

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 6 mfl.

Bjørgeveien

Nasjonal arealplan-ID 4601_66480000

Saksnummer

201907623

Siste revisjonsdato bestemmelser

18.03.2022

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for kommunale utleieboliger med tilhørende funksjoner.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Tilgjengelighet

§ 2.1.1 Prinsipp om universell tilgjengelighet skal tilstrebes innenfor planområdet.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle bygg, anlegg og uteområder skal ha god materialbruk og hensiktsmessig utforming.

§ 2.3 Overvannshåndtering

§ 2.3.1 VA-rammeplan utarbeidet av Asplan Viak AS datert 23.10.2020, med tilhørende uttalelse fra VA-etaten, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 2.4 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.4.1 Dersom det blir oppdaget automatisk fredet kulturminne som funn, gjenstander eller konstruksjoner, må arbeidet stanses straks og kulturvernmyndighetene i Vestland fylkeskommune varsles i samsvar med § 8.2 i Lov om kulturminner.

§ 2.5 Terrengbehandling

§ 2.5.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng.

§ 2.5.2 Fyllinger skal opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon. Overganger mellom fyllinger og tilstøtende terreng utformes slik at det ser mest mulig naturlig ut.

§ 2.5.3 Synlige forstøtningsmurer skal ha enhetlig utforming.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal følges i bygge- og anleggsfasen.

§ 2.6.2 Det skal dokumenteres at avrenning av overvann ikke gir forurensing til vassdrag.

§ 2.7 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

§ 2.7.1 Utforming og opparbeiding av areal til avfallsløsning skal følge løsning vist i renovasjonsteknisk plan datert 30.10.2020.

§ 2.8 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.8.1 Støy

§ 2.8.1.1 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det redegjøres for at bygning har en slik konstruksjon at innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder tilfredsstiller krav gitt av gjeldende teknisk forskrift.

§ 2.8.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det redegjøres for at felles uteoppholdsareal har et støynivå som tilfredsstillende anbefalinger gitt av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og tilhørende veileder M-128.

§ 2.8.2 Miljøoppfølging

§ 2.8.2.1 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygge- og anleggsperioden. Planen skal bl.a. vise tiltak som:

- (i) Hindrer forurensning til Bjørndalsvatnet, Gjeddevatnet og omgivelsene.
- (ii) Hindrer spredning av fremmede arter.

§ 2.8.3 Energi

§ 2.8.3.1 I forbindelse med detaljprosjektering skal energiløsning utredes. Valg av energiløsning skal være fremtidsrettet og begrunnes.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Helse- / omsorgsinstitusjon (felt o_BHO)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.1 Type bebyggelse

§ 3.1.1.1.a Innenfor felt o_BHO tillates oppført kommunale utleieboliger med tilhørende anlegg og funksjoner. Dette inkluderer støyskjerm.

§ 3.1.1.1.b Størrelse og bokvalitet skal tilfredsstillende beboergruppens behov. Minstestørrelse skal være 35 kvm per boenhet. Boligene skal ha gode og funksjonelle planløsninger tilpasset beboergruppen.

§ 3.1.1.2 Grad av utnytting

Området kan maksimalt tillates bebyggt med den grad av utnytting (%-BRA) som er angitt på plankartet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.1.1.3 Byggegrenser

§ 3.1.1.3.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist, følger den formåls grensen. kan plasseres utenfor byggegrensene.

§ 3.1.1.3.b Støyskjerm, støttemurer, trapper, gjerder, trafostasjon o.l. tiltak kan plasseres utenfor byggegrensene.

§ 3.1.1.4 Byggehøyder

§ 3.1.1.4.a Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.4.b Maksimal byggehøyde for støyskjerm er 2m.

§ 3.1.1.5 Materialbruk

Farge og materialbruk skal bidra til å dempe fjern- og nærvirkninger av bygningsvolumene.

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

§ 3.1.1.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.6.a Arealkrav:

Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal i tilknytting til hver boenhet.

§ 3.1.1.6.b Kvalitetskrav:

- (i) 50% av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- (ii) Uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3.
- (iii) Uteoppholdsareal inkludert adkomstforhold og parkering skal være oversiktlige og godt belyste. For å hindre lysforurensing skal det brukes armaturer som retter lyset mot de områder som trenger det.
- (iv) Det kan etableres nødvendig skjerming av uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.7 Bilparkering (# 1 i felt o_BHO)

§ 3.1.1.7.a Innenfor #1 skal det etableres parkeringsplasser for inntil 4 biler. Parkeringsplassene er felles for beboere, besøkende og ulike driftsfunksjoner.

§ 3.1.1.7.b Minimum en av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

§ 3.1.1.8 Sykkelparkering

Til hver boenhet skal det tilrettelegges for en sykkelparkering.

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

§ 3.1.1.9.a Utomhus

- (i) Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan i «hensiktsmessig målestokk» som viser plassering av bygg, parkering, renovasjonsplass, interne veger, gangveger, utvendig trapper, ramper, stier og uteoppholdsareal, vegetasjon, møblering, belegning, brannredningsareal m.m. Videre skal den vise terrengbehandling med høydeanvisning og forstøtningsmurer.
- (ii) Utomhusplanen skal vise at privat utomhusareal oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet (jf. pkt. 3.1.1.6.a og 3.1.1.6.b).
- (iii) Sammen med utomhusplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som bl.a. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt.

§ 3.1.1.9.b Forhåndsuttalelse om vann og avløp

- (i) Før det søkes om tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse, skal det foreligge godkjenning/forhåndsuttalelse fra VA-etaten som gjelder krav om opparbeiding av hovedledninger og privat VA-anlegg.

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

§ 3.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle nye og endrede vegareal i planen. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Planene skal godkjennes av vegmyndighetene før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

- § 3.2.1.1.b SV3 og SGG2 er eksisterende veger og det forutsettes at bredde og kurvatur opprettholdes.
- § 3.2.1.1.c f_SV1, f_SV2, o_SV4, f_SGG1, f_SGG3 og f_SGG5 skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Mindre tilpasninger kan tillates i forbindelse med byggesaksbehandling.
- § 3.2.1.1.d Frem til ny Fv 574 Bjørgeveien blir bygget skal arealbruk innenfor o_SVG01, o_SVG02, o_SVT1 og o_SVT2 tilpasses eksisterende situasjon.
- § 3.2.1.1.e f_SGG1 og SGG2 er kjørbare gangveger.
- § 3.2.1.1.f Innenfor f_SVT3 langs f_SV1 kan det opparbeides nødvendige murer og svingareal knyttet til f_SV1/ f_SV2.
- § 3.2.1.1.g Innenfor annen veggrunn - grøntareal kan det plasseres grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende.
- § 3.2.1.1.h f_SVG3 – f_SVG5, SVG6 og f_SVG11 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med uteareal for o_BHO. Arealene kan benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde i forbindelse med utbygging på felt o_BHO.

§ 3.2.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

- § 3.2.2.1.a Følgende områder skal være offentlige: o_SV4, o_SF, o_SGG4, o_SS, o_SVT1, o_SVT2, o_SVG01, o_SVG02, o_SVG07, o_SVG08, o_SVG09, o_SVG10, o_SVG12.
- § 3.2.2.1.b Følgende områder skal være felles: f_SV1, f_SV2, f_SGG1, f_SGG3, f_SGG5, f_SVT3, f_SVG03, f_SVG04, f_SVG05, f_SVG11.
- § 3.2.2.1.c f_SV1 er felles for o_BHO og for gnr. 22 bnr. 6 og for gnr. 22 bnr. 14.
- § 3.2.2.1.d f_SV2 og SGG1 er felles for o_BHO og for gnr. 22 bnr. 6.
- § 3.2.2.1.e f_SGG3 og f_SGG5 er felles gangveg for o_BHO og for gnr. 22 bnr. 6
- § 3.2.2.1.f Gangveg SGG1 gir gangtilkomst til o_BHO og kjøreadkomst til Bjørgeveien 241.

§ 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.3.1 LNFR (felt L)

- § 3.3.1.1.a Eksisterende bebyggelse videreføres.

§ 3.3.2 Friluftsmål (felt LF1-LF5)

- § 3.3.2.1.a Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, både med tanke på å bevare naturmangfold og for å beholde kantvegetasjon i LF3 langs Bjørndalsvatnet, for å hindre at veg SV1 blir eksponert ut mot Bjørndalsvatnet.
- § 3.3.2.1.b Det skal være en naturlig overgang mellom bearbeidet terreng og eksisterende terreng, og det skal benyttes stedegen vegetasjon ved eventuell tilplanting.
- § 3.3.2.1.c Vanlig skjøtsel tillates.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt VFV1 og VFV2)

§ 3.4.1.1.a Innenfor VFV1 og VFV2 kan det gjøres tiltak som tilrettelegger for fiskens gang mellom Gjeddevatnet og Bjørndalsvatnet.

§ 3.4.1.1.b Tiltak som fremmer fiskens vandring mellom Gjeddevatnet og Bjørndalsvatnet skal godkjennes av Bymiljøetaten før gjennomføring.

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

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

§ 4.1.1 Sikringszone- frisikt H140

I frisiktsonene (H140) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 4.2 Faresone ras- og skredfare (H310_3-H310_4)

§ 4.2.1 Innenfor faresone H310_3 og H310_4 kan det ikke utføres, eller gis tillatelse til tiltak før det foreligger en geologisk/geoteknisk vurdering av skredfaren knyttet opp mot tiltak i bestemmelsesområde #4. Nødvendige sikringstiltak skal detaljprosjekteres og gjennomføres som del av tiltak.

§ 4.3 Faresone flomfare (H320)

§ 4.3.1 I faresone H320 er det tillatt å etablere tiltak vist i plankartet inkludert bro over VFV1 jf. § 5.4.1.

§ 4.4 Sone med særlige hensyn (§ 11-8 c) - bevaring kulturmiljø - H570

§ 4.4.1 I hensynssone H570 ligger det et automatisk fredet kulturminne som er båndlagt etter kulturminneloven. En må ikke sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 4.5 Båndlagt område etter lov om kulturminner (§ 11-8 d) - H730

§ 4.5.1 H730 er et automatisk fredet kulturminne (Askeladden id. 269814) og båndlagt etter kulturminneloven. En må ikke sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 4.6 Båndlagt etter energiloven (§ 11-8 d) - H740

§ 4.6.1 Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssone H740 og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

§ 5.1.1 Innenfor området skal det etableres parkeringsplass til felt o_BHO, anlegg for renovasjon og svingareal knyttet til SV1/ SV2. Det kan etableres støyskjerm og andre kommunaltekniske anlegg og trafostasjon innenfor området.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2

§ 5.2.1 Innenfor området skal eksisterende mur bevares.

§ 5.3 Bestemmelsesområde #3

§ 5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides en enkel sti uten fast dekke. Opparbeiding av sti skal planlegges og gjennomføres i samråd med seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune.

§ 5.4 Bestemmelsesområde #4

§ 5.4.1 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det oppføres sti fra SV3 gjennom LF3, gangbro over VFV1, og sti og trapp e.l. konstruksjon videre mot øst, jfr. § 4.2.1.

§ 5.5 Bestemmelsesområde #5

§ 5.5.1 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en midlertidig gangveg fram til ny gang- og sykkelveg langs Fv. 574 Bjørgeveien blir bygd.

§ 5.6 Bestemmelsesområde #6 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

§ 5.6.1 Bestemmelsesområdene #6 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.

§ 5.6.2 Området skal fremstå som ryddige og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene i anleggsperioden. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig.

§ 5.6.3 Senest ett år etter endt anleggsfase skal området tilbakeføres slik det var før anleggsperioden startet.

§ 5.6.4 Bruk av areal til midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig til 10 år etter vedtak av detaljplanen. Ved ferdigstilling av anleggsperiode skal planmyndigheten varsles om at midlertidig bygge- og anleggsområde kan fjernes fra plankartet.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt o_BHO)

§ 6.1.1 Skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt o_BHO)

§ 6.2.1 Skal renovasjonsteknisk avfallsplan være godkjent av BIR.

§ 6.2.2 Skal det foreligge forhåndsuttalelse fra VA- myndighet vedrørende opparbeiding av VA-ledninger og overvannshåndtering.

§ 6.2.3 Skal det foreligge gjennomføringsavtale med Vestland fylkeskommune for opparbeiding av ny avkjørsel fra Fv.574.

§ 6.2.4 Skal o_SV4 være ferdig opparbeidet.

§ 6.2.5 Skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan, jf. § 2.8.2.1.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_BHO)

§ 6.3.1 Følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor o_BHO:

- SV1, SV2, SSGG1 og SSGG3 og bestemmelsesområde #5 som gir midlertidig gangforbindelse til fortau ved Fv 574.
- Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- Parkeringsplasser jf. § 3.1.1.7 skal være opparbeidet.
- Sti i #3 skal være utbedret.
- Areal for renovasjonsløsning

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

A. Bindende

1. Plankart, datert 10.03.22