

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 43, bnr. 21 mfl.

Midtunhaugen boliger

Nasjonal arealplan-ID 4601_65740000

Saksnummer	PLAN-2022/20514
Siste revisjonsdato bestemmelser	27.04.2022
Vedtatt av bystyret	27.04.2022
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse, sentralt i et eksisterende boligområde. Innenfor BKS01 åpnes det opp for konsentrert bebyggelse. Ny bebyggelse er planlagt som en blanding mellom rekkehus og leiligheter. Det har det vært viktig å sikre god kvalitet i arkitektur og materialbruk.

Planforslaget legger til rette for en oppgradering av krysset med den kommunale vegen Midtunhaugen, samt for en oppgradering av tilkomstvei inn i boligområdet med utvidet vei og fortau.

For BKS01 er det planlagt for en felles plan- og byggesak.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 13.01.2021.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsippet for universell utforming, jfr. Byggeteknisk forskrift, skal legges til grunn for all planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak. Bygninger og uteområder skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Det skal

tilrettelegges for en oversiktlig, trafikkisikker og lett orienterbar framkommelighet for gående.

- § 2.1.2 Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold eller eksisterende veg/anlegg umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring. Snarveier som oppstår gjennom BUT, BKS01 eller eksisterende f_SGG som supplerer andre forbindelser kan fritas fra kravet om universell utforming.

§ 2.2 Estetisk utforming

- § 2.2.1 Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset området. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal sikres god avslutning og gode møter med nærliggende småhusbebyggelse. Det skal benyttes tradisjonelle bygningsmaterialer som mur, tre og glass. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser.
- § 2.2.2 Skjæringer og resterende areal skal utformes estetisk ved sprengning og skal i størst mulig grad tilplantes med stedegen vegetasjon.
- § 2.2.3 Eventuelle forstøtningsmurer innenfor BKS01 skal utformes på en estetisk tiltalende måte. Eksempelvis med forblending av naturstein, ved eksempelvis at terreng i front av mur beplantes eller at muren etableres som en grønn vegg i form av nett med klatreplanter.

§ 2.3 Terrengbehandling

- § 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprengning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Deler av nåværende grøntareal og store trær skal bevares i så stor grad som mulig.
- § 2.3.2 Skjæringer og høye murer skal dekkes med løsmasser og beplantes/tildekkes med stedsegnet vegetasjon.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- § 2.4.1 VA-rammeplan datert 03.07.2018 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 2.5 Byggegrenser

- § 2.5.1 Det tillates etablert murer og gjerder utenfor byggegrensene. Det er planlagt murer i eiendomsgrensen mellom BKS01 og BFS03, i formåls grensen mot SV01, innenfor BRE, i forbindelse med omlegging av avkjørsel til BFS02 og innenfor BUT for tilkomst fra parkeringskjeller. Det skal etableres vegetasjonsskjerm bestående av stedegne planter, gjerne vintergrønne, i felt BKS01 og BUT mot f_SV02 og tilgrensende eiendommer i sør og vest. Illustrasjonsplan datert 10.06.2021 er retningsgivende for plassering av vegetasjonsskjermen.
- § 2.5.2 Det er tillatt å etablere altaner/balkonger inntil 2 meter fra byggelivet mot vest fra bygg C, som vist i illustrasjonsplan datert 10.06.2021.

§ 2.6 Støy

§ 2.6.1 Det skal dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS01, BFS01, BFS02, BFS03)

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting

§ 3.1.1.1.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) og maksimal byggehøyde (k+) er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.1.b Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

Boligbebyggelse - konsentrert (BKS01)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.2 Type bebyggelse

§ 3.1.1.2.a Boligenhetene tillates etablert som en blanding mellom rekkehus- og lavblokkbebyggelse med leiligheter.

§ 3.1.1.2.b Bebyggelsen innenfor BKS01 skal brytes opp i tre bygningskropper.

§ 3.1.1.3 Byggehøyder

§ 3.1.1.3.a Maksimal byggehøyde er 9,5 meter. Det tillates maksimalt 2 etasjer, i tillegg til parkeringskjeller. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det å bygge høyere, inntil tre etasjer, jf. § 5.1.1.

§ 3.1.1.4 Takform og møneretning

§ 3.1.1.4.a Bebyggelsen skal ha skrått tak, med varierte og diagonale møner. Illustrasjoner av fasader og snitt er retningsgivende for takform og møneretninger.

§ 3.1.1.5 Material- og fargebruk

§ 3.1.1.5.a Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres med kledning i tre. Kledningen tillates malt. Platekledning er ikke tillatt. Det tillates etablering av grønne fasader. Inngangsparti o.l. skal markeres med ulike farger.

§ 3.1.1.5.b Rekkverket på balkongene som vender seg mot Midtunhaugen 76, skal utformes med en delvis skjermet løsning. Tett rekkverk på nedre del og gjennomsiktig på øvre del.

§ 3.1.1.5.c Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med pollinatorvennlig vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg.

§ 3.1.1.6 Andre krav om utforming

§ 3.1.1.6.a BFS01 skal ha tilkomst gjennom BFS02. Tilkomst til BFS01 og BFS02 tillates anlagt delvis innenfor BKS01.

§ 3.1.1.6.b BFS03 skal ha tilkomst gjennom BKS01.

§ 3.1.1.6.c I forbindelse med omlegging av avkjørsler er det tillatt å etablere forstøtningsmurer innenfor BKS01. Mur 1, som vist i illustrasjonsplanen, kan etableres med en maksimal høyde på 4,5 m, og mur 2 med en maksimal høyde på 1,5 m. Mur 1 og 2 skal sikres med vedlikeholdsritt gjerde på 1,2 m.

§ 3.1.1.6.d Det er tillatt å etablere murer i eiendomsgrensen mellom BKS01 og BFS03, i formålsgrensen mot SV01, og i forbindelse med omlegging av avkjørsler. Mur mot BFS03 skal etableres i starten av anleggsfasen.

§ 3.1.1.6.e Det skal etableres en sti eller gangvei, som kobler SKV02 og uteoppholdsarealet innenfor BKS01.

§ 3.1.1.6.f Rommet mellom bygg A og bygg B skal opprettholdes og det skal være minimum 9 meter mellom byggeivnet på bygg A og bygg B. Det kan likevel etableres altaner/balkonger på bygg A mot bygg B på inntil 2 meter fra byggeivnet.

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

§ 3.1.1.7 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.7.a Det skal etableres minimum 45 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for felt BKS01. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal. Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.7.b Uteoppholdsarealer i BKS01 og BUT skal opparbeides og møbleres med god og varig kvalitet. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.

§ 3.1.1.7.c Halvparten av uteoppholdsareal i BKS01 og BUT på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.

§ 3.1.1.7.d Uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3 i BKS01 og BUT.

§ 3.1.1.7.e All beplantning av felles uteoppholdsareal innad i BKS01 og BUT skal skje ved bruk av stede egne planter og inkludere pollinatorvennlige planter.

§ 3.1.1.7.f Eksisterende vegetasjon i BKS01 og BUT skal bevares så mye som hensiktsmessig mulig.

§ 3.1.1.7.g Areal i BKS01 som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

§ 3.1.1.7.h Ved ny beplantning innenfor BKS01 og BUT 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.

§ 3.1.1.7.e Det skal legges til rette for felles parsellhage på uteoppholdsarealet.

§ 3.1.1.8 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.8.a Parkeringskjeller skal etableres innenfor byggegrensene til BKS01.

§ 3.1.1.8.b Det tillates etablert 1 parkeringsplass per 100 m² bolig. Minst 10 % av antall beregnede plasser skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kort gangavstand og gunstig trasé til hovedadkomst.

§ 3.1.1.8.c Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² bolig. Minimum 50 % av plassene skal være innendørs parkering bak låsbar dør. Alle parkeringsplasser for sykkel skal gi mulighet for å låse sykkel til fast installasjon. Sykkelparkering skal være tyverisikker og skal gi ly for nedbør og vind.

§ 3.1.1.8.d Det skal legges til rette for ladepunkt for elbil og elsykler i parkeringskjeller.

§ 3.1.1.8.e Av parkeringsplasser skal minimum 10 % utformes som HC-parkering i parkeringsanlegg.

§ 3.1.1.9 Renovasjon

§ 3.1.1.9.a Innenfor BRE skal det etableres renovasjonsløsning iht. renovasjonsteknisk plan.

§ 3.1.1.9.b Innenfor BRE tillates det etablert en mur på opp til 4,5 meter mot BFS03.

§ 3.1.1.9.c Det er tillatt å etablere trapp innenfor arealet med tilhørende mur.

§ 3.1.1.9.d Det skal være et tydelig skille mellom BRE og tilgrensede vegareal, eksempelvis med et skille i dekket. Det skal ikke være høydeforskjell mellom de ulike arealene.

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

§ 3.1.1.10.a Utomhusplan

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides en utomhusplan med planlagte tiltak, samt en skriftlig redegjørelse som blant annet viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og skal vise materialbruk, høydekoter, gangveger, beplantning, eventuelt anlegg for avfallshåndtering, innganger, tekniske installasjoner og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.10.b Universell utforming jf. § 2.1

§ 3.1.1.10.c Lengde- og tverrprofiler

Det skal utarbeides lengde- og tverrprofiler for SKV02. Tverrprofiler skal vise en målsatt fordeling mellom kjørebane, gående og annet vegareal.

§ 3.1.1.10.d Godkjent VA-rammeplan jf. § 2.4.1 og 6.2.3

§ 3.1.1.10.e Dokumentasjon for renovasjonsløsninger jf. § 2.7

§ 3.1.1.10.f Støyvurderinger jf. § 2.6

§ 3.1.1.10.g Energiløsninger

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltakets energibruk. Det skal vurderes å etablere solcellepanel på tak, eller lignende energiløsninger.

§ 3.1.1.10.h Rigg- og sikringsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling og trafikksikring av området. Planen skal også omfatte støyvurdering og driftstider.

§ 3.1.1.10.i Klimagassregnskap

Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres i klimagassberegning, jf. § 6.2.5.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse - frittliggende (BFS01, BFS02, BFS03)

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a BFS01 og BFS02 er regulert til eksisterende enebolig. Tilbygg og påbygg kan tillates.

§ 3.1.2.1.b Innenfor BFS03 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse, herunder enebolig eller tomannsbolig. Parkering skal ikke medregnes i %-BRA.

§ 3.1.2.2 Byggehøyder

§ 3.1.2.2.a BFS01, BFS02 og BFS03 reguleres iht. eksisterende byggehøyder. Maksimal byggehøyde for BFS01 er 7,5 meter, maksimal byggehøyde for BFS02 er 9,0 meter, og maksimal byggehøyde for BFS03 er 8,0 meter.

§ 3.1.2.3 Takform

§ 3.1.2.3.a Bebyggelsen skal ha saltak.

§ 3.1.2.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.2.4.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

§ 3.1.2.4.b Alle boliger skal ha maksimum 100 m gangavstand til nærmeste del av felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

- § 3.1.2.4.c Uteoppholdsarealer skal opparbeides og møbleres med god og varig kvalitet. Barn og unges behov for lekeområder må ivretas i utforming.
- § 3.1.2.4.d Halvparten av minimumskravet til uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn. Det skilles ikke mellom privat og felles areal.
- § 3.1.2.4.e Areal skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere areal enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier.

§ 3.1.2.5 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.2.5.a Det tillates etablering av 0,6-1,0 (minimum-maksimum) bilparkeringsplass per 100 m² bolig.

§ 3.1.2.5.b Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² bolig. Alle parkeringsplasser for sykkel skal gi mulighet for å låse sykkel til fast installasjon, være tyverisikker og ha ly mot vind og regn.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for veg, kjøreveg og fortau (SV, SKV og SF)

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

§ 3.2.1.1.a Arealene skal være asfaltert.

§ 3.2.1.1.b Avkjørsler kan etableres med et mindre avvik fra de regulerte avkjørselspilene. Det skal sikres tilstrekkelig friskt i avkjørslene

§ 3.2.2 Veg (SV)

§ 3.2.2.1.a SV01 skal være dimensjonert for renovasjonskjøretøy og opparbeides som vist på plankart/veitegninger.

§ 3.2.2.1.b Bredden på SV01 er 5 meter.

§ 3.2.3 Kjøreveg (SKV)

§ 3.2.3.1.a Arealene skal være dimensjonert for renovasjonskjøretøy jamfør SVV vegnormal.

§ 3.2.3.1.b Det skal etableres tiltak som sikrer trygg kryssing for myke trafikanter over SKV02 fra BKS01. Tiltak inkluderer fartshump på hver side av SV01 med sammenkoblende overgangsfelt mellom gangveg i BUT og f_SF01 som vist på illustrasjonsplan og utomhusplan. Overgangsfeltet inkluderer venteeareal med frisksone.

§ 3.2.4 Fortau (SF)

§ 3.2.4.1.a SF01 skal være nedsenket der det er avkjørsel til eiendommer.

§ 3.2.5 Gangveg/gangareal (SGG)

§ 3.2.5.1.a Arealet er regulert i tråd med dagens situasjon.

§ 3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

§ 3.2.6.1.a SVT01 og SVT02 skal være dimensjonert for lastebil (L) jamfør SVV vegnormal.

§ 3.2.6.1.b Innenfor SVT03 tillates det etablert skjæring.

§ 3.2.6.1.c Innenfor SVT04 tillates det etablert mur med en høyde på maksimalt 1,5 m, i forbindelse med omlegging av avkjørsler.

§ 3.2.7 Veg, annen veggrunn – grøntareal (SVG)

§ 3.2.7.1.a Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom vegetasjon ikke kan bevares som følge av tiltaket, skal det vurderes beplantning for det aktuelle arealet.

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

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

§ 4.1.1 Innenfor frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan maksimal byggehøyde være inntil 12 meter, til kote +85,0. Det tillates maksimalt 3 etasjer.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BKS01)

§ 6.1.1 Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal forelegges BIR for uttale.

§ 6.1.2 Avtale med eierne av gnr. 43, bnr. 142 og 143 om ny tilkomst, skal være inngått og dokumentert.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKS01)

§ 6.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i offentlige samferdselsanlegg skal vegplaner være godkjent av rette vegmyndighet. Det skal utarbeides detaljerte planer for de offentlige trafikkareal som skal opparbeides som en følge av planen. Planene skal bl.a. omfatte veglys og detaljering av avkjørsler. Offentlig samferdselsanlegg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer. Mindre justeringer kan gjøres i forbindelse med byggesaksbehandling.

§ 6.2.2 Tilfredsstillende barnehage og skolekapasitet i bydelen skal dokumenteres.

§ 6.2.3 VA-rammeplan skal foreligge VA-etaten for positiv uttalelse. Endringer av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av VA-etaten.

§ 6.2.4 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

§ 6.2.5 Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassberegning for nybygg over 1000 m², ved vesentlige naturinngrep og ved valg mellom rivning eller bevaring av eksisterende bebyggelse. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.

§ 6.2.6 Ved søknad om tiltak skal det foreligge rigg- og sikringsplan

§ 6.2.7 Ny tilkomst til gnr. 43, bnr. 142 og 143 skal være opparbeidet i henhold til plan.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS01)

§ 6.3.1 Kryss mellom o_SKV01 og SKV02, inkludert frisiktsoner og fortau, skal være justert og oppgradert.

§ 6.3.2 Kjøreveg SKV02 skal være justert og oppgradert.

§ 6.3.3 Fortau SF01 skal være etablert.

- § 6.3.4 Kryss mellom SKV02 og SV02, inkludert frisisiktsone, skal være justert og oppgradert.
- § 6.3.5 Veg SV02 frem til avkjørsel for det aktuelle feltet skal være justert og oppgradert. § 6.3.6 Tilkomst til BFS01-02 og BFS03 skal være justert og opparbeidet.
- § 6.3.7 Veg SV01, samt annen veggrunn - tekniske anlegg SVT01 og SVT02, skal være etablert. Tilkomst for lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfall skal være sikret innenfor arealene.
- § 6.3.8 Avfallsløsning skal være etablert innenfor BRE, i henhold til BIR sin uttale til RTP.
- § 6.3.9 Sti eller gangvei, som kobler SKV02 og uteoppholdsarealet innenfor BKS01, skal være etablert.
- § 6.3.10 Leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- § 6.3.11 Vegetasjonsskjerm skal være etablert i felt BKS01 og BUT iht. § 2.5.1.

§ 7 Eierform

§ 7.1 Offentlige arealformål

- § 7.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:
- SKV01
 - SF02-03

§ 7.2 Felles arealformål

- § 7.2.1 Følgende arealer skal være felles:
- SKV02 med tilhørende arealer SVT03, SVT07, SVG01 og fortau SF01 er felles for tilstøtende eiendommer og eiendommer med avkjørsel til SVK02.
 - SV02 med tilhørende arealer SVT04-06 er felles for tilstøtende eiendommer og eiendommer med avkjørsel til SV02.
 - SGG er felles for tilstøtende eiendommer.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende:

- Illustrasjonsplan datert 10.06.2021
- Utomhusplan datert 10.06.2021
- VA-rammeplan datert 03.07.2018
- Snitt datert 04.06.2021
- Fasader datert 04.06.2021