

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad gnr. 13, bnr. 996 m. fl.

Storetveitvegen, bolig.

Nasjonal arealplan-ID 4601_66250000

Saksnummer	201736323/PLAN-2022/20539
Siste revisjonsdato bestemmelser	22.06.2022
Vedtatt av bystyret	22.06.2022

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for et boligområde med god utforming og gode brukskvaliteter, tydelig identitet og gode miljø- og energiløsninger

Plankartet har to nivå – vertikalnivå 1 for anlegg under bakken og vertikalnivå 2 for anlegg på bakken.

For utfyllende opplysninger vises til planbeskrivelsen datert 15.02.2022.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Utfyllende planer og dokumentasjon

§ 2.1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan 10.08 2021 skal være retningsgivende for disponering av bebyggelse og utomhusanlegg tilhørende BBB1-6 og BKS1-2

§ 2.1.2 Illustrasjoner av bebyggelsen slik vist i *Illustrasjonshefte* datert 11.10 2021 skal være veiledende for utforming av ny bebyggelse

§ 2.1.3 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Til søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan i 2D og 3D visning. Planen skal vise:

- Bygge- og planeringshøyder
- Områder for lek og opphold med møblering
- Beplantning/vegetasjonsarealer
- Behandling av kantsone ved inngangsparti
- Blågrønne strukturer, åpen overvannshåndtering, samt permeable og impermeable dekker
- Parkering for sykkel
- Forstøtningsmurer og gjerder
- Sykkelanlegg langs Storetveitvegen

Ved innsending av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak, skal det foreligge plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- Håndtering av ev. forurenset grunn
- Tiltak for å hindre forurensing til vann og vassdrag (inkl. anleggsvann).
- Ev. midlertidig omlegging av VA-anlegg.
- Trafikksikkerhetstiltak
- Tiltak for å redusere støy
- Stenging av fortau langs Storetveitvegen

Ved innsending av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak, skal det utarbeides klimagassberegning for tiltaket.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle tiltak – bygninger og utomhusareal - skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal være samsvar mellom funksjon og form, og vises respekt for bygde omgivelser. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, jf. også §§ 3.1.7 – 3.1.10.

§ 2.2.2 Illustrasjoner av bebyggelsen, jf. *Illustrasjonshefte*, datert 11.10 2021 skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen.

§ 2.3 Overvannshåndtering

VA-rammeplan datert 15.04 2021 er bindende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusive overvann og flomveger, innenfor planområdet.

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

§ 2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrensene følger formålsgrensene der ikke annet er vist i plankartet.

§ 2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.5.1 Bygge- og anleggsperioden

Utbygger skal i bygge- og anleggsperioden sørge for lavest mulig støynivå for omgivelsene. Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredsstillende. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128. I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av støy i byggeperioden.

§ 2.5.2 I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges frem en plan for håndtering av støv i bygge- og anleggsperioden.

§ 2.5.3 Støy på fasade

Rammene gitt av KPA §22 for støy gjelder med unntak av støynivå på fasade mot Storetveitvegen. Her tillates støynivå inntil 2 dB over nedre grenseverdi for rød sone, jf. Støyutredning datert 15.04.2020.

Vilkår:

- Balkonger mot Storetveitvegen skal innglasses, med mulighet for å åpne opp.
- For å oppnå tilfredsstillende støynivå på fasade BKS1 kan det settes opp støyskjerming foran BKS1. Skjermen kan inngå som del av f_BUT. Se også § 3.1.11

§ 2.5.4 Støyrapport

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en støyrapport.

§ 2.5.5 Forurensede masser

Forurensede masser skal håndteres i tråd med Forurensingsloven. Nye tilførte masser skal være rene og uten radon.

§ 2.5.6 Naturmangfold

Ved fjerning av masser skal det settes i verk tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Det vises til *Forskrift om fremmede arter* kap. 5.

§ 2.5.7 Forurenset vann

Forurenset eller slamholdig overvann fra veganlegget skal ikke tilføres nærliggende vassdrag.

§ 2.6 Eierform (§ 12-7 nr. 14)

§ 2.6.1 Offentlige arealformål

Felt o_SVG1-5 og o_SVG7-8 skal være offentlig.

Felt o_SF skal være offentlig.

Felt o_SS skal være offentlig

Felt o_SGG2, o_SGG4, o_SGG6 skal være offentlig

Felt o_SGS skal være offentlig

Felt o_BE skal være offentlig

§ 2.6.2 Felles arealformål

Felt f_BUT1 og 2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Område f_BRE 1 og 2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Veg f_SKV og f_SV1 skal være felles for alle eiendommene som har sin atkomst herfra

Veg f_SV2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Veg f_SV3 skal være felles for hele planområdet.

Felt f_SVG6 skal være felles for alle som har sin atkomst via f_SV3

Felt f_SVG08 skal være felles for alle som har sin atkomst fra f_SV1

Felt f_SGG1, f_SGG3, f_SGG4, f_SGG8 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Felt f_SGG6 skal være felles for hele planområdet

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

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Innenfor konsesjonsområdet er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging.

§ 2.8 Juridiske linjer, f. eks støyskjerm, støttemur, gjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

§ 2.8.1 Regulert støttemur omfatter eksisterende steingard. Det vises også til § 4.1.2

§ 3 Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BBB, BKS og BK)

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

Grad av utnytting for det enkelte vertikalnivå fremgår av plankartet.

§ 3.1.2 Type bebyggelse

Innenfor område BBB1-6 kan det etableres blokkbebyggelse.

Innenfor område BKS1-2 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/townhouse.

Innenfor BK kan det etableres kontorbygg.

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

§ 3.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal settes av minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette omfatter både privat og felles uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av påkrevd uteoppholdsareal skal være utformet som fellesareal.

Maksimum 50 % kan legges på tak/altan. 50 % av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av påkrevd uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og rolige oppholdssoner.

Det skal legges til rette for beplantning, se også § 3.5.2. Større trær kan etableres innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3. Kantsoner med mulighet for beplantning skal bidra til en god overgang mellom felles og privat sone.

Uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

f_BUT1 skal være bilfri. Det skal etableres tiltak for å hindre uønsket kjøring på området. Deler av feltet skal ha kjørbart dekke, barrikadedekke eller lignende, slik at utrykningskjøretøy og annen nyttekjøring har atkomst til området.

Plassering av lekeplasser vist i illustrasjonsplan datert 10.08.2021 er bindende. Hvert område for lek utstyres med minimum 3 lekeapparater og 1 sandkasse, og sittebenker.

§ 3.1.4 Parkering bil

Parkering for bil skal løses i parkeringsanlegg under bakken.

Det skal settes av 0,6 plasser pr. 100 m² BRA bolig.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst/heis.

Innenfor BK kan det etableres 4 parkeringsplasser per 1000 m² kontor.

I tilknytning til BK skal det settes av 2 plasser reservert for bevegelseshemmede. Disse kan plasseres på felt SGT

Alle parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for lading av elbil.

§ 3.1.5 Parkering sykkel

Det skal settes av minimum 2,5 sykkelparkingsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Av totalt antall sykkelplasser skal min. 10 kunne romme lastesykler.

Det kan etableres sykkelparkering både på bakkeplan og i parkeringsanlegget

All sykkelparkering skal etableres under tak og kunne låses av. Det skal etableres fasiliteter for vask og reparasjon av sykler.

Det skal etableres 7 parkeringsplasser pr. 1000 m² kontor. Sykkelparkering tilknyttet felt BK skal etableres under tak og ha tilhørende garderobefasiliteter innenfor feltet.

§ 3.1.6 Renovasjon

Felt f_BRE skal tilrettelegges med nedgravd renovasjonsløsning og dokkingstasjon for mobilt avfallssug, jf. Renovasjonsteknisk avfallsplan RTP av 15.04 2021. Det skal legges til rette for 5 fraksjoner. Det skal etableres nedkast for restavfall til mobilt avfallssug innenfor område f_BUT1 #2.

Det kan etableres midlertidige renovasjonsløsninger til de første byggetrinnene. Midlertidig løsning skal godkjennes av BIR. Før det kan gis igangsettingstillatelse for siste byggetrinn innenfor planområdet skal f_SV2 og renovasjonsanlegg f_BRE1 og f_BRE2 være opparbeidet.

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.7 Plassering

Mellom bebyggelsen i BBB1 og BBB2 skal det være en avstand på minimum. 4 m.

Mellom bebyggelsen i BBB2 og BBB3 skal det være en avstand på minimum. 9 m

Mellom bebyggelsen i BBB3 og BBB4 skal det være en avstand på minimum. 4 m.

Mellom bebyggelsen i BKS1 og BBB5 skal det være en avstand på minimum. 2,5 m.

Mellom bebyggelsen i BKS2 og BBB6 skal det være en avstand på minimum. 2,5 m.

Byggenes plassering i forhold til hverandre i lengderetningen kan gjøres med små sprang i vegglivet og små retningsendringer.

Det vises til illustrasjonsplan 10.08 2021.

§ 3.1.8 Byggehøyder

Maksimum byggehøyde for hvert felt er angitt på plankartet.

Planeringshøyder på uteoppholdsareal fremkommer av illustrasjonsplan 15.04 2021.

§ 3.1.9 Takform og/eller møneretning

Bebyggelsen skal samlet sett ha saltak med variert møneretning og ulike takvinkler. Oppløft og takarker er tillatt innenfor angitt maksimumshøyde.

Bebyggelsen BBB1-4 skal ha tilbaketrukket toppetasje mot Storetveitvegen med markert gesimslinje overkant 3. etasje.

Bruksareal BRA i 4. etasje kan utgjøre maksimalt % av brutto takflate i underliggende etasje slik:

- BBB1 - 65 %
- BBB2 - 63 %
- BBB3 - 66 %
- BBB4 - 65 %

Gesimslinjen kan brytes med takarker på mindre deler av fasaden. Arkene kan maksimum utgjøre følgende av fasadelengden:

- BBB1 – 30 %
- BBB3 – 30 %
- BBB4 – 20 %

§ 3.1.10 Materialbruk

Hele eller deler av boligbebyggelsen skal oppføres i lavkarbonbetong, og skal ha vesentlig innslag av tre i fasadene.

Det kan nyttes gjenbruksmaterialer fra området til utforming av utomhusarealet.

Fasadene skal utformes med variert fargebruk.

§ 3.1.11 Andre krav om utforming - estetikk

Støyskjerm utenfor BKS1 skal utformes som en grønn vegg med beplantning. Høyde på skjermen skal være maksimalt 2 m.

§ 3.1.12 Balkong

For bebyggelsen i BBB1-4 tillates utkraging av balkong på inntil 0,75 m innenfor byggegrensen mot Storetveitvegen.

§ 3.1.13 Tak

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

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

§ 3.1.14 Atkomst

Atkomst for bil til BK og til parkeringskjeller SPH er fra Fantoftvegen.

Veg f_SV2 skal benyttes til nyttekjøring for boligene innenfor planområdet. Det skal etableres tiltak for å hindre uønsket bruk.

§ 3.1.15 Tilgjengelighet

Gangadkomst mellom biloppstillingsplass og boenhet innenfor planområdet skal være universelt utformet.

Gangadkomst fra boenhet til renovasjonsanlegg skal være universelt utformet.

Gangadkomst fra boenhet til lekeplass og felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.16 Antall og boligsammensetning/størrelse

Boligområdet skal samlet sett tilrettelegges med varierte boligstørrelser:

- Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
- Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²
- Minimum 10 % av boligene skal ha bruksareal på 80 m² eller mer og ha direkte utgang til uteareal på bakkeplan
- Ingen boenheter skal være mindre enn 35 m² BRA + bodareal

Alle boenhetene i BKS1 skal være 80 m² eller større gå over to eller tre etasjer og ha inngang fra gateplan.

Minimum en boenhet i BBB5 skal være 80 m² eller større, gå over to etasjer og ha inngang fra gateplan

Minimum en boenhet i BBB6 skal være 80 m² eller større, gå over to etasjer og ha inngang fra gateplan

Minimum en boenhet i BKS2 skal være 80 m² eller større, gå over to etasjer og ha inngang fra gateplan

Minimum 2 boenheter i BBB1-4 skal være større enn 80 m² og ha inngang fra gateplan.

Alle boenhetene i BKS2 og i BBB5-6 skal være gjennomgående med unntak av boenhetene i 1. etasje.

Alle boenhetene i BBB1-4 og BKS1 skal være gjennomgående.

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

§ 3.2 Detaljprosjekt

§ 3.2.1 Før utbygging av offentlig veganlegg skal det utarbeides detaljprosjekt med tilhørende teknisk infrastruktur i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker. Detaljprosjekt skal godkjennes av vegholder før igangsettingstillatelse.

§ 3.2.1 Mindre justeringer mellom arealformål «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» tillates som del av prosjektering/byggeteknisk plan og ved gjennomføring av anlegget.

§ 3.3 Utforming

§ 3.3.1 Felt o_SVG1-4 kan beplantes.

§ 3.3.2 Det kan etableres støttemur innenfor område o_SVG2-3. Støttemuren skal utføres i naturstein og plasseres langs o_SF.

Det kan etableres støttemur innenfor o_SVG1 og 2. Støttemuren skal utføres i naturstein og plasseres langs f_BUT1 og 2.

§ 3.3.3 Det kan etableres trapper innenfor felt f_SGG3, o_SGG4.

§ 3.3.4 Innenfor o_SVG4 skal eksisterende trær langs Storetveitvegen bevares. Ved behov skal felte trær erstattes.

§ 3.3.5 Innenfor område SGT tillates møblering, beplantning, 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede, sykkelparkering og nyttekjøring til BK.

§ 3.3.6 Det kan etableres fysisk kjøresperre mellom f_SV2 og f_BUT1 for å hindre uønsket kjøring inn i boligområdet. Sperren må ikke være til hinder for nødetaer.

§ 3.4 Gjennomføring

§ 3.4.1 Anleggsarbeid for fortau o_SF, sykkelveg o_SS og annet vegareal o_SVG1-4 skal kunne gjennomføres samtidig med boliganlegget, jf. også § 6.2.

§ 3.5 Parkeringsanlegg SPH

§ 3.5.1 I SPH skal det etableres parkeringskjeller til bil og sykkel samt boder til boligene innenfor planområdet.

§ 3.5.2 Dekket over parkeringskjeller skal dimensjoneres og prosjekteres for å tåle et vekstjordlag som tillater beplantning av busker og mindre trær på uteoppholdsarealene.

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

§ 4.1.1 Sikringszone – Frisikt H140

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

§ 4.1.2 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Steingarden skal bevares så langt som mulig. Steingarden kan tas ned i anleggsfasen. Før steingarden kan tas ned, må det utarbeides antikvarisk dokumentasjon. Antikvarisk dokumentasjon skal sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse. Steingarden skal reetableres og håndverksmessig restaureres med original steinen. Ved behov kan det tilføres ny stein av tilsvarende type og kvalitet.

Det tillates å etablere en åpning i steingarden inn til f_BUT #2.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1 Bestemmelsesområde #1 viser grense for bygge- og anleggsområdet til gang- og sykkelanlegg, dersom gang og sykkelanlegget etableres før boligene er bygget ut.

§ 5.2 Bestemmelsesområde # 2 og 3

§ 5.2.1 Uteoppholdsarealet skal utformes på en måte som tar opp nivåforskjellen mellom Vestre Fantoftåsen og hovedplanet i f_BUT, slik at det blir en god sammenheng og forbindelse mellom boligområdet og Vestre Fantoftåsen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før rammetillatelse

§ 6.1.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye boliger, skal skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 6.2.1 Steingarden skal reetableres samtidig med etablering av ny bebyggelse i felt BKS1-2 og BBB5-6. Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor de respektive feltene BKS1-2 og BBB5-6 skal steingarden være reetablert.

§ 6.2.2 Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn (jf. § 6.2.1) innenfor planområdet skal f_SV2 være opparbeidet og renovasjonsanlegg f_BRE1 og f_BRE2 etablert.

§ 6.2.3 Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til BBB1 skal f_SGG1, o_SGG2 være ferdig opparbeidet.

§ 6.2.4 Før det kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til BBB2 skal o_SGG4 og f_SGG3 være ferdig opparbeidet.

§ 6.2.5 Før det kan gis ferdigattest BBB3 og BBB4 skal f_SGG5 og o_SGG6 være ferdig opparbeidet.

§ 6.2.6 Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor planområdet skal o_SS, o_SF, o_SVG1-5 og o_SVG7 være ferdig opparbeidet.

§ 6.2.7 Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første nye boenhet innenfor planområdet skal avkjørsel fra Fantoftvegen være ferdig opparbeidet i henhold til plan.

§ 6.2.8 Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger skal leke- og uteoppholdsareal med beplantning, møblering og overvannstiltak være ferdig opparbeidet, jf. også § 6.3.1.

§ 6.3 Rekkefølge i tid

§ 6.3.1 Boligfeltene kan bygges ut trinnvis fra sør mot nord. Ved hvert byggetrinn skal areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal og parkeringsdekning være oppfylt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

Trafikksikkerhet skal ivaretas ved hvert byggetrinn.

§ 6.3.2 Det kan etableres midlertidige støyskjermingstiltak ved behov.

§ 6.3.3 Det kan etableres midlertidige renovasjonsløsninger til de første byggetrinnene. Midlertidige løsninger skal godkjennes av BIR.

Renovasjonsanlegg f_BRE1 og BRE2 skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste byggetrinn og senest 8 år etter igangsetting av første byggetrinn.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

Planbeskrivelse rev. dato 15.02.2022

Illustrasjonsplan rev. 10.08 2021

Illustrasjonshefte rev. 11.10 2021

VA-rammeplan rev. 15.04 2021

Renovasjonsteknisk plan rev. 11.10 2021

Støyutredning datert 15.04.2020