

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bergen bystyre 19.6.2019, med hjemmel i pbl §§ 11-5 og 11-15. Erstatte KPA2010 vedtatt 24.4.2013.

revidert 19.juni 2019 iht bystyrets vedtak

INNHOLD

Generelle bestemmelser

- § 1 Formål og virkeområde
- § 2 Virkninger av planen
- § 3 Plankrav
- § 4 Rækkefølgekrav
- § 5 Utbyggingsavtale
- § 6 Byggegrenser

Bestemmelser om innhold og kvalitet

- § 7 Levekår
- § 8 Arkitektur og byform
- § 9 Bolig og boligkvalitet
- § 10 Blågrønne strukturer
- § 11 Rekreasjon og friluftsliv
- § 12 Kulturminner og kulturmiljø
- § 13 Barn og unge
- § 14 Uteoppholdsareal
- § 15 Universell utforming
- § 16 Mobilitet
- § 17 Parkering
- § 18 Energi og klima
- § 19 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet
- § 20 Vannforsyning, avløp og avfall
- § 21 Handel
- § 22 Støy
- § 23 Forurensning
- § 24 Massehåndtering
- § 25 Skilt og reklame

Bestemmelser til arealkategorier

- § 26 Bebyggelse og anlegg - byggesoner 1-4
 - § 26.1 Generelt
 - § 26.2 sone 1 – sentrumskerne S
 - § 26.3 sone 2 – byfortettingssone BY
 - § 26.4 sone 3 – ytre fortettingssone Y
 - § 26.5 sone 4 – øvrig byggesone
- § 27 Bebyggelse og anlegg – øvrige formål
 - § 27.1 Fritidsbebyggelse FB
 - § 27.2 Tjenesteyting
 - § 27.3 Råstoffutvinning R
 - § 27.4 Næringsbebyggelse I/L – I/K/L
 - § 27.5 Idrettsanlegg I
 - § 27.6 Grav- og urnelund
 - § 27.7 Andre typer bebyggelse og anlegg
 - Massedeponi M
 - Energianlegg E
 - Kommunalteknisk anlegg KA
 - Terminal T
 - Småbåtanlegg SA
 - Naust N
- § 28 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - § 28.1 Generelt
 - § 28.2 Samferdselsanlegg SA
 - § 28.3 Bane J
 - § 28.4 Lufthavn L
 - § 28.5 Havn H
- § 29 Grønnstruktur
- § 30 Forsvaret

- § 31 Landbruks-, natur- og friluftformål
- § 32 Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - § 32.1 Generelt om vannforekomster
 - § 32.2 Bruk og vern – flerbruk
 - § 32.3 Ferdsl FE
 - § 32.4 Småbåthavn SH
 - § 32.5 Fiske
 - § 32.6 Drikkevann
 - § 32.7 Naturområde NA
 - § 32.8 Friluftsområde F og I
 - § 32.9 Kombinerte formål – NA og F

Hensynssoner og bestemmelsesområder

- § 33 Sikrings-, støy- og faresoner
- § 34 Infrastruktursoner
- § 35 Soner med særlige hensyn
- § 36 Båndleggingssoner
- § 37 Gjennomføringssoner
- § 38 Bestemmelsesområder

Vedlegg

1. Definisjoner og ordforklaringer
2. Utfyllende regler for skilt og reklame

Brukerveiledning:

Plankart 1 og 2 utgjør sammen med bestemmelsene kommuneplanens juridisk bindende dokumenter.

Kommuneplanens bestemmelser er bindende for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 20. Bestemmelsene skal også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsen i KPA § 1. Kommuneplanens retningslinjer supplerer bestemmelsene og utdyper bystyrets politikk. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men gir utfyllende føringer særlig for reguleringsplanlegging og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Oppbygningen av bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§§ 1- 25), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§§ 26 - 32), hensynssonene og bestemmelsesområder (§§ 33 – 38)

Innenfor «bebyggelse og anlegg» er områdene delt inn i 4 soner: sentrumskjerne (sone 1), byfortettingssone (sone 2), ytre fortettingssone (sone 3) og øvrig byggesone (sone 4). Sentrumskjerner (S) er markert med egen kode på plankartet, S1-S33. Planen skiller videre mellom Sentrum (S1), bydelsentre (S2 – S8) og lokalsentre (S9 - S33), der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha. Byfortettingssoner (By) ligger tett på sentrumskjerner, der 2 områder er markert med egen kode BY1 og BY2 rundt Sentrum. Resten av sonen er uten egen kode på plankartet. Tilsvarende med Ytre fortettingssone, der Y1 og Y2 er vist på plankartet og resten uten egen kode. Bestemmelsene om parkering (§ 17) og uteoppholdsareal (§ 14) knytter seg til de enkelte sonene.

Kommuneplanen gjelder fra det tidspunkt planen er vedtatt av Bystyret, og vil da gjelde for alle søknader om tiltak og forslag om regulering, jf. § 11-6.

Innenfor kommunen utdypes arealbruken gjennom et stort antall reguleringsplaner og kommunedelplaner, og forholdet mellom reguleringsplan/kommunedelplan og KPA er avklart i § 2. Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) er ikke en del av planområdet for KPA og er følgelig ikke vist i plankartet og KPAs bestemmelser får kun anvendelse i den utstrekning KDP BLÅE viser til dem.

Temakart Sammenhengende blågrønne strukturer er ikke juridisk bindende, men har veiledende virkning.

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene som ligger til grunn for bestemmelser i plan- og byggesaksbehandling.

Kommunen vil utarbeide veiledere for utvalgte tema (stedsanalyse, arkitektur og byform, parkering mv.) som hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling.

Bestemmelser Juridisk bindende	Retningslinjer Inneholder målsettinger og veiledning ved bruk av bestemmelsene.
Generelle bestemmelser	
<p>§ 1 Formål (pbl § 11-5, jf §§ 3-1 og 1-1) Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel. Det pekes spesielt på at vi må:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sørge for en grønn, bærekraftig og klimanøytral byutvikling - fremme inkludering, likeverd og utjevne levekårsforskjeller - fremme folkehelse og forebygge sykdom - sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge - ivareta byens natur- og kulturlandskap, sammenhengende blågrønn struktur, naturmangfold og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner - oppgradere sosial, teknisk og blågrønn infrastruktur for å muliggjøre en tettbygd by - fremme effektiv ressursutnyttelse, gjenbruk og deling - bidra til effektive og forsvarlige plan- og byggesaksprosesser - søke å minimere folks transportbehov i hverdagen 	
<p>§ 2 Virkninger av planen (pbl § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd)</p> <p>2.1. Plankart 1 med arealformål og bestemmelsesområder og plankart 2 med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging.</p> <p>2.2 Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.</p> <p>2.3 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.</p> <p>2.4 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.</p> <p>2.4.1 Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran alle eldre reguleringsplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - §§ 6.1 og 6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag - § 21 Handel - § 22 Støy <p>2.4.2 Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.</p> <p>2.4.3 Unntak:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Reguleringsplaner med bestemmelser eller formål knyttet til bevaring av kulturminner/kulturmiljø og blågrønn struktur gjelder foran kommuneplanens arealdel, avgrenset til det aktuelle formålet. b. For plan ID 61140000 Mindemyren gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering for 	<p><i>Arealformål i KPA er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i kommunedelplan eller reguleringsplan.</i></p> <p><i>Eldre arealformål som ikke lenger er i bruk gir ikke motstrid basert på bruk av arealkode alene. Eksempler er fellesområde/offentlig formål som nå angis ved eierform og spesialområder.</i></p> <p><i>Reguleringsplaner med hjemmel i pbl 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.</i></p> <p><i>Grensejustering innenfor rammene i matrikkelforskriften § 34 er fritatt for saksbehandling etter pbl dersom følgende arealformål etter KPA eller reguleringsplan ikke berøres: uteoppholdsareal, grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftformål, sjø og vassdrag.</i></p> <p><i>Mulige endringer i arealbruk som følge av pågående reguleringsplansarbeid er ikke innarbeidet i KPA</i></p>

bolig (del av § 17) foran reguleringsplanen. For plan ID 61140000 Mindemyren gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering for bolig (del av § 17) foran reguleringsplanen.	
<p>§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1)</p> <p>3.1. Plankrav Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.</p> <p>3.2. Unntak fra plankravet i § 3.1</p> <p>3.2.1. Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.</p> <p>3.2.2. Tiltak etter denne kommuneplanens arealdel § 31.3.</p> <p>3.3. Tiltak som <u>kan</u> unntas fra plankravet</p> <p>3.3.1 Tiltak i <i>sentrumskjerne</i> S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der alle følgende forhold er ivaretatt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier. Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel. Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling. Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan. <p>3.3.2 Tiltak i øvrig byggesone (§ 26.5) som samsvarer med kommuneplanens arealdel for øvrig.</p> <p>3.4 Det skal utarbeides områdereguleringsplan før detaljregulering kan vedtas, jf. pbl § 12-2, i områdene S2-S32. Det skal utarbeides områdereguleringsplan, jf. pbl § 12-2, i områdene S2-S32.</p> <p>3.5 I S1 (Bergen sentrum) og i byfortettingssonene kan det stilles krav til felles detaljreguleringsplan for flere eiendommer dersom dette er nødvendig for å oppnå god måloppnåelse i henhold til § 1.</p>	<p><i>Fritak fra plankravet etter §§ 3.2 og 3.3 er avhengig av at:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>tiltaket ikke er omfattet av lovens plankrav (jf. pbl § 12-1, 3. ledd) eller plankrav som følger av KPA §§ 22, 24, 27.7.6 c og 32.1</i> - <i>behov for å styre utbyggingsrekkefølge er ivaretatt</i> - <i>det ikke foreligger andre grunner til at tiltaket må reguleres som behov for offentlighet og medvirkning</i> <p><i>Til 3.3.1.a: Vurdering av hva som er vesentlige negative konsekvenser:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>For kulturminner: om tiltaket ligger innenfor hensynssone kulturmiljø (jf. § 35.5 og Utfyllende informasjon til hensynssone for bevaring av kulturmiljø) eller i historiske områder (jf. § 38.3, retningslinje 2.1 i § 12).</i> - <i>For blågrønne verdier: om tiltaket ligger i områder vist i temakart blågrønne strukturer, samt kartlegging av verdifulle friluftsområder.</i> - <i>For støy: om tiltaket overskrider grenser satt i § 22</i> - <i>For trafikk: at hensynet til myke trafikanter er godt ivaretatt, og vegmyndighetene finner endringen i trafikken som akseptabel.</i> <p><i>Til 3.3.1 b: Kvalitetskrav:</i> <i>Prosjekter bør dokumentere at det:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ligger over minimumskvaliteter i TEK 17 og KPA på flere enn ett punkt</i> - <i>styrker områdets karakter og kulturmiljø</i> - <i>fremmer høy arkitektonisk kvalitet</i> - <i>skaper nye kvaliteter i bymiljøet</i> <p><i>Til 3.3.1.c: Med teknisk infrastruktur menes her gang-/sykkelveger, trafiksikring, kjøreveger, vann, avløp, overvann og flomsikring.</i></p>
<p>§ 4 Rækkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)</p> <p>4.1 Ved regulering skal det settes rækkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rækkefølge og med rett kvalitet. Hensynet til myke trafikanter skal vektlegges.</p> <p>4.2 Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret</p>	<p><i>Til 4.2: I § 14.2 d) er det ytterligere krav for brukstillatelse.</i></p>

<p>gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak. Kulturminner som skal vernes må være istandsatt før brukstillatelse innvilges.</p> <p>4.3 Rekkefølgekrav til områder:</p> <p>4.3.1 Grimstad: områder som betjenes via Grimstadvegen kan ikke bebygges før vegen er utbedret og offentlig avløp er etablert.</p> <p>4.3.2 Åsane nord: områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før vegen er utbedret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.</p> <p>4.3.3 Hjellevad og Milde: områder som betjenes via Hjellevadvegen kan ikke bebygges før vegen er utbedret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.</p>	<p><i>Til 4.3.1:Rekkefølgekrav konkretiseres i plan ID 60200000.</i></p> <p><i>Til 4.3.2 og 4.3.3:Rekkefølgekrav konkretiseres i eventuelle nye reguleringsplaner.</i></p> <p><i>Med infrastruktur menes blant annet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - offentlige uterom - fellesområder - lekeplasser - blågrønn struktur - gang-/sykkelforbindelser - samferdselsanlegg og adkomst - kollektivtiltak - vann-, avløp- og overvannsystem - avfallsløsning - trafiksikkerhetstiltak - idrettsarealer - skole og barnehage, - støyskjermingstiltak - tiltak for å ivareta miljøhensyn, herunder oppfølgende undersøkelser
<p>§ 5 Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)</p> <p>Utbyggingsavtaler kan brukes i den utstrekning bystyrets forutsigbarhetsvedtak etter pbl § 17-2 gir adgang til.</p>	<p><i>Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur, (inkludert veg-, vann-, avløps- og overvann- og avfallsløsning), innenfor rammene av pbl § 17-3, 3. ledd.</i></p> <p><i><u>Prinsippvedtak etter pbl § 17-2</u></i></p> <p><i>Bystyrets forutsigbarhetsvedtak, jf. pbl § 17-2 første ledd, definerer forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler (jf. bystyrevedtak sak206/19)</i></p>
<p>§ 6 Byggegrenser (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr 5)</p> <p>6.1 Sjø</p> <p>6.1.1 Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for tiltak etter pbl § 1-6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sentrumskjerne og byfortettingssone: 10 meter - ytre fortettingssone: 25 meter - fritidsbebyggelse: 25 meter - I/L6: 5 meter - naust: 0 meter - Forsvaret: 0 meter 	<p><i>Ved regulering av bebygde og avgrensede områder i strandsonen for videreutvikling, bruksendring eller transformasjon kan byggegrensen etter 6.1 vurderes fleksibelt. Det forutsettes at den nye situasjonen tilfører nye og forbedrede allmenne brukskvaliteter til området.</i></p> <p><i>Til 6.1: For byggegrenser langs sjø langs historiske områder og hensynssone bevaring kulturmiljø vil hvert enkelt tiltak vurderes konkret.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - LNF: 100 meter - Øvrig byggesone og øvrige arealkategorier: <ul style="list-style-type: none"> • regulerte områder: 25 meter • uregulerte områder: 50 meter <p>6.2 Vassdrag</p> <p>6.2.1 Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging i 20-meters beltet langs elver og bekker.</p> <p>6.2.2 På begge sider av vassdrag gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sentrumskjerne: 3 meter - byfortettingssone: 10 meter - øvrige områder for bebyggelse og anlegg: 20 meter - grønnstruktur og LNF-områder: 50 meter - Osvassdraget: 100 meter <p>6.2.3 Unntak fra §§ 6.1 og 6.2.:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftssinteresser. b. Nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk og fiske (innenfor grensen etter §§ 6.1 og 6.2) på gårdsbruk i ordinær drift. c. Endring av grenser mellom eksisterende eiendommen inntil 500 m² d. Riving e. Fasadeendring <p>6.3 Veg</p> <p>6.3.1 Langs riks- og fylkesveger er byggegrensen minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 meter i Sentrumskjerne og Byfortettingssoner (unntatt S1 og By1) - 18 meter i Ytre fortettingssone og Øvrig byggesone. <p>Byggegrensen gjelder foran mindre byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2010.</p> <p>6.4 VA-anlegg</p> <p>6.4.1 Langs offentlig VA-anlegg skal det tilstrebes å være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon</p> <p>6.5 Nettstasjoner</p> <p>6.5.1 Rundt transformatorer i distribusjonsnett for strøm skal det være minimum 5 meter til brennbart objekt</p> <p>6.6 Kirker</p> <p>6.6.1 Ved tiltak innenfor 300 meter fra kirke eller kirkegård skal fylkeskommunen (for listeførte kirker), riksantikvaren (for fredete kirker eller kirkegårder) og kirkens organer (for alle kirker og</p>	<p><i>Til 6.2.1: Langs vassdrag kan risiko for oversvømmelse og flom strekke seg utover tiltaksgrensene.</i></p> <p><i>Til 6.2.3 unntak b): Det forutsettes at bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende tun, og at det tas særlige hensyn til allmenne interesser, vassdrag, naturmangfold og kulturmiljø.</i></p> <p><i>Til 6.3: Ved ny regulering skal «Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest» ligge til grunn for byggegrensevurderingen.</i></p> <p><i>Til 6.3-6.6 :</i> <i>Anleggseier skal høres, og forbudssonen kan fravikes eller endres basert på uttalelsen.</i></p> <p><i>Listeførte kirker (6.6):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Arna kirke - Fyllingsdalen - Johanneskirken - Laksevåg kirke - Landås kirke - Loddefjord kirke - Salhus kirke - Sandvikskirken - Slettebakken kirke - St. Jacob kirke - St. Markus kirke - Storetveit kirke - Ytre Arna kirke - Årstad kirke
--	---

gravplasser) varsles.	
-----------------------	--

Bestemmelser om innhold og kvalitet (uavhengig av arealkategorier)

§ 7 Levekår (pbl § 3-1 første ledd, bokstav e og f)

7.1 Folkehelseplanen og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

7.2 Spesielt for levekårssoner:

- 10 soner med høyest indeks: Tiltak som kan ha negativ effekt på levekår bør ikke tillates
- 10 soner med høyest barneutflytting: Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier

Byutviklingen skal bidra til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller.

Tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal er viktig for inkludering og skal prioriteres.

§ 8 Arkitektur og byform (pbl § 11-9 nr 6, jf. § 29-2)

8.1 Arkitektur- og byforming

8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak.

8.2 Generelle krav

8.2.1 Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.

8.2.2 Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

8.2.3 Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.

8.2.4 Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

8.2.5 Bergen skal utvikles som en gåby, med gode lokalsentre, offentlige møtesteder, og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser.

8.2.6 Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Det skal legges vekt på nytenking, universell utforming og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner.

8.2.7 Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.

Bergensk bysikk skal ligge til grunn for ny byutvikling. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet.

Til 8.1.1:

- *I planbeskrivelsen eller rammesøknad skal tiltakets utforming vurderes i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk.*
- *Der god tilpasning til omgivelse og terreng er viktig skal utformingen visualiseres.*
- *Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.*
- *Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale.*

Til 8.2.1: I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:

- *Viktige landskapselementer*
- *Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger*
- *Romlige sammenhenger*
- *Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform*

<p>8.2.8 Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann.</p> <p>8.2.9 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.</p> <p>8.2.10 Utforming av byrom skal så langt det er mulig tilpasses barn og unge.</p> <p>8.3 Stedsanalyse</p> <p>8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1.</p>	<p>– Kulturminner</p> <p>– Funksjoner eller målpunkt som er viktige for stedet (møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud.</p> <p><i>Til 8.2.5: Gange, sykkel og kollektiv skal være de prioriterte transportformene i senterområdene. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gangforbindelser.</i></p> <p><i>Til 8.3: Stedsanalysen utarbeides med grunnlag i veileder utarbeidet av Bergen kommune.</i></p>
<p>§ 9 Bolig og boligkvalitet (pbl §§ 11-5, 11-9 nr 5 jf. § 31-6)</p> <p>9.1 Boligsammensetning: Krav til boligstørrelse i nye større prosjekter i <i>byfortettingssoner</i> (sone 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² <p>9.2 Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal</p> <p>9.3 Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i <i>byfortettingssoner</i>, <i>ytte fortettingssoner</i> og i levekårssoner med høy barneutflytting.</p> <p>9.4 Bruksendring (herunder hyblifisering) og riving av bolig er søknadspliktig, jf. pbl § 31-6.</p> <p>9.5 Flytende boliger tillates bare der det er avklart i reguleringsplan.</p> <p>9.6 Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.</p> <p>9.7 Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser.</p>	<p>«Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter.</p> <p><i>Boligområder skal med utgangspunkt i stedsanalysen tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger.</i></p> <p><i>For å sikre gode bokvaliteter, se bestemmelser om uteoppholdsareal, støy m.m.</i></p> <p><i>Der plangrunnlaget etterspør familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) - vaskerom - flere soverom - trafiksikkert nærmiljø <p><i>Til 9.4: Bestemmelsen innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc med andre hybler eller med en primærleilighet.</i></p> <p><i>Se også § 7 Levekår.</i></p> <p><i>Små boenheter bør ha romhøyde på minimum 2,5 meter</i></p> <p><i>For å ivareta mål om oppgradering av blågrønn infrastruktur i</i></p>
<p>§ 10 Blågrønne strukturer (pbl §§ 11-9 nr 6 og 8, 11-11 nr 5 og naturmangfaldlova)</p>	<p><i>For å ivareta mål om oppgradering av blågrønn infrastruktur i</i></p>

<p>10.1 Temakart <i>Sammenhengende blågrønne strukturer</i> (13.11.2017) skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning.</p> <p>10.2 Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal til dette skal sikres.</p> <p>10.3 Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.</p> <p>10.4 Langs vassdrag (jf. § 32.1) skal naturlig kantvegetasjon sikres. I sentrumskjerner (sone 1) og byfortettingssone (sone 2) kan dette fravikes basert på føringer i § 32.1. Fravik krever Fylkesmannens godkjenning.</p> <p>10.5 Tiltak som berører lukkede og sterkt påvirkede vassdrag skal utrede om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.</p> <p>10.6 Bytrær skal bevares, og skal erstattes ved skade eller felling. I reguleringsplaner skal det settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis. I historiske alleer skal trær og tilhørende strukturer bevares.</p> <p>10.7 Parsellhager og urban dyrking skal prioriteres der det er egnet for slik bruk.</p>	<p><i>formålsbestemmelsen § 1 skal det ved planlegging av nye tiltak først se hen til området blågrønne verdier (grøntområder og naturlige vannveier). Eksisterende blågrønne strukturer ivaretas og sammenheng i strukturen sikres særskilt. Behovet for styrket sammenheng kan tale for at nye grønntområder etableres.</i></p> <p><i>Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfold og håndtering av flomvann.</i></p> <p><i>Naturmangfold og blågrønne strukturer skal forvaltes som flerfunksjonelle ressurser. Det skal også legges vekt på områdenes betydning for klima, rekreasjon og folkehelse.</i></p> <p><i>Kommunens fagetat kan tillate felling av trær som er syke, skadet eller utgjør en risiko. Erstatning skal skje i samarbeid med fagetaten.</i></p>
<p>§ 11 Rekreasjon og friluftsliv (pbl § 11-9 nr 6)</p> <p>11.1 Områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas i plan- og byggesaksbehandling.</p> <p>11.2 Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gåbyen.</p> <p>11.3 Arealer eller funksjoner som fjernes skal erstattes, eventuelt skal tilsvarende tilbud i nærområdet gis økt standard og bruksverdi.</p>	<p><i>Alle skal ha gode betingelser for trygg utendørs rekreasjon og aktivitet i eget nærmiljø.</i></p> <p><i>I områder som har registrerte verdier for rekreasjon og friluftsliv skal disse tas hensyn til i arealforvaltningen.</i></p>
<p>§ 12 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr 7)</p> <p>12.1 Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker, også i sjø.</p> <p>12.2 Bygninger, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi skal i størst mulig grad ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Søkes det om riving av bygninger, anlegg eller miljø som kan ha særlig kulturhistorisk verdi, skal saken til uttale hos Byantikvaren.</p> <p>12.3 Forskriftsfredete, automatisk fredete, vedtaksfredete, listeførte eller marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Meldeplikt vedrørende automatisk fredete kulturminner i grunnen gjelder for hele kommunen.</p>	<p><i>Kulturminner skal ivaretas i samsvar med kulturminnelovens intensjon. For Bryggen gjelder også Verdensarvkonvensjonen. Bergens historiske særpreg skal tas vare på og videreutvikles.</i></p> <p><i>Vurdering av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak.</i></p> <p><i>For hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø: se § 35.5 og Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570).</i></p>

<p>12.4 I tette trehusmiljøer og andre verneverdige historiske kulturmiljø skal bygningene beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader, detaljer og hovedform.</p> <p>12.5 Kulturminner, verneverdig historisk kulturmiljø og kulturlandskap skal brukes for å videreutvikle bergensk byggeskikk med kvalitet og særpreg. Det skal innhentes kulturminnefaglig vurdering fra kommunens faginstans.</p> <p>12.6 Ved brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal ny bebyggelse som gjenoppbygges videreføre stedegen historisk byskikk av høy kvalitet. Slik bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart. Det kan kreves at nybygg blir gjenreist som kopi av dokumentert grunnlag.</p>	<p><i>Byantikvarens kulturminnegrunnlag legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling</i></p> <p><i>Bestemmelsen har som formål å ivareta særlige utsatte bygningstyper. Bestemmelsen kan fravikes ved dispensasjon, dersom viktige samfunnshensyn tilsier dette.</i></p> <p><i>Til 12.6: Antikvariske hensyn skal være førende ved gjenoppbygging</i></p>
<p>§ 13 Barn og unge (pbl §§ 11-9 nr 5 og 6, jf. 1-1 siste ledd)</p> <p>13.1 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging.</p> <p>13.2 Reguleringsplaner skal vurdere behov for areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom.</p> <p>13.3 Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.</p> <p>13.4 Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter - tilpasses aktuelle aldersgruppers behov - ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet - sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt <p>13.5 Det skal legges til rette for "hertesoner" ved grunnskoler, tilpasset lokale forhold.</p>	<p><i>Oppvekstmiljøet skal ha fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.</i></p> <p><i>Nøkkeltall for barnehage- og skolebehov (avhengig av boligtype):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 barnehagebarn pr 20 boenheter - 1 elev pr årstrinn pr 20 boenheter.
<p>§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)</p> <p>14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.</p> <p>14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. b. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier. c. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved 	<p><i>Til 14.1: Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ved etablering av ny boenhet på bebygd eiendom utenom sone 1, gjelder tilsvarende for eksisterende bolig(er).</i> - <i>I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet.</i> - <i>Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet</i>

<p>vårjevndøgn.</p> <p>d. Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig.</p> <p>e. Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.</p> <p>f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.</p> <p>g. Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.</p> <p>14.3 Arealkrav:</p> <p>14.3.1 <i>Bergen sentrum: S1 og By1</i> Det skal etableres eller oppgraderes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette minimum 5 m² på bakkeplan i S1, og minimum 10 m² på bakkeplan i By1. Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun.</p> <p>14.3.2 <i>Sentrumskjerne: S2 – S32</i> Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet.</p> <p>14.3.3 <i>Byfortettingssone (unntatt By1)</i> 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 i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.</p> <p>14.3.4 <i>Ytre fortettingssone</i> Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.</p> <p>14.3.5 <i>Øvrig byggesone</i> Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten.</p> <p>14.4 Uteoppholdsareal som skal være offentlig tilgjengelig eller etableres på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen.</p>	<p><i>Til 14.2: Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til utearealet. Privat uteoppholdsareal for en boenhet skal ligge i direkte tilknytting til boligen.</i></p> <p><i>Areal som skal være felles for flere eiendommer/seksjoner, opprettes som realsameie og samles i egen matrikkelenhet.</i></p> <p><i>Til 14.2.b. Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støyuksatt areal. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering og materialbruk. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer.</i></p> <p><i>Til 14.2.d. Ferdiggattest eller brukstillatelse kan ikke utstedes før uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad.</i></p> <p><i>Til 14.2.e. Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekk/bygningsmasse.</i></p> <p><i>Til 14.3. - Felles uteoppholdsareal må samles i egne felles eiendommer dersom boliger seksjoneres.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Form og innhold skal legge til rette for behov blant ulike grupper. - Privat uteareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen. - Fellesareal bør samles i større enheter. <p><i>Til 14.3.3 og 14.3.4.: Uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig, skal etableres på områder som reguleres til ny grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Der prosjektet kan styrke hoved-forbindelser vist i blågrønt temakart, kan akseptabel gangavstand økes til 200 m. Muligheten for å utforme uteoppholdsareal som offentlig areal fremfor fellesareal må avklares i reguleringsprosess, og arealet skal inngå i planområdet.</i></p>
---	--

	<p><i>Til 14.3.5: Der prosjekt inneholder flere enheter enn det normalt åpnes for i kommuneplanens arealdel, må behovet for fellesområder vurderes særskilt.</i></p> <p><i>«Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter.</i></p>
<p>§ 15 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)</p> <p>Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.</p>	<p><i>Nye boliger skal plasseres og utformes slik at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig.</i></p> <p><i>Nye boliger bør tilrettelegges for at alle hovedfunksjoner kan være på boligens inngangsplan, særlig i sone 2 og sone 3.</i></p> <p><i>Trinnfri adkomst bør være hovedprinsipp.</i></p> <p><i>Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.</i></p> <p><i>Snarveier, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet.</i></p>
<p>§ 16 Mobilitet (pbl §§ 11-9 nr 3)</p> <p>16.1 Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.</p> <p>16.2 Ved regulering av tiltak etter §§ 26 og 27 (bebyggelse og anlegg) større enn 5000 m² BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser skal det utarbeides mobilitetsplan.</p> <p>16.3 Gangforbindelser skal tas vare på og forbedres. Dette gjelder særlig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sentrumskjerner og byfortettingssone (§ 26) - forbindelser som betjener viktige målpunkter - forbindelser som gir tilgang til grønnstruktur <p>16.4 Ved tiltak som medfører varelevering skal det dokumenteres at dette kan skje uten hindring eller fare for andre trafikanter.</p> <p>16.5 Behov for sykkeltiltak skal vurderes. Større byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedrutenettet for sykkel.</p> <p>16.6 Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer</p> <p>16.7 Fremkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.</p>	<p><i>Vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport.</i></p> <p><i>Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser i bydelene.</i></p> <p><i>Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Hvordan det legges til rette for å begrense transportbehovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg varelevering, parkering og tilkomst for alle.</i> - <i>Kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende. Tiltak foreslås der dette er relevant</i> - <i>Samsvar med målsettingen av rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsipper)</i> - <i>Hvordan prosjektet utnytter deleløsninger</i> - <i>Behov for kollektivinfrastruktur</i> - <i>Behov for ladestruktur</i> - <i>Universell tilgjengelighet</i> <p><i>Det skal tas hensyn til at samferdselsanlegg ikke alltid kan følge normale standarder. Dette gjelder spesielt i bystruktur med kulturhistoriske og grønne verdier.</i></p>

<p>§ 17 Parkering (pbl § 11-9 nr 5 og § 28-7)</p> <p>17.1 Generelt</p> <p>17.1.1 Det skal redegjøres for parkering i alle søknader.</p> <p>17.1.2 Parkering skal anlegges på en trafikksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.</p> <p>17.1.3 Parkeringsplasser skal ikke hindre myke trafikanter.</p> <p>17.1.4 Kommunen krever tillatelse for bruk av ubebygde areal til parkering innenfor <i>sentrumskjerne</i> og <i>byfortettingssone</i>.</p> <p>17.2 Sykkelparkering</p> <p>17.2.1 Sykkelparkering skal gi rask og enkel tilkomst til målpunktet.</p> <p>17.2.2 Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. For større boligkomplekser gjelder dette også for gjesteparkering.</p> <p>17.2.3 Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.</p> <p>17.2.4 Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte.</p> <p>17.3 Krav til bilparkering</p> <p>17.3.1 Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger.</p> <p>17.3.2 Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges med lading.</p> <p>17.3.3 I boligprosjekter der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell.</p> <p>17.3.4 Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til parkeringsplass, også der denne er lagt til fellesanlegg.</p> <p>17.4 Frikjøpsordning</p> <p>17.4.1 Det er anledning til frikjøp fra krav til parkering i henhold til pbl. § 28-7 i følgende tilfeller:</p> <ol style="list-style-type: none"> bilparkeringsplasser i sentrumskjerner S2-S33 inntil 40 % av bilparkeringsplasser i byfortettingssoner For sykkelparkeringsplasser til korttidsbruk til forretnings- og servicebebyggelse innenfor hensynssone kulturminne Sentrum For sykkelparkeringsplasser med høyere standard til kontorbebyggelse i prosjekt med < 30 ansatte innenfor hensynssone kulturminne Sentrum <p>17.4.2 Krav til HC-parkering kan ikke løses med frikjøp.</p> <p>17.4.3 Grunnbeløpet for frikjøp settes til kr. 300.000 pr plass for bilparkering, og for sykkelparkering til kr.</p>	<p><i>Parkering skal i størst mulig utstrekning etableres i felles anlegg (se også § 26). Ved arealknapphet skal uteoppholdsareal prioriteres foran utendørs parkering. Sykkelparkering skal prioriteres foran bilparkering.</i></p> <p><i>Følgende tiltak omfattes av 17.3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pbl § 20-1 bokstav a, b, d, g, j og l, som omfattes av § 20-3 - tiltak etter § 20-5 bokstav b - tiltak som gir ny boenhet <p><i>Alle bygg skal ha god tilgjengelighet for alle, med prioritering av fotgjengere og myke trafikanter.</i></p> <p><i>Der fellesanlegg innebærer at andre tiltak eller eiendommer skal være uten egen parkering må forutsetninger avklares entydig og juridisk bindende, normalt i reguleringsplan.</i></p> <p><i>Biler bør kunne snu på egen eiendom</i></p> <p><i>Sykkel:</i> <i>Parkeringsareal i bod må komme i tillegg til annet bodareal (med minst 1,5 m² pr. plass). Særlig tyverisikker sykkelparkering (jf. § 17.2.3 og 17.2.4) er innendørs parkering bak låsbar dør. For øvrig må all sykkel-parkering gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon. Garderobetilbud (jf. § 17.8) skal plasseres i tilknytning til parkeringen og inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr.</i></p> <p><i>Bilparkering:</i> <i>HC-parkering skal ligge i nærheten av inngang, med krav til størrelse, belysning, helningsgrad og dekke.</i></p> <p><i>Forklaring til tabell for parkeringsplasskrav:</i> S – Sentrumskjerner: Alle områdene er markert med egen kode på plankartet, S1 – S32. BY – Byfortettingssoner: 2 områder er markert med egen kode BY1 og BY2 på plankartet (begge rundt sentrum). Resten av sonen (benevnt BY i tabellen) er uten egen kode på plankartet. Y – Ytre fortettingssone: 2 områder er markert med egen kode Y1 på plankartet (begge rundt sentrum). Resten av sonen er uten egen kode på plankartet.</p>
--	--

2.000 (etter § 17.4.1.c) og kr 10.000 (etter § 17.4.1.d) pr. vedtaksdato. Beløpene skal indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk. Beregningsindeks skal være indeksen for kalendermåneden 2 mnd. før registrert mottatt søknad om frikjøp.

Tabellen er ikke utfyllende for alle typer virksomheter. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene skal parkering vurderes konkret. Avvik kan drøftes i reguleringsplan.

Av krav til boligparkering regnes minst 80 % som egenparkering. Gjesteparkering utgjør minst 10 % i sentrumskjerner og minst 15 % i andre områder.

Tabell for parkeringsplasskrav	Beregnings- grunnlag	Sykkel Minimum Alle soner	Bil Maksimum eller minimum – maksimum			
			Sentrum S1 + BY1	Sentrumskjerner S2 – S32 samt BY2	Byortettingssone BY samt Y1	Andre arealkategorier
			Bolig	100 m2 bra	2,5	1
<i>Virksomhet</i>						
Forretning, handel, kjøpesenter, service	1000 m2 bra	12	0	10	15	15
Kontor	1000 m2 bra	12	2/1/0 (a)	3	6	4 - 10
Industri / verksted	1000 m2 bra	2	1	1	3	5 – 8
Lager / engros	1000 m2 bra	2	0	0	3	3 - 6
Restaurant / pub / kafé	1000 m2 bra	6	0	1	3	3
Hotell	10 gjesterom	4	1	2	5	7
Sykehjem	10 senger	1	1	2	3	5
Barnehage	10 barn	4 (c)	0,5	0,5 - 2	1,5 – 2,5	3 - 5
Skoler	10 Årsverk	30 + 2	0,5	0,5 – 2	1,5 - 2,5	3-5
Universitet/høyskole	10 Årsverk	30	1	1,5	2	2 - 4
Idrettsanlegg	10 Personer	2	0	0,5	1	1 - 4
Forsamlingslokale	10 Sitteplasser	2	0	1	3	3 – 5

Alle tall for sykkelparkering er minimumskrav. Tall for bilparkering er maksimumskrav der det står enkelttall unntatt (b), og minimum/maksimum der det står to tall med bindestrek mellom.

- 2 plasser pr. 1.000 m² BRA inntil 4.000 m², 1 plass pr 1.000 m² for areal 4.000 – 20.000 m², så 0.
- 0,8 er et minimum pr 100 m², men det kreves minimum 1 plass pr boenhet, unntatt ytre fortettingssone, selv om utregning på bakgrunn av boligareal åpner for lavere parkeringsdekning.

c. Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner, som skal kunne oppbevares under tak.	
<p>§ 18 Energi og Klima (pbl § 11-9 nr 3 og 6)</p> <p>18.1 Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal nye bygg og hovedombygging større enn 500 m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. For fritak: se § 34.1</p> <p>18.2 Nullutslipssløsninger skal vurderes utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og i prosjekter som fritas for tilknytningsplikt.</p> <p>18.3 I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tiltak for å minimere energibruk - tiltak for å minimere klimagassutslipp - valg av energiløsninger og byggematerialer <p>18.4 Klimagassregnskap kreves ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vesentlige naturinngrep - nybygg større enn 1000 m² BRA - valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg 	<p><i>Bergen kommune skal utvikles som et klimasmart og klimanøytralt samfunn. Utslippsreduksjoner skal tilstrebes innenfor alle sektorer.</i></p> <p><i>Nye tiltak skal ha lavt energibehov.</i></p> <p><i>Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp, og på lengre sikt utfasing av utslipp fra fossile kilder.</i></p> <p><i>Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk.</i></p> <p><i>Det bør tilrettelegges for bruk av tre.</i></p>
<p>§ 19 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet (pbl §§ 4-3 og 11-9 nr 8)</p> <p>19.1 ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og søknad om tiltak. Analysen skal vise risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av formålet.</p> <p>19.2 Dersom analysen identifiserer uakseptabel risiko skal planforslaget inneholde forslag til avbøtende tiltak.</p> <p>19.3 Alle risikoanalyser skal gjennomføres i henhold til gjeldende norsk standard.</p> <p>19.4 Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom.</p> <p>19.5 Plassering av nye tiltak skal ta hensyn til fremtidig stigning i havnivå og stormflo/bølgepåvirkning.</p> <p>19.6 Ved tiltak i og ved brattere terreng enn 27 grader skal det redegjøres for sikkerhet mot ras (se også hensynssone § 33.7)</p> <p>19.7 Rømningsveier skal sikres innenfor gjeldende bygning.</p>	<p><i>ROS-analyser til reguleringsplan og søknad om tiltak, skal legges til grunn byggt teknisk forskrift.</i></p> <p><i>Framtidige skader på liv og helse, bygninger og infrastruktur skal forebygges.</i></p> <p><i>Sikringstiltak som forutsetter krevende framtidig tilsyn og vedlikehold bør drøftes spesielt og bør unngås.</i></p> <p><i>Grønne tak bør vurderes som et tiltak for å redusere avrenningstopper.</i></p> <p><i>Overvannshåndtering kan utløse behov for analyser og tiltak både oppstrøms og nedstrøms i et plan- eller tiltaksområde, og håndteres normalt i VA-rammeplan etter § 20.</i></p> <p><i>Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.</i></p> <p><i>Flomveier skal i størst mulig grad utformes slik at vannet</i></p>

	<p><i>transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.</i></p> <p><i>Fremtidig havstigning bør ha perspektiv til år 2100.</i></p>
<p>§ 20 Vannforsyning, avløp og avfall (pbl § 11-9 nr 3)</p> <p>20.1 Vannforsyning og avløp</p> <p>20.1.1 VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.</p> <p>20.1.2 Rammeplanen skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem.</p> <p>20.1.3 Vannstand i kummer og tanker, og vannlås i utstyr, må ikke ligge lavere enn kote +2,5 for gravitasjonsanlegg. Der vannlås ligger mellom kote 2,5 og 3,5 skal det tilrettelegges for pumping av avløp.</p> <p>20.2 Avfallshåndtering</p> <p>20.2.1 Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP).</p> <p>20.2.2 Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre skal disse vurderes i sammenheng, for å sikre en god og felles infrastrukturløsning.</p>	<p><i>Avstand mellom ledningsanlegg og bygg/konstruksjoner skal normalt være minimum 4 meter.</i></p> <p><i>Tiltak som kan medføre risiko for setninger i grunnen innenfor fredet bygrunn skal behandles etter kulturminneloven.</i></p> <p><i>Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.</i></p> <p><i>For boligområder og kombinasjonsbygg skal det utarbeides en RTP basert på gjeldende veileder. Kombinasjonsbygg skal betraktes som husholdning, og avfallsløsninger skal samordnes for bolig- og næringsformål. Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder.</i></p> <p><i>Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet adkomst til avfallssystemet.</i></p>
<p>§ 21 Handel (pbl § 11-9 nr 5)</p> <p>21.1 Generelt</p> <p>21.1.1 Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot sentrale gater og byrom. For ny eller samlet handel med bruksareal over 3000 m², kreves det samtykke fra fylkeskommunen før tiltaket kan tillates (gjennom regulerings- eller byggesaksbehandling).</p> <p>21.2 I sentrumskjerner kan ny handelsvirksomhet etableres etter følgende kriterier:</p> <p>21.2.1 <i>Bergen sentrum</i>: All handel som kan tilpasses øvrige krav til området tillates.</p> <p>21.2.2 <i>Bydelssentrene (S2-S8)</i>: Alle typer handel tillates. Omfanget skal tilpasses handelsområdet. Det skal utarbeides handelsanalyse før det gis tillatelse til ny handelsvirksomhet.</p> <p>21.2.3 <i>Større lokalsentre (S13, S23, S25, S26 og sentrumskjerne Nyborg)</i>: Detaljhandel tilpasset handelsområdet tillates. Det skal utarbeides handelsanalyse før det gis tillatelse til ny handelsvirksomhet. For S26 og sentrumskjerne Nyborg kan det i tillegg tillates handelsvirksomhet som kan ha hele eller deler av bydelen som handelsomland.</p> <p>21.2.4 <i>Øvrige lokalsentre</i>: Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet.</p> <p>21.3 I byfortettingssonen kan ny handelsvirksomhet etableres etter følgende kriterier:</p>	<p><i>Bestemmelsen skal sikre handel tilpasset nivå og omland.</i></p> <p><i>Handelsanalyse skal utarbeides i samsvar med krav i retningslinje 4.2. i Regional plan for attraktive senter fra Hordaland fylkeskommune. Handelsomland i analysen skal omfatte minimum hele bydelen.</i></p>

<p>21.3.1 Handelsarealet skal være i samsvar med i reguleringsplan vedtatt etter 1.1.2013.</p> <p>21.3.2 Det tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.</p> <p>21.3.3 Annen type handel kan tillates dersom det er i samsvar med handelsanalyse. Slik handel skal som hovedregel legges i randsonen mot sentrumskjernen.</p> <p>21.4 I ytre fortettingssone og øvrig byggesone tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates. Annen type handel tillates ikke.</p> <p>21.5 Arealkrevende varehandel</p> <p>21.5.1 For handel der vareutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler gjelder følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> Kan etableres i byfortettingssonen, dersom virksomheten kan tilpasses en bystruktur, og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøer. Kan etableres i ytre fortettingssone og øvrig byggesone dersom bygningsstruktur og trafikkskapning ikke gir vesentlig belastning for boligmiljøer. 	
<p>§ 22 Støy (pbl §§ 11-9 nr 6 og 11-8 tredje, ledd bokstav a)</p> <p>22.1 Generelt</p> <p>22.1.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.</p> <p>22.1.2 Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.</p> <p>22.1.3 Grenseverdiene kan fravikes innenfor rammene av § 22.2.</p> <p>22.1.4 Ytterligere avvik innenfor rammene av § 22.3 kan vurderes.</p> <p>22.1.5 Barnehager og grunnskoler skal ikke etableres i rød støysone.</p> <p>22.2 Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Planløsning og stille side Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side. Støyutsatte sider Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone. Spesielt for øvrig byggesone og LNF: Grenseverdi reduseres med 5 dB. Uteoppholdsareal Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. 	<p><i>Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tjenlig utbyggingsmønster.</i></p> <p><i>Uteoppholdsarealer, arealer for barn og unge, prioriterte byrom, grønnstruktur, rekreasjonsområder, kulturminner og stille områder skal i minst mulig grad belastes med støy.</i></p> <p><i>Håndtering av støy skjer både ved vurdering av hvor og hvordan det skal bygges.</i></p> <p><i>Ved arealplanlegging skal støytemaet drøftes i en tidlig planfase.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Muligheter for å oppfylle målene uten avvik skal belyses.</i> - <i>Behovet for avvik skal begrunnes, også samfunnsmessig basert på § 1.</i> - <i>Ved støynivå opp mot og inn i rød sone krever en grundig og bred drøfting.</i> - <i>Dersom avvik etter § 22.2 eller 22.3 vurderes som forsvarlig og nødvendig skal det avklares hvilke plangrep og støyfaglige utredninger som er nødvendige.</i> <p><i>Tiltak skal utredes støyfaglig. Beste tilgjengelige støydata skal</i></p>

<p>22.3 Spesielt for tiltak i støybelastet sentrumskjerne S</p> <p>22.3.1 For tiltak som ligger i rød støysone kan grenseverdien for støyutsatt side økes med inntil 8 dB i S1-8 og 5 dB i øvrige S-områder.</p> <p>22.3.2 Krav til planløsning, stille side og uteoppholdsareal skal oppfylles. Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for uteoppholdsareal kan dette ha inntil 3 dB høyere støynivå enn grenseverdi, men minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykravet.</p> <p>22.3.3 Forutsetninger for bruk av utvidete avvik etter § 22.3:</p> <ol style="list-style-type: none"> Unntak skal bare benyttes der støynivået er for høyt til at samfunnsmessig riktig boligfortetting kan oppnås basert på normale grenseverdier. Unntakene er ikke et argument for dårligere støystandard enn det som kan oppnås med normale tiltak. Byggetiltaket med støytiltak skal reguleres. Reguleringsplanen skal belyse alternative utbyggings-løsninger og avbøtende tiltak (herunder behov for balansert mekanisk ventilasjon, kjøling og utvendig solskjerming). Angitte avvik gjelder bare for veitrafikkstøy og banestøy. Barnehager og grunnskoler omfattes ikke. <p>22.4 Nye støykilder</p> <p>22.4.1 Ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder gjelder § 22.1. Unntak som beskrevet i § 22.2 krever særlig utredning og begrunnelse. Utvidete unntak for sentrumskjerner etter § 22.3 vil normalt ikke være relevant.</p> <p>22.4.2 Tiltakshaver skal dokumentere støyforhold og avbøtende tiltak i støyfaglig utredning, og utarbeide støysonekart.</p> <p>22.4.3 Stille områder skal i størst mulig grad opprettholdes uten ny støypåvirkning. Støyutredning skal drøfte bortfall av stille områder og påvirkning på viktige rekreasjonsområder og kulturmiljøer. Dersom det oppstår negative konsekvenser skal alternative løsninger, avbøtende tiltak vurderes og iverksettes.</p> <p>22.5 Bygg- og anleggsarbeider</p> <p>22.5.1 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.</p>	<p>benyttes.</p> <p><i>Innglassede uterom - Dersom privat uteoppholdsareal må bygges inn for å oppfylle krav etter § 22.2.1.c, må dette drøftes og avklares i reguleringsplan. Tiltaket kan vurderes for private uterom i sentrumskjerner S og byfortettingssone BY. Fellesareal skal sikres tilstrekkelig støystandard uten innglassing. Innglassing eller tilsvarende må kunne åpnes. Arealet bør ha gode kvaliteter for øvrig.</i></p> <p><i>Tiltak i rød støysone</i> <i>Dersom både stue og alle (eller minst 2) soverom har vindu mot stille side kan det i reguleringsplan vurderes å øke grenseverdien for støyutsatt side med inntil 3 dB (jf. § 22.2.1.b).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ved regulering av større tiltak (mer enn 15 boenheter) eller større arealer under ett i byfortettingssone BY kan elementer fra § 22.3 vurderes for deler av tiltaket/området, dersom dette kan bidra til en bedre total-løsning. Avvik må belyses, diskuteres og begrunnes spesielt i planen, og bør kompenseres med ekstra gode kvaliteter på andre områder. Avstand til grønne støysoner er et aktuelt vurderingstema.</i> - <i>I rød støysone bør det alltid etableres balansert ventilasjon i nye boenheter, også ved tiltak i eksisterende bygg.</i> <p><i>Undervisnings- og helsebygg:</i> <i>Hvert tiltak vurderes konkret innenfor rammen av bestemmelsen.</i></p> <p><i>Når støydata mangler- Ikke alle støykilder og støysoner er kartfestet i kommuneplanen. Ved saksbehandling innenfor støysonene for andre kjente støykilder, og innenfor støysoner basert på nyere data, skal bestemmelsen praktiseres på tilsvarende måte.</i></p>
<p>§ 23 Forurensning (pbl § 11-9 nr 6 og 8)</p> <p>23.1 Luft</p> <p>23.1.1 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.</p> <p>23.1.2 Nye skoler og barnehager og helseinstitusjoner skal ikke lokaliseres i områder med luftkvalitet tilsvarende rød sone.</p>	<p><i>Forurensning som påvirker miljø, helse og trivsel skal forebygges og begrenses.</i></p> <p><i>Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for</i></p>

<p>23.1.3 Luftinntak til bygning skal plasseres slik at tilluften får best mulig kvalitet.</p> <p>23.2 Jord</p> <p>23.2.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade.</p> <p>23.2.2 Ved arealplanlegging som berører potensielt forurenset grunn skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves spesielle tiltak eller plangrep.</p> <p>23.3 Vassdrag</p> <p>23.3.1 Ved tiltak nært vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere.</p>	<p><i>saksbehandling.</i></p>
<p>§ 24 Massehåndtering (pbl § 11-9 nr 6, § 20-1)</p> <p>24.1 Generelt</p> <p>24.1.1 Tiltak og detaljreguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.</p> <p>24.1.2 Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.</p> <p>24.1.3 Jord som fjernes fra dyrka mark skal disponeres slik den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål.</p> <p>24.1.4 Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.</p> <p>24.2 Masseuttak (som selvstendig tiltak)</p> <p>24.2.1 Uttak av masse skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan dersom tiltaket overskrider ett eller flere av følgende kriterier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volum over 1000 m³ - berørt areal over 1 da - avvik fra eksisterende terreng over 3 m. <p>24.3 Massedeponering</p> <p>24.3.1. Det kreves reguleringsplan for massedeponering og utfylling som berører større areal enn 1 da eller som avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng.</p> <p>24.3.2 Plankravet gjelder ikke for tiltak som oppfyller § 24.1 og samtlige følgende kriterier:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. er til vesentlig nytte for landbruk i LNF-områder b. ikke overstiger 10 da eller 3 m høydeavvik c. har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn d. ikke utløser spesielt behov for medvirkning e. benytter jordfaglig kompetanse i planlegging og utføring f. anleggsfase begrenses til 3 år og til 1 samtidig lokalitet pr grunneiendom. 	<p><i>Overskuddsmasser skal benyttes på en god samfunnsnyttig måte. Negative konsekvenser av massehåndteringen skal reduseres og spredning av forurensning, inkludert plast, skal unngås.</i></p> <p><i>Håndtering av spesielle masser (herunder forurensete masser, radonholdige masser eller masser med fremmede arter) kan baseres på andre rammevilkår enn fastsatt i bestemmelsen.</i></p> <p><i>Tiltak skal ikke være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jmfør kulturminneloven. Utfylling i sjø langs historiske områder eller innenfor hensynssone H570 krever uttalelse fra Byantikvaren.</i></p> <p><i>Tiltak innenfor nedbørsfelt for vassdrag med elvemusling skal behandles spesielt, og behov for avbøtende tiltak skal avklares.</i></p> <p><i>Utfylling i sjø vurderes konkret for hver enkelt sak. Tiltak langs land og over kote minus 4 behandles normalt på tilsvarende måte som ved deponering på land. Utfylling i sjø i områder med store kulturminne-verdier bør avklares i overordnet plan. Lagring av masser i mer enn 2 år behandles som et permanent tiltak.</i></p>

24.3.3 Tiltaket må avsluttes og ferdigstilles før det kan gis tillatelse til nye tiltak på samme eiendom.	
<p>§ 25 Skilt og reklame (pbl §§ 11-9 nr 6, 20-1 2. ledd bokstav i, § 30-3)</p> <p>25.1 Plassering av skilt og reklameinnretninger krever søknad og tillatelse.</p> <p>25.2 Reklame tillates ikke i boligområder, grønnstruktur, stille områder og LNF-områder. Reklame skal ikke prege bybildet i Bergen.</p> <p>25.3 Vedlegg 2 <i>Utfyllende regler for skilt og reklame</i> til kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn for saksbehandling.</p>	<p><i>Skilt og reklame skal ikke virke skjemmende.</i></p> <p><i>Tillatelse gis normalt inntil videre eller for et bestemt tidsrom.</i></p> <p><i>For skilt og reklameinnretning over 5,0 m² gjelder bestemmelsene om nabovarsel i plan- og bygningslovens § 21-3. Kommunen kan kreve varsel også ved mindre tiltak.</i></p>

Bestemmelser til arealkategorier (pbl §§ 11-10 og 11-11, jf. § 11-8)

§ 26 Bebyggelse og anlegg – sone 1 – 4

sone 1 – *sentrumskjerne* - § 26.2

sone 2 – *byfortettingssone* - § 26.3

sone 3 – *ytre fortettingssone* - § 26.4

sone 4 – *øvrig byggesone* - § 26.5

<p>§ 26.1 Felles bestemmelser for sone 1-2; sentrumskjerne og byfortettingssone</p> <p>26.1.1 Områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg.</p> <p>26.1.2 Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene og tilstøtende byrom.</p> <p>26.1.3 Nettverket av byrom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet.</p> <p>26.1.4 Ved nye tiltak skal det utarbeides en innledende stedsanalyse i samsvar med § 8.3.</p> <p>26.1.5 Grense mellom sonene kan justeres ved regulering. For byfortettingssonen forutsetter grensejustering at utbyggingsområdet får en funksjonell gangforbindelse med maks. 500 m til sentrumskjerne for lokalsentre, bybane, høyfrekvent kollektiv eller tog, og 900 m til sentrumskjerne for bydelssentre. Nye gangforbindelser skal opparbeides før nye bygg kan tas i bruk.</p> <p>26.1.6 Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>26.1.7 Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.</p> <p>26.1.8 Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.</p>	<p><i>Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter at Bergen skal videreutvikle en kompakt bystruktur med et nettverk av senterområder. Bestemmelsene konkretiserer hva dette betyr for ny utbygging.</i></p> <p><i>Til 26.1.1: Kriterier for vurdering av det enkelte "stedets egenart" framgår i retningslinjer til § 8.</i></p> <p><i>Til 26.1.3: Definisjon av byrom gis i vedlegg 1. Håndtering av overvann skal om mulig integreres i den blågrønne byromsstrukturen.</i></p> <p><i>Til 26.1.5: Ved vurdering av grensejustering skal høydeforskjeller og avstand til kollektivtilbud og nærservice vektlegges.</i></p> <p><i>Interne gårdsrom i tett historisk bebyggelse bør ikke gjenbygges.</i></p> <p><i>I offentlig områderegulering kan det vurderes større byggehøyde for offentlige bygg eller bygg som har viktige</i></p>
--	---

<p>§26.2 Sone 1 Sentrumskjerne</p> <p>26.2.1 Felles for <i>sentrumskjerner</i> (S):</p> <ol style="list-style-type: none"> Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med mangfold i funksjoner og sammenhengende byromstruktur. Byromsstrukturen skal sikre god tilgjengelighet til kollektivtilbud, offentlig plass og tjenestetilbud. Det kan tilrettelegges for bolig, næring, handel, kultur og tjenesteyting. Det tillates ikke industri, lager eller annen arealkrevende og støyende næringsvirksomhet. Det skal utarbeides områdereguleringsplan for minimum hele sentrumskjernen, jfr. § 3.4, samt for tilgrensende områder som er nødvendige for å sikre sammenheng i bystrukturen. Unntak fra dette gjelder for Bergen sentrum (S1), der avgrensning av reguleringsplan fastsettes av kommunen. I forbindelse med oppstart av områdereguleringsplanen skal det utarbeides en innledende stedsanalyse etter § 8.3, som også omfatter byromstrukturen rundt sentrumskjernen. Det skal være publikumsrettet virksomhet mot sentrale gater og byrom, og aktive fasader på gateplan. Virksomhetene skal ha inngang direkte fra gaten. Bebyggelsen skal utformes med variert arkitektonisk uttrykk. Innenfor sentrumskjernen skal det etableres en offentlig plass eller allmenning, tilpasset stedets karakter, størrelse og rolle. Plassen skal opparbeides for mangfoldig rekreasjon og aktivitet, med funksjonelle gjennomgående gangmuligheter. Ferdselsårer skal bygges som gater, og utformes med hovedvekt på tilgjengelighet for myke trafikanter. Gangbroer over gate tillates ikke. Boliger skal ha inngang fra gaten. Avstand mellom gangårer skal maksimalt være 70 meter. Byggehøyden skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning. Se også § 38.3.1. Parkering skal skje i fellesanlegg, som skal legges i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen. <p>26.2.2 Bergen sentrum S1: Det skal tilrettelegges for et mangfold av funksjoner, med bolig, handel, service, næring og kultur.</p> <p>26.2.3 Bydelssentre S2 – S8:</p> <ol style="list-style-type: none"> Det skal tilrettelegges for et mangfold av funksjoner. Alle typer handel er tillatt, men mengden skal tilpasses handelsområdet, jf. § 21. Minimum 20 % av bruksarealet skal være bolig. <p>26.2.4 Større lokalsentre (S13, S23, S25, S26 og sentrumskjerne Nyborg): Det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tjenesteyting for nærområdet. Detaljhandel tilpasset handelsområdet tillates, jf. § 21.</p> <p>26.2.5 Øvrige lokalsentre:</p>	<p><i>allmenne funksjoner.</i></p> <p><i>Til 26.2.1: Kriterier for vurdering av hva som er "bymessig" framgår i veiledning til § 8.</i></p> <p><i>Til 26.2.c: Næringsbebyggelse skal være arbeidsplassintensiv eller publikumsrettet virksomhet som kontor og service.</i></p> <p><i>Til 26.2.f: Med "aktiv fasade" menes at fasaden gjenspeiler virksomheten innenfor, for eksempel med direkte innsyn til lokalene.</i></p> <p><i>Til 26.2.1.i: Se også § 17.</i> <i>Ved behov skal det tilrettelegges for parkeringsanlegg som kan bygges ut etappevis. Med fellesanlegg for parkering menes anlegg som har én felles avkjørsel for flere eiendommer og prosjekter.</i></p> <p><i>Bergen sentrum S1</i></p> <p><i>Bydelssentre:</i> S2 Åsane S3 Indre Arna S4 Danmarks plass S5 Loddefjord S6 Fyllingsdalen S7 Nesttun S8 Rådal sentrum/Lagunen</p> <p><i>Lokalsentre:</i> S9 Toppe S10 Flaktveit S11 NHH S12 Sandvikstorget S13 Nordrevågen (Laksevåg senter) S14 Laksevåg sentrum S15 Fløttmannsplassen S16 Møllendal S18 Kronstad S19 Kanalvegen</p>
--	--

<p>Det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tjenesteyting for nærområdet. Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet, jf. § 21.</p>	<p>S20 Wergeland S21 Landåstorget S22 Kristianborg S23 Sletten S24 Fantoft S25 Paradis S26 Spelhaugen S27 Søreide S28 Fanatorget S29 Sandsli S30 Råstøl S31 Nordås S32 Skjoldskiftet S33 Olsvik</p>
<p>§26.3 Sone 2 Byfortettingssone</p> <p>26.3.1 <i>Byfortettingssonen</i> skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.</p> <p>26.3.2 Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3.</p> <p>26.3.3 Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg.</p> <p>26.3.4 Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten.</p> <p>26.3.5 For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur.</p> <p>26.3.6 For byfortettingssoner uten sentrumskjerne skal det gjennom reguleringsplan sikres en offentlig plass sentralt i sonen.</p> <p>26.3.7 Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.</p> <p>26.3.8 Byggehøyde:</p> <ol style="list-style-type: none"> Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges. Se også § 38.3.1. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse. For søknader om tiltak som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer, og ikke høyere enn 15 meter i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Se også § 38.3.1. <p>26.3.9 Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.</p> <p>26.3.10 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.</p>	<p><i>Avgrensning av sonen i kartet er gjort med utgangspunkt i gang-avstand på 600 m fra lokalsentre og 1000 m fra bydelssentre.</i></p> <p><i>Til 26.3.1. For næring skal virksomheter med høy og middels arbeidsplassintensitet prioriteres (jf. §§ 1, 16, 17). Det kan tilrettelegges for bebyggelse med flere funksjoner i samme bygg. Kriterier for vurdering av hva som er "bymessig" framgår i veiledning til § 8.</i></p> <p><i>Til 26.3.3: Med fellesanlegg for parkering menes anlegg som har én felles avkjørsel for flere eiendommer og prosjekter.</i></p> <p><i>Til 26.3.4: Boligbebyggelsen bør variere fra rekkehus til blokker. For boliger skal det vurderes kantsone eller forhage som overgang mellom fasaden og gaten. Fleksible boliger og mulighet for deling av funksjoner skal inngå i vurderingen.</i></p> <p><i>Til 26.3.5: Se også § 35.5.</i></p> <p><i>Til 26.3.7: Kravet skal sikre boenheter egnet for barnefamilier. Se også § 9. Alt bruksareal i boenheten behøver ikke å ligge på bakken. Bakkekontakt kan sikres gjennom at deler av boligen ligger på bakkenivå.</i></p>

	<p><i>Til 26.3.8: Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke bør overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 110% av byromsbredden.</i></p>
<p>§ 26.4 Sone 3 Ytre fortettingssone</p> <p>26.4.1 Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.</p> <p>26.4.2 Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan (jfr. § 3).</p> <p>26.4.3 Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene.</p> <p>26.4.4 Det skal sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrumskjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder.</p> <p>26.4.5 Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.</p> <p>26.4.6 Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>26.4.7 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.</p> <p>26.4.8 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.</p>	<p><i>Til 26.4.1: For næringsbebyggelse skal virksomheter med middels arbeidsplassintensitet prioriteres. Publikumsrettet virksomhet bør ikke tillates. (jf. §§ 1, 16, 17)</i></p> <p><i>Til 26.4.5.: Grad av utnytting fastsettes av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %-BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Krav til minimumsutnyttelse skal ikke forhindre mindre tiltak på eksisterende bebyggelse.</i></p> <p><i>Parkering bør etableres i anlegg, primært som fellesanlegg for et større område.</i></p>
<p>§ 26.5 Sone 4 Øvrig byggesone</p> <p>26.5.1 I øvrig byggesone tillates ikke vesentlig nybygging. Det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt.</p> <p>26.5.2 Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates. Det tillates ikke nyetablering eller bruksendring for tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet.</p> <p>26.5.3 Grad av utnytting for ny bebyggelse skal være maks. 45 % BRA.</p> <p>26.5.4 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gir vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.</p> <p>26.5.5 I bestemmelsesområde for "senterområder i øvrig byggesone" (§38.5) tillates videreutvikling av eksisterende funksjoner og transformasjon av eksisterende bygg til næring.</p> <p>26.5.6 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.</p> <p>26.5.7 Eksisterende næringsområder kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.</p>	<p><i>Områdene skal i hovedsak opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.</i></p> <p><i>Til 26.5.5.: Gjelder Salhus og Lone Salhus er også Historisk område, jamfør § 38.3.</i></p>
<p>§ 27 Bebyggelse og anlegg – Øvrig (pbl §§ 11-10 og 11-11)</p>	

<p>§27.1 Fritids-bebyggelse (1120) 27.1.1 Fritidsboliger kan ikke bruksendres til bolig. 27.1.2 Nye bruksenheter skal ikke opprettes. 27.1.3 Fritidsboliger i felt FB1 skal ikke fradeles eller seksjoneres.</p>	<p><i>Bruksendring av fritidsbebyggelse utenfor kode 1120 vurderes konkret.</i></p> <p><i>Gjelder fritidsboliger som tidligere er avsatt til dette formålet i regulerings- og kommunedelplaner.</i></p>
<p>§ 27.2 Tjenesteyting (1160) Egne bestemmelser er ikke gitt</p>	
<p>§ 27.3 Råstoffutvinning (1200) Egne bestemmelser er ikke gitt</p>	
<p>§ 27.4 Næringsbebyggelse (1300) 27.4.1 I områder for industri og lager (IL) tillates industri, lager og annen arealkrevende næringsvirksomhet. 27.4.2 I områder for industri, kontor og lager (IKL) tillates kontor, industri, lager og arealkrevende næringsvirksomhet. 27.4.3 Kjøpesenter og detaljhandel er ikke tillatt.</p>	<p><i>Større bygg bør ha et grønt preg.</i> <i>Ved planlegging av IL10 skal det tas hensyn til omkringliggende landbruksareal.</i> <i>For IL11 skal det tas hensyn til eksisterende hjortetrek.</i> <i>For IL13 må ny regulering ta hensyn til elv og landskap.</i></p>
<p>§ 27.5 Idrettsanlegg (1400) Egne bestemmelser er ikke gitt</p>	
<p>§ 27.6 Grav- og urnelund (1700) Egne bestemmelser er ikke gitt</p>	
<p>§ 27.7 Andre typer (1500) 27.7.1 Terminal - T: Egne bestemmelser er ikke gitt 27.7.2 Energianlegg - E: Egne bestemmelser er ikke gitt 27.7.3 Kommunaltekniske anlegg - KA: Egne bestemmelser er ikke gitt 27.7.4 Småbåtanlegg - SA: I områdene tillates mindre flytebrygger for forankring av båter. Byggesøknaden må vise at tiltaket ikke er til hinder for andre brukere. Nye anlegg skal ha trafiksikker parkering. 27.7.5 Massedeponi - M: Se § 24. 27.7.6 Naust - N: a. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, uten innredning for opphold og overnatting. Naust kan ha størrelse inntil 30 m² BYA, en etasje og mønehøyde på maks 4 meter målt fra gjennomsnittlig terreng høyde. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Det skal ikke ha altan, balkong, gjerde eller liknende. Vinduer skal ikke overstige 3 % av BRA og skal om mulig ikke vende mot sjø. Terrenginngrep skal ikke avvike mer enn 2 m fra opprinnelig terrengnivå. b. Nye naust skal ikke redusere allmenhetens tilgang til strandsonen. Det skal være mulig å ferdes framom eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i en bredde på minimum 2 meter, minst mellom hvert 3. naust.</p>	

<p>c. Det er plankrav i naustområder. Eventuelle fellesløsninger for kai, brygge og boder skal inngå i reguleringsplanen.</p> <p>d. Det er ikke tillatt med båtgarasje.</p>	
<p>§ 28 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)</p>	
<p>§ 28.1 Generelt om samferdselsanlegg og infrastruktur</p> <p>28.1.1. Offentlige veier og endring av eksisterende anlegg, skal planlegges i tråd med <i>Vegnormer for Bergen kommune</i> og Statens vegvesens håndbøker. Avvik fra normer kan tillates når andre hensyn tilsier det.</p> <p>28.1.2 Areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder avfallshåndtering, skal vurderes i en tidlig planfase. Veiledende tekniske detalplaner skal legges til grunn.</p> <p>28.1.3 Viktige gangforbindelser til kollektivholdeplasser skal identifiseres og om mulig gis formell status.</p> <p>28.1.4 Gang-/sykkelveg skal ikke benyttes som kjøreadkomst til nye boenheter.</p>	<p><i>Avvik fra normer skal dokumenteres og begrunnes. Eventuelle avbøtende tiltak skal synliggjøres.</i></p> <p><i>Standard og vedlikeholdsansvar skal avklares før tiltak iverksettes.</i></p> <p><i>Enkle snarveier/stier kan om nødvendig ha avvik fra generelle standardkrav, herunder universell utforming.</i></p> <p><i>Avstand mellom bygg og konstruksjoner og ledningsanlegg skal normalt være minimum 4 m.</i></p>
<p>§ 28.2 Samferdselsanlegg (SA) (2001) Egne bestemmelser er ikke gitt.</p>	<p><i>Formål er å tilrettelegge for trafikksikring av fylkesveg og parkmessig opparbeiding av strandsone.</i></p>
<p>§ 28.3 Bane (2020) Egne bestemmelser er ikke gitt.</p>	
<p>§ 28.4 Lufthavn (2030) Egne bestemmelser er ikke gitt.</p>	
<p>§ 28.5 Havn (2040) Egne bestemmelser er ikke gitt.</p>	
<p>§ 29 Grønnstruktur (pbl § 11-10)</p> <p>29.1. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.</p> <p>29.2 Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.</p> <p>29.3 Eksisterende veger i grønnstruktur kan driftes i samsvar med vegens funksjon.</p> <p>29.4. Bergenhus festning er underlagt Forsvaret, og vil kunne underlegges militær adgangskontroll.</p>	<p><i>Områder i byggesonen som er viktige for naturmangfold, landskap eller som har en viktig funksjon for rekreasjon og friluftsliv, bør avsettes til grønnstruktur.</i></p>

<p>29.5. Det er krav om reguleringsplan i områder markert som «Fremtidig grønnstruktur» (med påskrift G) og som skal tilrettelegges til friluftsmål i følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bjørndalspollen - Nordåsvannet (3 lokaliteter) - Gravdalsvannet 	
<p>§ 30 Forsvaret (pbl § 11-10) Egne bestemmelser er ikke gitt.</p>	
<p>§ 31 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) (5100) (pbl § 11-11)</p> <p>31.1 Følgende tiltak som oppfyller kravene etter § 31.2 er tillatt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Tiltak som er nødvendig for gårdens næringsvirksomhet b. Enkel tilrettelegging for friluftsliv. c. Nødvendige transformatorer i distribusjonsnettet for strøm <p>31.2 Ved plassering av nye tiltak skal det tas hensyn til landbruk, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.</p> <p>31.3 Små tiltak på fradelt og bebygd boligeiendom, som ikke påvirker LNF-verdiene negativt, kan normalt behandles som søknad om tiltak, uten reguleringsplan.</p> <p>31.4 Eksisterende veger i LNF-områder kan driftes og utvikles i samsvar med vegens funksjon.</p>	<p><i>Retningslinjer for små tiltak på bebygd boligeiendom</i> <i>Tiltak som oppfyller følgende kriterier vil normalt ikke gi negativ effekt av betydning for planformålet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - lovlig etablert bolig - forholdet til annet relevant lovverk og plangrunnlag er ivaretatt - antall boenheter økes ikke - tiltaket har naturlig sammenheng med boligformålet - tiltaket lokaliseres i direkte tilknytning til eksisterende bygninger, utenfor relevante hensynssoner og byggegrenser - maksimum 20 % ny BRA - total BRA ikke over 300 m² og %-BRA ikke over 40 %. <p><i>Vurdering av tiltak for gardstilknyttet næringsvirksomhet</i> <i>Tiltaket må være knyttet til produksjonen og ressursgrunnet på garden. Tiltaket bør plasseres i tilknytning til tunet og tilpasses lokal byggeskikk. Dette gjelder spesielt for våningshus nr 2. Søknad legges fram for kommunal landbruksmyndighet til uttalelse.</i></p>
<p>§ 32 Sjø og vassdrag (pbl § 11-11)</p>	
<p>§ 32.1 Generelt om vannforekomster</p> <p>32.1.1 Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget (nedbørsfelt, vannstreng og kantsoner).</p> <p>32.1.2 Tiltak som forutsetter arealbruksendringer, senkning, utfylling eller andre inngrep i vassdrag skal ha hjemmel i reguleringsplan.</p>	<p><i>Innsjøer, vassdrag og våtmark skal bevares av hensyn til naturmangfold, overvannshåndtering, klimatilpasning og folkehelse.</i></p> <p><i>Fjordlandskapet med tilhørende vannspeil og landskapsformer</i></p>

<p>32.1.3 Planer og tiltak som berører vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen/tiltaket påvirker måloppnåelsen.</p> <p>32.1.4 Innsjøer, elver og bekker skal ikke lukkes.</p> <p>32.1.5 Ved tiltak som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal vassdraget gjenåpnes og restaureres. Dersom dette ikke lar seg gjøre skal det begrunnes.</p> <p>32.1.6 Allmenn tilgjengelighet til vassdrag skal tillegges vekt, der dette ikke reduserer drikkevannskvalitet eller viktige naturverdier.</p>	<p><i>er viktig for byens historiske landskap og særpreg.</i></p> <p><i>Innenfor byggesone 1 og 2 kan vassdrag tilrettelegges for lek og opplevelse. Viktige biologiske funksjoner må ivaretas.</i></p> <p><i>Det skal legges spesiell vekt på vassdragsplanens satsingsvassdrag, drikkevann og vassdrag med hensynssoner.</i></p>
<p>§32.2 Bruk og vern (6001)</p> <p>32.2.1 Formålet gjelder følgende underformål: Ferdsel, farleder, fiske, drikkevann og natur- og friluftsområder.</p> <p>32.2.2 Inngrep og faste installasjoner tillates ikke.</p> <p>32.2.3 I et belte på 50 m fra land er det kun tillatt med ferdsel i lav hastighet.</p> <p>32.2.4 Fartsbegrensninger gjelder ikke for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser 	<p><i>Tiltak som er til betydelig ulempe for andre reelle interesser, permanent eller for et lengre tidsrom, er ikke i samsvar med arealformålet.</i></p> <p><i>Lav hastighet tilsvarer vanligvis 5 knop. Hastighet er regulert av Forskrift om fartsbegrensning i sjø.</i></p>
<p>§32.3 Ferdsel (6100)</p> <p>32.3.1 Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.</p> <p>32.3.2 Område Fe1 er ankringsområde.</p>	
<p>§ 32.4 Småbåthavn (6230)</p> <p>Anlegg skal utformes slik at de legger til rette for en trygg og effektiv arealbruk.</p>	<p><i>Gjelder større anlegg.</i></p> <p><i>Mindre anlegg omfattes av § 27.7.</i></p>
<p>§ 32.5 Fiske (6300)</p> <p>Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyingsinnretninger og dumping.</p>	<p><i>Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt/oppvekstområder for yngel.</i></p>
<p>§ 32.6 Drikkevann (6500)</p> <p>Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.</p>	
<p>§ 32.7 Naturområde (6600)</p> <p>32.7.1 Inngrep og faste installasjoner tillates ikke.</p> <p>32.7.2 Bruk av motordrevne fartøy er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring i hastighet inntil 5 knop.</p> <p>32.7.3 Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser 	<p><i>Områdene har spesielle naturkvaliteter og skal beskyttes mot uønsket påvirkning.</i></p>

<p>§ 32.8 Friluftsområde (6700)</p> <p>32.8.1 Friluftsområder F er forbeholdt rekreasjon.</p> <p>32.8.2 Friluftsområder I er forbeholdt ikke-motorisert lek, rekreasjon og trening. Gjelder ikke idrettsområdet I ved Eggholmen.</p> <p>32.8.3 Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring i lav hastighet inntil 5 knop.</p> <p>32.8.4 Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser 	<p><i>Mindre tiltak som tilrettelegger for bruken av området er tillatt.</i></p> <p><i>Til 32.8.2: Område I ved Eggholmen er avsatt til idrettsanlegg for Jet Ski.</i></p>
<p>§ 32.9 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (6800)</p> <p>32.9.1 Inngrep og faste installasjoner tillates ikke.</p> <p>32.9.2 I et belte på 100 meter fra land er det kun tillatt med ferdsel i lav hastighet. Følgende fartøy er unntatt hastighetsbegrensning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser 	

Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

(pbl § 11-8 og kartforskriften)

§ 33 Sikrings-, støy og faresoner

(pbl § 11-8 andre ledd, bokstav a)

<p>§ 33.1 Nedbørsfelt drikkevann (110) (drikkevannsforskriften § 4, jf § 26)</p> <p>33.1.1. Det skal ikke gjøres tiltak som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset.</p> <p>33.1.2 Tiltak må forholde seg innenfor restriksjoner satt i egne klausuleringsvedtak og restriksjoner overfor grunneiere og rettighetshavere innenfor nedbørsfelt til drikkevann.</p> <p>33.1.3 For allmennhetens aktiviteter i nedbørsfeltet til Svartediket og Sædalen gjelder følgende restriksjoner.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Bruk av båt og kano på vannene er ikke tillatt. b. Bading i vann, bekker og elver er forbudt. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr. c. Fiske i vann, bekker og elver er forbudt. Bestandsregulering iverksatt av hensyn til drikkevannskvaliteten er unntatt. 	<p><i>Det er en overordnet målsetting å beholde stabil og god råvannskvalitet i byens drikkevannskilder. For å beskytte drikkevannskildene er grunneiere og rettighetshavere pålagt rådgighetsinnskrenkninger (klausuler). Det er i tillegg innført restriksjoner overfor allmennheten.</i></p> <p><i>Mattilsynet er tilsynsmyndighet. Overtredelse av disse reglene kan medføre straff etter drikkevannsforskriftens § 30.</i></p> <p><i>Klausuleringsbestemmelser gjelder for drikkevann; Svartediket Gullfjellet</i></p>
---	---

<p>d. Teltning, leirslaging og militærøvelser i nedbørsfeltet er forbudt. Militærøvelsen knyttet til eksisterende militære installasjoner er tillatt. Ved planlegging av redningstjenester må behov og rammer avklares med aktuelle kommunale etater.</p> <p>e. Folk som ferdes langs vannkanten til Svartediket, Tarlebølven og Tarlebøvannet, Blåmannsvann, Storediket og Tindevann må unngå handlinger som kan forurense vassdraget. Det samme gjelder for Søre- og Nordre Gløvrevatn og Stemmevatn.</p> <p>f. Større organiserte arrangementer eller stevner er normalt ikke tillatt. Arrangementer som 7-fjellsturen, kan tillates etter søknad dersom det tas hensyn til områdehygiene, for eksempel ved at start, oppmøte og mål legges utenfor nedbørsfeltet. I området Svartediket, Isdalen og Våkendalen til Tarlebø tillates ikke organiserte arrangementer selv om start, oppmøte, og mål legges utenfor nedbørsfeltet. Det samme gjelder for området Søre- og Nordre Gløvrevatn og Stemmevatn.</p> <p>g. Sykling tillates bare på eksisterende stier, veier og turveier.</p> <p>h. Motorisert ferdsel i utmark og på vei samt helikoptertransport er ikke tillatt, med mindre dette er godkjent av vannverkseier, jf. 33.1.3.c. Parkering skal skje utenfor nedbørsfeltet. Kjøring og parkering i tilknytning til eksisterende boliger innenfor nedbørsfeltet er tillatt.</p> <p>i. Riding og kjøring med hest er ikke tillatt innenfor nedbørsfeltet, med unntak av trase fra Jordalsskaret til Vikinghytten og videre ut av nedbørsfeltet.</p> <p>j. Hunder skal holdes i bånd og hundelort skal plukkes opp.</p> <p>k. Det kan settes opp låsbar bom på alle veger inn i nedbørsfeltene.</p>	<p><i>Kismul Sædalen Jordalsvatnet</i></p>
<p>§ 33.2 Annen sikringssone - forurenset sjøbunn (130) Tiltak som kan påvirke eller ødelegge tildekkingslaget på sjøbunnen er ikke tillatt.</p>	<p><i>Unngå tilføring av ny forurensning etter tildekking av forurenset sjøbunn i Puddefjorden og Store Lungegårdsvann</i></p>
<p>§ 33.3 Militær sikringssone (190) Nye boenheter, kontor/næringsbygg, kaier og naust tillates ikke innenfor hensynssonen. Bruksendring og seksjonering for omgjøring til bolig- og fritidsformål tillates heller ikke.</p>	<p><i>Det kan etter samtykke fra Forsvarsbygg gis unntak fra denne bestemmelsen for utbygging av tidligere regulerte tomter.</i></p>
<p>§ 33.4 Rød støysone (210) Støyfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med § 22</p>	<p><i>Bestemmelsen gjelder også i andre støyuksatte områder, uavhengig av om støysituasjonen er kartlagt på forhånd.</i></p>
<p>§ 33.5 Gul støysone (220) Støyfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med § 22</p>	<p><i>Bestemmelsen gjelder også i andre støyuksatte områder, uavhengig av om støysituasjonen er kartlagt på forhånd.</i></p>
<p>§ 33.6 Grønn støysone (230) 33.6.1 Grønne støysoner er stille områder som skal beholdes uten ny støypåvirkning. 33.6.2 Tiltak som kan gi økt støypåvirkning for grønn støysone skal behandles etter § 22.2.3.</p>	<p><i>Ikke alle stille områder er kartlagt. Bestemmelsen bør praktiseres på tilsvarende måte ved ny støypåvirkning av andre stille områder med rekreasjons- eller kulturminneverdi.</i></p>
<p>§ 33.7 Skredfare (310) 33.7.1 Aktsomhetesområde skred (H310_1): Det stilles krav til fagkyndig utredning av skredfare ved arealplanlegging eller prosjektering av nye tiltak innenfor hensynssone for skredfare som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller</p>	<p><i>Hensynssonene dekker ikke alle områder som kan være utsatt for skred og steinsprang (herunder skredfare fra mindre skrenter).</i></p>

<p>vesentlig ulempe. Nødvendige sikringstiltak skal godkjennes som vilkår ved rammetillatelse og være utført før utbygging.</p> <p>33.7.2 Faresone skred (H310_2):</p> <p>a. Det er ikke tillatt med nye tiltak, som er i strid med sikkerhetsklassene for skred i henhold til byggteknisk forskrift.</p> <p>b. Det er ikke tillatt med tiltak som kan endre dreneringsforhold eller fjerning av skog som kan redusere stabiliteten.</p>	<p><i>NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum og skredfare i arealplaner, eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.</i></p>
<p>§ 33.8 Flomfare (320)</p> <p>33.8.1 Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom.</p> <p>33.8.2 Det kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig, og behovet for forebyggende sikringstiltak.</p>	<p><i>Dette gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd.</i></p> <p><i>NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum og skredfare i arealplaner, eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.</i></p>
<p>§ 33.9 Brann- og eksplosjons-fare (350)</p> <p>33.9.1 I faresone H350_1 tillates ikke nye tiltak utover militære formål.</p> <p>33.9.2 I faresone H350_2 tillates ikke ny boligbebyggelse eller nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager og handelssentra.</p> <p>33.9.3 I faresone H350_3 kan småhusbebyggelse som ellers er i samsvar med plangrunnlaget tillates. Nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handelssentra tillates ikke.</p>	
<p>§ 33.10 Annen fare luft-forurensning (390)</p> <p>Lufffølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med § 23</p>	
<p>§ 33.11 Annen fare akutt forurensning (390)</p> <p>I områder med risiko for spontane og uforutsette forurensningsutslipp til luft, kan det ikke oppføres ny boligbebyggelse, skole eller bygninger til allmenntilgjengelige formål i hensynssonen.</p>	
<p>§ 33.12 Annen fare brannsmitte (393)</p> <p>33.12.1 For utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplaner, samt for tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven, skal kommunens plan for sikring mot brannsmitte ligge til grunn.</p> <p>33.12.2 Ferdelsårer, bakplasser eller rom mellom bygningene må ikke bebygges eller få redusert fremkommelighet.</p> <p>33.12.3 Bergen brannvesen og Byantikvaren skal ha alle søknader om tiltak til uttalelse.</p>	<p><i>Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med antikvariske hensyn. Hvert tiltak vurderes konkret.</i></p>

§ 34 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav b)

§ 34.1 Konesjonsområde fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA. Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

Det gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk perspektiv.

m ² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt.	<i>synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes ved fjernvarme.</i>
§ 35 Sone med særlige hensyn til andre interesser (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav c.) Det kan ikke gis ordinære bestemmelser til disse hensynssonene.	
§ 35.1 Landbruk (510)	<i>Innenfor de sammenhengende landbruksområdene skal landbrukets ressursgrunnlag og landskap vernes i et langsiktig (100 års) perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis ved omdisponering eller deling av dyrket mark. Bygningsmasse bør bevares eller utvikles i tråd med tradisjonell byggeskikk.</i>
§ 35.2 Friluftsliv (530) Innenfor byfjellsgrensene skal søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel avgjøres av bystyret.	<i>Innenfor byfjellsgrensene skal naturkvaliteter og områdets verdi for friluftsliv, naturmangfold, kulturminner, landbruk og drikkevannforsyning ivaretas. De respektive forvaltningsplanene, sammen med kommuneplanens LNF-status for arealene, skal legges til grunn for arealforvaltning.</i>
§ 35.3 Landskap (550)	<i><u>Funksjonell strandsone langs sjø:</u> Kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, kulturminner, landskap, kulturlandskap, bygningsmiljø og allmenn ferdsel skal tas vare på og videreutvikles. Tiltak skal plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for strandsonen ikke påvirkes negativt. <u>Inngrepsfri natur:</u> Områdene skal bevares som uberørt natur på lang sikt.</i>
§ 35.4 Naturmiljø (560)	<i>Naturmangfold skal veie tungt. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis ved behandling av saker etter landbrukslovverket, for eksempel ved arealendringer, hogst og tresalgsskifte. Hensynssone (H560_151) skal synliggjøre hensynet til elvemuslinger i Haukåsvassdraget, til forekomsten blir fredet. I tillegg gjelder byggegrense langs vassdrag (§ 6.2).</i>
§ 35.5 Kulturmiljø (570)	<i>Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø</i>

	<p>skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene.</p> <p>Utfyllende retningslinjer til de enkelte hensynssonene fremgår av «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø».</p>
--	---

§ 36 Båndleggingssone (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav d)

<p>§ 36.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold (720) Egne bestemmelser er ikke gitt.</p>	<p>Gjelder følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fjøsanger (naturminne og landskapsvernområde) - Hisdalen (naturreservat) - Kalandsvika (naturreservat) - Kråmyrane (naturreservat) - Nesvika (naturreservat) - Rambjøra (landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning) - Reppadalen (naturreservat) - Seløyskjera (naturreservat)
<p>§ 36.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (730)</p> <p>36.2.1 Fredet bygrunn i Bergen sentrum</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre middelalderbyen, må søke dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes kulturminnemyndighet. b. Innenfor bysentrum finnes det automatisk fredete kulturlag fra middelalderen. Ved tiltak i, eller i nærheten av disse hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand, kreves miljøoppfølging. Riksantikvaren avgjør hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres. <p>36.2.2.Fana middelalderkirke og -kirkegård</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Inngrep i grunnen, eller andre tiltak som virker inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. b. Innenfor middelalderkirkegårder er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. c. Gravminner eldre enn 60 år skal ikke fjernes uten at kulturminnemyndighetene har uttalt seg. Søknad om tillatelse skal sendes rette kulturminnemyndighet. Kostnader knyttet til undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. d. Ved planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. e. Bygging nærmere enn 60 meter fra kirken er forbudt, uten tillatelse fra biskopen. Saker som 	<p>Fredet bygrunn forvaltes etter Kulturminneloven</p> <p>Det kreves særskilt tillatelse fra riksantikvaren for følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inngrep i bakken (for eksempel graving eller treplanting) - Tiltak som kan endre grunnvannsnivået - Miljøoppfølging kan være miljøovervåking, sikring av kildemateriale ved en arkeologisk utgravning eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden.

<p>gjelder Fana kirke skal behandles av Riksantikvaren som fatter vedtak etter kulturminneloven.</p> <p>36.2.3 Nedlagte middelalder kirkesteder</p> <ol style="list-style-type: none"> Inngrep i grunnen, eller andre tiltak som kan virke på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. Ved planlegging av tiltak i kirkestedets omgivelser skal det tas hensyn til plassering og virkning i landskapet. 	
<p>§ 36.3 Båndlegging etter andre lover (740)</p> <p>36.3.1 Osvassdraget - Med hjemmel i Verneplan 1 for vassdrag og vannressursloven § 5</p> <p>36.3.2 Militære forbudsområde - Med hjemmel i forskrift om militære forbudssoner innen Sjøforsvaret</p> <p>36.3.3 Reguleringsmagasin - Med hjemmel i vassdragsloven</p> <p>36.3.4 Høyspenningsanlegg - Med hjemmel i energiloven</p>	

<p>§ 37 Gjennomføringszone (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav e)</p>	
<p>§ 37.1 Omforming (820) Disse områdene er under omforming/transformasjon og forutsetter helhetlig planlegging. Dette gjelder H820_1 – Indre Arna, H820_2 – Dokken, H820_3 – Laksevåg, H820_4 – Slettebakken og H820_5 – Sandsli, H820_6 – Storanaset. For Dokken (H820_2) er det krav om offentlig plan.</p>	<p><i>Konsekvensene av større utfylling i sjø innenfor områdene må utredes. For Arnavågen er utfylling utover det som trengs til etablering av strandpromenade ikke aktuelt og det er heller ikke aktuelt med tildekking av forurenset sjøbunn innenfor Indre Arna, H820_1. Det tilrettelegges for parallelle prosesser innenfor Dokken, H820_2.</i></p>
<p>§ 38 Bestemmelsesområder (Plankart 1, jf. kartforskriften)</p>	
<p>§ 38.1 LNF-områder der massedeponering tillates (#1 og #2) Gjelder områdene Fjellbirkeland (#1) og Gimmeland (#2).</p>	<p><i>Tilførte rene masser kan benyttes for å øke gårdens produksjonsevne</i></p>
<p>§ 38.2 Store Lungegårdsvann – idrett (pbl § 11-11 nr 3) (#3) Innenfor området kan det, etter søknad til rette kommunale myndighet, avholdes inntil 2 arrangementer årlig for motordrevne fartøy. Sjøoverflaten skal ryddes etter hvert arrangement.</p>	<p><i>Indre del av Store Lungegårdsvann er i utgangspunktet forbeholdt naturformål, rekreasjon og enkelt friluftsliv. Nye støykilder skal unngås. Minst 2 arrangementer skal være disponible for idrettslag, og dersom kommunen gjennomfører egne arrangementer kan antallet økes til 3.</i></p>
<p>§ 38.3 Historiske områder (pbl § 11-9 nr 5) (#4 - #9)</p> <p>38.3.1 Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), Alvøen (#5), Laksevåg (#6), Nesttun (#7), Salhus (#8) og Ytre Arna (#9). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.</p> <p>38.3.2 I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal det utarbeides dokumentasjon, der historisk bystruktur, ferdselsårer og bygningsmiljø klarlegges og drøftes mht. betydning og føringer for videre byutvikling.</p> <p>38.3.3 I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer, skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. Ved overordnet planlegging skal Byantikvaren utrede og kartlegge kulturminneverdier.</p>	

<p>§ 38.4 Flesland lufthavn - meldeplikt (#10) Innenfor området skal følgende tiltak sendes Avinor til uttalelse og som orientering om vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltak som øker antall boenheter eller arbeidsplasser - Tiltak med byggehøyder over lovens generelle rammer - Tiltak som kan endre lyssettingen rundt lufthavnen - Bygg/anlegg som er større enn 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje og som kan skape uønsket turbulens 	<p><i>Tiltakshaver plikter å sette seg inn i høyderestriksjonene rundt lufthavnen. Det må opplyses i planforslag og byggesøknad om tiltaket berører byggerestriksjonsflater. Denne rutinen kommer i tillegg til bestemmelsen.</i></p> <p><i>Avinor vil kontrollere at følgende forhold er ivaretatt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Høyderestriksjonsflater/ hinderflater i restriksjonsplanen for lufthavnen, ev. søknad om forhåndsgodkjenning av nye hinder hos Luftfartstilsynet</i> - <i>Byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanleggene, herunder krav om gjennomføring og godkjenning av radiotekniske vurderinger av nye bygg/anlegg og byggekraner</i> - <i>Unngå etablering av farlig eller villedende belysning</i> - <i>Unngå etablering av bygg/ anlegg som forverrer turbulens-situasjonen ved lufthavnen</i>
<p>§ 38.5 Senterområder i sone 4 – øvrig byggesone (#11 og #12) Innenfor områdene Salhus (#11) og Lone (#12) tillates videreutvikling av eksisterende sentrumsfunksjoner og transformasjon av eksisterende bygg til næring. For Salhus (#11) gjelder hensyn til kulturminner foran næringsutvikling, jf. § 38.3.</p>	