

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Bergen kommune. Åsane, gnr. 191 bnr. 19, 20 mfl.
Heiane
Nasjonal arealplan-ID 1201_62920000**

Saksnummer	201211326
Siste revisjonsdato bestemmelser	21.03.18
Vedtatt av bystyret	21.03.18

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å legge til rette for nye boliger og ny atkomstvei til nye og eksisterende boliger på Heiane.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 9.10.17

§ 1. *FELLES BESTEMMELSER*

1.1. Byggegrenser

Tiltak nevnt i Pbl § 29-4 b samt forstøtningsmurer kan etableres utenfor angitt byggegrense.

1.2. Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås, god massebalanse skal vektlegges. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Større trær og annen naturlig vegetasjon bør bevares der det er mulig.

1.3. Støy

Veiledende støygrenser-/regler i Miljøverndepartementets planretningslinje T-1442 er bindende for all aktivitet i planområdet, herunder bygg- og anleggstøy på kvelds- og nattetid. På dagtid er støygrensene for bygg- og anleggstøy å betraktes som retningsgivende.

1.4. Arkitektur, estetikk og kvalitet

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

1.5. Sikring av murer

Murer skal sikres med gjerde.

§ 2. **UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON**

2.1. **Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en utomhusplan for hele planområdet, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Utomhusplanen skal leveres i målestokk 1:500 der det blir gjort greie for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murer, trapper, gjerder og uteoppholdsareal.

2.2. **Radon**

Boligene skal bygges og plasseres slik at radonverdier i innemiljøet ikke overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenteres og eventuelle tiltak gjøres rede for.

2.3. **Energi**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk. Alt oppvarmingsbehov skal dekkes i henhold til gjeldende TEK.

2.4. **Detaljplan veg**

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

2.5. **Renovasjonsteknisk avfallsplan**

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

2.6. **Massehåndtering**

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

2.7. **Faseplan**

Det skal foreligge plan for anleggsfasen som viser hvordan eksisterende gangtrafikk, øvrig trafikk og ordinær aktivitet i nrområdet sikres i anleggsfasen.

2.8. **Universell tilgjengelighet.**

Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at kravene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

§ 3. **REKKEFØLGEKRAV**

3.1. **Tiltak utenfor planområdet**

3.1.1. Før igangsettingstillatelse

- Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende barnehage- og skoledekningen i området/skolekretsen.
- Fortau langs Heiane skal være ferdigstilt mellom Åsamyrane og tilkomstvei til planområdet.

3.2. **Tiltak innenfor planområdet**

3.2.1. Før igangsettingstillatelse

- Plan for massehåndtering
- Faseplan

3.3. **Tiltak innenfor planområdet**

3.3.1. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Felles uteområde f_BUT skal være ferdig opparbeidet med lekeplass.

- Felles areal for renovasjon f_BKT, post o.l. skal være ferdigstilt.
- Vei f_SV1 og f_SV3 skal være ferdigstilt og eksisterende veitilkomst skal stenges.
- Turvei o_GT skal være ferdigstilt: Med ferdigstilt menes gruset gangvei uten hindringer.
- Tilkomst til BFS1 fra parkeringskjelleren innenfor BBB.
- Annen veggrunn – grøntareal f_SVG4 og f_SVG5 skal være ferdigstilt.
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer veg og fortau innenfor f_SKF skal være ferdigstilt.
- Eventuelle avbøtende støytiltak skal være etablert, slik at innendørs og utendørs støynivå er tilfredsstillende. Det skal dokumenteres at innendørs støynivå er tilfredsstillende.
- VA-anlegg skal være ferdig opparbeidet.

§ 4. **EIERFORM**

4.1. Offentlige arealformål

4.1.1. Følgende arealer skal være offentlige:

- o_SKV
- o_SF
- o_SVG1- o_SVG3
- o_GT

4.2. Felles arealformål

4.2.1. Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- f_BG skal være felles for BFS1 og BBB.
- f_BKT skal være felles for BFS1, BBB, 191/26, 28, 31 og 87.
- f_BUT skal være felles for BFS1 og BBB.
- f_SV1 skal være felles for BFS1, BFS2, BBB, 191/26, 28, 31 og 87.
- f_SV2 skal være felles for 191/16, 37 og 85.
- f_SV3 skal være felles for BFS1 og BBB.
- f_SVG4-f_SVG5 skal være felles for BFS1-BFS2, BBB, 191/26, 28, 31 og 87.
- f_SKF skal være felles for 191/16, 37 og 85.

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1.1. Største tillatte %BRA for BFS1 er %BRA = 50%.
- 5.1.2. Det tillates maksimalt to tomannsboliger i BFS1.
- 5.1.3. Krav til uteoppholdsareal går foran grad av utnytting.
- 5.1.4. Det tillates bebyggelse i inntil 2 etasjer. Maksimale byggehøyder fremgår av plankartet. Maksimal byggehøyde for vestlig del av BFS1 er BH k+110,0 og k+109,5. Maksimal byggehøyde for østlig del er BH k+107,0 og k+106,5.
- 5.1.5. Det tillates ikke parkering/biloppstilling i BFS1.

5.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

- 5.2.1. Områdene avsatt til blokkbebyggelse, BBB, og det tillates inntil 8 leiligheter.
- 5.2.2. Alle leiligheter skal være gjennomgående med minst én stille side.
- 5.2.3. Største tillatte %BRA for BBB er %BRA = 80 %.
- 5.2.4. Krav til uteoppholdsareal går foran grad av utnytting.
- 5.2.5. Det tillates boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Maksimal byggehøyde for er BH k+109,0.
- 5.2.6. Takformen skal ha sprang, og maksimalt 60 % kan bygges til maksimalt regulert høyde.

5.3. Garasjeanlegg for Bolig-/fritidsbebyggelse

- 5.3.1. I garasjeanlegg f_BG tillates parkeringsplasser for bil og sykkel, og boder for boliger i BBB og BFS1.
- 5.3.2. Det skal etableres min 0,6 og maks 1,2 parkeringsplass per 100 m² BRA og ikke færre enn 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading.
- 5.3.3. Det skal avsettes sykkelparkeringsplasser i henhold til parkeringsnormen for Bergen kommune.
- 5.3.4. Største tillatte %BRA for f_BG er %BRA = 82 % og det tillates ett plan.
- 5.3.5. Maksimal byggehøyde for f_BG er k+102,0.
- 5.3.6. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense for f_BG.

5.4. Felles kommunalteknisk anlegg

- 5.4.1. f_BKT skal brukes til renovasjon, postkasser o.l.

5.5. Felles leke- og uteoppholdsareal

- 5.5.1. Det skal etableres minimum 50 m² utendørs fellesareal og 150 m² privatareal per bolig i tomannsbolig, og minimum 30 m² fellesareal og 7 m² privatareal per boenhet i blokk.
- 5.5.2. 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. Minimum 50 % av lekeplassen skal ligge i sol kl. 15. ved vårjevndøgn. Lekeareal opparbeides med minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1. Veg

- 6.1.1. f_SV1 og f_SV3 skal opparbeides med 3,5 m bredde og ha kjørestærkt dekke.

6.2. Fortau

- 6.2.1.o_SF skal opparbeides med 2,5 m bredde med fast dekke.

6.3. Annen veggrunn - grøntareal

- 6.3.1.o_SVG1-o_SVG3 og f_SVG4-f_SVG5 er areal for grøfter, skjæringer, fyllinger og murer. Arealene skal tilsåes eller gis en annen god utforming.

6.4. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer. Veg og Fortau

- 6.4.1.f_SKF skal utformes som overkjørbart fortau med nedsenket kantstein.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 NR. 3)

7.1. Turveg

- 7.1.1. o_GT er offentlig turveg og skal opparbeides med 2,0 m bredde og med god terrengtilpasning til friområdet og fortau. Som ferdigstilt menes gruset sti uten store hindringer med god tilknytning til friområdet i øst. Eventuelle murer og skjæringer må sikres i samsvar med TEK17.
- 7.1.2. o_GT sikres med gjerde mot vei f_SV3 der det er høydeforskjell på mer enn 80 cm.
- 7.1.3. o_GT har ikke krav til universell utforming, men skal utformes slik at den er lett tilgjengelig og uten hindringer. Dekke skal være grus eller fast dekke.

VEDLEGG:

A. RETNINGSGIVENDE

- 1. Hele illustrasjonsplanen datert 4.10.17 skal være retningsgivende.