

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune, Åsane

gnr. 188 bnr. 279 mfl. Skinstø barnehage

Nasjonal arealplan-ID 4601_66190000

Saksnummer

201823145 / PLAN-2022/20580

Siste revisjonsdato bestemmelser

26.10.2022

Vedtatt av bystyret

26.10.2022

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere tidligere skoletomt for Skinstø grendeskole til barnehage. Planen omfatter gnr. 188, bnr. 279 m. fl.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 14.03.2022.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Dette gjelder særlig materialbruk, fargebruk og lesbarhet. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

§ 2.1.2 Utearealer skal så langt som mulig tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne som bevegelseshemming, men også syns-/hørselshemming og kognitiv svikt.

§ 2.1.3 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til bygg. Tilsvarende gjelder for varelevering.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Det skal tas særlig hensyn til arkitektur og materialvalg. Trematerialer skal benyttes om mulig. Takform, farge- og materialbruk skal være stedstilpasset. Den nye bebyggelsens farger, materialbruk og arkitektoniske uttrykk skal samspille med naturen og nabobebyggelsen. Dette gjelder bygninger, gjerder, lekeapparat og øvrige installasjoner. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takflater skal sikres aktiv bruk i form av vegetasjonsdekte tak og/eller solceller. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Illustrasjonsplan datert 15.03.2022 er retningsgivende.

§ 2.3.2 Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes. Bytrær skal bevares, og skal erstattes ved skade eller felling.

§ 2.3.3 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon og naturområde skal vises i situasjonsplan og bevares i lengst mulig utstrekning.

§ 2.4 Overvannshåndtering

§ 2.4.1 Godkjent VA-rammeplan datert 01.04.2020 skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 2.4.2 Anleggsvann fra byggegrøp må renses før det slippes ut på overvannsnett og videre mot Dalaelva.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.5.1 Byggegrenser er vist i plankartet. Terrengbehandling, murer og støttemurer og anlegg av veg kan etableres utenfor byggegrensene.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Gjeldende Klima- og miljøplan for Bergen kommunes virksomhet skal legges til grunn for tiltak i planområdet. Dette skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.

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

§ 2.7.1 Ved terrengingrep skal det alltid vurderes behov for sikring.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Plassering av bebyggelse (felt BH)

Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

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

§ 3.1.1.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.1.a Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. barn i barnehagen skal følge Bergen kommune sin til enhver tid gjeldende norm for størrelse og kvalitet på uteareal i barnehager.

§ 3.1.1.1.b Utomhusplan må ivareta følgende kvaliteter ved opparbeiding av uteoppholdsarealene:

- Hensiktsmessig utforming og godt tilgjengelig fra barnehagen, maks 50 meter fra byggets hovedadkomst.
- Trafikksikker plassering.
- Gode solforhold og klimatisk skjermet. Minst halvparten av arealet skal ha sol kl. 15. vårjevndøgn.
- Ikke brattere enn 1:3.
- Skjermet mot forurensning og strålefare.
- Støynivå må ikke overstige 55 dB.

§ 3.1.1.1.c Barnehagens uteareal skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

Utearealet skal utformes slik at tilhørigheten til naturlandskapet ivaretas. Overflater skal i det vesentligste bestå av gress, grus og busker. Bruk av syntetisk fallunderlag skal begrenset til et minimum, ift gjeldende forskriftskrav, disse sonene skal konsentreres og plasseres sentralt på anlegget for å unngå spredning av mikroplast. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på, dog uten å gå på bekostning av utearealenes kvaliteter. Utearealenes utforming skal samsvare med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov og sikre attraktivt og variert innhold for hele aldersgruppen.

§ 3.1.1.1.d Sandkasser skal plasseres i god avstand fra barnehagens inngangsparti.

§ 3.1.1.1.e Gjerder, rekkverk og sikringsanordninger skal dokumenteres til byggesøknad.

§ 3.1.1.1.f Utforming av barnehagebygget bør planlegges slik at en forebygger hærverk og uønsket opphold og atferd.

§ 3.1.1.1.g Der det er naturlig skal det legges til rette for frukttrær, bærbusker og grønnsaksbed. Mot naboer i øst skal det etableres vegetasjon/trær som buffer.

§ 3.1.1.1.h Ved eventuelle funn av fremmede arter skal det gjennomføres tiltak for å bekjempe og hindre videre spredning.

§ 3.1.1.2 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.2.a Følgende parkeringsdekning legges til grunn:

Bil:	2,5 plasser pr. 10 barn
Sykkel:	4 plasser pr. 10 barn

§ 3.1.1.2.b Minimum 10 % av det totale antall parkeringsplasser for bil skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedadkomst.

§ 3.1.1.2.c Sykkelparkering skal ha tak og låsemulighet. Det skal avsettes minst 1,5 m² pr. sykkelplass i sykkelkur. Minst halvparten av sykkelplassene må være bak låsbar dør.

§ 3.1.1.2.d Det skal tilrettelegges med lademulighet for sykkel og bil.

§ 3.1.1.2.e Det skal vurderes om parkeringsareal for bil kan stenges utenfor barnehagens åpningstid.

§ 3.1.1.3 Renovasjon

§ 3.1.1.3.a Areal til bosshenting og renovasjon tillates innenfor formål BRE.

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

Det skal utarbeides utomhusplan for barnehagen. Planen skal vise byggets plassering, detaljering og plassering av leke- og uteoppholdsareal, utforming av parkeringsplasser, hvordan høydeforskjeller overvinnes, terrengarrondering, murer, gjerder, ledelinjer, plassering av belysning, dekkematerialer, vegetasjon, beplantning, sykkelparkering og annen relevant informasjon.

Utomhusplanen skal si noe om hva slags aktiviteter det skal tilrettelegges for på barnehagens uteoppholdsareal. Lekearealene skal være spennende og utfordrende for alle aldersgrupper av barn, og gi mulighet for ulike typer lek på ulike årstider.

Løsning for omlegging av sti til byfjellene må vises i situasjonsplan ved søknad om tiltak.

Det skal dokumenteres at overflatejord i barnehagen er fri for miljøgifter i henhold til Miljødirektoratets veileder TA-2261/2007. Ved tiltak som krever tilkjørte masser, skal det benyttes naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

Det skal utarbeides belysningsplan som viser lyssetting for parkering- og inngangsparti og for leke- og uteoppholdsarealet. Belysning må planlegges slik at den ikke gir forstyrrelser for nærmiljøet, herunder naboer og naturmangfold.

Valgte løsning skal vurderes mot gjeldende «Klima- og miljøplanen for Bergen kommune sin virksomhet». Det skal vurderes for anleggsfase, bebyggelse, og drift for å sikre gode og helhetlige klimavalg.

Ved etablering av vognskur, boder eller lignende for soving må det dokumenteres at soveplassen er skjermet for støy, vind og kulde. Soveplassen skal være brannsikret, uten skadedyr og fukt samt ivareta krav til god luftkvalitet.

§ 3.1.1.5 Støy

§ 3.1.1.5.a Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredsstillers. Ved overskridelse av grenseverdier skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.6 Type bebyggelse

§ 3.1.1.6.a Innenfor BH kan det oppføres bygninger med formål barnehage. Barnehagen skal utformes i nært samarbeid med brukerne.

§ 3.1.1.6.b Innenfor BH kan det oppføres sykkelskur, soveskur m.v.

§ 3.1.1.6.c Barnehagen skal ha overbygget inngangsparti omgitt av fast dekke. Utvendig rist foran inngangsdør skal ha en størrelse på minimum dørens bredde ganger 2 meter. Det må kunne rengjøres under risten. Av hensyn til rengjøring skal det være utekran i nærheten av inngangspartiet.

§ 3.1.1.6.d Innenfor PP tillates parkering.

§ 3.1.1.6.e Innenfor EA tillates energianlegg/trafokiosk.

§ 3.1.1.7 Grad av utnyttning

§ 3.1.1.7.a BH - %-BRA= 30 %.

§ 3.1.1.8 Byggehøyder

§ 3.1.1.8.a BH=maks kote +208,0.

§ 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)

§ 3.2.1.2 o_KV1, o_FO og o_AVG skal opparbeides til offentlig kjørevei, fortau og grøntareal

§ 3.2.1.2.a Fortau FO skal etableres som vist på planen.

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

§ 3.2.1.3.a Plassering av utelagring, avfallscontainer eller lignende på veg eller fortau tillates ikke.

§ 3.2.1.3.b Frisiktsoner er angitt i plankartet.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt GN)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a GN skal ha funksjon som Naturområde som er tilgjengelig for allmennheten. Det er ikke tillatt med oppføring av bygg eller andre konstruksjoner innenfor formålet. Mellom barnehagen og GN etableres sikringsgjerde, jf illustrasjonsplan datert 15.03.2022

§ 3.3.1.1.b Omlegging av sti i/til byfjellene i nord må legges i naturlig trasè. Startpunktet på stien må gis en tydelig offentlig karakter som adkomst til byfjellene, i tråd med intensjoner gitt i Forvaltningsplan for byfjellene.

*Retningslinje: Løsning for omlegging av sti til byfjellene i nord må fremlegges
Bymiljøetaten i forbindelse med søknad om rammetillatelse*

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

§ 3.3.1.2.a Innenfor GN kan det etableres sikringsgjerde mot o_FO, RA og EA.

§ 3.3.1.2.b Eksisterende gangforbindelse GN skal sikres.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

§ 4.1.1 I området mellom frisiktslinje og kjørevei (frisiktsone) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over veiplan på tilstøtende veier.

§ 4.2 Sikringssone flom (§ 11-8 a) (sone H320_1 og 2)

§ 4.2.1 Område H320_1 er satt av til sikringsområde for flomveier. Innenfor området er det ikke tillatt med nye tiltak uten av det dokumenteres tilstrekkelig flomsikring.

§ 4.2.2 Område H320_2 er satt av til fordrøyningsområde ved flom. Innenfor området er det ikke tillatt med nye tiltak uten at det dokumenteres tilstrekkelig flomsikring.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BH)

§ 5.1.1 Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet.

§ 5.1.2 Det skal sendes relevant dokumentasjon og særskilt underlag jf. § 3.1.1.4.

§ 5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BH)

§ 5.2.1 o_FO, o_KV1, FO, KV2, PP, AVG, EA og SK skal være ferdig opparbeidet

§ 5.2.2 Tilkomst til turområdet nord for barnehagen skal være etablert.

§ 5.2.3 Det skal godkjennes relevant dokumentasjon og særskilt underlag jf. § 3.1.1.4.

§ 6 Eierform

Følgende areal skal være offentlige:

- o_KV1
- o_FO
- o_AVG

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 01.04.2020.