

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr. 115 bnr. 42 mfl.,

Nordre Gommershaugen

Nasjonal arealplan-ID 4601_65380000

Saksnummer	201625378
Siste revisjonsdato bestemmelser	04.11.20
Vedtatt av bystyret	16.06.21

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil 20 leiligheter fordelt på to bygg, med boliger som skal passe for alle aldersgrupper. Planen legger til rette for tilkomst med parkeringskjeller, uteoppholdsarealer og lekeplass med kvalitet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 24.08.20.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

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. Fremtidsrettet bruk av tre skal etterstrebes som bygningsmaterialer. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal

være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Bebyggelsen skal utføres med saltak og fremstå som en rekkehusbebyggelse. Saltakene på hver av de to husrekkene skal ha variasjon i takvinkel, bredde eller høyde.

Fasademateriale skal hovedsakelig være tre og tre skal, hvor det er praktisk mulig, brukes som konstruksjonsmateriale

2.2 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenget eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Murer skal opparbeides med naturstein.

2.3 Avfall og overskuddsmateriale

Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

2.4 Byggegrenser og byggehøyder

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet, er byggegrensen i formålsgrensen. Det kan tillates etablert parkeringskjeller, forstøtningsmurer, støyskjerm, ramper, trapper og mindre tiltak utenfor byggegrensen.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen, og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 1,5 m over maksimal tillatt byggehøyde.

2.5 Miljøkvalitet

Det skal etableres støyskjerming for å oppnå tilfredsstillende støynivå på utearealer, og for å oppnå stille side på bebyggelsen. Endelige støytiltak avklares ved detaljprosjektering og dokumentasjon må fremlegges sammen med søknad om tiltak. Følgende forutsetninger må være oppfylt:

- Bygningene må ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå ikke overskrider 30 dB.
- Minst ett soverom må plasseres på den stille siden.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå over 55 dB.
- Alle boenhetene skal være gjennomgående eller ha minimum to sider med fasade bortsett fra boenheter i sokkeletasje i bygg B (i formål BBB2), som vil få ensidig fasade mot sør.

2.6 Energi

Bebyggelsen skal knyttes til fjernvarmenettet. Det kan gis unntak for bygg som krever lite energi fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut fra miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

2.7 Parkering

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller. Tilkomst til parkeringskjeller er fra veg f_SV2. Det skal etableres 0,8 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² planlagt bolig innenfor planområdet. Alle parkeringsplasser skal etableres med ladepunkt for el-bil.

Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trase til hovedadkomst.

Gjeldende parkeringsdekning inkluderer gjesteparkering, og skal utgjøre minst 15%.

Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres i parkeringskjeller, og det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå tilknyttet inngangsparti. Adkomst til sykkelparkering i parkeringskjeller skal være trinnfri og adskilt fra biltilkomst.

Parkeringskjeller skal etableres i bestemmelsesområde #2 og tillates også etablert i formål BBBI og B8B2.

2.8 Uteareal

Det skal etableres minimum 75m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 40% av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal. Alt av felles uteoppholdsareal skal løses på bakkeplan og på dekke over parkeringskjeller.

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan.

3.2 Renovasjonsteknisk plan

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

3.3 Massehåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

3.4 VA-rammeplan

VA-rammeplan sist datert 08.01.20 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.

3.5 Vegteknisk plan

Der kommunale vegområder blir berørt skal det utarbeides vegteknisk plan som skal være godkjent før rammetillatelse.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1 - BBB2)

- a. I BBB1 kan det maksimalt etableres 7 boenheter og i BBB2 kan det maksimalt etableres 13 boenheter.
- b. Maksimal utnyttelse (%-BRA) og byggehøyder (k+) er angitt på plankartet. Parkeringskjeller, ramper, forstøtningsmurer, støyskjerm og trapper er ikke medregnet i BRA.
- c. Alle enheter skal ha privat uteareal i form av markterrasse, balkong eller takterrasser.
- d. Det skal etableres min. 20% leiligheter over 80 m² og maks 20% leiligheter under 50 m²•
- e. Det tillates etablert parkeringskjeller i formålet (BBB1 og BBB2).
- f. Ingen boenheter skal være mindre enn 35m² BRA+ bodareal.
- g. Byggets takflater skal anlegges med solenergianlegg der det er mulig.

4.1.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg (f_BKT)

Innenfor f_BKT skal det etableres nedgravd avfallsløsning.

4.1.3 Energianlegg (BE)

Innenfor BE kan det etableres trafo.

4.1.4 Uteoppholdsareal (f_BUT)

Det skal etableres småbarnslekeplass på minst 100 m² i formål f_BUT. Lekearealet skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1-7 år. Alle boenheter skal ha tilgang til småbarnslekeplass maksimum 50 m fra byggets hovedadkomst. Illustrasjonsplanen datert 27.05.20 er retningsgivende. Endelig plassering og utforming av støyskjerm i uteoppholdsarealet skal avklares ved detaljprosjektering.

Lekeareal skal så langt det er mulig opparbeides med miljøvennlige materialer. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder måter å utforme lekeareal på slik at man ikke trenger fallunderlag.

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

4.2.1 Gangveg-/sykkelveg (o_SGS3)

Gang- og sykkelveg SGS3 reguleres som vist på plankartet. Det er tillatt medkjørbar tilkomst for eiendommene gnr/bnr. 115/231, 115/71, 115/109, 115/67, 115/134, 115/74, 115/257, 115/68, 115/73 og 115/65 i dette formålet.

Det tillates ikke etablering av flere boenheter i tilknytning til eksisterende boenheter som bruker o_SGS3 som adkomstveg.

4.2.2 Annen veggrunn - grøntareal {o_SVG}

Veggrunn (SVG) kan beplantes med stedefegen vegetasjon, og kan opparbeides med murer samt skjæring og fylling.

4.2.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg {o_SVT}

Det kan etableres murer og gjerder i formålet, og veggrunnen kan beplantes med stedefegen vegetasjon hvis hensiktsmessig.

4.2.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg {f_SVTS}

Arealet f_SVT8 er avsatt til hentelomme/oppstillingsplass for renovasjonsbil.

4.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde {GF}

Arealet GF er avsatt til offentlig friområde. Det kan i formålet tilrettelegges for aktiviteter knyttet til Birkelandsvatnet.

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

4.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone {VFS}

Det kan i formålet VFS tilrettelegges for aktiviteter knyttet til Birkelandsvatnet.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

5.1.11 bestemmelsesområde #1 er det regulert til eksisterende bekk.

5.1.2 I bestemmelsesområde #2 skal det etableres parkeringskjeller under f_BUT.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før det kan gis en igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal krysset på Flyplassvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med reguleringsplan Sandslikrysset (planID: 62150000).

6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

6.3 Før igangsettingstillatelse

Vegkrysset Nordre Gommershaugen/Sandslimarka skal ha tilfredsstillende friskt og eksisterende trafo skal flyttes.

6.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Avfallsløsning (f_BKT) med oppstillingsplass for renovasjonsbil (f_SVT8) skal være ferdig opparbeidet.

Vann- og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent rammeplan for VA. Felles uteoppholdsareal, f_BUT, skal være opparbeidet

Tilkomstveg f_SV2 samt parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet.

Støyskjerming skal være dokumentert.

Fortau o_SF4 skal være opparbeidet.

Fortau o_SF2 - 3 skal være oppgradert med fortausbredde 2,5 meter.

Kjøreveg o_SKV2 skal være oppgradert med ny vegbredde 5,5 meter.

7. Eierform

8.1 Felles area/formål

8.1.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- f_BKT, f_SV2, f_SVT8 og f_BUT skal være felles for BBBI og B8B2.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

A. BINDENDE

1. Plankart, datert 04.11.20

B. RETNINGSGIVENDE

1. Illustrasjonsplan, datert 27.05.20
2. VA-rammeplan, datert 08.01.20
3. Støyrapport, datert 17.09.19
4. Renovasjonsteknisk plan, datert 14.01.20