

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 113 mfl.**

**Kvernslåttvegen**

**Nasjonalt arealplan-ID 4601\_70010000**

Saksnummer	201908434/PLAN-2022/20595
Siste revisjonsdato bestemmelser	21.06.2023
Vedtatt av bystyret	21.06.2023

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. \_\_\_\_\_

avdelingsleder

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er foretting på Råstøl i et allerede utbygd område i tråd med bestemmelser for byfortettingssone i KPA2018. Eksisterende enebolig planlegges revet og det skal tilrettelegges for lavblokkbebyggelse. Det skal etableres boliger og uteoppholdsarealer skjermet for støy fra veg og med gode solforhold. Tilkost til parkeringskjeller er planlagt fra Kvernslåttvegen. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak. Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.

§ 2.1.2 10% av parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal forbeholdes mennesker med nedsatt funksjonsevne.

## § 2.2 Estetisk utforming

- § 2.2.1 Utbyggingen skal følge Bergen kommune sine retningslinjer for estetikk og arkitektur.
- § 2.2.2 Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.
- § 2.2.3 Fasader på ny bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning. Reduksjon i klimapåvirkning skal vektlegges ved valg av materialer. Platekledning er ikke tillatt.
- § 2.2.4 Fasade mot nabo i øst skal utformes slik at innsyn blir minst mulig.

## § 2.3 Terrengbehandling

- § 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- § 2.3.2 Skjæringer og høye murer over 1,5 m skal tildekkes med løsmasser og beplantes/tildekkes med stedegen vegetasjon, og rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter skal benyttes.
- § 2.3.3 Masser som ikke benyttes innad i planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

## § 2.4 VA-rammeplan og overvannshåndtering

- § 2.4.1 Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan, datert 09.12.2020, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.
- § 2.4.2 VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann.
- § 2.4.3 Overvann skal ledes bort fra bebygde deler av tomten på en slik måte at det ikke fører til ulempe eller skade for andre.
- § 2.4.4 Fordrøyningsmagasin er markert i plankart i samsvar med VA-rammeplan med bestemmelsesområde #1.

## § 2.5 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

- § 2.5.1 Renovasjonsteknisk plan skal være godkjent av BIR før søknad om tiltak.

## § 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.6.1 Byggegrenser er angitt i plankartet.
- § 2.6.2 Det kan tillates etablert parkeringskjeller, ramper og trapper, boder, gangareal, murer, uteareal og andre mindre tiltak utenfor byggegrensen.

## § 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.7.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon. Det skal dokumenteres at stille side oppnås for alle rom med støyfølsomt bruksformål, at uteoppholdsareal har tilfredsstillende støynivå samt at krav til innendørs støyforhold tilfredsstilles.

- § 2.7.2 Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassberegning for nybygg over 1000 m<sup>2</sup> og ved rivning av eksisterende bygg. Det skal utredes tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen samt fremtidig energibruk. Dette skal blant annet omfatte valg av og gjenbruk av byggematerialer, type oppvarmingsmuligheter og ventilasjonssystemer.
- § 2.7.3 Eksisterende jordmasser skal tas vare på og benyttes videre i uteoppholdsarealene. Svartelistet fremmede arter skal fjernes dersom de blir oppdaget i anleggsfasen.
- § 2.7.4 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.
- § 2.7.5 Nærmiljøet skal sikres mot unødvendig forurensing og skadelige utslipp fra byggefasen.

## § 2.8 Tilkomst for brann- og redningsbiler

- § 2.8.1 Tilkomst for brann- og redningsbiler utformes i tråd med Bergen brannvesens veileder.

## § 2.9 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- § 2.9.1 Tiltaksplan sikring i anleggsfase

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en rigg og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området. Planen skal omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og gjøre rede for eventuelle tiltak. Det må dokumenteres at Vindharpens barnehage sikkes støyforhold i henhold til T-1442/2021 i barnehagens åpningstid.

## § 2.10 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- § 2.10.1 Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

# § 3 Bestemmelser til arealformål

---

## § 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### § 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### § 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

- § 3.1.1.1.a Det enkelte formål kan bebygges med den utnyttelsesgrad som fremgår av plankartet.

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

#### § 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- § 3.1.1.2.a Krav til uteoppholdsareal går foran grad av utnytting
- § 3.1.1.2.b Det skal opparbeides minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet.. Minimum 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Det tillates ikke uteoppholdsareal på tak.
- § 3.1.1.2.c Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Privat uteareal skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
- § 3.1.1.2.d Det stilles følgende kvalitetskrav til uteoppholdsareal for bolig:
- (i) Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

(ii) Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

(iii) Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.

(iv) Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet.

(v) Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

§ 3.1.1.2.e Minimum 100 m<sup>2</sup> av felles uteoppholdsareal skal opparbeides som småbarnslekeplass, og skal inneholde minst 3 lekeapparat, sandkasse og benk.

§ 3.1.1.2.f Ved utforming skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen av uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Felles uteoppholdsareal skal møbleres på en slik måte at det motiverer til bruk og opphold, og det skal legges vekt på variasjon i underlagsdekket med vegetasjonsslag. Gummiflater tillates ikke.

§ 3.1.1.2.g Det skal sikres en buffer mellom private utearealer for boenheter på bakkeplan og felles utearealer gjennom vegetasjon og/eller høydeforskjeller.

§ 3.1.1.2.h Eksisterende planter tas vare på så langt det er mulig for å replantes innenfor prosjektet.

§ 3.1.1.2.i Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av utearealer.

#### § 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Det er tillatt å etablere maksimalt 0,6 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> bolig. All parkering skal løses i felles parkeringskjeller.

§ 3.1.1.3.b Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.

§ 3.1.1.3.c Det skal legges til rette for mulighet for lading av el-bil ved alle bilparkeringsplassene.

§ 3.1.1.3.d Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig i felles parkeringskjeller. I tilknytning til sykkelparkeringen skal det sikres mulighet for sykkelvogn/lastesykler og tilrettelegges for lading.

§ 3.1.1.3.e Sykkelparkering kan skje i parkeringskjeller, i felles/privat bod og ved inngangsparti. Atkomst, parkering og evt. rampe til innendørs sykkelparkering skal ha fast dekke. Sykkelparkering skal tilrettelegges med trinnfri tilkomst. Adkomst til sykkelparkering skal være tydelig vist med skilting, belysning og markering i fast dekke.

#### § 3.1.1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.4.a I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og vise materialbruk, høydekoter, gangveger, beplantning, eventuelt anlegg for avfallshåndtering, innganger, tekniske installasjoner og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.4.b Til søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en vurdering av hvilke planter som kan tas vare på innenfor byggeområdet, og en plan for replanting.

#### § 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

## Utforming (§12-7 nr. 1):

### § 3.1.2.1 Type bebyggelse

- § 3.1.2.1.a Boenhetene skal etableres som leiligheter i lavblokkbebyggelse. Det tillates inntil 10 boenheter.
- § 3.1.2.1.b Innenfor BBB kan det etableres interne gangveger, ramper og trapper, gangbro, leke- og uteoppholdsareal, parkeringskjeller og nødvendige murer.

### § 3.1.2.2 Plassering

- § 3.1.2.2.a Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Eksakt plassering blir godkjent av kommunen som en del av byggesaksbehandlingen. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.
- § 3.1.2.2.b Utkragede bygningsdeler i byggets 2. etasje tillates i inntil 0,8 m utenfor byggegrense.

### § 3.1.2.3 Byggehøyder

- § 3.1.2.3.a Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres med den byggehøyde som er angitt i plankartet.
- § 3.1.2.3.b Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres med to etasjer over terreng + parkeringskjeller.
- § 3.1.2.3.c Tekniske installasjoner som nødvendige heis- og trappeoppbygg samt tekniske energiløsninger kan rage opptil 1,5 m over maksimal tillatt byggehøyde. Slike installasjoner tillates inntil 10 % av takflaten. Plassering av takoppbygg må vurderes ut fra hensyn til naboer når det gjelder sol/skygge forhold.

### § 3.1.2.4 Andre krav om utforming

- § 3.1.2.4.a Støyrapport datert 10.12.20 er retningsgivende for tiltak mot støy.
- § 3.1.2.4.b Prinsipp for innbygging av svalgang som vist i perspektiv datert 24.06.22 skal være førende.

### § 3.1.2.5 Takform og/eller møneretning

- § 3.1.2.5.a Taket skal utformes som flatt tak med vegetasjonsdekke og pollinatorvennlige planter. Det tillates etablert solenergianlegg i kombinasjon vegetasjonsdekket

### § 3.1.2.6 Materialbruk

- § 3.1.2.6.a Alle tiltak skal gis en god materialbruk og en utforming med arkitektonisk kvalitet. Material- og fargebruk skal bidra til å redusere fjernvirkning av bebyggelsen. Innslag av grønne plantevegger tillates.
- § 3.1.2.6.b Utvendige boder skal oppføres i samme materialer som hovedbygg og gis en estetisk utforming.

## Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

### § 3.1.2.7 Adkomst

- § 3.1.2.7.a Boligene skal ha parkering i parkeringskjeller innenfor BBB med kjørbare adkomst via Kvernslettvegen, o\_SKV3.
- § 3.1.2.7.b Alle boliger skal ha god tilkomst til parkeringsanlegget, enten direkte via heis-/trappehus eller via heis-/trappehus med tilkomst fra offentlig eller private uteoppholdsarealer.
- § 3.1.2.7.c Det skal etableres en gangveg fra o\_SF4 til BBB. Denne skal være universelt utformet. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av gangveg.

- § 3.1.2.7.d Boenheter på bakkeplan skal ha eget inngangsparti.
- § 3.1.2.7.e Boliger på bakkeplan mot o\_SF4 skal ha inngangsparti mot Harald Sæverudsveg. I tilknytning til inngangsparti skal det etableres forhager med beplantning mot gaten som markerer overgangen mellom offentlig og privat areal. Det skal være innslag av pollinatorvennlig vegetasjon.

## **Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)**

### **§ 3.1.2.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse**

- § 3.1.2.8.a Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.
- § 3.1.2.8.b Maksimalt 20 % av boenhetene, kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>.
- § 3.1.2.8.c Minimum 20% av enhetene, skal ha minimum 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakkeplan.

## **§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)**

- § 3.2.1.1.a Kjøreveger, fortau og gang- og sykkelveger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet.
- § 3.2.1.1.b Avkjørsel o\_SKF skal være gjennomgående og utformes i tråd med N100.

#### **§ 3.2.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

- § 3.2.1.2.a Frisiktlinjer er vist på plankartet.
- § 3.2.1.2.b Illustrasjonsplanen er retningsgivende for maksimal stigning på avkjørsel, f\_SV.
- § 3.2.1.2.c Det skal etableres en ny gangveg/snarveg med maksimal stigning på 1:15. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for plassering av gangveg.

## **§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

- § 4.1.1 I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være sikhindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

## **§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)**

- § 5.1.1 Område merket #1 er areal for framtidig fordrøyningsmagasin jf. § 2.4.4.

## **§ 6 Rekkefølgebestemmelser**

---

### **§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BBB)**

- § 6.1.1 Tekniske planer skal være godkjent av vegmyndigheten før rammetillatelse for tiltaket kan innvilges.

## § 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

§ 6.2.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert.

## § 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

§ 6.3.1 Avkjørsel f\_SV og o\_SKF skal være etablert.

§ 6.3.2 Fortau o\_SF5 skal være etablert.

§ 6.3.3 Felles parkering med heistilkomst skal være ferdigstilt.

§ 6.3.4 Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt iht. Renovasjonsteknisk plan.

§ 6.3.5 VA-anlegg for planområdet skal være ferdigstilt iht. VA-rammeplan.

§ 6.3.6 Gode gangtilkomster fra Harald Sæverudsveg og Kvernslåttvegen til hovedinngangene skal være etablert.

§ 6.3.7 Felles uteoppholdsarealer med universell tilkomst skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Dette inkluderer tilrettelegging av eventuelle lekeapparater.

§ 6.3.8 Støytiltak på støyutsatte private balkonger skal være utført.

## § 7 Eierform

---

### § 7.1 Offentlige arealformål

§ 7.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- o\_SKV
- o\_SS
- o\_SF1-5
- o\_SKF
- o\_SVG
- o\_SVT

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

1. RETNINGSGIVENDE
  - a. Illustrasjonsplan, datert 21.06.23
  - b. VA-rammeplan, datert 9.12.20
  - c. Støyrapport, datert 10.12.20
  - d. Renovasjonsteknisk plan, datert 16.05.22