

# Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr. 38 bnr. 624 mfl.

Søvikdalen

Nasjonal arealplan-ID 4601\_66120000

Saksnummer	201708201
Siste revisjonsdato bestemmelser	27.10.2021
Vedtatt av bystyret	27.10.2021

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_ avdelingsleder

## PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse som tomannsboliger med tilhørende parkeringsplasser. Planen kan utbygges med inntil 8 nye boenheter og regulerer kjørevei og areal for myke trafikanter mellom Steinsvikvegen og Søvikdalen. Videre har det vært viktig å sikre gode utearealer, materialer og bygningsstruktur for boligformålet.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 04.12.21.

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

##### § 2.1 Estetisk utforming

Bygninger skal gis en god arkitektonisk utforming og oppføres med materialer av god kvalitet. Bygningers plassering og utforming skal være funksjonelle og tilpasset eksisterende omgivelser og bebyggelse. Arkitektur- og byformingsstrategien Arkitektur+ er premissgiver for den arkitektoniske utformingen.

Det bør tilstrebes bruk av bygningsmaterialer som tre, mur, betong og glass. Reflekterende materialer skal så langt som mulig unngås. Farger på bygg skal være

harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Ved etablering av solfangere og solcellepanel skal dette integreres på en god måte som en del av arkitekturen.

Terrengforskjeller bør oppføres som tørrmur der dette er mulig.

## § 2.2 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Bygningsvolum skal plasseres skånsomt i terrenget og unødvendig terrenginngrep skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

Murer skal støpes i betong eller utføres i naturstein i maksimalt 3 meters høyde. Murer som overstiger denne høyden må etableres med trapping.

Støyskjerm skal ikke overstige 2 meter høyde uten at det etableres brudd, enten som tydeliggjøres i et skifte i materialbruk og/eller innslag av beplantning. Støyskjermingen skal ha felter med transparent materiale for å sikre utsyn fra tilgrensende leke- og uteoppholdsareal. Mindre justering av plassering og tilpassing mot offentlig vegareal tillates i samråd med Statens vegvesen.

## § 2.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen eiendom iht. VA-plan. Overvannshåndteringen tilstrebes som en kombinasjon av infiltrasjon i grunn, overvann på terreng og evt. fordrøyningsanlegg.

## § 2.4 Barnehage- og skoledekning

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal tilfredsstillende barnehage- og skoledekning i bydelen dokumenteres.

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

Planområdet tillates maksimum utbygd med den utnyttelsesgrad som er vist på plankart.

## § 2.6 Avfallshåndtering

Det skal etableres felles oppsamlingspunkter for renovasjon innenfor felt B. Avfallshåndtering skal skje ved bruk av avfallsbeholder og løsning er godkjent av BIR gjennom en renovasjonsteknisk avfallsplan.

Det må avsettes tilstrekkelig areal for tradisjonelle avfallsbeholdere og sekkeløsning for plast. Det må også sikres snuareal for lastebil innenfor felt B.

## Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

### § 2.7 Beplantning

All beplantning i felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig skje ved bruk av stedege planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker

### § 2.8 Støy

Det skal dokumenteres at alle boenheter som ligger i gul støysone tilfredsstiller følgende forutsetninger: boliger kan oppføres med støynivå på 1 fasade opp til  $L_{den} = 65$  dB.

Boliger med støynivå på én fasade mellom  $L_{den} 55$  og  $65$  dB kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Bygningskonstruksjonen må sikre at innvendig støynivå ikke overskrider 30 dB
- Minst ett soverom må plasseres på stille side
- Uteoppholdsareal skal ikke ha støynivå over 55 dB

Lydnivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdiene i T-1442, tabell 3.

Støyskjerm mot Steinsvikvegen skal plasseres i tråd med anbefalinger i støyrapport utført av Sinus, datert 18.09.18, men innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

## **§ 2.9 Innemiljø**

Det stilles krav om balansert ventilasjon med filtrering av inneluft i alle boliger som avbøtende tiltak for luftforurensning.

## **§ 2.10 Energi og tekniske løsninger (§ 12-7 nr. 8)**

Ved utbygging skal man tilstrebe energieffektive løsninger.

Det skal tilrettelegges for lademuligheter for elbil for alle parkeringsplasser. 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler. Nødvendige kabler og ledninger skal trekkes frem til parkeringsplassene slik at det kan etableres stikkontakter for strømuttak.

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

Ubenyttede masser innenfor planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

Dersom det kreves utbyggingsavtale, så skal denne benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur. Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være «sikret opparbeidet» anses oppfylt dersom tiltakshaver eller grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune.

Fylkeskommunen skal kontaktes dersom det skulle avdekkes kulturminner gjennom opparbeidelse av planområdet.

# **§ 3 Bestemmelser til arealformål**

---

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

### **§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B)**

#### **§ 3.1.1.1 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)**

Maksimal utnyttelse (%-BRA) og byggehøyder (k+) er angitt på plankartet. Areal helt eller delvis under grunnen er ikke regnet med i utnyttingsgraden (bod, teknisk rom og trappehus). Uteoppholds-/ lekeareal går ikke til fratrukk fra totalarealet ved beregning av bebygd areal.

#### **§ 3.1.1.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

Det tillates oppføring av forstøtningsmurer, skjæringer og planering for utjevning av terreng utenfor byggegrense. Skjæringer, terrengmurer o.l. som er høyere enn 3 meter tillates ikke nærmere nabogrensen enn 2 meter.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen.

Det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde, med unntak av piper og nødvendige oppbygg for heis, som kan overstige maksimal tillatt byggehøyde med inntil 1,5 meter.

#### **§ 3.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1):**

---

#### § 3.2.1.1 Antall enheter og type bebyggelse

felt B kan det maksimalt etableres 8 boenheter og kan bebygges med tomannsboliger.

#### § 3.2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene.

#### § 3.2.1.3 Takform, høyde og etasjetall

Maksimal byggehøyde (k+) er angitt på plankartet. Bebyggelsen kan føres opp i to etasjer.

#### § 3.2.1.4 Materialbruk

Man skal i størst mulig grad unngå store flater med reflekterende materialer. Materialbruk vil være helt eller delvis i treverk og mur, evt. i kombinasjon, og holdes i stein-/jordfarger eller hvitt. Dette gjelder ikke vindusflater. Takflatene skal utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon i partier der det er mulig

#### § 3.2.1.5 Andre krav om utforming

Forstøtningmurer skal utføres i naturstein eller med geomur (mur etc. som er egnet for vegetasjon).

Støyskjermer skal utformes med variasjon i materialbruk og med transparente felt.

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

#### § 3.3.1.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Alle boenheter skal minimum ha 100 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal som kan løses enten på bakkeplan eller som takterrasser/balkonger, eller en kombinasjon av disse. Private uteoppholdsarealene skal ligge i umiddelbar tilknytning til boenheter. Deler av privat uteareal kan være innglasset etter behov.

I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det etableres felles uteareal. Det kan opparbeides felles lekeplass inntil 200 m<sup>2</sup> som en del av felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal ha følgende kvaliteter:

- Estetisk og hensiktsmessig utformet og med god tilgjengelighet fra boligen uavhengig av alder og funksjonsevne.
- God materialbruk.
- Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, og være skjermet mot vind.
- Arealet skal ha praktisk brukskvalitet og ikke være for bratt.
- Skjermet mot trafikk.
- Støynivå må ikke overstige 55 dB.
- Lekearealet skal så langt det er mulig opparbeides med miljøvennlige materialer. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at man ikke trenger fallunderlag.

#### § 3.3.1.2 Parkering og sykkelparkering

Det skal avsettes minst 0,8 parkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Minst 10 % av parkeringsplassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Plassene skal ha mest mulig gunstig gangavstand og gangtrasé, og kan overbygges med carport eller garasje.

Det skal avsettes minst 2,5 sykkelparkeringer pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

### § 3.4.1 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling (§ 12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om tillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1 skal det sendes inn:

- a. Utomhusplan for felt B med planlagte tiltak, i tillegg til en skriftlig redegjørelse som blant annet viser hvordan bestemmelsene er planlagt oppfylt. Utomhusplanene skal være i målestokk 1:500 eller 1:200 og skal fastlegge følgende:
  - Vise høydekoter, materialbruk, beplantning, murer, tekniske installasjoner og utforming av ubebygde arealer, inkludert leke- og uteoppholdsareal
  - Områder som skal ha universell utforming
  - Gangveier
  - Støyskjerming
  - Miljøstasjon/avfallshåndtering
  - Ev. nettstasjon/transformator
  - Veitrasé og parkering, herunder parkeringsdekning
- b. VA-rammeplan godkjennes i planfasen
- c. Detaljplan for adkomst skal være godkjent av veimyndighet  
Planer for adkomst skal vise hvordan kravene til vegteknisk standard blir oppfylt herunder lengde- og tverrprofiler. Plassering av nye og eksisterende avkjørslers skal fremgå.
- d. Massehåndtering  
En plan for massehåndtering og deponering av masser.
- e. Støyvurdering  
Støy fra bygge- og anleggsperioden skal vurderes. For større arbeider (sprengning o.l.) må det utformes en driftsplan med prognose for støy. Varsling av arbeidene gjøres som angitt i T-1442.
- f. Før søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 (rammetillatelse) skal det utarbeides og sendes inn en plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha blitt utarbeidet av konsulent med jordfaglig kompetanse. Den skal ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet, og blitt sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. Planen skal inneholde følgende:
  - Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i området.
  - Presisering av hvor mye matjord og andre masser som eventuelt skal flyttes fra planområdet.
  - Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.
  - Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting.
  - Beskrive lokaliteter hvor masser og matjord skal flyttes til, herunder kapasitet, planstatus og eventuelle behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.»

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

#### § 3.5.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Kjøreveg o\_SKV skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Mindre avvik kan tillates i samråd med rette vegmyndighet.

Fortau o\_SF skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart. Mindre avvik kan tillates i samråd med rette vegmyndighet.

Annen veggrunn o\_SVG1 og o\_SVG2 skal ha en tiltalende opparbeiding.

Avkjørselspil fra o\_SKV angir planlagte avkjørsler til felt B. Eksakt plassering og utforming av avkjørselen fastsettes ved byggesaksbehandlingen. Det tillates med mindre forskyvninger av avkjørselen, hvor endringer kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak. Det er tillatt at kryssets utforming strekker seg utover plangrensen i sør dersom dette er nødvendig for å sikre god utforming. Den interne kjøreveien er privat for beboerne i felt B

Ved opparbeiding av parkeringsareal skal det vurderes bruk av ikke-tette overflatedekke.

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

Veier kan ha maksimal stigning på 1:12 og skal ha fast dekke.

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

Kjørevei o\_SKV, fortau o\_SF og annen veggrunn o\_SVG1 - o\_SVG2 er offentlige.

## § 4 Rekkefølgebestemmelser

---

### § 4.1 Før rammetillatelse

§ 4.1.1 VA-rammeplan skal være utarbeidet og godkjent av Bergen kommune i planfasen.

§ 4.1.2 RTP renovasjonsteknisk-plan skal være utarbeidet og godkjent av BIR.

§ 4.1.3 Undersøkelser av grunnen i området skal gjennomføres.

### § 4.2 Før igangsettingstillatelse

§ 4.2.1 VA: Godkjent VA-rammeplan datert 15.06.20 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.

§ 4.2.2 Renovasjon: Renovasjonsteknisk plan datert 13.11.19 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 4.2.3 Vei: Før det søkes om igangsettingstillatelse for arbeid på offentlig veiareal skal aktuell veimyndighet få tilsendt og godkjenne tekniske detaljplaner for nye offentlige veiområder og endring av eksisterende offentlige veiområder, inklusivt veglys, skiltplan og overvannshåndtering.

§ 4.2.4 Geoteknisk: Før det gis igangsettingstillatelse skal foretak med geoteknisk kompetanse beskrive aktuelle sikringstiltak som må gjennomføres. Sikringsplan må sendes kommunen.

§ 4.2.5 Avfallsplan: Det skal utarbeides en avfallsplan for bygg- og anleggsavfall, i tillegg til overskuddsmasser og masseutskiftning. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på en forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

§ 4.2.6 Grunnundersøkelse: Ved funn av forurensede masser i grunnen stilles det krav om tiltaksplan.

### § 4.3 Før bebyggelse tas i bruk – midlertidig brukstillatelse

§ 4.3.1 Samferdsel: o\_SKV skal være opparbeidet med tilhørende samferdselsanlegg (o\_SF).

§ 4.3.2 Støy: Det skal være etablert støyskjerm iht. støyrapport datert 18.09.18.

§ 4.3.3 Renovasjon: Areal for avfallshåndtering skal være ferdigstilt i takt med utbyggingen, iht. godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan datert 13.11.19.

§ 4.3.4 Dersom kommunal landbruksmyndighet i sin uttalelse anbefaler å flytte matjord, skal det før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (midlertidig brukstillatelse) være dokumentert at flytting av matjorden er gjennomført i henhold til utarbeidet plan for massehåndtering og flytting av matjord, jf. § 3.4.1 f)

#### § 4.4 Før bebyggelse tas i bruk – ferdigattest

§ 4.4.1 Samferdsel: Før det kan gis ferdigattest for tiltak iht. pbl § 20-1 innenfor felt B skal krysningsspunkt for gående med privat avkjørsel være tilrettelagt med nedsenket kantstein på o\_SF for krysning over til o\_SKV.

## Øvrige vedlegg

---

Dokumenter som anses som retningsgivende:

1. VA-rammeplan datert 15.06.20
2. Støyrapport datert 18.09.18
3. Illustrasjonsplan datert 04.12.20
4. RTP datert 13.11.19