



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergen kommune. Åsane. Gnr 176 bnr 29 m.fl. Øvre Tellevik. Nasjonal arealplan-ID 1201_64340000

Saksnummer 201433729

Siste revisjonsdato bestemmelser 04.10.17

Vedtatt av bystyret 19.09.18

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

Reguleringsendringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Plannavn	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
201433729	Bergen kommune. Åsane. Gnr 176 bnr 29 m.fl. Øvre Tellevik.	64340000	05.10.18	10.10.18

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, bestående av tomannsbolig, firemannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Til sammen åpnes det for 32 nye boenheter. Planforslaget regulerer en gjennomgående kobling for myke trafikanter opp til Olderkjerret. Videre har det vært viktig å sikre gode fellesarealer, og kvalitet i arkitektur og materialbruk.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 04.10.17

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Byggegrenser

1.1.1 Alle bygg (inkl. garasje) skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

1.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

1.2.1 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.

1.3 Strømuttak for elbil

1.3.1 Det skal tilrettelegges for lademuligheter for elbil på minimum 50 % av parkeringsplassene på nye boligfelt. Nødvendige kabler og ledninger skal trekkes frem til parkeringsplassene, slik at det kan etableres stikkontakter for strømuttak.

1.4 Støy i bygge- og anleggsperioden

1.4.1 Støyretningslinje T-1442 skal følges i bygge- og anleggsfasen.

1.5 Avkjørsler

1.5.1 Avkjørselspilene angir eksisterende og planlagte avkjørsler. Eksakt plassering og utforming av nye avkjørsler fastsettes ved byggesaksbehandlingen. Det tillates kun mindre forskyvninger av avkjørsler.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan datert 14.09.2017 er retningsgivende for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

2.2.1 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på felt BBB, BKS01-03 og BFS01 skal det vedlegges en utomhusplan, 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.

2.3 Renovasjonsteknisk avfallsplan

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

2.4 VA-rammeplan

2.4.1 Utarbeidet VA-rammeplan datert 14.09.16 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.5 Geotekniske undersøkelser/rassikring

2.5.1 Geotekniske undersøkelser/rassikring skal gjennomføres av foretak med geoteknisk kompetanse i henhold til skredfarevurderingen datert 17.12.2015, både underveis i byggearbeidet og før boligene kan tas i bruk. Før det gis igangsettingstillatelse til de øvrige byggearbeidene på felt BBB skal nødvendige sikkerhetstiltak være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.

2.6 Offentlig veiareal

2.6.1 Tekniske detaljplaner av alt nytt og endret offentlig veiareal skal godkjennes av rette veimyndighet før det gis igangsettelsestillatelse.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Tiltak innenfor planområdet

3.1.1 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BFS01, BKS01-03 og BBB:

- Kjørevei o_SKV01 fra plangrense i sør og frem til vei SV04, samt fortau o_SF03 skal være ferdig opparbeidet. Del av o_SKV01 som opparbeides må tilpasses eksisterende veianlegg.

3.1.2 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BFS01, BKS01-03 og BBB:

- Kjørevei f_SKV02, fortau f_SF04-06 og gangveier f_SGG01, f_SGG02 og f_SGG04 skal være ferdig opparbeidet.
- Dagens tilkomst til eiendom gnr. 176, bnr. 19 skal være stengt og vei f_SV02 skal være ferdig opparbeidet.

- Dagens tilkomst til veien Øvre Tellevik skal være stengt og deler av vei f_SV03 som har behov for utbedring, skal være ferdig opparbeidet slik at den tilpasses eksisterende veianlegg.
- Renovasjonsløsning skal være etablert.

3.1.3 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BKS02 og BKS03:

- Uteoppholdsareal f_BUT02 skal være ferdig opparbeidet. Minst 100 m² av dette arealet skal opparbeides som småbarnslekeplass.

3.1.4 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BKS01 og BBB:

- Uteoppholdsareal f_BUT01 skal være ferdig opparbeidet. Minst 100 m² av dette arealet skal opparbeides som småbarnslekeplass.

3.1.5 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BKS01:

- Vei SV01 skal være ferdig opparbeidet.

3.1.6 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BBB:

- Skredsikringstiltak skal være ferdigstilt, i henhold til vedlagt skredfarevurdering.
- Parkeringsplass SPP med snuhammer på f_SKV02 skal være ferdig opparbeidet.

3.1.7 Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BKS03:

- Vei f_SV03 skal være ferdig opparbeidet.

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Veg o_SV05 som er sidevei til Tellevikvegen.
- Kjøreveg o_SKV01 som er Tellevikvegen/Hordvikvegen.
- Fortau o_SF01-03 langs Tellevikvegen.
- Annen veggrunn o_SVG06-12 langs Tellevikvegen/Hordvikvegen.
- Leskur o_SP langs Tellevikvegen.

4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- f_BUT01, felles for feltene BFS01, BKS01, BKS02, BKS03 og BBB.
- f_BUT02, felles for feltene BKS02 og BKS03.
- f_SV02, felles for feltet BFS01 og eiendom gnr. 176, bnr. 19.
- f_SV03, felles for feltene BFS02 og BKS03, samt eiendommer tilknyttet veien Øvre Tellevik.
- f_SKV02, f_SF04-06 og f_SVG01-05, felles for eksisterende og fremtidige eiere langs veien.
- f_SGG01-04, felles for feltene BFS01, BKS01, BKS02, BKS03 og BBB.
- f_BKT, felles for feltene BFS01, BKS01, BKS02, BKS03 og BBB.

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)**

BFS01

- 5.1.1 Grad av utnytting innenfor feltet skal ikke overstige %-BRA og byggehøyde (k+) som er angitt på plankartet.
- 5.1.2 Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.1.3 Innenfor BFS01 kan det maksimalt etableres én tomannsbolig.
- 5.1.4 Det skal etableres maksimum 1,4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA. Ved beregning av antall plasser skal det rundes opp til nærmeste hele plass. Det skal etableres minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.
- 5.1.5 Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.
- 5.1.6 Det skal etableres minimum 150 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsareal for BFS01 skal etableres innenfor boligarealet. Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.

BFS02-03

- 5.1.7 Grad av utnytting innenfor feltene skal ikke overstige %-BRA og byggehøyde (k+) som er angitt på plankartet.
- 5.1.8 I områdene er det eksisterende boliger.

5.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- 5.2.1 Grad av utnytting innenfor feltene skal ikke overstige %-BRA og byggehøyde (k+) som er angitt på plankartet.
- 5.2.2 Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.2.3 På BKS01 kan det etableres inntil 6 rekkehus fordelt på to rekker. Maks tre boenheter skal være sammenhengende i en rekke. Det skal være minimum 8 meters mellomrom mellom de to rekkene.
- 5.2.4 På BKS02-03 kan det maksimalt etableres én firemannsbolig per delområde.
- 5.2.5 Det skal etableres 1-2 bilparkeringsplasser per boenhet.
- 5.2.6 Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA. Sykkelparkering skal plasseres under tak og skal være lett tilgjengelig for brukerne.
- 5.2.7 For boliger innenfor BKS01 skal det etableres minimum 75 m² privat uteoppholdsareal og 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal for BKS01 kan etableres innenfor f_BUT01. Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.
- 5.2.8 For boliger innenfor BKS02-03 skal det etableres minimum 7 m² privat uteoppholdsareal og 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal for BKS02-03 kan etableres innenfor boligarealet og innenfor f_BUT01-02. Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.

5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- 5.3.1 Grad av utnytting innenfor feltet skal ikke overstige %-BRA og byggehøyde (k+) som er angitt på plankartet. Det tillates maksimalt 16 boenheter.
- 5.3.2 Maksimal byggehøyde er 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.3.3 Bebyggelsen på BBB skal være oppdelt i 2 blokker med minimumsavstand mellom bygningskroppene på 8 meter. Blokkene skal ikke kobles sammen ved svalgangsløsning e.l.
- 5.3.4 Hovedinngang skal plasseres ut mot rommet mellom bygningene.
- 5.3.5 Hver blokk skal ha et åpent midtparti. Bebygd areal over kote +35 skal ikke bestå av mer enn 500 m². Blokkenes 3. etasje skal ha saltak, mens 2. etasje skal ha flatt tak. Det er tillatt med mindre installasjoner og innredning/levegger på takflaten i 2.etasje. Snitt C-C1 er veiledende.
- 5.3.6 Byggene skal oppføres med miljøvennlige og varierte materialer. Byggene skal ha en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
- 5.3.7 Det skal etableres maksimum 1,4 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Ved beregning av antall plasser skal det rundes opp til nærmeste hele plass. Parkering kan etableres i parkeringskjeller og på SPP. Det skal etableres minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

- 5.3.8 Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA. Parkering kan etableres i parkeringskjeller i tillegg til ved inngangspartiene. Sykkelparkering skal plasseres under tak og skal være lett tilgjengelig for brukerne.
- 5.3.9 Det skal etableres minimum 7 m² privat uteoppholdsareal og 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal for BBB kan etableres innenfor boligarealet og innenfor f_BUT01. Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.
- 5.3.10 Innenfor BBB kan det etableres post- og renovasjonsløsning for boliger innenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for en løsning med nedgravde containere. Installasjonene skal ikke hindre friskt fra avkjørsler.

5.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

- 5.4.1 Innenfor f_BKT kan det settes opp en nettstasjon. Ved etablering av frittliggende nettstasjon, skal det være minimum 1 meter tilkomst rundt nettstasjonen og minimum 1 meter til vegkant. Nettstasjonen skal være plassert minimum 5 meter fra bygninger med brennbare bygningsdeler.

5.5 Uteoppholdsareal (BUT)

- 5.5.1 Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av uteoppholdsarealene f_BUT01-02. Lekeplassene skal være minimum 100 m² store. Lekeplassene skal ligge sentralt, ha trafikksikker plassering og tilkomst, ha universell utforming og tilrettelegges for aldersgruppen 1-7 år.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg (SV)

- 6.1.1 SV01 skal opparbeides med fast dekke. Veien skal opparbeides med maksimal stigning på 1:10.
- 6.1.2 f_SV02 skal opparbeides med fast dekke.
- 6.1.3 f_SV03 er tilkomstvei for BFS02 og BKS03, samt eiendommer tilknyttet veien Øvre Tellevik. Del av vei som opparbeides skal asfalteres.

6.2 Kjøreveg (SKV)

- 6.2.1 o_SKV01 er Tellevikvegen og Hordvikvegen. Del av vei som opparbeides skal ha fast dekke.
- 6.2.2 f_SKV02 er ny tilkomstvei til planområdet. Veien skal opparbeides med fast dekke. Veien skal opparbeides med maksimal stigning på 1:12.

6.3 Gangveg (SGG)

- 6.3.1 f_SGG02 skal etableres med trapper.
- 6.3.2 f_SGG01 og f_SGG04 skal opparbeides med fast dekke.
- 6.3.3 Gangveg f_SGG01 skal ha maksimal stigning på 1:12.

6.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- 6.4.1 SVG er areal for teknisk infrastruktur og grøft og kan tilrettelegges med stedegen vegetasjon.
- 6.4.2 Innenfor f_SVG05 kan det etableres post- og renovasjonsløsning. Det skal tilrettelegges for mulig framtidig løsning med nedgravde containere.

6.5 Leskur/plattformtak (SP)

- 6.5.1 o_SP er areal for eksisterende leskur.

6.6 Parkeringsplasser (SPP)

- 6.6.1 SPP er parkeringsplass for BBB.

6.7 Fortau (SF)

6.7.1 Ved avkjørsler over fortau skal det være nedsenket kantstein.

§ 7. **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

7.1 **Sikringsone – frisikt H140**

(pbl § 11-8 a)

7.1.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

7.2 **Faresone – ras- og skredfare H310**

(pbl § 11-8 a)

7.2.1 Områdene for ras- og skredfare representerer mulig utløpsområde for steinsprang. Sonene skal sikres i henhold til skredfarevurdering i skredfarevurderingen datert 17.12.2015, slik at tilstrekkelig trygghet oppnås i planområdet.

7.3 **Sone for særlige hensyn til kulturmiljø – bevaring kulturmiljø H570**

(pbl § 11-8 c)

7.3.1 Områdene for bevaring kulturmiljø representerer en ti meters buffer rundt historisk veifar (den Trondhjemske postvei). Ved større eller mindre tiltak som berører hensynssonen skal veifaret utredes og tas hensyn til. Byantikvaren skal høres ved tiltak som berører hensynssonen.

VEDLEGG

A. RETNINGSGIVENDE

1. VA-rammeplan, datert 14.09.16
2. Skredfarevurdering, datert 17.12.2015
3. Illustrasjonsplan, datert 14.09.2017