

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Bergen kommune. Fyllingsdalen. Gnr. 19  
bnr. 50 mfl.  
Bergveien.  
Nasjonal arealplan-ID 1201\_ 64930000**

Saksnummer	201604503
Siste revisjonsdato bestemmelser	23.05.2019
<b>Vedtatt av bystyret</b>	23.05.2019

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

\_\_\_\_\_  
Avdelingsleder

## PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### *PLANENS INTENSJON*

Planområdet er bebygd og eksisterende bygg er planlagt videreført som i dag. Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende boligbebyggelse med 3 nye boenheter. Man tar sikte på å bevare så mye som mulig av vegetasjon og naturlandskap. Det skal legges vekt på å bevare områdets naturverdier og landskapsmessige verdi. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 24.08.2018.

### **§ 1. FELLES BESTEMMELSER**

#### **1.1 Byggegrenser**

- 1.1.1 Tiltak nevnt i Pbl § 29-4 b, samt forstøtningsmurer, enkle trapper, og støyskjerm kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser, i samsvar med § 2.1.2.
- 1.1.2 Tiltak innenfor BFS3 kan plasseres inntil formålsgrensen mot BFS1.

#### **1.2 Krav til dokumentasjon**

- 1.2.1 Ved innsending av byggemelding må det vises hvordan tiltak for skjerming av radongasser vil bli utført. Utførelsen skal være i tråd med NBI sine regler (A.520.706).

#### **1.3 Automatisk fredete kulturminner**

1.3.1 Dersom funn; gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jf Lov om kulturminner.

#### **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.

#### **1.5 Avkjørsler**

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

#### **1.6 Støy**

1.6.1 Alle boenheter skal ha minst én stille side. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal følges i bygg- og anleggsfasen.

### **§ 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**

2.2.1 VA-rammeplan av 26.10.16 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

#### **2.3 Renovasjon**

2.3.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en renovasjonsteknisk avfallsplan. Planen skal utarbeides iht. BIR sin standard.

#### **2.4 Støyrapport**

2.4.1 Boliger og uteoppholdsarealer skal skjermes tilstrekkelig slik at de ikke blir belastet med trafikkstøy som overstiger de anbefalte grenseverdier, jfr. kvalitetskravene i KPA. Anbefalte tiltak i støyrapport av 19.12.16 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

#### **2.5 Massehåndtering**

2.5.1 Håndtering og deponering av masser skal dokumenteres og redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak.

### § 3. REKKEFØLGKRAV

#### 3.1 Tiltak innenfor planområdet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis

- 3.1.1 Krav til privat og felles uteoppholdsareal skal dokumenteres oppfylt, i henhold til §§ 5.1 og 5.3.
- 3.1.2 Nødvendig renovasjonsløsning innenfor planområdet skal være etablert.
- 3.1.3 o\_SKF og f\_SGG skal være ferdig opparbeidet.

### § 4. EIERFORM

#### 4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjøreveg o\_SKV
- Fortau o\_SF1-2
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o\_SKF
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o\_SVT1-2

#### 4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- Gangveg f\_SGG, felles for BFS1-3
- Uteoppholdsareal f\_BUT, felles for BFS1-3
- Kommunaltekniske anlegg f\_BKT er felles for BFS1-3
- Parkering f\_SPP er felles for BFS1-2

### § 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### 5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1.1 Planområdet tillates maksimalt bebygd med den grad av utnyttning og byggehøyde/mønehøyde som er angitt på plankartet.
- 5.1.2 Innenfor BFS1 kan det etableres en tomannsbolig.
- 5.1.3 Innenfor BFS2 skal eksisterende enebolig beholdes.
- 5.1.4 Innenfor BFS3 kan det etableres en enebolig.
- 5.1.5 Illustrasjonsplan datert 06.06.2018 er retningsgivende for plassering av bygg og uteoppholdsareal.
- 5.1.6 Byggenes utforming skal være i tråd med områdets karakter.
- 5.1.7 Vegetasjon og naturlandskap skal ivaretas og terrenginngrep utenfor byggegrensene skal unngås så langt det er mulig. Der det ikke lar seg gjøre å unngå terrenginngrep skal terrenget tilbakeføres på en god måte.
- 5.1.8 Det kan etableres nødvendig støyskjermingstiltak innenfor BFS1-BFS3. Støyskjerming skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Den skal tilpasses bygningsmassen og omgivelsene, og utformes i materialer som f.eks. tre og steinmaterialer. Støyskjerm på terreng skal i hovedsak bygges som natursteinmur i høy kvalitet og godt håndverk.
- 5.1.9 Minimum privat uteoppholdsareal er 100 m<sup>2</sup> per boligenhet.

#### 5.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg

- 5.2.1 f\_BKT er område for renovasjon og post. Tiltak innenfor f\_BKT skal ha en god arkitektonisk utforming.

### **5.3 Uteoppholdsareal**

- 5.3.1 f\_BUT er felles uteoppholdsareal. Det kan etableres nødvendig støyskjermingstiltak innenfor f\_BUT. Støyskjerming skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Den skal tilpasses bygningsmassen og omgivelsene, og utformes i naturmaterialer som tre og steinmaterialer. Maks høyde på støyskjermen er 2,5 m. Støyskjermen skal beplantes der det lar seg gjøre og er formålstjenlig.
- 5.3.2 Uteoppholdsarealene skal fortrinnsvis ligge på terreng, de skal ikke være brattere enn 1:3.

### **5.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet**

- 5.4.1 Alle tiltak skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet og skal gjenspeile Konow Lunds tanker for området.
- 5.4.2 Det skal benyttes naturmaterialer som tre og stein sammen med tradisjonelle farger. Et rolig fasadeinntrykk og bygningskropper tilpasset terrenget skal etterstrebes. Unødvendige oppdelinger i fasaden tillates ikke.
- 5.4.3 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming, i naturstein.

## **§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

### **6.1 Gangveg**

- 6.1.1 f\_SGG kjørbær gangveg og tilkomst til BFS1-3. Vegen skal opparbeides med fast dekke. Armert gress eller lignende skal brukes i første del av f\_SGG for å myke opp inntrykket av vegen/parkeringsareal.

### **6.2 Fortau**

- 6.2.1 o\_SF1-2 skal ha en bredde på 3 meter og ha fast dekke.

### **6.3 Annen veggrunn-tekniske anlegg**

- 6.3.1 o\_SVT1-2 er areal for teknisk infrastruktur, grøfter, skjæringer, murer og lignende knyttet til veianlegg.

### **6.4 Parkering**

- 6.4.1 Parkering skal løses på egen eiendom for BFS3 og innenfor f\_SPP for BFS1 og BFS2. Armert gress eller lignende skal benyttes på parkeringsareal for å myke opp det estetiske inntrykket.
- 6.4.2 For hver bolig skal det avsettes 1 parkeringsplass for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel.
- 6.4.3 Parkeringsplassene skal tilrettelegges for ladbare kjøretøy, herunder dimensjonering og teknisk klargjøring av el-anlegg for senere montering av ladepunkt.

### **6.5. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer**

- 6.5.1 Innenfor o\_SKF skal det etableres gjennomgående fortau med nedsenket kantstein.

**§7. HENSYNSSONER**  
(pbl § 12-6)

**7.1 Bestemmelsesområde**  
(pbl 12-7a)

- 7.1.1 Anlegg- og riggområde  
Etter at området markert som bestemmelsesområde #1 og #2 har blitt brukt til anleggsområde for utbedring av Fv 287, skal området ryddes, plantes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand.

---

**VEDLEGG**

**A. RETNINGSGIVENDE**

1. Illustrasjonsplan, datert 06.06.2018
2. Illustrasjonsplan for nytt terreng, datert 24.04.18
3. Støyrapport, datert 19.12.16
4. VA-rammeplan, datert 26.10.16