

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 113 mfl.

Kvernslåttvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70010000

Saksnummer	201908434/PLAN-2022/20595
Siste revisjonsdato bestemmelser	10.08.22
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er foretting på Råstøl i et allerede utbygd område i tråd med bestemmelser for byfortettingssone i KPA2018. Eksisterende enebolig planlegges revet og det skal tilrettelegges for lavblokkbebyggelse. Det skal etableres boliger og uteoppholdsarealer skjermet for støy fra veg og med gode solforhold. Tilkomst til parkeringskjeller er planlagt fra Kvernslåttvegen. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

- § 2.1.1 Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak. Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.
- § 2.1.2 10% av parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal forbeholdes mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- § 2.1.3 Alle innganger skal ha trinnfri og likeverdig tilkomst.

§ 2.2 Estetisk utforming

- § 2.2.1 Utbyggingen skal følge Bergen kommune sine retningslinjer for estetikk og arkitektur.
- § 2.2.2 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.
- § 2.2.3 En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser.

§ 2.3 Terrengbehandling

- § 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- § 2.3.2 Skjæringer og høye murer skal tildekkes med løsmasser og beplantes/tildekkes med stedefegen vegetasjon, og rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter skal benyttes.
- § 2.3.3 Masser som ikke benyttes innad i planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

§ 2.4 VA-rammeplan og overvannshåndtering

- § 2.4.1 Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan, datert 09.12.2020, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.
- § 2.4.2 VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.
- § 2.4.3 Overvannshåndtering skal løses i samsvar med Bergen kommunes retningslinjer for overvannshåndtering. Overvann skal ledes bort fra bebygde deler av tomten på en slik måte at det ikke fører til ulempe eller skade for andre.
- § 2.4.4 Fordrøyningsmagasin er markert i plankart i samsvar med VA-rammeplan med bestemmelsesområde.

§ 2.5 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

- § 2.5.1 Renovasjonsteknisk plan skal være forelagt BIR for uttale før søknad om tiltak.

§ 2.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.6.1 Nærmiljøet skal sikres mot unødvendig forurensing og skadelige utslipp fra byggefasen.

§ 2.7 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.7.1 Byggegrenser er angitt i plankartet.
- § 2.7.2 Det kan tillates etablert parkeringskjeller, ramper og trapper, gangareal, murer og andre mindre tiltak utenfor byggegrensen.

§ 2.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.8.1 Hovedentreprenør er ansvarlig for å utarbeide, kontrollere og forevise fagetaten tiltaksplan for å avbøte nærområdet mot støy og forurensning. Det skal utarbeides en plan for hvordan Vindharpens barnehage skal sikres gode støyforhold i barnehagens åpningstid, hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses og hvordan sikkerhet skal ivaretas i anleggsperioden.

§ 2.8.2 Det skal utredes tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen samt fremtidig energibruk. Dette skal blant annet omfatte valg og gjenbruk av materialer, type oppvarmingsmuligheter og ventilasjonssystemer.

§ 2.9 Avkjørsler

§ 2.9.1 Det skal sikres tilstrekkelig friskt i avkjørslene.

§ 2.10 Tilkomst for brann- og redningsbiler

§ 2.10.1 Tilkomst for brann- og redningsbiler utformes i tråd med Bergen brannvesens veileder.

§ 2.11 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.11.1 Ved transport av overskuddsmasser bort fra byggetomten skal særskilt aktsomhet (ulykker) og hensyn (støy) utvises i perioden lastebiler kjører til og fra byggetomten. Hovedentreprenør er ansvarlig for å utarbeide, kontrollere og forevise underentreprenør rutinene for slik transport. Det må utarbeides en plan for trafikkisikkerhet under anleggsfasen, samt en strategi for å informere naboer og andre berørte parter.

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

§ 2.12.1 Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger tilknyttes fjernvarme. Det gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

§ 2.12.2 Varmebehovet skal dekkes i samsvar med gjeldende teknisk forskrift på tidspunktet for prosjektering og utførelse.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

§ 3.1.1.1.a Det enkelte formål kan bebygges med den utnyttelsesgrad som fremgår av plankartet.

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

§ 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.2.a Krav til uteoppholdsareal går foran grad av utnyttning

§ 3.1.1.2.b Det skal opparbeides minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50% kan plasseres på tak/altan. Minimum 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal.

§ 3.1.1.2.c Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.2.d Privat uteareal skal ligge i direkte tilknytning til boligen.

§ 3.1.1.2.e Minimum 100 m² av felles uteoppholdsareal skal opparbeides som småbarnslekeplass, og skal inneholde minst 3 lekeapparat, sandkasse og benk.

§ 3.1.1.2.f Ved utforming skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen av uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Felles uteoppholdsareal skal møbleres på en slik

måte at det motiverer til bruk og opphold, og det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.

§ 3.1.1.2.g Det skal sikres en buffer mellom private utearealer for boenheter på bakkeplan og felles utearealer gjennom vegetasjon og/eller høydeforskjeller.

§ 3.1.1.2.h Det skal etableres skille mellom private og felles utearealer med vegetasjon.

§ 3.1.1.2.i Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av utearealer.

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Det er tillatt å etablere maksimalt 1,0 bilparkeringsplasser per 100 m² bolig. All parkering skal løses i felles parkeringskjeller.

§ 3.1.1.3.b Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig i felles parkeringskjeller.

§ 3.1.1.3.c Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst

§ 3.1.1.3.d Sykkelparkering kan skje i parkeringskjeller, i felles/privat bod og ved inngangsparti. Atkomst, parkering og evt. rampe til innendørs sykkelparkering skal ha fast dekke. Sykkelparkering skal tilrettelegges med trinnfri tilkomst. Adkomst til sykkelparkering skal være tydelig vist med skilting, belysning og markering i fast dekke. Det skal etableres minimum 23 sykkelparkeringsplasser.

§ 3.1.1.3.e Det skal legges til rette for mulighet for lading av el-bil ved alle bilparkeringsplassene.

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

§ 3.1.1.4.a I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og vise materialbruk, høydekoter, gangveger, beplantning, eventuelt anlegg for avfallshåndtering/bossug, innganger, tekniske installasjoner og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Boenhetene skal etableres som leiligheter i lavblokkbebyggelse.

§ 3.1.2.1.b Innenfor BBB kan det etableres interne gangveger, ramper og trapper, gangbro, leke- og uteoppholdsareal, parkeringskjeller og nødvendige murer.

§ 3.1.2.1.c Gangbro skal binde sammen bygg 1 og bygg 2 i 2.etasje.

§ 3.1.2.2 Plassering

§ 3.1.2.2.a Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Eksakt plassering blir godkjent av kommunen som en del av byggesaksbehandlingen. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.

§ 3.1.2.3 Byggehøyder

§ 3.1.2.3.a Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres med den byggehøyde som er angitt i plankartet.

§ 3.1.2.3.b Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres med to etasjer over terreng + parkeringskjeller.

§ 3.1.2.3.c Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen, og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde, med unntak av nødvendige heis- og trappeoppbygg samt tekniske energiløsninger som kan rage opptil 1,5 m over maksimal tillatt byggehøyde.

§ 3.1.2.4 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.4.a Støyutsatte balkonger skal utformes med tett rekkverk med minimumshøyde 1,2 m med minimum flatevekt 15 kg/m² som er tett tilsluttet mot fundament og med tett gulv. Det kan være behov for lydvinduer mot støyutsatte oppholdsrom. Det må vurderes/dokumenteres når endelige plantegninger foreligger. For alle leiligheter skal halvparten av oppholdsrommene, og minimum et soverom, ha minimum ett åpningsbart vindu mot stille side. Støyrapport er retningsgivende for tiltak mot støy.

§ 3.1.2.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.5.a Taket skal utformes som flatt tak.

§ 3.1.2.5.b Det tillates ikke uteoppholdsareal på tak.

§ 3.1.2.6 Materialbruk

§ 3.1.2.6.a Alle tiltak skal gis en god materialbruk og en utforming med arkitektonisk kvalitet. Material- og fargebruk skal bidra til å redusere fjernvirkning av bebyggelsen.

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

§ 3.1.2.7 Adkomst

§ 3.1.2.7.a Boligene skal ha parkering i parkeringskjeller innenfor BBB med kjørbare adkomst via Kvernslåttvegen, o_SKV3.

§ 3.1.2.7.b Alle boliger skal ha god tilkomst til parkeringsanlegget, enten direkte via heis-/trappehus eller via heis-/trappehus med tilkomst fra offentlig eller private uteoppholdsarealer eller planlagt gangbro.

§ 3.1.2.7.c Det skal etableres en gangveg fra o_SF til BBB. Denne skal være universelt utformet. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av gangveg.

§ 3.1.2.7.d Boenheter på bakkeplan skal ha eget inngangsparti.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.8.a Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

§ 3.1.2.8.b Maksimalt 20 % av boenhetene, kan ha bruksareal under 50 m². Minimum 20 % av boenhetene, skal ha bruksareal over 80 m².

§ 3.1.2.8.c Minimum 20% av enhetene, skal ha minimum 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakkeplan.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Kjøreveger, fortau og gang- og sykkelveger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

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

§ 3.2.1.2.a Frisiktlinjer er vist på plankartet.

§ 3.2.1.2.b Illustrasjonsplanen er retningsgivende for maksimal stigning på avkjørsel, f_{SV}.

§ 3.2.1.2.c Det skal etableres en ny gangveg/snarveg med maksimal stigning på 1:15.
Illustrasjonsplanen er retningsgivende for plassering av gangveg.

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

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

§ 4.1.1 I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan. Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

§ 4.1.2 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021) skal følges i bygge- og anleggsfasen.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

§ 5.1.1 Område merket #1 er areal for framtidig fordrøyningsmagasin jf. § 2.4.4.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BBB)

§ 6.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassregnskap.

§ 6.1.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

§ 6.1.3 Det skal utarbeides en utomhusplan.

§ 6.1.4 Det skal vurderes/dokumenteres om det er behov for lydvinduer mot støyutsatte oppholdsrom.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

§ 6.2.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert.

§ 6.2.2 Plan for deponering av overskuddsmasser og/eller tilkjøring av masser skal være utarbeidet.

§ 6.2.3 Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen. Det skal legges spesielt vekt på hensynet til Vindharpn barnehage og skoleveger.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

§ 6.3.1 Felles parkering med heistilkomst skal være ferdigstilt.

§ 6.3.2 Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt iht. Renovasjonsteknisk plan.

§ 6.3.3 VA-anlegg for planområdet skal være ferdigstilt iht. VA-rammeplan.

- § 6.3.4 Gode gangtilkomster fra Harald Sæverudsveg og Kvernslåttvegen til hovedinngangene skal være etablert.
- § 6.3.5 Felles uteoppholdsarealer med universell tilkomst skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Dette inkluderer tilrettelegging av eventuelle lekeapparater.
- § 6.3.6 Støytiltak på støyutsatte private balkonger skal være utført. For alle leiligheter skal halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom, ha med minimum ett åpningsbart vindu mot stille side.

§ 7 Eierform

§ 7.1 Offentlige arealformål

- § 7.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:
- o_SKV1-3
 - o_SS1-2
 - o_SF1-4
 - o_SKF1
 - o_SVG1-6
 - o_SVT1-2

§ 7.2 Felles arealformål

- § 7.2.1 Følgende arealer skal være felles:
- f_SV for BBB

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. RETNINGSGIVENDE
 - a. Illustrasjonsplan, datert 16.06.22
 - b. VA-rammeplan, datert 9.12.20
 - c. Støyrapport, datert 10.12.20
 - d. Renovasjonsteknisk plan, datert 16.05.22