

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN KOMMUNE

**BERGEN KOMMUNE. Laksevåg, gnr.
130 bnr. 34 mfl. Alvøen/Ellingshaugen
Nasjonal arealplan-ID 1201_64320000**

Saksnummer	201501527
------------	-----------

Siste revisjonsdato bestemmelser	13.10.17
----------------------------------	----------

Vedtatt av bystyret	19.09.18
---------------------	----------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____
Avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for 4 eneboliger ved blant annet å omregulere barnehagetomten i sør til frittliggende småhusbebyggelse med plass for 2 eneboliger. I den nordlige delen ønsker man å beholde de to eneboligene som er regulert i gjeldende plan, men å gjøre noe om på bestemmelsene for disse for å tilpasse dem bedre til dagens standard.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 27.06.17

§ 1. *FELLES BESTEMMELSER*

1.1 Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Eksakt plassering blir godkjent av kommunen som en del av byggesaksbehandlingen.

1.1.2 Tiltak nevnt i Pbl § 29-4 b samt forstøtningsmurer, parkering og garasjer kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser

§ 2. *UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON*

2.1 Støyrapport: Flystøyvurdering for gnr.130, bnr. 80, 81 og 34 i Bergen, datert 16.03.15.

2.2 Det skal utarbeides tekniske tegninger for avkjørsler til det enkelte boligfelt.

2.3 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

For BFS1-4 skal planen vise

- Omriss av alle planlagte bygg
- Plassering av forstøtningsmurer, trapper og gjerder.

- Materialbruk med utforming og opparbeiding av terreng og hvordan høydeforskjeller tas opp ved terrengtilpasning.
- Konkret vise plassering og utforming av adkomst og parkeringsareal.
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng.
- Hvordan bebyggelsen er tilpasset nabobebyggelse og omkringliggende terreng.

2.4 Terrengsnitt med oppriss

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes terrengsnitt med oppriss av eventuelle murer.

§ 3. **REKKEFØLGEKRAV**

3.1 **Tiltak innenfor planområdet**

3.1.1 Før igangsettingstillatelse

3.1.1.1 Det skal dokumenteres tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal før søknad om tillatelse til tiltak.

3.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.2.1 f_SV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til BFS3 og BFS4.

3.1.2.2 Snuhammer i vest langs SV1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til BFS1 og BFS2.

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Felles arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- Veg f_SV3 er felles for BFS3 og BFS4.
- Lekeplass f_BLK er felles for alle boliger i nærområdet.

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Frittliggende småhus**

5.1.1 Innenfor BFS1-BFS4 tillates oppføring av eneboliger, totalt 4 boenheter. Sekundærleilighet tillates ikke. Boligene skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet.

5.1.2 Maks utnyttelsesgrad og maks møne-, samt gesimshøyde går fram av plankartet.

5.1.3 Maks byggehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.1.4 Parkering skal finne sted på hver enkelt tomt.

5.1.5 For hver bolig skal det avsettes 2 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel. Minimum en av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges med ladepunkt for el-bil.

5.1.6 Boliger skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. For BFS1-BFS4 er møneretning regulert og fremgår av plankart. Mindre justeringer, som ikke endrer hovedretning, kan tillates.

5.1.7 Boliger skal ha hvit trekledning enten som enkeltfaset liggende vestlandskledning, eller med perlestaff. Høvlet eller heldekkende malt overflate med glans. Vannbord som avslutning over grunnmur.

5.1.8 Glassert takstein eller torvtak tillates ikke. Det skal benyttes takstein av uglassert rød tegl.

5.1.9 Boligene og uteplasser skal tilpasset terrenget med natursteinsmurer. Rekkverk og skjerming av uteplasser skal gjøres med enten klassisk Bergensrekkverk i smijern, eller stående hvitmalt

stakittgjerde. Mest mulig av eksisterende terreng skal søkes bevart. Mindre områder kan likevel planeres og opparbeides med heller/platting eller lignende.

- 5.1.10 Det skal benyttes smårutete sidehengslete vinduer, samt tett hoveddør i mørk kontrastfarge.
- 5.1.11 Garasje kan oppføres enten som frittstående bygg eller oppføres i nabogrense og sammen i nabogrense under ett tak. Maks størrelse på frittliggende garasje er 30 m² og maks høyde er 4,5 meter.
- 5.1.12 BFS1-BFS4 skal utformes med to bygningskropper (en hoveddel + en noe mindre) som vist på vedlagte illustrasjoner.
- 5.1.13 Avkjørsler til den enkelte bolig er angitt illustrerende på plankart. Endelig plassering fastsettes i byggesak.

5.2 Lekeplass

- 5.2.1 Lekeplass f_BLK skal benyttes som strøkslekeplass.

5.3 Uteoppholdsareal

- 5.3.1 Minste uteoppholdsareal per boenhet er 150 m² privat uteoppholdsareal.
- 5.3.3 Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.
- 5.3.4 Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart for å få et variert uteområde.
- 5.3.5 Uteoppholdsarealene skal ha følgende kvaliteter:
 - Hensiktsmessig utformet
 - Gode solforhold og klimatisk skjermet
 - Støynivå må ikke overstige 55 dBA

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg

- 6.1.1 SV1 og SV4 er regulert med en bredde på 4 meter.
- 6.1.2 SV2 og f_SV3 er regulert med en bredde på 3,5 meter.

§ 7. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

7.1 Sikringsone – frisikt H140

(pbl § 11-8 a)

- 7.1.1 I frisiktzone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

7.2 Bevaring kulturmiljø

(pbl § 11-8 c)

- 7.2.1 Planområdet kommer innenfor kulturmiljøområde Alvøen hvor det skal tas ekstra hensyn til bevaring av kulturmiljøet knyttet til den tidligere industrivirksomheten og de gamle arbeiderboligene.