

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergen kommune. Arna, gnr. 287 bnr. 942 mfl.

Vollavegen boliger

Nasjonal arealplan-ID 1201_64190000

Saksnummer	201415757
Siste revisjonsdato bestemmelser	11.01.2016
Vedtatt av bystyret	22.03.2017

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____

seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse, med tilhørende parkeringsareal og infrastruktur. Det er planlagt 12 nye leiligheter i blokkbebyggelse og 15 tilhørende parkeringsplasser. Planen vil legge til rette for en fortetting på denne eiendommen.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 17.11.2015.

§ 1. FELLESEBESTEMMELSER

1.1 Byggegrenser

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

1.1.2 Parkeringsgarasje skal minimum være 2,5 meter fra regulert veikant og maks høyde kote 54,0m.

1.1.3 Tiltak nevnt i § 1.1.1 skal føres opp i samråd med veimyndighet, og skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

1.2 Terrenginngrep

1.2.1 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.

1.2.2 Topp skjæring i bakkant av BBB skal ligge innenfor byggegrensen.

1.3 Avkjørsel

1.3.1 Avkjørslene kan etableres med et mindre avvik fra de regulerte avkjørselspilene.

§ 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 Renovasjonsteknisk avfallsplan

- 2.2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BBB skal det vedlegges en renovasjonsteknisk avfallsplan. Planen skal utarbeides iht. BIR's standard. Området skal skjermes/overbygges ut fra estetiske og forurensningsmessige forhold.

2.3 Geotekniske undersøkelser

- 2.3.1 Før oppstart av anleggsarbeidene skal det utføres fotodokumentasjon av murer og fundamentering på naboeiendommene, i tillegg til bygningsbesiktigelse. Ved sprengning må rystelsesgrenser på nærmeste bygg fastsettes i henhold til NS8141. Hver salve må dekkes til med skytematter for å unngå steinsprut. Geolog skal tilkalles under sprengningsarbeidene for å vurdere stabiliteten i og over skjæringene i anleggsperioden. Etter sprengning skal skjæringene sikres.

2.4 VA-rammeplan

- 2.4.1 VA-rammeplanen datert januar 2015 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.

2.5 Massehåndtering

- 2.5.1 Det skal utarbeides plan for håndtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak.

2.6 Vegteknisk plan

- 2.6.1 Detaljerte tekniske planer av alt offentlig veiareal skal godkjennes av rette veimyndighet før igangsettelse. Plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene.
- 2.6.2 Det skal utarbeides detaljerte tekniske detaljplaner for privat vei f_SV1, jf. pkt. 3.2.1.1.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Tiltak utenfor planområdet

3.1.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BBB

- 3.1.1.1 Snarvei som går mellom Vollavegen 23 A og Indre Arna-vegen skal tilrettelegges slik at denne kan brukes av gående med barnevogn og sykkel. Dette kan gjøre f.eks. ved hjelp av skinner på trappene. Stigning kan overstige krav til universell utforming.

3.2 Tiltak innenfor planområdet

3.2.1 Før igangsettingstillatelse for BBB

- 3.2.1.1 f_SV1 skal være ferdig opparbeidet i tråd med plankart og tekniske detaljplaner av veien (for å sikre adkomst til Vollavegen 18).

3.2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BBB

- 3.2.2.1 Det skal etableres minimum 360 m² felles uteoppholdsareal innenfor BBB og BUT som tilfredsstiller kravene i KPA2010. Minst 100 m² av dette arealet skal legges til rette for småbarnslekeplass, som skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1 -7 år. Lekeplassen skal møbleres med minimum 2 ulike lekeapparater, benk og bord.
- 3.2.2.2 Nødvendig renovasjonsløsning skal være bygd.
- 3.2.2.3 Avkjørsel SV2 til felt BBB skal være ferdig opparbeidet.

§ 4. EIIFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- o_SKV
- o_SF
- o_SVG4
- o_SVG5

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- f_SV1: BFS1, BFS2 og gnr. 287, bnr. 303 (Vollavegen 14)
- f_SVG1, f_SVG2 og f_SVG3: BFS1, BFS2 og gnr. 287, bnr. 303 (Vollavegen 14)

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Boligbebyggelse – blokk (BBB)

5.1.1 Utnyttelsesgrad innenfor feltet er %-BRA=99%.

5.1.2 Det tillates inntil 12 enheter. Byggehøyden er maksimalt 12 meter, og ikke over kote + 63,00.

5.1.3 Beboerparkering og gjesteparkering skal skje på BBB. Det skal etableres 1,4 parkeringsplass per 100 m² BRA boligareal. Minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

5.1.4 Det skal avsettes areal til 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA boligareal. Sykkelparkering kan skje i parkeringskjeller, i felles sykkelbod og ved inngangsparti.

5.1.5 Ved behov kan det etableres en nettstasjon. Mulig plassering er vist på illustrasjonsplan.

5.1.6 Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 meter fra byggets hovedatkomst.

5.1.7 Leilighetene skal ha minimum 7 m² privat uteoppholdsareal. For privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal det etableres en buffer mellom privat og felles areal.

5.1.8 Det kan etableres et fortau eller intern gangvei langs Vollavegen, og det kan plantes enkelte trær. Det skal etableres en forbindelse fra inngangsparti mot nord til uteomhusarealene.

5.1.9 Det skal etableres et felles uteoppholdsareal i sør i BBB. Arealet skal kunne nås via en rampe fra fortau i Vollavegen. Rampen skal ikke ha en brattere stigning enn 1:12. Minimumsbredde på rampen er 1 meter.

5.1.10 Innenfor felles uteoppholdsareal på felt BBB kan det etableres et lekeareal.

5.1.11 Det skal etableres renovasjonsløsning innenfor BBB. Mulig plassering er vist på illustrasjonsplan.

5.1.12 Området BBB skal fysisk avgrenses mot den kommunale veien, med unntak av langs SV2.

5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

5.2.1 Områdene BFS1-2 er bebygd med eneboliger, og er tatt med i planområdet fordi de ligger innenfor samme eiendom (gnr. 287, bnr 942) som foreslått blokkbebyggelse (BBB). BFS3 er tatt med for å sikre friskt.

5.2.2 Utnyttelsesgrad for BFS1-2 er gitt i plankartet.

5.2.3 Parkering skal skje på tomten. Det skal etableres 1,4 parkeringsplass per 100 m² BRA boligareal.

5.2.4 Eneboliger skal ha minimum 150 m² privat uteoppholdsareal. Krav til uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.

5.3 Uteoppholdsareal (BUT)

5.3.1 Arealet kan møbleres med lekeapparater, benker og lignende, jf. pkt. 3.2.2.1. Det er ikke tillatt å etablere tiltak innenfor uteoppholdsarealene som ikke er knyttet til den generelle bruken av området.

5.3.2 Arealet skal være tilgjengelig fra adkomstveien, og fra blokkbebyggelsen. Uteoppholdsarealet skal kunne nås med en rampe fra nybygget. Rampen skal ikke ha en brattere stigning enn 1:12.

5.3.3 For å oppnå tilstrekkelig trygghet på uteoppholdsarealet skal det:

- Etableres sikringstiltak mot bratt terreng i vest.
- Etableres en buffer mellom trafikkareal f_SV1 og lekeareal.

5.3.4 Naturlig terreng skal i størst mulig grad ivaretas for å skape et variert lekeareal.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 SV

- 6.1.1 f_SV1 er ny tilkomst til BFS2.
- 6.1.2 SV2 er ny tilkomst til BBB.
- 6.1.3 SV3 er privat eksisterende tilkomst til gnr. 287, bnr. 303.

6.2 o_SKV

- 6.2.1 o_SKV er den kommunale vegen Vollavegen. Vegen skal ikke endres, men det må gjøres tilpasninger i forbindelse med fjerning og etablering av avkjørsler. Det skal hensynstas høyspenningskabler i grunnen.

6.3 SF

- 6.3.1 o_SF er eksisterende fortau langs den kommunale vegen Vollavegen. Fortauet skal ikke endres.

6.4 f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3, o_SVG4 og o_SVG5

- 6.4.1 Anna veggrunn – grøntareal er areal for teknisk infrastruktur, grøfter, skjæringer, murer og lignende knyttet til veianlegg.

§ 7. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

7.1 Sikringsone – frisikt H140

(pbl § 11-8 a)

- 7.1.1 Frisiktsonen skal holdes fri for tiltak høyere enn 0,5 meter over tilgrensende veier sitt plan. Frisiktsoner er vist i plankart.

A. RETNINGSGIVENDE

1. Illustrasjonsplan, datert 17.11.2015
2. VA-rammeplan, datert januar 2015
3. Skredfarevurdering, datert 10.10.2014

forslag