

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune, Ytrebygda,
gnr. 107 bnr. 33 m.fl.

Espehaugen øst

Nasjonal arealplan-ID 4601_
65390000

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Saksnummer | 201614452 |
| Siste revisjonsdato bestemmelser | 30.03.21 |
| Vedtatt av bystyret | 24.06.20 |

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

Endringer

jf. pbl § 12-14

| Saksnummer | Endringen gjelder | Arealplan-ID | Revisjonsdato bestemmelser | Vedtatt |
|------------|--|--------------|----------------------------|------------|
| 202101827 | Sammenslåing av delområder BKB1, BKB2 og BKB3 til ett område; BKB1. BKB4 bytter navn til BKB2. Ny vegtrasé på område for bebyggelse og anlegg. Kjøreveg SKV, Fortau SF og Gang- og sykkelveg SGS endres i plankart. | 65390000 | 30.03.21 | 10.02.2022 |
| 201614452 | Formål grønnstruktur (kode 3001) endret til blågrønnstruktur (3002) som følge av endring i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (01.04.2019) | 65390000 | 30.11.20 | |

1. Planens hensikt

Detaljregulering for Espehaugen øst har som formål å regulere til industri- og lagerformål i område som er avsatt til lager og industri i gjeldende KDP for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland. Planforslaget legger opp til virksomhet som sammenfaller med eksisterende og planlagt lager- og industriområde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 Universell utforming

- a. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.
- b. Utearealer skal så langt som mulig tilrettelegges for funksjonshemmede og rullestolbrukere.
- c. Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

2.1.2 Estetisk utforming

Alle bygg skal gis en god materialbruk og en god utforming. Utforming av nye byggverk skal sikre et godt samspill med eksisterende bygninger i forhold til tomteplassering, byggestruktur, volum og takform. All ny næringsbebyggelse innenfor planområdet skal ha grønne tak dekket av organisk materiale og pollinatorvennlige planter. Solceller og lignende miljø- og klimavennlige energikilder kan kombineres med grønne tak, eller erstatte opptil 50% av arealet med grønne tak.

Fasadekledning på bygg innenfor BKB 1 på de sider som vender mot tilgrensende boligtomter, fortau f_SF og gang- og sykkelveg f_SGS skal være av tre eller annet materiale som sikrer god kvalitet. Det skal ikke brukes reflekterende materialer.¹

2.1.3 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og murer skal fortrinnsvis unngås. Terrengbehandling skal ha god utforming og utføres på en estetisk god måte.

2.1.4 Overvannshåndtering

Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Dette omfatter videre utredning av to alternativer, fastsetting av løsning og valg av trasé i henhold til VA-etatens overordnede VA-rammeplan.

Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten og krever dokumentert samtykke fra berørte parter.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres tiltak som hindrer avrenning og forurensing fra planområdet til omliggende områder og Vestratjørna både i anleggs- og driftsfasen.²

2.1.5 Restriksjonskrav for Bergen lufthavn inklusiv fremtidig østre parallell rullebane

Det skal ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner eller vegetasjon over kote 78 meter over havet av hensyn til krav om 1,6 % utflygingsflate for hinderfri stigning mot sør for en fremtidig østre rullebane. Denne reguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon.

¹ Endring som følge av sammenslåing av BKB1, BKB2 og BKB3 til BKB1, samt endret løsning for kjøreveg hvor rundkjøring er tatt ut.

² Endret i henhold til bystyrets vedtak 24.06.2020 i sak 212/20.

2.1.6 Beplantning

Ved ny beplantning innenfor planområdet skal det benyttes stedbunden vegetasjon, og det tillates ikke bruk av svartelistede arter. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter og i størst mulig grad bær- og fruktplanter.

2.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.2.1 Byggegrense er vist i plankartet, der den ikke er vist i plankartet, går byggegrensen i formåls grensen.

2.2.2 I byggeforbudssone langs grense mot boligeiendommer gnr. 107, bnr. 33, 251, 262, 263 tillates ikke andre tiltak enn støyskjermingstiltak, jordvoll eller annen voll, samt beplantning og gjerde.

2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Overskuddsmasser

Massene som er forurenset skal håndteres etter tiltaksplan som utarbeides i henhold til forurensningsloven av et fagkyndig foretak jf § 2.5.5 og § 5.3.³

Matjord og andre masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal håndteres iht §3.1.7.a og b.

Det tillates ikke bruk av stedegne jordmasser innenfor planområdet som er forurenset av skadelige arter. Det tillates kun bruk av rene masser.

2.3.2 Støy

a. Støy fra planområdet skal holdes innenfor krav i gjeldende retningslinje T-1442.

b. Ved søknad om tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides støyvurderinger som dokumenterer støynivå og vurderer støyreducerende tiltak for tilgrensende boligområder i henhold til T-1442. Det skal gjennomføres støyreducerende tiltak ved behov.

2.3.3 Overvann

Takvann og overvann som ikke blir infiltrert i grunnen, skal føres til fordrøyningsmagasin.

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

2.4.1 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energiløsninger.

2.4.2 Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hoved-ombygninger tilknyttes fjernvarme, med mindre det kan dokumenteres energiløsninger som er mer miljøvennlige.

³ Endret i henhold til bystyrets vedtak 24.06.2020 i sak 212/20.

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

- 2.5.1 *Radioteknisk vurdering i sone 1 (bygg høyere enn kote 55 moh.):* Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 55 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.
- 2.5.2 *Radioteknisk vurdering i sone 2 (bygg høyere enn kote 64,5 moh.):* Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 64,5 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.
- 2.5.3 *Radioteknisk vurdering av byggekraner:* Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 40 meter over terreng eller bruk av tårnkraner der bommen overstiger byggerestriksjonskravet (BRA-kravet), skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene.
- 2.5.4 *Risikoanalyse:* Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 95 meter over havet (horisontal flate rundt dagens rullebane), må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet.
- 2.5.5 Foretak med miljøteknisk kompetanse skal foreta grunnundersøkelser med miljøkartlegging av eventuelle forurensede masser. Tiltaksplan må utarbeides dersom det påvises forurensede masser over normverdi, og planen må godkjennes av kommunen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BKB1 og BKB2)⁴

3.1.1 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

- a. Byggeområdene kan maksimalt tillates bebygd med den utnyttelsesgrad som er vist på plankart. Maksimum byggehøyde er 16 meter over ferdig planert terreng. Byggeområdene kan maksimalt tillates bebygd med den byggehøyde som er angitt på plankartet. Parkering inngår i utnyttelsesgrad.
- b. Mindre takoppbygg som trappe-/ heishus, ventilasjonshetter og lignende kan tillates over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten. Takoppbygg skal ha plassering med minst mulig synlighet mot naboer i tilgrensende boliger

⁴ Endring som følge av sammenslåing av BKB1, BKB2 og BKB3 til BKB1

c: Det tillates ikke etablering av detaljhandel innenfor planområdet. Inntil 10% BRA av bebyggelsen og maksimalt 3500 m² BRA innenfor planområdet tillates brukt til videresalg/engroshandel som integrert del av lager- og industriformål og er avgrenset til videresalg knyttet til egen produksjon og virksomhet.⁵

3.1.2 Arealformål (§ 12-7 nr. 2)

a. Innenfor formål BKB industri/lager tillates det oppført bygg for lager- og industrivirksomhet.

3.1.3 Parkering (§ 11-9 nr.5 og § 28-7)

a. Parkering skal løses innenfor det enkelte felt.

b. Lager: Det tillates maksimum 3 bilparkeringsplasser pr. 1000 m² med formål lager.

c. Industri: Det tillates maksimum 5 bilparkeringsplasser pr. 1000 m² med formål industri.

d. Industri og lager: Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr. 1000 m² med formål industri/lager.

e. Av antall beregnede plasser skal minimum 10 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trase til hovedadkomst.

f. Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte.

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

a. Parkering (bil): Parkering skal ikke være til hinder for gående og syklende.

b. Parkering (sykkel): Parkering skal være under tak med låsbar installasjon, og skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.

3.1.5 Nettstasjon (§ 12-7 nr. 2)

Det tillates etablert nettstasjoner innenfor formål BKB. Nettstasjoner skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater og minimum 3 meter fra veikant. Det er tillatt å integrere nettstasjoner i ny bebyggelse.

3.1.6 Renovasjonsløsninger (§ 12-7 nr. 2)⁶

Renovasjonsløsninger skal lokaliseres innenfor BKB1 enten innendørs eller ved nedgravde avfallscontainere. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon for valgte renovasjonsløsninger, jfr. § 3.1.7.

⁵ Endret i henhold til bystyrets vedtak 24.06.2020 i sak 212/20.

⁶ Endring som følge av sammenslåing av BKB1, BKB2 og BKB3 til BKB1.

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

- a. Før søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides *Plan for massehåndtering og flytting av matjord* iht § 3.1.7.b, planen skal ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet og vært sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. *Plan for massehåndtering og flytting av matjord* skal utarbeides av foretak/konsulent med jordfaglig kompetanse.
- b. Sammen med søknad om tillatelse for tiltak etter pbl § 20-1 skal det sendes inn *Plan for massehåndtering og flytting av matjord* med følgende innhold:
 - Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i planområdet.
 - Presisering av hvor mye matjord og andre masser som skal flyttes fra planområdet.
 - Vurdering av eventuell forekomst av urene/forurensede masser iht forurensingsforskriften.
 - Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
 - Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting, jfr. Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder eller tilsvarende veileder.
 - Vurdere tiltak for å hindre flytting av uønskede arter (svartlistede arter) og sykdom, iht Forskrift om fremmede organismer.
 - Håndtering av avrenning fra stedet hvor masser og matjorden flyttes fra og til. Vurdering av drenerings- og flomsituasjon der masser og matjorden flyttes fra og til.
 - Beskrive lokaliteter hvor masser og matjord skal flyttes til, med behov, kapasitet, planstatus og evt behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.
 - Vurdering av tiltak mot annet relevant lovverk.
- c. Utomhusplan for hver eiendom/ delfelt med planlagte tiltak, samt en skriftlig redegjørelse som blant annet viser hvorledes bestemmelsene er tenkt oppfylt. Utomhusplanene skal være i målestokk 1:200 og skal fastlegge følgende:
 - Interne veier og avkjørsler
 - Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangsparti
 - Areal for parkering, utforming av HC-plasser
 - Renovasjonsareal med tilkomst
 - Hensyn til jordnøtteng i område G3.
 - Støyskjermingstiltak og jordvoll mot naboer.
- d. *Tverrsnitt i målestokk 1:200 med planlagte bygg og terrengbehandling, samt støyskjermingstiltak og jordvoll mot naboer.*
- e. *Lengde- og tverrprofiler av internveg.*
- f. *Godkjent VA-rammeplan, jfr. § 2.1.4.*
- g. Dokumentasjon for renovasjonsløsninger, jfr. § 3.1.6.
 - Renovasjonsløsning
 - Avfallstyper og arealbehov
 - Lokalisering og tilkomst
 - Dimensjonering og kapasitet
- h. Miljøkartlegging med eventuell tiltaksplan, jfr. 2.5.5
- i. Støyvurderinger, jfr. § 2.3.2
- j. Energiløsninger.
- k. Veiløsninger ned til veien Espehaugen o_KV02 i plan 63190000, dersom veien ikke er bygget.

- I. Bekreftelse på gjennomført radiotekniske undersøkelser og nødvendige godkjenninger fra Avinor, jfr. § 2.5.1-2.5.4

3.2 Industri lager BKB1

3.2.1 Innenfor BKB1 skal bygg plasseres slik at det sikres fremkommelighet for oppføring, drifting og vedlikehold, nødvendig areal avsettes særlig mot G2.

3.2.2 Støykilder BKB1

Støykilder (vifter) må plasseres på vegger vendt bort fra boliger påtilgrensende tomter til planområdet.

3.2.3 Terrengbehandling BKB1

Terreng utenfor byggegrense sør for G3, skal opprettholde en naturlig overgangtilpasset terrenget mot G3, uten skjemmende terrengingrep. Store eiketrær sør for G3 skal bevares.

3.2.4 Beplantning BKB1

Minst 50 % av takflate på bygg som grenser mot boliger skal ha grønne tak avbiologisk materiale, jfr. § 2.1.2 og 2.1.6. Andre grønne innslag som bikuber, humlekasser o.l. kan inngå som del av øvrig grønt takareal.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKV, SF, SGS) ⁷

4.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Kjørevei (f_SKV), fortau (o_SF) og gang- og sykkelvei (f_SGS) skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuellvegmyndighet.
- b) Det tillates avkjørsler fra SKV1 inn til BKB1-2. Endelig plassering av avkjørsler fastsettes ved søknad om tiltak.

4.1.2 Fellesareal (§12-7 nr. 14)

- a) f_SF og f_SKV er felles for BKB1-og Espelandsvegen 61.
- b) f_SGS-er felles for BKB1-og Espelandsvegen 61.

Kjøreveg SKV

4.1.3 Kjøreveg f_SKV1⁸

All motorisert ferdsel, skal, etter at grunn- og terrengarbeid er gjennomført, skje via kjøreveg f_SKV.

⁷ Endring som følge av sammenslåing av BKB1, BKB2 og BKB3 til BKB1, samt endret løsning for kjøreveg hvor rundkjøring er tatt ut.

⁸ Endring som følge av ny løsning for kjøreveg hvor rundkjøring er tatt ut.

Fortau SF

4.1.4 Fortau f_SF⁹

Fortau f_SF skal opparbeides som en sammenhengende forbindelse til f_FTA02 i reguleringsplan for Espehaugen, planID 63190000.

Gang- og sykkelveg SGS

4.1.5 Gang- og sykkelveg f_SGS¹⁰

Gang- og sykkelvegene skal være allment tilgjengelige.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (G)

4.2.1 Eksisterende vegetasjon og trær i G1, G2, G3, G4 skal sikres mot inngrep i anlegg- og bruksfasen. Det tillates inngrep for nødvendig sikring av veg innenfor bestemmelsesområdet # 1 og 2.

Blågrønnstruktur G¹¹

4.2.2 Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) For blågrønnstruktur i G1, skal vegetasjonen ha en bufferfunksjon mot Vestretjørna og G1 skal berøres i minst mulig grad under anlegg- og bruksfase. Fjerning av planta gran tillates.
- b) Blågrønnstrukturen i G2 skal legges til rette og vedlikeholdes som grønn buffersone. Langs med BKB1 i vest skal det være vegetasjonsskjerm i en bredde på totalt 15 meter og med beplantning jfr § 2.1.6.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde for midlertidig rigg og drift (områder #1 og #2)

Området skal benyttes til midlertidig rigg og drift i anleggsperioden før kjørevei SKV tas i bruk, for å sikre nødvendig areal til etablering av tilkomstvei. Etter avsluttet anleggsperiode skal området terrengbehandles iht § 2.1.3 og beplantes iht § 2.1.6.

Skjæringer mot G3 skal terraseres.

5.2 Bestemmelsesområde for jordvoll (område #3)

Innenfor området skal det etableres jordvoll som støyskjermingstiltak og visuell skjerm mot tilgrensende boliger. Dimensjonering og utforming avklares gjennom støyvurdering.

5.3 Bestemmelsesområde for prøvetaking (område #4)

Innenfor området skal det gjøres prøvetaking av foretak med miljøteknisk kompetanse, for å avdekke eventuell forurenset grunn.

⁹ Endring som følge av ny løsning for kjøreveg hvor fortau legges i ytterkant mot grønnstruktur.

¹⁰ Endring som følge av ny løsning for kjøreveg hvor rundkjøring er tatt ut.

¹¹ Endret som forenklet prosess

6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1. Det må foreligge positiv uttalelse til *Plan for massehåndtering og flytting av matjord* (jfr § 3.1.7), før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 *Plan for massehåndtering og flytting av matjord* (jfr § 3.1.7) med en positiv uttalelse fra landbruksmyndighet skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse til jordflytting. Det kan ikke gis tillatelse til igangsetting for tiltak før slik uttalelse foreligger.

6.2.2. Det må foreligge vedtatt reguleringsplan, godkjenning eller dispensasjoner på arealet som skal ta imot jordmasser, før det gis igangsettingstillatelse til flytting av matjord.

6.2.3. Det må foreligge skriftlige avtaler om mottak av masser mellom grunneier på mottakssted, utførende entrepenør og tiltakshaver, jfr. *Jordmasser – fra problem til ressurs. Praktisk og faglig veileder*. Mottaker skal ha et kontrollsystem for mottak av masser, og kjøresedler fremlegges ved kontroll.

6.2.4 For å gi igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i planområdet skal det dokumenteres at påbegynt flytting av matjorda er gjennomført iht *Plan for massehåndtering og flytting av matjord* (§3.1.7).

6.2.5. Følgende tiltak utenfor planområdet, jfr. KDP BLÅE (planID: 61020000) Bestemmelser (datert 27.11.2017) § 3.3 og plankart (datert 27.09.2017), skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet:

- Opparbeidelse av Fylkesvei på strekningen mellom veikryss III-IV.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (BKB1 og BKB2)¹²

6.3.1 G2 skal være beplantet før ny bebyggelse tas i bruk i planområdet.

6.3.2 Bestemmelsesområde #1 og #2 skal terrengbehandles og beplantes etter anleggsperiode for etablering av kjørevei SKV.

6.3.3 Det skal etableres en fysisk skjerm: jordvoll som buffer mot eiendom gnr. 107 bnr. 33, 251, 262, 263.

6.3.4. Eventuelle støyreduserende tiltak jfr. § 2.3.2 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.5 Følgende tiltak må være ferdig opparbeidet: f_SKV, med tilgrensende fortau, samt kopling mellom f_SKV og f_KV04 i reguleringsplan 63190000. Dersom det kan dokumenteres at gnr. 107 bnr. 33 er sikret annen adkomst faller dette kravet bort.

Dersom reguleringsplan 63190000 ikke realiseres før utbygging på Espehaugen øst må kjørevei F_SKV og tilgrensende fortau være ferdig opparbeidet ned til veien Espehaugen o_KV02 i plan 63190000.

6.3.6 Følgende tiltak må være ferdig opparbeidet: f_SGS.

¹² Endring som følge av sammenslåing av BKB1, BKB2 og BKB3 til BKB1.

6.4 Rekkefølge i tid¹³

6.4.1 Tilkomsvei f_SGS skal være stengt for motorisert ferdsel så snart grunnarbeidet på BKB1 er gjennomført.

6.4.2 Eksisterende avkjørsel fra Fleslandsvegen til f_SGS skal stenges for all motorisert ferdsel når grunn- og terrengarbeid er gjennomført.

¹³ Endring som følge av sammenslåing av BKB1, BKB2 og BKB3 til BKB1, samt endret løsning for kjøreveg hvor rundkjøring er tatt ut.

