



Eneboligtomter Vassteigen

—
GARANTI[®]
—

Beskrivelse/ dokumenter



BERGEN* (1201, Hordaland) - 1201/28/11//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv

Ajour pr.: 08.05.2013 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Matrikkelenheten er utskilt fra:
20.08.1935 900537REGISTRERING AV GRUNN
1201 / 28 / 1 //Hjemmelshavere:
29.01.2009 68468HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 10 000 000
Omsølingstype: Fritt salg
Vestlandske Boligbyggelag
ORG.NR: 946450197

WE11116000 Pengeheftelser

Aktiv

Ajour pr.: 08.05.2013 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

15.01.1969 412

KJØPEKONTRAKT
Overført fra: 1201 / 28 / 78 //
RETTIGHETSHAVER: A/S UTBYGGING
GJELDER AREAL AV D.E. CA. 42 MÅL
AVGIFTSBESTEMMELSER
PLIKT FOR KJØPER TIL Å INNLØSE MINDRE
UBEBYGGELIGE PARSELLER
MED FLERE BESTEMMELSER

WE11114003 Leicavtaler

Aktiv

Ajour pr.: 08.05.2013 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen leieavtaler registrert.

WE11114002 Festeavtaler

Aktiv

Ajour pr.: 08.05.2013 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen festeavtaler på festenummer registrert.

WE11121000 Servitutter

Aktiv

Ajour pr.: 08.05.2013 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR
DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM
ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL.FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE
AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE
MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIEIENDOMMEN.
FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
FESTEKONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:
20.08.1935 900537

BESTEMMELSE OM GJERDE
Mod flere bestemmelser

15.07.1939 303205

BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: 1201 / 28 / 17 //

05.06.1951 303743

SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

30.11.1955 308104

ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: 1201 / 28 / 17 //
Grensegangssak

26.08.1958 304071

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettlighetshaver: 1201 / 21 / 12 //
Overført fra: 1201 / 28 / 17 //

15.01.1969 30412

VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Overført fra: 1201 / 28 / 78 //
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om rett til utskilt tomt

23.03.1971 302235

BESTEMMELSE OM VEG
Rettlighetshaver: 1201 / 28 / 78 //
Bestemmelse om vann/kloakkledning

19.08.1982 926170

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
FANA-LODDEFJORD-LILLE SOTRA
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

23.06.1999 15964

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Vedr. kraftlinje: 300 kV kraftledning Fana - Kollsnes.
Registrert i kraftledningsregisteret ved Nordhordland
Sørenskriverebøtø 28/4-99.
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

WE01115000 Grunndata

Aktiv

Ajour pr.: 08.05.2013 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

20.08.1935 900537

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1201 / 28 / 1 //

23.04.2013 323953

SAMMENSLÅING
Sammen slått med denne matrikkelenhet:
1201 / 28 / 17 //
Sammen slått med denne matrikkelenhet:
1201 / 28 / 78 //

WE11121001 Eiendommens rettigheter

Aktiv

Ajour pr.: 08.05.2013 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Servitutter:

20.08.1935 903017

BESTEMMELSE OM VEG
Rettlighet hefter i: 1201 / 28 / 1 //

WE21114105 Matrikkelopplysninger

Aktiv

Matrikkel:

Type:	Best. grunnneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall telger:	1
Etableringsdato:	20.08.1935	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Siviling Arne Haugen Veg Vann Avløps-Prosjektering
Fabrikkgangen 7 B
5059 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201302690/6	EBYGG-5210	200213
		ROJA		

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kapittel 20 og 21

Eiendom : Gnr 28 Bnr 11
Tiltakets adresse : Vassteigen
Tiltakets art : Anlegging vei vann og avløp
Tiltakshaver : Vestlandske Boligbyggelag

Saksgrunnlaget:

Søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, bygging av 85 meter lagt fortau langs Vassteigen, ny vei K-1, K og L, vann og avløpsledninger med 3 stk kloakkpumpestasjoner, samt opparbeidelse av turvei langs Knappatjørna i samsvar med rammetillatelse datert 12.02.13.

Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter.

VEDTAK:

I medhold av pbl § 21-4, og i samsvar med rammetillatelse datert 12.02.13, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 19.02.13, for bygging av 85 meter lagt fortau langs Vassteigen, ny vei K-1, K og L, vann og avløpsledninger med 3 stk kloakkpumpestasjoner, samt opparbeidelse av turvei langs Knappatjørna.

Oppfylling av vilkår satt i rammetillatelsen:

Vilkår i rammetillatelsen er dokumentert.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf. pbl kapittel 22:

Foretak:	Org.nr:	Godkj:	Funksjon/ tiltakskl:	Ansvarsområde:
Straume Consult AS	980770265	Sentral	KUT tiltaksklasse 2	Grunn og terreng

48 - 1000_0120000_0634003021005000095814 s 4

Side 2 av 2

Eneboligtomter – Vassteigen , Gnr 28/ Bnr 11,17 og 78

Innledning :

Tomteområdet er en del av reguleringsplanen for Strømme gård hvor det skal utbygges til sammen ca. 340 boliger. Tomteområdet får veiadkomst via eksisterende vei til bebyggelsen i Vassteigen og reguleringsplanen inneholder 21 eneboligtomter. I denne omgang legges 18 tomter ut for salg (ikke tomtene nr. 33,34 og 35).

Fremdrift :

Tilretteleggingsarbeidene starter i mars 2013. Tomtene vil imidlertid ikke være ferdig opparbeidet og klar for utbygging før den 1. desember 2013.

Selger :

Vestlandske Boligbyggelag – org. nr. 946450197.

Kontaktpersoner : Erling Gripsgård , mob : 481 00 101, Geir Svenningsson , mob : 915 61 880 og Inge Josvanger , mob : 905 56 270.

Beliggenhet :

Tomteområdet ligger mellom Vassteigen og Strømme. Veiadkomst er fra Bjørgeveien og videre opp i Vassteigen, Tomteområdet er småkupert og ligger like ved Knappentjernet. Tomtene har en flott og solrik beliggenhet. Langs tomteområdet blir det etablert en gangsti som bl.a. fører opp på det nærliggende Knappenfjellet. Knappentjernet er i bruk til bading om sommeren og skøyteåing om vinteren. Ca 1 km fra tomteområdet er det en dagligvarebutikk og nærmeste større handlesenter er Oasen – ca. 3 km unna. Det er ca 10 km til Bg. Sentrum og en tilsvarende avstand til Bergen lufthavn.

Det er planlagt en ny barnehage innenfor utbyggingsområdet Strømme gård. I nærområdet (innenfor 3-4km) er det flere barnehager. Til barneskole (Varden) er det ca. 2,5 km og ungdomsskole/videregående skole (Fyllingsdalen) er det ca. 3 km. Idrettsanleggene på Varden, med flere fotballbaner og idrettshall ligger ca 3 km fra tomteområdet.

Tomtene :

Tomtene som nå skal selges er nummerert fra tomt 36 til tomt 53. Det er foretatt en foreløpig oppmåling av tomtene – delingsplanen er under behandling av Bergen kommune - og endring av arealet når endelig oppmåling er foretatt (målebrev) får i utgangspunktet ingen konsekvens for kjøpesummen av tomtene. Dersom imidlertid tomtearealet reduseres med mer enn 10 % reduseres kjøpesummen med kr. 500,- pr. m2 redusert areal. Terrengforholdene for flere av tomtene er slik at det vil være naturlig å bygge en underetasje, men for noen tomter vil ikke dette være mulig. (kfr. etterfølgende reguleringsbestemmelser/skisser) Trær og annen verdifull vegetasjon utenfor den enkelte tomt skal i størst mulig grad bevares. Tomtene blir levert tilrettelagt med vei,vann,avløp,el. kabler og kabel TV til tomtegrense. Det er ikke foretatt bonitering av tomtene.

Reguleringsforhold :

Reguleringsplanen

Vedlagt følger den godkjente reguleringsplanen – datert 05.03.2013 – for tomteområdet. Eksakt plassering av eneboligene vil bli godkjent av kommunen som del av byggesaksbehandlingen for den enkelte bolig. Boligene må imidlertid innpasses innenfor de stiplede byggegrensene som er vist på den enkelte tomt. I reguleringsplanen for området er det benyttet uttrykket « bebyggelsen » i forhold til byggegrensen. Dette innebærer at kommunen i fbm en byggesøknad vil kreve at også

garasjer, boder og andre bygg på eiendommen skal ligge innenfor de stiplede byggegrensene. Dersom en ønsker å plassere slike byggverk utenfor byggegrensene på tomten, må det således søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Det er kommunen som i så fall treffer vedtak om dette. Avkjørsler til den enkelte tomt er vist med illustrerende piler, men eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen som del av byggesaksbehandlingen. Avkjørslene må etableres med tilfredsstillende stignings- og siktforhold. All parkering/garasje må etableres på egen grunn.

Reguleringsbestemmelser.

Godkjente reguleringsbestemmelser – revidert iht bystyrevedtak av 28.03 2011 for hele Strømme gård følger vedlagt. Dette tomteområdet er i bestemmelsene benevnt felt B22 – B28. Det er spesielt viktig å være oppmerksom på § 3 i bestemmelsene. Utnyttelsesgraden – 45% - beregnes av arealet på tomten. I tillegg vises det til bestemmelsen pkt. 2.2.2.5 (radon) og pkt. 2.3.2 (terrenginngrep/murer – alle terrengmurer over 1 m skal medtas i byggesøknadene). For å synliggjøre bestemmelsene i § 3 har vi utarbeidet vedlagte skisser – datert 05.03.13 - som viser alternative utnyttelse av tomtene. Det vil være viktig å velge en hustype som passer til de rådende terrengforhold på tomten.

Vei/vann/avløp :

Vei, vann og avløp til feltet blir tilknyttet eksisterende offentlig vei- og ledningsanlegg i Vassteigen. Veien (fra tilknytningspunktet i Vassteigen) blir utført med tanke på fremtidig kommunal overtagelse, men det tas forbehold om at denne forbli privat. Vann og avløpsledningene (fra tilknytningspunktet i Vassteigen) i vei og frem til den enkelte tomt er privat. Vann- og avløpsledninger avsluttes i grøft i tomtegrensen til den enkelte tomt. Det kan være avvik mellom inntegning av ledningsnett til den enkelte tomt og faktisk fremføring. Kjøper har det fulle ansvar med å gjøre seg kjent med anlegget.

Felles kloakkpumpestasjoner :

I hovedsak må avløpet fra tomteområdet pumpes frem til de offentlige ledninger i Vassteigen. Det etableres 2 felles kloakkpumpestasjoner innenfor tomteområdet og disse er plassert henholdsvis ved tomt 38 (P2) og ved tomt 53 (P1). Det er et krav fra Bergen kommune at det etableres serviceavtaler knyttet til pumpestasjonene.

Private kloakkpumper :

Det må påregnes at det må etableres private kloakkpumper for tomtene 46 og 47. Dersom det bygges underetasjer i boligene på tomtene 39 og 40 må det også etableres private kloakkpumper for disse. Eier av disse tomtene/boligene må etablere (bekoste og drifte) egne kloakkpumper.

TV/Internett :

Det er lagt frem trekkerør for fiberkabel til hver tomt. Det vil være mulig å inngå kollektiv avtale med det firmaet som legger frem kabler i området.

EL/veilys :

Det føres frem el kabler til den enkelte tomt. I denne forbindelse må det etableres tre fordelingsskap -ett ved tomt 38, ett ved tomt 41 og ett ved tomt 46. Se vedlagte traseplan fra BKK – datert 15.01.13.

Det blir etablert veilys langs veien inn i tomteområdet og plassering av lysmastene fremgår på vedlagte veilysplan fra BKK - datert 19.11.12.

Det tas forbehold om mindre justeringer av plassering av fordelingsskap/lysmaster.

Fellesarealer/Turveier/Lekeplasser :

Kfr. reguleringsplanen – datert 05.03.13. Det vil bli opparbeidet turveier (gruset) som vist på planen. På områdene Fe 9 og Fe 11 vil det bli etablert sandlekeplasser og noe lekeutstyr. Plassene leveres gruset.

Velforening :

For å kunne organisere/sikre drift og vedlikehold av felles ledningsanlegg, pumpestasjoner, felles veier, lekeplasser, turveier/fellesarealer/friarealer (frem til tomtegrense mot Fr6), bossoppstillingsplasser mv. vil det bli etablert en velforening som omfatter samtlige 21 tomter/boliger. Samtlige eiere av tomt/bolig plikter å ta del i drift og vedlikehold av ovennevnte fellesanlegg. Samtlige eiere av tomter/bolig har rett og plikt til medlemskap i velforeningen.

Generelt :

Kjøper har det fulle ansvar med å gjøre seg kjent med alle de tekniske fellesanleggene. Det anbefales derfor en grundig gjennomgang av kjøpsvilkår og befaring av tomten, gjerne i samarbeid med bygningskyndig person. Turveier/fellesarealer/friarealer skal kunne brukes av allmenheten.

Økonomi :

Ligningsverdi, offentlige avgifter og fellesutgifter er ikke fastsatt. Hele kjøpesummen – inkl. omkostninger – skal innbetales i hht. kjøpekontrakt. Dersom skjøte ikke kan utstedes ved kjøp av tomten skal kjøper legge frem finansieringsbevis fra bank eller annen finansieringsinstitusjon.

Vedlegg :

1. Reguleringsplan – datert 05.03.13
2. Reguleringsbestemmelser – datert 28.03.11
3. E-post fra Bergen kommune (tolking av reg.best. pkt. 3.1.4) – datert 20.12.12
4. Skissetegning (forståelse av reg.best. vedr. etasjer og høyder) – datert 05.03.13
5. VA-plan datert 17.01.13
6. Plan og profiltegning veger – datert 27.11.12
7. Traseplan BKK – datert 15.01.13
8. Veglysplan BKK – datert 27.08.12

Bergen, 08.11.2013

Vedtekter for Knappentjernet Velforening

(utkast)

1. Navn og medlemskap

Velforeningens navn er Knappentjernet Velforening. Medlemmer er eiere av eiendommer på Strømme eneboligfelt med Gnr 28, B.nr xxxxxx

2. Formål

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for anlagte rør/ledninger og andre tekniske anlegg, fellesarealer samt fellesveg dersom disse ikke overtas av Bergen Kommune.

Velforeningen og dets medlemmer har også ansvar for å vedlikeholde del av gangveisystem og grøntareal i området (sør og vest for eneboligfeltet mot Knappentjernet) på Gnr 28, Bnr 11.

3. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av felles innretninger og anlegg, samt felles forsikring. Hvert medlem plikter å betale en lik andel av de vedtatte årlige fellesutgifter. Årlige fellesutgifter betales i to terminer med forfall 15. april og 15. oktober. Velkontingenten som ikke er betalt etter en purring, skal gå til rettslig inkasso. Purringer tillegges gebyr som justeres iht. inkassoforskriften. Styret kan hindre at et krav går til rettslig inkasso og/eller stoppe en inkassosak, dersom styret vurderer det slik at det ikke er mulig å inndrive kontingenten, for eksempel ved en konkurs eller betalers adresse er ukjent. Dersom styret beslutter å ikke forfølge et utestående krav, skal årsaken dokumenteres, for eksempel i et styremøtereferat.

4. Medlemmenes plikter i forbindelse med kjøp og salg

Ved salg plikter selger å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i velforeningen. Selger plikter å melde om endringen med navn og adresse. Selger er ansvarlig for velavgiften til styret har mottatt skriftlig melding om eierskifte. Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til velforeningen blir betalt, men hefter ikke for tidligere eiers forpliktelser.

5. Generalforsamling

Generalforsamlingen holdes en gang i året, innen utgangen av april. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende innen utgangen av februar måned. Denne fristen samt dato for generalforsamlingen, skal styret skriftlig meddele medlemmene innen utgangen av januar måned. Innkalling til generalforsamlingen med dagsorden sendes medlemmene senest 3 uker før møtet finner sted.

På generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning tap.
4. Innkomne forslag
5. Fastsettelse av velkontingenten og driftsbudsjett
6. Valg
 - a. Valg av styrets leder ved særskilt valg
 - b. Valg av styremedlemmer
 - c. Valg av styrevaramedlemmer
 - d. Valg av revisorer (hvert år)
 - e. Valg av medlemmer til valgkomité (hvert år)

På generalforsamlingen har hvert bruksnummer en stemme. Saker som er til avstemning krever simpelt flertall for beslutning. Behandling av enkeltsaker som overstiger 30 % av siste års innbetalt velkontingent, krever to tredjedels flertall eller mer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

6. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig fremsetter krav om dette overfor styret. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling minimum 14 dager før generalforsamlingen finner sted. Den ekstraordinære generalforsamlingen skal avholdes senest fire uker etter at det er framsatt krav om dette fra minimum 10 % av medlemmene. Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som kravet om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallelsen. Den ekstraordinære generalforsamlingen er beslutningsdyktig etter samme regler som den ordinære generalforsamling.

7. Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer med et varamedlem. Leder velges særskilt. Styret skal velges blant velforeningens medlemmer eller deres husstand. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styrevaramedlem velges for ett år. Foreningens konti disponeres av leder og kasserer i fellesskap. Styret plikter å følge driftsinstruks for de tekniske anlegg. Styret konstituerer seg selv og har fullmakt til å komiteer, som f.eks. lekeplasskomité, trafikkkomité, baneplasskomité etc.

8. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret kan ikke treffe vedtak av økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

9. Fond

Velforeningen kan opparbeide et fond. Fondets midler kan bare brukes til å dekke uforutsette utgifter i forbindelse med de tekniske anlegg.

10. Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttet på generalforsamling med minst 2/3 flertall.

11. Klager og frister

Twister som oppstår mellom velforeningen og et av medlemmene avgjøres ved domstolene hvis enighet ikke oppnås.



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for plan nr 1959 0000.

**Fyllingsdalen, Strømme gård
Gnr 21, bnr 3, 4 m.fl. og gnr 28, del av bnr 11,
17 m.fl.**

jf plan- og bygningslovens av 1985 (pbl) § 26

Saksnr 200709558/130

Revidert iht bystyrevedtak 28.03.2011.

§ 1 GENERELT

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse, etablere ny barnehage og sikre friområder for allmennheten.

1.2 Planavgrensning

- 1.2.1 Regulert område er angitt med stiplet reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, med ekvidistanse 1m, datert 02.03.2011.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Utfyllende planer

2.1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 02.03.2011 er retningsgivende.

2.1.2 Situasjonsplaner

For feltene B12– B19 samt område B29 og A1, skal det sammen med søknad om tiltak sendes inn en situasjonsplan for hvert delfelt, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er oppfylt. Situasjonsplanen skal bla vise utforming og opparbeiding av terreng, og videre dokumentere at utomhusarealene

oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet.

2.1.3 Opparbeidingsplaner

Detaljerte byggeplaner for nytt vegkryss med tilhørende del av Bjørgeveien, samt for ny fotgjengerbro ved Strømme, skal godkjennes av Statens vegvesen.

For offentlige trafikkområder som ønskes overdratt til kommunen, dvs for veg A, veg B, veg C, del av veg E og veg G samt veg K og veg L skal detaljerte byggeplaner være forhåndsgodkjent av Samferdselsetaten.

2.1.4 VA-rammeplan

Det er utarbeidet rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt løsning for brannslukking. Rammeplanen skal være styringsredskap for senere detaljprosjektering.

2.2 Rekkefølge

2.2.1 Forholdet til kulturminner

Før iverksettingen av tiltak i h.h.t. angjeldende reguleringsplan innen byggeområdene B1, B2, B3, B6, B7, allmennyttig areal A1 og felles kjørevei og gangvei mellom B3/Fe3 og A1, skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet fid 116970, 116971, 116972, 116973 og 116974.

Før iverksetting av anlegg/utbedring av tilkomstvei inn i området fra sør, vei H, skal id 117878 sikres, slik at anleggsarbeid ikke skader lokaliteten. Veien tillates lagt inn i sikringssonen i lokalitetens sørvestlige hjørne.

Det skal taes kontakt med Hordaland fylkeskommune god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Eksisterende steingard i grensen mellom bnr. 3 og bnr. 4, skal bevares. Dette gjelder dog ikke i områder der adkomstvei og lignende krysser eiendomsgrensen.

2.2.2 Tiltak innenfor planområdet

- 2.2.2.1 Del av kommunal veg i Vassteigen som inngår i planområdet, skal oppgraderes i samsvar med planen. Dette skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i byggeområdene B22- B28.

- 2.2.2.2 Veg A med tilhørende nytt vegkryss ved Bjørgeveien og ny fotgjengerbro ved Strømme samt miljøstasjon, skal være etablert i samsvar med planen, før det gis

- midlertidig brukstillatelse for nye boliger i bygge-områdene B1- B19 samt ny barnehage i område A1.
- I byggeområde B16 skal det innpasses felles adkomstveg i min. 3 meter bredde for eiendommene gnr. 21, bnr. 1121 og bnr 1122 samt bnr. 1049.
- 2.2.2.3 Felles lekearealer innenfor de enkelte byggeområder - jf. § 3.5, skal være opparbeidet før det kan gies midlertidig brukstillatelse for nye boliger i de respektive byggeområder. Opparbeidingsplaner skal følge de respektive byggesøknadene.
- 2.2.2.4 Rassikring: I risiko- og sårbarhetsanalyse datert november 2009, er det påvist lokaliteter hvor det er en viss fare for steinras og steinsprang – kfr. kartfigur i rapporten. Dette berører utbygging av Veg A, byggeområdene B6 , B16 og B29. I forbindelse med innsending av søknad om tiltak i disse områdene, skal nødvendige sikringstiltak beskrives som en del av søknaden.
- 2.2.2.5 Radon: Alle nye boenheter og bygg for varig opphold tilrettelegges med radonsperre mot grunnen som del av konstruksjonen.
- 2.2.2.6 Turvei langs Knappatjørna planlegges og utbygges i samråd med Grønn etat. Turveien utbygges samtidig med tilretteleggingen av området for øvrig.
- 2.2.2.7 Høyspentlinje ved Knappatjørna skal omlegges før utbygging av felt B15 og felt B22-B28. Planlegging og utbygging av ny høyspentlinje/kabel skal skje i samarbeid med BKK Nett og gjennomføres samtidig med den øvrige tilretteleggingen av området. Eventuelle tilhørende tiltak innenfor friarealet skal utføres i samråd med Grønn etat.
- 2.3 Terrengbehandling**
- 2.3.1 Eksisterende steingarder og terrengmurer skal om mulig søkes bevart. Kfr. egen dokumentasjon av nyere tids kulturminner datert oktober 2009.
- 2.3.2 Alle terrenginngrep skal skje skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon søkes bevart. Høyere murer skal unngåes i størst mulig grad, ev avtrappes og gies en tiltalende utforming
- 2.4 Automatisk fredede kulturminner**
Dersom det blir gjort nye arkeologiske funn
- (jf § 2.2.1) ved graving i grunnen, må tiltaket stanses og det må sendes melding til Hordaland Fylkeskommune, Kulturavdelinga, jf. Kulturminneloven § 8.2.
- 2.5 Universell utforming**
- 2.5.1 Minimum 30% av nye boenheter innenfor planområdet, skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- 2.6 Energibruk**
- 2.6.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk. Lavenergi- og ellers passivhusløsninger skal vurderes for alle typer bebyggelse.
- 2.7 Andre anlegg**
- 2.7.1 I forbindelse med søknad om rammeløyve/situasjonsplan, skal det avsettes plass for og beskrives løsning for avfallshåndtering, evt. nettstasjon og postkassestativ.
- 2.7.2 Plassering og omfang skal fastsettes i samarbeid med BIR, BKK Nett AS, etc.
- 2.7.3 Samlingsplass for avfallsdunker skal skjermes for å tilfredsstille estetiske og forurensningsmessige hensyn.
- 2.8 Anleggsperioden**
- 2.8.1 Veg A via Vassteigen skal ikke nyttes som kjøreatkomst.
- 2.8.2 Gangtilkomst fra nord til området ved Knappatjørna skal holdes åpen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

(plb § 25, 1. ledd, nr. 1)

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 3.1.1 Feltene B1-B11 samt B20, B22-B28 og B30, kan bebygges med frittliggende eneboliger.
- 3.1.2 Hovedleiligheten kan ha sekundærleilighet på inntil 80 m² BRA.
- 3.1.3 Områdene kan bebygges med maks. % BRA= 45 %, jf dog § 3.5.4
- 3.1.4 Boligene kan føres opp i 1 etasje pluss loft etter reglene i pbl. Underetasje er tillatt der terrengforholdene ligger til rette for det. Maks mønehøyde 7,5 meter fra gj.snitt planert terreng.

- 3.1.5 B21 skal benyttes som tilleggsparseller til eiendommene gnr. 21, bnr. 985 og bnr. 1616.
B30 skal benyttes som tilleggsareal til eiendommen gnr. 21, bnr. 1122.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse

- 3.2.1 I felt B12, B14, B15, B16, B17, B18 og B29 tillates det oppført rekkehus, firmannsboliger etc. Områdene kan bebygges med følgende grad av utnytting, jf. dog § 3.5.4.

- B12 med maks %BRA= 50%,
- B14 med maks %BRA= 90%
- B15 med maks %BRA= 70%
- B16 med maks %BRA= 50%
- B17 med maks %BRA= 50%
- B18 med maks %BRA= 60%
- B29 med maks %BRA= 50%

- 3.2.2 Boligene kan føres opp i 2 etasjer. Underetasje i tillegg er tillatt der terrengforholdene ligger til rette for det.

Maks mønehøyde 7,5 meter fra gj.snitt planert terreng ved 2 etasjer. (evt. underetasje i kommer i tillegg).

Maks mønehøyde i område 17b settes til 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I område 17a og 17c gjelder maks byggehøyde 7,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng (evt. underetasje kommer i tillegg).

Bebyggelse i område B29 kan oppføres i 3 etasjer over underliggende garasjeanlegg. Maks mønehøyde 10 meter fra gj.snitt planert terreng. Ev synlige garasjefasader skal gies en tiltalende utforming.

- 3.2.3 Illustrasjonsplan datert 26.11.09 er retningsgivende for planlegging og utbygging.

- 3.2.4 I område B17 skal det innpasses en gangforbindelse gjennom området fra Vassteigen til områdene rundt Knappatjørna.

- 3.2.5 Bebyggelsen i område B15 (B15a – B15d) skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Under den videre detaljplanleggingen må man hensynta områdets terreng- og grønnsstrukturkvaliteter. Dette kan blant annet skje ved at det innarbeides tversgående forbindelser i skillelinjene mellom delområdene B15a – B15d. Fellesarealer for lek og opphold kan utgjøre del av en slik forbindelse. Endelig plassering og utforming av

tverrforbindelsene fastlegges i situasjonsplan – jfr. pkt 2.1.2.

3.3 Blokkbebyggelse

- 3.3.1 I felt B13, og B19 tillates det oppført blokkbebyggelse - jf. illustrasjonsplan datert 26.11.09 som er retningsgivende.

I B13 tillates bebyggelse i inntil 3 boligetasjer og maks % BRA = 180 % - jf. pkt 3.5.4.
Maks mønehøyde 10 meter fra gj.snitt planert terreng.

I B19 tillates bebyggelse fra 2 – 5 etasjer og maks %BRA= 80% - jf. pkt 3.5.4, med maks takhøyde kote + 45,00 moh.

- 3.3.2 Parkering skal i all hovedsak skje i felles garasje under terreng/bebyggelsen jf. illustrasjonsplan og snittillustrasjoner. Ev synlige garasjefasader skal gies en tiltalende utforming.

3.4 Allmennyttig byggeområde - barnehage

- 3.4.1 I område A1 tillates oppført barnehage med tilhørende utendørsanlegg dimensjonert for inntil 70 barn hvorav 20 barn i aldersgruppen mindre enn 3 år.

- 3.4.2 I område A1 tillates maks. %BRA= 30%.

- 3.4.3 Parkeringsplasser skal opparbeides iht. enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune. Trafikksikker og god trafikkavvikling ved levering/henting av barn skal vektlegges.
18 parkeringsplasser kan etableres på Fe 12 i sambruk med område B 13.

3.5 Uteoppholdsarealer

- 3.5.1 Innenfor boligområdene B12 - B19 samt B29, skal det avsettes privat og felles leke- og uteoppholdsareal iht gjeldende kommuneplans bestemmelser.

- 3.5.2 Privatareal: min 6m² pr boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse, og min 50 m² for annen type bebyggelse.
Fellesareal: min 25m² for leilighetsbygg og blokkbebyggelse, og min 50 m² for annen type bebyggelse.

- 3.5.3 Arealene for lek og opphold skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare, og ha støynivå under 55 dbA. Arealene skal ikke være brattere enn 1:3 og skal ha en hensiktsmessig form.

Alt privat (minimums-)areal for universelt utformete boenheter og min 50 % eller 100m² av fellesarealet planlegges og tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

- 3.5.4 Kravene til uteoppholdsarealer går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

3.6 Plassering av bebyggelse

- 3.6.1 Plasseringen av bygningene er illustrert i illustrasjonsplanen. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen som del av byggesaksbehandlingen.

- 3.6.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Forøvrig gjelder pbl's vanlige avstandsbestemmelser.

- 3.6.3 Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

3.7 Parkering

- 3.7.1 Parkeringsplasser skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune.

3.8 Støy

- 3.8.1 Kilde Akustikk AS har beregnet utendørs støynivå fra vegtrafikk. Støykoter er påført plankartet.

- 3.8.2 For hus som plasseres innenfor område med støybelastning mellom 55-60 dBA, må det enten foretas skjerming mot vegtrafikken eller det må foretas fasadeisolering for å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs.

For boliger med støynivå over 55 dB skal boenhetene i følge gjeldende kommuneplan, være gjennomgående og minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot "stille side" dvs. side som har støynivå $L_{den}=55dB$ eller lavere.

- 3.8.3 Ovennevnte krav må alle tilfredsstillende Miljøverndepartementet krav ihht. gjeldende rundskriv/statlige retningslinjer. Alle støyreducerende tiltak som planlegges for å oppnå dette, skal dokumenteres ved innsending av søknad om tiltak etter pbl.

3.9 Avkjørsler

I felt B1 – B11 samt B22 - B28, er nye avkjørsler vist med illustrerende piler. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen som del av byggesaksbehandlingen.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(plb § 25, 1. ledd, nr. 3)

4.1 Kjøreveg og gangveg/fortau

Del av Bjørgeveien, Veg A, del av Veg B, veg C, Veg G, Veg H, Veg K og Veg L skal planlegges og opparbeides i samsvar med gjeldende vegnormaler og angitt kurvatur, mål og høyder slik dette fremgår av plankartet

§ 5

FRIOMRÅDER

(plb § 25, 1.ledd, nr. 4)

- 5.1 Friområder skal nyttes til lek, sport og rekreasjon.

- 5.1.1 Tiltak som er med på å styrke friområdets funksjon mht. lek, sport og rekreasjon, tillates. Slike tiltak skal søkes godkjent i samsvar med pbl.

- 5.1.2 Turvei langs Knappatjørna skal planlegges og utbygges i samråd med Grønn etat.

§ 6

SPEKIALOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr. 6)

6.1 Friluftsområder

- 6.1.1 Områder som i planen er avsatt til friluftsområder, skal opprettholdes som naturterreng med tilhørende skogsvegetasjon etc. hvor naturlig skjøtsel av skogen og vegetasjonen tillates.

6.2 Kommunalteknisk anlegg

- 6.2.1 Området skal benyttes til kommunalteknisk anlegg – pumpestasjon, trafokiosk, etc.

6.3 Frisiktsone

- 6.3.1 I frisiktsone skal det til en hver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

6.4 Restriksjonsområde over vegtunnel

- 6.4.1 Innenfor område avsatt til restriksjonsområde ved tunnel, er tiltak i grunnen som innebærer f eks sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for vegtunnelen. Restriksjonsområdet gjelder 5 meter ned i grunnen.

6.5 Miljøstasjon

- 6.5.1 Område for miljøstasjon skal nyttes til samlingsplass for avfallsdunker og for kildesortering for boligenhetene i planområdet.
Samlingsplassen skal skjermes for å tilfredsstille estetiske og forurensningsmessige hensyn.

rekreasjon. Det forutsettes likevel at områdenes karakter bevares, så som vegetasjon, utsikt, etc.

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

6.6. Bevaringsområde

- 6.6.1 Innenfor bevaringsområdet skal det ikke foretas noen inngrep i grunnen uten at det foreligger skriftlig samtykke fra kulturminnemyndighet.

seksjonsleder

§ 7 FELLESOMRÅDER (plb § 25, 1. ledd, nr. 7)

7.1 Adkomstveger

- 7.1.1 Del av veg B er felles for boenhetene i byggeområde B15, B16 og eiendommene gnr. 21, bnr. 1121 og bnr. 1122.
7.1.2 Veg D, er felles for boenhetene i område B8 – B11.
7.1.3 Veg E er felles for boenhetene i område B4 og B6 samt gnr. 21, bnr.3.
7.1.4 Veg F er felles for boenhetene i felt B1 og B12.
7.1.5 Veg H er felles for eiendommen gnr. 21, bnr. 3 og B29.
7.1.6 Veg I er felles for A1 og boenhetene i felt B13.
7.1.7 Veg J er felles for boenhetene i felt B18 og B19.

7.2 Parkering

- 7.2.1 Fe 12 er felles for A1 og B13. Det forutsettes at A1 (barnehage) benytter parkeringsplassene på dagtid og boligene i B13 benytter plassene når barnehagen ikke er åpen eller i bruk.

7.3 Lekeområder

- 7.3.1 Område Fe1 og Fe2 skal være felles for alle boenhetene i planområdet.
Område Fe3, Fe4 og Fe5 skal være felles for boenhetene i felt B3 – B7.
Område Fe6 skal være felles for boenhetene i felt B8 – B11.
Område Fe7-Fe11 skal være felles for boenhetene i B22 - B28.

7.4 Grøntområder

- 7.4.1 Områdene Fe13 og Fe14 skal være felles for boenhetene i felt B15.

Fe13 og Fe14 bevares som grønntområder på grunn av områdenes spesielle kvalitet som naturområde. Områdene kan nyttes til lek og



Egne notater

[illegible]

Egne notater

[illegible]



Egne notater

[illegible]



Vestbo Garanti Sentrum AS
Strandgaten 196 | 5004 Bergen
T: 55 30 96 96 | F: 55 30 96 70

Org.nr. 999 262 392
Eiendomsmegler MNEF: Eli.Lütcherath@garanti.no
Megler MNEF: Annette.kleven@garanti.no
www.garanti.no

