

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Åsane. Gnr. 207 bnr. 59 mfl.

Liavegen, boliger.

Nasjonal arealplan-ID 1201_ 64420000

Saksnummer	201507150
Siste revisjonsdato bestemmelser	21.11.18/04.12.18
Vedtatt av bystyret	21.11.18
Administrativ korrigering	07.12.18

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

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, i form av en terrassert blokkbebyggelse med totalt 127 boenheter. Parkering skjer under bakkeplan i parkeringsanlegg. Hensynet til fjernvirkning fra rekreasjonsområdet langs med Liavatnet og til landskap er vektlagt i planen. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 29.06.18

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Byggegrenser

1.1.1 Tiltak nevnt i Pbl § 29-4 b, samt forstøtningsmurer, parkeringsanlegg, trapper, ramper, trafostasjon og støyskjerm kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser, i samsvar med § 2.1.2.

1.2 Terrenginngrep

- 1.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 1.2.2 Skjæringer skal tildekkes med løsmasser og beplantes. På arealer som ikke egner seg for løsmasser, etableres strekkwaiere med jord i bunnen med tilstrekkelig dybde som gir mulighet for å plante klatrevegetasjon i bunn av waierfestene.
- 1.2.3 Mørke arealer i tilknytning til skjæringer skal lyssettes iht. Lyskulturs retningslinjer for utearealer.
- 1.2.4 Det skal vurderes muligheter for å etablere klatrevegg e.l. i skjæring.

1.3 Avkjørsler

1.3.1 Avkjørsler kan etableres med et mindre avvik fra de regulerte avkjørselspilene. Det skal sikres tilstrekkelig frisikt i avkjørslene.

1.4 Tilkomst for brann- og redningsbiler

1.4.1 Tilkomst for brann- og redningsbiler utformes i tråd med Bergen brannvesens veileder. Dette skal dokumenteres i byggesøknad.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Utomhusplan

2.1.1 Det skal leveres inn utomhusplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Utomhusarealene skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

2.1.2 Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og det skal gjøres greie for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murer, trapper, gjerder og uteoppholdsareal.

2.1.3 Utomhusplan skal vise at prosjektet oppnår gode overganger mellom privat og felles uteoppholdsareal.

2.1.4 Sammen med utomhusplanen skal det innleveres skriftlig redegjørelse for hvordan bestemmelsenes krav er oppfylt.

2.2 VA-rammeplan, overvannshåndtering og grønne tak

2.2.1 VA rammeplan av 12.05.2016 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2.2 Mulighetene for å etablere åpen overvannshåndtering skal vurderes, slik at magasinivolum på fordrøyningsmagasin kan reduseres.

2.2.3 Bygningene/takflatene skal, der det er hensiktsmessig, vurderes opparbeidet med grønne tak av biologisk materiale.

2.3 Renovasjon

2.3.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en renovasjonsteknisk avfallsplan med fremtidsrettede nedgravde renovasjonsløsninger. Planen skal utarbeides iht. BIRs standard og skal være godkjent av BIR forut for søknad om rammetillatelse/byggesak.

2.4 Massehåndtering

2.4.1 Håndtering og deponering av masser skal redegjøres for.

2.5 Skredfare

2.5.1 Rapport for skredfare av 01.03.2016 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.6 Støy

2.6.1 Uteareal langs Flaktveitvegen og Liavegen skjermes mot vegtrafikkstøy med støyvoller/støyskjerm med en høyde på inntil 1,5 som vist i illustrasjonsplan. Endelig høyde på støyskjermer langs Flaktveitvegen og Liavegen detaljeres i byggesak og skal gi støynivå på uteareal som tilfredsstillende krav i gjeldende KPA.

2.6.2 Leilighetene som får over $L_{den} = 55$ dB ved fasade må få minst halvparten og minimum ett soverom med vindu mot stille side. Stille side er enten en fasade med tilfredsstillende støynivå, atriumshage eller støyskjermet balkong.

2.6.3 Anbefalte tiltak i støyrapport av 27.06.18 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.7. Vegtekniske planer

2.7.1 Det skal utarbeides tekniske detaljplaner for offentlige vegområde med lysplan og overvannshåndtering. Tekniske detaljplaner for o_SF1 og 2 sendes kommunal vegmyndighet og skal være godkjent av rett myndighet.

2.8 Energi

2.8.1 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert energibruk, redusert klimagassutslipp og økt bruk av alternative, fornybare energikilder. Lavenergi- eller passivhus skal vurderes for bygningene for å tilstrebe lavt energibruk og miljøriktig energiforsyning.

2.9 Klimagassregnskap

2.9.1 For nybygg over 1000 kvm kreves klimagassregnskap. Nullutslippsløsninger skal vurderes og tiltak for reduserte klimagassutslipp skal dokumenteres.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Tiltak innenfor planområdet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Krav til leke-/uteoppholdsareal og krav til parkeringsdekning for BBB1 skal dokumenteres oppfylt, i henhold til § 5.1.

3.1.2 Renovasjonsløsning innenfor BBB1 skal være ferdigstilt ihht. godkjent RTP.

3.1.3 o_SF1 og 2 skal være ferdig opparbeidet ved etablering av bygg1 jf. illustrasjonsplan.

3.1.4 o_SKF1 og SKV4 skal være ferdig opparbeidet ved etablering av bygg1 jf. illustrasjonsplan.

3.1.5 Tverrforbindelse for gående mellom Liavegen og Flaktveitvegen skal være etablert.

§ 4. EIIFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Veg o_SV
- Kjøreveg o_SKV1-2
- Fortau o_SF1-5
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o_SKF1-2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT1-5

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- Kjøreveg f_SKV3, fortau f_SF6 er felles for BBB1 og gnr. 207, bnr. 131

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Boligbebyggelse – blokk (BBB)

5.1.1 BBB1

5.1.1.1 Utnyttelse

Det tillates inntil 127 enheter. Maksimal %-BRA innenfor BBB1 er 140 %. Areal på inntil 100 m² BRA kan nyttes til servering/bevertning. Det kan etableres felleslokaler og fellesarealer til forsamling/hybler/treningsrom/verksted/hobby etc.

5.1.1.2 **Byggehøyder**

Maksimal mønehøyde er k+121,0. Laveste planeringshøyde er på k+88,5. Bebyggelsen skal trappes ned mot Liavegen.

5.1.1.3 **Boligsammensetning og –størrelser**

- Det tillates ikke etablert nye boligenheter med mindre bruksareal enn 36 m² BRA, med unntak av to felles hybler som hver for seg kan være minimum 16 m².
- Minst 30% av boligenhetene skal være 3-roms eller større.
- Boenhetene skal maksimalt ha 2 etasjer.

5.1.1.4 **Bilparkering**

Beboerparkering og gjesteparkering skal skje i garasjeanlegg på 1. plan. Det kan etableres 1,1 parkeringsplasser pr 100 m² BRA bolig, maksimum 127 parkeringsplasser. Minimum 2 av parkeringsplassene skal være reservert bevegelsehemmede. Det skal legges til rette for ladepunkter for elbil ved samtlige parkeringsplasser. Parkeringsanlegg skal tildekkes eller gis en god estetisk utforming mot Liavegen.

5.1.1.5 **Sykkelparkering**

- Det skal avsettes areal til minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA boligareal. Sykkelparkering kan skje i kjeller, i felles bod og ved inngangsparti i nord som vist i illustrasjonsplan.
- Atkomst, parkering og evt. rampe til innendørs sykkelparkering skal ha fast dekke. Sykkelparkering skal tilrettelegges med trinnfri tilkomst fra nord.
- Adkomst til sykkelparkering skal være tydelig vist med skilting, belysning og markering i fast dekke.
- Det tilrettelegges med vaske- og reparasjonsareal for sykkel i garasjeanlegg.

5.1.1.6 **Nettstasjon**

Ved behov kan det etableres nettstasjon/-er innenfor BBB1. Ved etablering av frittstående nettstasjon skal avstanden til brennbare bygningsdeler være minimum 5 meter. Ved etablering av nettstasjon i eller i nærheten av uteoppholdsareal, skal det dokumenteres at uteoppholdsarealet ikke blir belastet med stråling.

5.1.1.7 **Uteoppholdsareal**

- Boenhetene skal ha minimum 7 m² privat uteoppholdsareal hver.
- Det skal etableres minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per enhet.
- Det skal tilrettelegges for minimum 600 m² med småbarnslekeplass. Småbarnslekeplasser kan også etableres og fordeles i soner på takterrassene. Minst en småbarnslekeplass på ca. 200 m² skal etableres innenfor planområdet med tilknytning til terreng. Alle boenheter skal ha tilgang til småbarnslekeplass maksimum 50 m fra bolig. Minimum 50 % av småbarnslekeplasser skal ha universell utforming.
- Det skal tilrettelegges for minimum 600 m² med lekeplass for større barn. Lekeplassen skal ikke ligge lenger enn 150 m fra bolig, ha variert terreng og utstyres med lekeapparater. Minst 50 % av arealet skal ha universell utforming.
- Det skal legges til rette for en klatreskog i området mot Flaktveitvegen som vist i illustrasjonsplan. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares. Ved behov skal området tilplantes med ny vegetasjon.
- Det skal defineres private og felles uteoppholdsarealer med tydelige buffersoner. Uteoppholdsareal på tak skal ha høy kvalitet, og det skal etableres faste sittemøbler og soner for opphold. Trappetilkomster, evt. ramper og tverrganger internt i bygget skal ha sammenhengende tilkomst fra Liavegen til de øverste etasjene av bygget.
- Boenheter som har fasade på bakkeplan mot felles uteoppholdsareal skal ha buffersoner på min. 1,0 m dybde mellom leiligheten og felles uteoppholdsareal i tillegg til privat uteoppholdsareal.
- All beplantning i felles uteoppholdsareal skal skje ved bruk av stedeagne planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker.

- Uteoppholdsarealene skal utarbeides funksjonelt, slik at de bidrar til gode bokvaliteter for beboerne, med god tilpasning til terreng, eksisterende landskap og resterende grøntstruktur. Tverrforbindelser må etableres på en slik måte at de inviterer til felles bruk.

5.1.1.8 **Støyskjerm**

Innenfor BBB1 kan det etableres støyskjerm mot Flaktveitvegen og mot Liavegen. Støyskjerm skal ha vertikale innslag av glass.

5.1.1.9 **Offentlig tilgjengelig tverrforbindelse**

Det skal etableres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse mellom bebyggelsen som knytter sammen Liavegen og Flaktveitvegen. Tverrforbindelsen skal være tydelig markert, godt synlig fra Liavegen og Flaktveitvegen, og lett tilgjengelig. På grunn av terrengets utforming vil tverrforbindelsen være fristilt kravet om universell utforming.

5.1.1.10 **Utforming**

Bygningsvolumene skal utformes slik at helheten oppleves som variert både i høyde og uttrykk, med felles trapper og plassdannelser inne i området. De tre øverste etasjene på det nordligste bygget skal være brutt opp.

5.1.1.11 **Arkitektur, estetikk og kvalitet**

Arkitekturen skal være basert på moderne fortolkning av småhusarkitektur med et forenklet uttrykk. 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. Material- og fargebruk skal bidra til å redusere fjernvirkning av bebyggelsen.

5.1.1.12 **Tak**

De høyeste delene av takene avsluttes med saltak.

5.1.2 **BBB2**

5.1.2.1 Arealet er tatt med for å sikre frisisiktsone. Arealet inngår i tilgrensende reguleringsplan.

§ 6. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 **Kjøreveg (SKV)**

6.1.1 SKV4 er ny tilkomst til BBB1. Veggen skal opparbeides med fast dekke.

6.2 **Fortau (SF)**

6.2.1 o_SF1 og 2 skal ha en bredde på minimum 2,5 meter og ha fast dekke.

6.3 **Annen veggrunn-tekniske anlegg (SVT)**

6.3.1 o_SVT1-5 er areal for teknisk infrastruktur, grøfter, skjæringer, murer og lignende knyttet til veianlegg.

6.3.2 f_SVT6 er oppstillingsplass for renovasjonsbil.

6.4 **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF)**

6.4.1 SKF skal etableres med gjennomgående fortau med nedsenket kantstein.

§ 7. **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 **Naturområde**

7.1.1 GN1-2 skal beholdes mest mulig naturlig. Mindre nødvendige tilpasninger til veganlegg og bebyggelse tillates.

§ 8. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Sikringsone – frisikt H140

(pbl § 11-8 a)

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

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

(kartforskriften)

9.1 Bestemmelsesområde #1,

9.1.1 Innenfor #1 skal det etableres renovasjonsløsninger.

VEDLEGG

A. JURIDISK BINDENDE

1. VA-rammeplan, datert 12.05.2016

2. Skredfarevurdering, datert 01.03.2016

3. Deler av illustrasjonsplanen datert 03.12.2018¹ som gjelder plassering av støyskjerm og støyvoller, og renovasjonsløsninger i sør, samt offentlig tverrforbindelse.

B. RETNINGSGIVENDE

4. Støyrapport, datert 29.06.18

¹ Administrativ korrigerings, datert 07.12.2018