

pla(kommunevåpen legges inn ved vedtatt plan)

# BERGEN KOMMUNE

## DETALJREGULERING - REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

### ARNA, GNR. 287 BNR. 62 MFL. ARNATVEITVEIEN

Saksnr. / dok.nr. 201311325 / @  
Nasjonal arealplanID 1201\_63220000  
Vedtatt dd.mm.åå  
Sist revidert: 12.05.2017

#### Planens intensjon

Formål med planen er å legge til rette for boligblokk med tilhørende infrastruktur.

## § 1 FELLES BESTEMMELSER

### 1.1 Byggegrenser

Byggegrenser ligger i formåls grensen med unntak av mot nabogrense i vest. Eksakt plassering av bygninger blir godkjent av kommunen som del av byggesaksbehandlingen.

Tiltak nevnt i Pbl § 29-4 b samt forstøtningsmurer kan plasseres nærmere nabogrenser enn regulerte byggegrenser. Parkeringsanlegg under delfelt BBB kan ikke plasseres nærmere enn 15m fra sentermidte på FV277. Utsikende bygningsdeler tillates inntil 2 meter utover byggegrensen, men ikke mot offentlig veg.

### 1.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Det må redegjøres for bygningers utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Alle tiltak skal gis en god materialbruk og en utforming med arkitektonisk kvalitet.

## § 2 UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

### 2.1. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres en utomhusplan i målestokk 1:500, samt en skriftlig redegjørelse som skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt, også når det gjelder prinsipper for universell utforming. Utomhusplanen skal omfatte hele planområdet. Det skal gjøres greie for følgende:

- Kjøreveier, gangveier, avkjørsler
- Plassering av bygninger, høyde og utforming
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Utforming, opparbeiding og planting av felles uteoppholdsareal inkludert parsellhager
- Parkering
- Murer, trapper, gjerder
- Støyskjerm
- Lekeplass med møblering og lekeapparater i felt BUT2 og 3.

### 2.2. Detaljplan veg

Detaljplan (tverr/lengdeprofiler) for alle tiltak som berører felles veger skal legges ved søknad om rammetillatelse.

### 2.3. Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennes av BIR i forkant av innlevering av byggesøknad og leveres som vedlegg til søknad om rammetillatelse.

**2.4. VA-rammeplan**

VA-rammeplan datert 18.04.16 skal være retningsgivende for detaljprosjektering innenfor planområdet.

**2.5. Tekniske veiplaner**

Det skal utarbeides detaljtegninger/byggeplaner for offentlig veiareal i tråd med håndbok N100 og veinorm for Bergen kommune. Planene skal godkjennes av rette veimyndighet før det gis igangsettingstillatelse.

**2.6. Støyrapport**

Ved byggesøknad skal det legges ved en støyrapport. Det skal dokumenteres hvordan en skal oppnå nivåer under gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørsstøy angitt i støyforskriften T-1442/2012.

Boliger med en fasade med  $L_{den} > 55$  dB skal være gjennomgående. Minimum ett soverom skal ligge mot stille side.

**2.7. Utforming av støyskjerm**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres tegninger som viser at støyskjerm skal ha en estetisk god utforming og materialbruk tilpasset situasjonen og bebyggelsen. Det skal benyttes innslag av vegetasjon, som f.eks. plantevegg. Støyskjermer skal ikke fremstå som hele vegger. Viste løsning skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

**2.8. Massehåndtering**

Det skal foreligge avfallsplan for deponering av bygge- og anleggsavfall, samt overskuddsmasser, jf. forurensningsloven m/ forskrift. Overskuddsmassene skal søkes gjenbrukt lokalt på anleggsstedet

**2.9. Plan for anleggsfasen**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved plan for anleggsfasen som viser hvordan eksisterende gangtrafikk, øvrig trafikk og ordinær aktivitet i nærområdet sikres i anleggsfasen.

**2.10. Barnehage og skole**

Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende barnehage- og skoledekningen i området/skolekretsen.

**§ 3**

**REKKEFØLGEKRAV**

**3.1 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak:**

- Sikring av området i henhold til plan for anleggsfasen. Pkt. 2.11.

**3.2 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertid brukstillatelse/ferdigattest:**

- Støyskjermingstiltak i henhold til støyrapport skal være ferdigstilt med dør i sør, før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdig attest til boliger.
- Felles lek- og uteoppholdsareal BUT2- 3 skal være ferdig opparbeidet med møblering og lekeapparater i tråd med godkjent utomhusplan jf. pkt. 2.1.
- Kryss o\_SKV2 skal være ferdigstilt fra offentlig vei Arnatveitvegen o\_SKV1 gjennom SKV3 til parkeringsanlegg i BBB.
- Offentlig fortau o\_SF1 skal være ferdigstilt.

**§ 4**

**EIERFORM**

**4.1 Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjøreveg o\_SKV1-2
- Fortau o\_SF1-3
- Annen veggrunn o\_SVG1- 5.
- Kombinert formål o\_SKF
- Gangveg o\_SGG2

## § 5

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### 5.1 Boligbebyggelse – blokk

Området BBB kan bebygges med blokk. Parkeringsanlegg tillates under bygg. Innenfor formålet skal det etableres boenheter av varierende størrelse. Ingen boenheter skal ha mindre bruksareal enn 35 m<sup>2</sup>.

5.1.1 Det skal oppføres to bygg forbundet med heis og trappehus tilbaketrukket fra fasadeliv. Toppetasje skal være tilbaketrukket fra gesims i vest med minst 1 meter. Toppetasje skal trappes ned i sør som angitt i plankart. Rekkverk på balkonger skal være i tett, ugjennomsiktig materiale

5.1.2 Feltene kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (%BRA) og maksimale byggehøyder (k+) som er angitt på plankartet.

#### 5.1.3 Tekniske installasjoner på tak

Takoppbygg for heis, ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner kan tillates inntil 2 meter over regulert byggehøyde. Takoppbygg skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform. Installasjonene skal være tilbaketrukket fra gesimsen og dekke maks 15 % av den totale takflaten. Dersom det etableres solcellepaneler, solfangere, varmepumper eller andre miljøvennlige løsninger, kan det tillates at mer enn 15 % av takflaten dekkes.

#### 5.2 Parkering

5.2.1 Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringsanlegg under BBB. Samt minimum 5% av plassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, utformet og reservert for bevegelseshemmede og tre gjesteparkeringsplasser i tillegg. Gjesteparkering kan etableres i SPP. Det skal anlegges strømuttak for alle parkeringsplassene.

5.2.2 Det skal tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet i parkeringsanlegg under BBB.

#### 5.3 Felles leke- og uteoppholdsareal

5.3.1 Det skal etableres minimum 30m<sup>2</sup> utendørs fellesareal og 7m<sup>2</sup> privatareal per boenhet i bygg med 4 eller flere boenheter.

5.3.2 Innenfor BUT skal det legges til rette for minimum 100 m<sup>2</sup> småbarnslekeplass.

5.3.3 Arealene for lek og opphold skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensing, 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.

#### 5.4 Parselhage

5.4.1 Det kan etableres parselhage for beboerne innenfor BPH jf. 2.1.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

#### 6.1 Kjøreveg

o\_SKV1 skal opparbeides i 6,5 m bredde med fast dekke.

o\_SKV2 skal opparbeides i inntil 4 m bredde med fast dekke.

SKV3 skal opparbeides i 4m bredde med fast dekke

#### 6.2 Fortau

o\_SF1-3 skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde med fast dekke.

#### 6.3 Gangveg

SGG1 skal opparbeides i 2,5 m bredde med fast dekke.

o\_SGG2 skal opparbeides i 3 m bredde med fast dekke og vegen skal kunne benyttes som kjørbare tilkomst til eiendommene gnr 287, bnr 136, 202 og 203.

**6.4 Annen veggrunn – grøntareal**

o\_SVG1- 5 er areal for annen veggrunn og skjæringer. o\_SVG4 kan ikke opparbeides til parkeringsareal jf. § 7.1.

**6.5 Parkeringsplass**

SPP er parkeringsplasser for sykkel og bil, og skal opparbeides med fast dekke.

**6.6 Kombinert formål**

o\_SKF er kombinert formål veg/fortau.

**§ 7**

**HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

**7.1 Frisiktsone veg (pbl § 11-8 a)**

I området med frisiktlinje og veg, frisiktssone, skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilgrensende veg sitt plan. Frisiktslinjer er vist i plankartet som H140.