

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Åsane, Gnr. 171, Bnr. 100 mfl.,  
Hylkje, boliganlegg, Reguleringsplan  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_ 70750000**

Saksnummer	PLAN-2022/20634 (tidligere 202024771)
------------	---------------------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	22.09.2022
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av åtte kommunale utleieboliger med tilhørende personalbase. Tiltaket er en del av «Boligprogrammet» til Bergen kommune, som har som målsetning å forbedre tilbudet om boliger for personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

#### § 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Alle bygg, anlegg og uteområder skal ha god materialbruk og hensiktsmessig utforming.

#### § 2.2 Terrengbehandling

§ 2.2.1 Alle terrenginngrep skal tilpasses tilstøtende terreng. Overganger mellom fyllinger og eksisterende terreng skal avrundes og gjøres slik at det ser mest mulig naturlig ut.

§ 2.2.2 Fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

## § 2.3 Vann, avløp og overvannshåndtering

- § 2.3.1 VA-rammeplan datert 06.05.2022 er en del av reguleringsplanen og 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.
- § 2.3.2 I anleggsperioden skal det ikke tilføres forurenset eller slamholdig overvann til nærliggende vassdrag.

## § 2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.4.1 Byggegrenser er vist i plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser, følger byggegrensen formåls grensen.
- § 2.4.2 Eventuelle midlertidige tiltak innenfor 20 meter fra hovedvassdrag skal være godkjent av aktuell vassdragsforvalter i Bergen kommune.

## § 2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.5.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal følges i bygge- og anleggsfasen.

## § 2.6 Forurensede masser

- § 2.6.1 Ved søknad om tiltak skal det foreligge en plan for håndtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak. Avtale med mottak skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved tilkjørte masser, skal det benyttes naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

## § 2.7 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

- § 2.7.1 Det er utarbeidet en Renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 31.05.2022 som er godkjent av aktuelt renovasjonsselskap. RTP skal være retningsgivende for valg og utforming av renovasjonsløsning. Dersom det i senere prosjekteringsfaser er aktuelt å legge til grunn løsninger som avviker med RTP skal dette avklares med renovasjonsmyndighet.

## § 2.8 Støy

- § 2.8.1 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det redegjøres for at bygning har en slik konstruksjon at innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder tilfredsstiller krav gitt av gjeldende teknisk forskrift.
- § 2.8.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det redegjøres for at felles uteoppholdsareal har et støynivå som tilfredsstiller anbefalinger gitt av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og tilhørende veileder M-128.
- § 2.8.3 Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk som har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon og vurdere solavskjerming.
- § 2.8.4 Uteoppholdsareal på balkonger skal ikke overstige grenseverdi ( $L_{den} \leq 55$  dB).
- § 2.8.5 Alle boenheter skal ha minst 1 vindu ut mot stille side eller dempet fasade ( $L_{den} \leq 55$  dB).

## § 2.9 Dokumentasjon ved søknad om byggetiltak

### § 2.9.1 Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikkisikring av området i bygge- og anleggsfasen. Det skal også vurderes behov for tiltak mot støy og støv, og gjøres rede for eventuelle tiltak.

### § 2.9.2 Miljøoppfølging

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygg- og anleggsperioden. Plan skal blant annet vise tiltak som:

- Hindrer forurensning til vassdraget
- Hindrer spredning av fremmede arter

### § 2.9.3 Universell utforming

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst inne i bygg og i uteområdene.

## § 2.10 Eierform

Areal avsatt til annen veggrunn AVG/AVT har samme eierstatus som vegen det er knyttet til.

### § 2.10.1 Offentlige arealformål

Offentlige arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks o. Dette gjelder følgende formål:

- Helse-/ omsorgsinstitusjon, o\_HOM
- Veg, o\_V1-2
- Annen veggrunn – grøntareal, o\_AVG01-04
- Friområde, o\_FRI1-4
- Blå/grønnstruktur, o\_BG
- Gangveg, o\_GG1

### § 2.10.2 Felles arealformål

- Veg f\_V4 er felles for for gnr. 198/bnr. 153, 240, 241, 359, gnr. 171/bnr. 59. og eventuelle andre hjemmelshavere.

## § 2.11 Rigg- og anleggsområde

§ 2.11.1 o\_HOM, V3, RA, PP og AVT kan benyttes som rigg- og anleggsområde i byggefasen.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### § 3.1.1 Helse-/ omsorgsinstitusjon (o\_HOM)

##### § 3.1.1.1 Type bebyggelse

---

§ 3.1.1.1.a Innenfor felt o\_HOM tillates oppført inntil 8 kommunale utleieboliger med tilhørende anlegg og funksjoner, inkl. tjenestebaser.

§ 3.1.1.1.b Minstestørrelse skal være 35 kvm per boenhet. Boligene skal ha gode og funksjonelle planløsninger tilpasset beboergruppen.

#### § 3.1.1.2 **Utnyttelse**

§ 3.1.1.2.a Området kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (%-BRA) som er angitt på plankartet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkt plan.

#### § 3.1.1.3 **Byggehøyder**

§ 3.1.1.3.a Maksimal byggehøyde framgår av plankartet. Det tillates etablert tekniske takoverbygg, takhetter, tekniske installasjoner o.l. inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde. Takoverbyggene skal ikke utgjøre over 10 % av takarealet.

§ 3.1.1.3.b Eventuelle solcellepaneler skal følge takflatens utforming.

#### § 3.1.1.4 **Flomsikring**

§ 3.1.1.4.a Sikker byggegrunn på utfylling skal minimum være på kote +29,6.

#### § 3.1.1.5 **Materialbruk**

§ 3.1.1.5.a Farge og materialbruk skal bidra til å dempe fjern- og nærvirkninger av bygningsvolumene.

§ 3.1.1.5.b Bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning og det skal unngås større flater med reflekterende materiale.

#### § 3.1.1.6 **Arkitektur**

§ 3.1.1.6.a Bygningskroppen skal deles inn i flere volum med tilhørende saltak. Bygningskroppen skal ha variasjon i fargebruk der inndeling av fasade og møneretning sees i en sammenheng.

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

#### § 3.1.1.7 **Uteoppholdsareal**

§ 3.1.1.7.a Det skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Maksimum 40 % ligger på balkong/terrasser. Arealkravet på minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet skal ha følgende kvaliteter:

- Minimum 40 % utformes som fellesareal.
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- 50 % av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- Uteoppholdsareal skal være oversiktlig og godt belyst.
- Alle beplantning skal være stedegen og inkludere bruk av pollinatorvennlige planter.

§ 3.1.1.7.b Det skal etableres privat balkong for hver boenhet. Arealene skal ha følgende kvaliteter:

- Balkongen skal være minimum 5 m<sup>2</sup>.
- Alt areal skal tilfredsstillere nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal skjermes for sjenerende innsyn.

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

§ 3.1.1.8.a Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det innsendes 3D data for byggetiltaket, jf. kommunens til enhver tid gjeldende kravspesifikasjon.

§ 3.1.1.8.b Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan med hensiktsmessig målestokk. Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. Planen skal vise:

- Bygningenes plassering
- Bygge- og planeringshøyder
- Gangforbindelser
- Arealer som inngår i minste uteoppholdsareal
- Arealer som oppfyller krav til universell utforming
- Vise terrengbearbeiding, herunder eksisterende og planlagt terreng
- Områder for uteopphold med møblering
- Beplantning/vegetasjonsarealer
- Overvannshåndtering
- Parkering for bil og sykkel
- Forstøtningsmurer, gjerder, skjæringer og fyllinger
- Snuareal for renovasjonskjøretøy og oppstillingsplass for renovasjonsbil
- Renovasjonsløsning
- Tilkomst og oppstillingsmuligheter for utrykningskjøretøy

§ 3.1.1.8.c Klimavurdering

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlige materialer og energiløsninger.

§ 3.1.1.8.d Vann og avløp

Før det søkes om tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse, skal det foreligge godkjenning/forhåndsuttalelse fra VA-etaten som gjelder krav om opparbeiding av hovedledninger og privat VA-anlegg.

§ 3.1.2 **Renovasjonsanlegg (RA)**

Innenfor RA tillates det:

- Etablering av renovasjonsanlegg for avfallsbeholdere. Det skal etableres åpen konstruksjon for avfallsbeholdere o.l.
- Sykkelparkering

### § 3.1.3 **Annet uteoppholdsareal (AUT)**

§ 3.1.3.1 Innenfor AUT kan det opparbeides leke- og oppholdsarealer o.l.

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

### § 3.2.1 **Veg (o\_V1-2, V3, f\_V4)**

§ 3.2.1.1.a Felt o\_V1-2 er kommunal veg.

§ 3.2.1.1.b Felt V3 er privat veg som skal nyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil og snuhammer for større kjøretøy i forlengelse av offentlig kjørevei o\_V1.

§ 3.2.1.1.c Felt f\_V4 er felles privat veg

### § 3.2.2 **Gangveg/sykkelveg (GS)**

Felt GS kan benyttes som tilkomstveg for Hylkjebakken 7.

### § 3.2.3 **Gangveg/gangareal (o\_GG1, f\_GG2)**

§ 3.2.3.1.a Felt o\_GG1 skal benyttes som forbindelseslinje til Hylkjebakken.

§ 3.2.3.1.b f\_GG2 skal benyttes som forbindelseslinje til Hylkjebakken og det skal etableres stiforbindelse inn mot o\_FRI1.

### § 3.2.4 **Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)**

§ 3.2.4.1 Innenfor arealene kan det plasseres grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende. Fyllinger skal beplantes. Nye murer skal oppføres i naturstein, eventuelt materialer som relaterer seg til nye bygg innenfor planområdet.

### § 3.2.5 **Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1-4, AVG5-8, f\_AVG9-12)**

§ 3.2.5.1 Innenfor arealene kan det plasseres grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende. Fyllinger skal beplantes. Nye murer skal oppføres i naturstein, eventuelt materialer som relaterer seg til nye bygg innenfor planområdet.

### § 3.2.6 **Parkeringsplass (PP)**

§ 3.2.6.1 Innenfor PP skal det etableres parkeringsplasser for inntil 4 biler, der:

- Minimum 1 av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- Det skal legges trekkerør til el-uttak for alle parkeringsplasser.

§ 3.2.6.2 Parkeringsplassene er felles for beboere, drift og ansatte og inkluderer gjesteparkering.

### § 3.2.7 **Sykkelparkering**

§ 3.2.7.1 Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering kan etableres innenfor formål o\_HOM, RA og/eller PP.

§ 3.2.7.2 Sykkelparkeringen skal ha følgende kvaliteter:

- Sykkelparkeringen skal være overdekket, være tyverisikker og ha en sentral plassering.
- Sykkelparkering for ansatte skal ha ladepunkt for el-sykler

§ 3.2.7.1 Det skal etableres garderobetilbud for ansatte som skal inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær.

### § 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### § 3.3.1 Blå/grønnstruktur (o\_BG)

§ 3.3.1.1 I felt o\_BG skal opprettholde sin funksjon som "blågrønn korridor", med vernesone i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 10.

§ 3.3.1.2 Det er tillatt å etablere en enkel broforbindelse over vassdraget. Utforming og plassering av broforbindelse skal godkjennes av aktuell vassdragsforvalter i Bergen kommune.

#### § 3.3.2 Friområde (o\_FRI1-4)

§ 3.3.2.1 I felt o\_FRI1 tillates det oppført mindre konstruksjoner som gapahuk og sitteplasser i form av benker av tre. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares, og det tillates kun normal skjøtsel av skog i samråd med grunneier.

Stiforbindelse fra gangvei GG2 skal sikres/ reetableres frem til dages trasè.

§ 3.3.2.2 Innenfor felt o\_FRI2 er det tillatt å opparbeide friluftsområde for barn, i form av skjøtsel av skog og etablering av enkle trekonstruksjoner.

§ 3.3.2.3 I felt o\_FRI3 og o\_FRI4 tillates det ikke oppført konstruksjoner. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares, og det tillates kun normal skjøtsel av skog.

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

---

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

#### § 4.1.1 H140 Frisikt

I frisiktsone (H140) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

## § 4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

§ 4.2.1 Innenfor avsatt hensynssone (H560) skal kantsonen langs vassdraget bevares. Inngrep som ødelegger eller reduserer den økologiske funksjonen tillates ikke.

## § 5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### § 5.1 Før rammetillatelse (felt o\_HOM)

§ 5.1.1 Skal renovasjonsteknisk plan (RTP) være godkjent av BIR.

§ 5.1.2 Skal det foreligge utomhusplan.

§ 5.1.3 Skal det foreligge klimavurdering.

§ 5.1.4 Skal det foreligge forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende opparbeiding av VA-ledninger og overvannshåndtering.

### § 5.2 Før igangsettingstillatelse (felt o\_HOM)

§ 5.2.1 Skal det foreligge plan for håndtering og deponering av masser.

§ 5.2.2 Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen.

§ 5.2.3 Skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan.

§ 5.2.4 Skal det foreligge redegjøring for hvordan prinsipper for universell utforming er løst inne i bygg og i uteområdene.

### § 5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt o\_HOM)

§ 5.3.1 Følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor o\_HOM:

- Felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.
- Snuhammer, felt V3
- Parkeringsplasser, PP
- Renovasjonsløsning, RA
- Sykkelparkeringsplasser
- Broforbindelse over vassdrag innenfor o\_BG
- Stiforbindelse mellom f\_GG2 og o\_FRI1 skal være opparbeidet
- Støyskjermingstiltak



## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

VA-rammeplan, datert 06.05.2022

Renovasjonteknisk plan (RTP), datert 31.05.2022

FORSLAG