligbebyggelse B8** og næringsbebyggelse I/L6 kan vassdrag gis urban og parkmessig opparbeiding. I øvrige områder skal naturtilstand bevares i størst mulig grad, og kantvegetasjon skal bevares. Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsjnteresser og som forutsetter adkomst til, ferdsel langs, opphold ved eller kryssing av vassdrag er tillatt.

Ved detaljregulering der bekker er lagt i rør, skal gjenåpning vurderes, jf. del II supplerende retningslinjer.

Tiltak som berører vassdrag skal vurderes opp mot *Forskrift om rammer for vannforvaltning og Forvaltningsplan Vassdragene i Bergen* (bystyresak 58/07). Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Langs vassdrag skal det legges spesiell vekt på å unngå spredning av forurenkede masser, og innenfor 100-metersbeltet på begge sider av alle vassdrag i Bergen er det forbud mot deponering av tilkjørte masser. Dette gjelder ikke for regulerte massedeponier.

Hjemmel: pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-11 nr. 5

*Begrepet vassdrag følger vannressurslovens definisjon.

Hensynssoner (pbl § 11-8)

35 Sikrings-, støy- og faresoner

35.1 STØY (H210 OG H220)

Se bestemmelser om støy (pkt. 13).

35.2 HØYSPENT (H370)

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynsonen.

Hjemmel: pbl § 11-8 a

36 Sone med særlige krav til infrastruktur

Hjemmel: pbl § 11-8b

36.1 KONSESJONSOMRÅDE FJERNVARME

For området gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

37 Soner med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø, bevaring av kulturmiljø eller krav til felles planlegging

37.1 HENSYNSSONE LANDBRUK: LANGSIKTIG LNF-GRENSE (H510)

Innenfor den langsiktige LNF-grensen skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig (100 års) perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis der framtidige generasjoners behov

for å kunne produsere egen mat på egen jord skal være et svært tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om for eksempel omdisponering eller deling av dyrket mark.

Bygningsmasse og kulturlandskap bør bevares eller utvikles i tråd med tradisjonell byggeskikk.

Hjemmel: pbl § 11-8 c

37.2 HENSYN LANDSKAP (H550)

Funksjonell strandsone langs sjø

For hensynssonen gjelder retningslinjer i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

37.3 BEVARING NATURMILJØ (H560)

Biologisk mangfold

For hensynssonen gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

37.4 BEVARING KULTURMILJØ (H570)

Innenfor hensynssonene går retningslinjene for bevaring av kulturmiljø foran bestemmelsene i pkt. 19.2 og pkt. 22.3 om utnyttingsgrad og høyde.

Innenfor hensynssonene skal alle tiltak etter pbl § 20-1 planlegges og utføres i samspill med kulturmiljøet, og slik at kulturverdiene synliggjøres og bevares.

Gårdstun i byggeområder

Gårdstun kan integreres i en urban bebyggelsesstruktur. Bevaringsverdig bebyggelse og indre tun skal bevares. Fasader bør tilbakeføres til opprinnelig uttrykk. Ny bruk, samt nybygg, tilbygg og påbygg i samsvar med nytt arealformål kan tillates. Det forutsettes at bygningseksteriør bevares og utvikles slik at bygningenes og tunenes opprinnelige arkitektoniske uttrykk og funksjoner bevares / forblir synlige. ~~Ved regulering av framtidig boligbebyggelse, felt B3, kan eksisterende bebyggelse vurderes flyttet og samlet innenfor gårdstunet, forutsatt at vilkårene ovenfor er oppfylt og tunets bevaringsverdi ivaretas.~~

Historisk ferdselsåre: Eldre vegfar

For hensynssonen gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

Hjemmel: pbl §§ 11-8 c, 11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 7

37.5 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIEFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (H810)

For arealer som omfattes av hensynssone gjennomføringssone, skal det utarbeides områdereguleringsplan før det kan gis tillatelse til tak etter pbl § 20-1. Det kan ikke vedtas detaljreguleringsplaner før områdereguleringsplanen er vedtatt.

Hjemmel: pbl § 11-8 e

38 Bestemmelsesområde

38.1 MELDEPLIKTSONE AVINOR (#1)

~~For bestemmelsesområdet gjelder bestemmelser i gjeldende arealdel til kommuneplanen.~~

Sonen omfatter hele planområdet

Maksimale byggehøyder

Maksimale byggehøyder vil bli nærmere spesifisert når utbyggingsområdene detaljreguleres i medhold av punkt 1.2. De maksimale byggehøydene skal ikke være i konflikt med høyderestriksjonene i masterplanen for Bergen lufthavn Flesland for perioden 2014 – 2021»

Farlige eller villedende lys samt laserlys rundt Bergen lufthavn Flesland

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanlegg

Byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene på lufthavnen skal innarbeides i detaljregulering for de enkelte utbyggingsområdene. Avinor må kontaktes for nærmere avklaring av eventuelle krav.

SUPPLERENDE RETNINGSLINJER

for forhold som skal belyses og avklares i videre planarbeid

De supplerende retningslinjene til kommuneplanens arealdel gjelder for kommunedelplanen så langt de ikke er i strid med bestemmelser og arealformål i kommunedelplanen.

Avsnittet "Utnyttelsesgrad" i supplerende retningslinjer til kommuneplanen gjelder ikke der det i kommunedelplanen er gitt bestemmelser om at sykkelparkering eller bilparkeringsplasser på nærmere angitte vilkår kan unntas fra beregning av utnyttelsesgrad.