

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 95 bnr. 2 mfl.

Sagavika, boliger

Nasjonal arealplan-ID 4601_64640000

Saksnummer	201516017
Siste revisjonsdato bestemmelser	30.03.2020
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Intensjonen med planen er å transformere et bebygget, men nedlagt industriområde i strandsonen til et boligområde for rundt 75 nye boenheter i nye og eksisterende bygg, kombinert med småskala næringsformål. Planen skal gi nabolaget tilgang til offentlige møtesteder og strandsonen, samtidig som stedets kulturhistorie blir ivaretatt.

Planen skal legge til rette for et godt bomiljø med gode uteoppholdsareal, offentlige møteplasser og tilgang til strandsonen for alle, samt sikre en høy arkitektonisk og materiell kvalitet.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og tilbakefyllinger/murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.

§ 2.4 Overvannshåndtering

§ 2.4.1 Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. VA-rammeplan for området, datert 29.03.19, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

§ 2.4.2 Det tillates etablert ledninger og kummer i grunnen gjennom alle formål for nødvendig teknisk infrastruktur.

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

§ 2.5.1 Kulturminne

Tiltakshaver plikter å gi melding til Bergen sjøfartsmuseum dersom en under arbeider i sjø finner skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminner. Hvis kulturminne på sjøbunn kan bli påvirket av tiltaket må arbeid under vann straks stoppes opp og fås ikke tas opp igjen før museet har undersøkt og eventuelt frigitt området.

§ 2.5.2 Naturmangfold

Ved tiltak i planområdet skal fremmede arter i størst mulig grad fjernes fra tiltaksområder og deponeres på forsvarlig vis.

§ 2.6 Byggegrenser

§ 2.6.1 Byggegrenser er vist i plankartet. Mindre avvik av bygge- og formålsgrensen på inntil 0,5 meter kan tillates i forbindelse med byggesøknad. Der byggegrense ikke vises går denne i formålsgrense.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.7.1 Støy

- a. Støy i anleggsperioden skal holdes innenfor T- 1442 eller de til enhver tid gjeldene krav.
- b. Lydnivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdiene i T-1442 eller de til enhver tid gjeldene krav.
- c. Støyrapport, Sweco, datert 19.10.18 skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- d. For boenheter som får støynivå i gul støysone iht. støyrapport, må minst halvparten og minimum 1 av soverommene ha vindu mot stille side.
- e. For boligbygg som får støynivå i gul støysone iht. støyrapport, må det i byggesak dokumenteres at evt. balkonger på støyutsatt fasade får tilfredsstillende støynivå.

§ 2.7.2 Overskuddsmasser

Det skal utarbeides en avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt overskuddsmasse. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

§ 2.7.3 Tiltak i sjøområdet

Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet, krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. § 27, første ledd.

§ 2.7.4 Av hensyn til forekomst av viktige naturtyper/arter i sjø (ålegress, makkfjære og østers) må det under anleggsarbeid sikres at steinstøv og sprengstoffrester ikke slippes ut i sjø eller vassdrag.

§ 2.7.5 Nettstasjon

Nettstasjon kan plasseres innenfor regulert byggeformål BKT, eller i byggeformål for ny bebyggelse. Nettstasjon tillates oppført utenfor byggegrense. Frittstående nettstasjoner skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Det er tillatt å integrere nettstasjoner i ny bebyggelse.

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

§ 2.8.1 Skred

- a. Bergskrenter som inngår i hensynssone Ras- og skredfare (H310), jf. § 4.1.3 krever iht. Cowi-rapport datert 03.04.2020, avbøtende tiltak i form av rensk av løst materiale og permanent sikring av ustabile bergpartier, i form av bolting og steinsprangnett. Firma med

bergteknisk kompetanse skal prosjektere sikringstiltakene. Sikringstiltakene skal utføres av bergkyndig sikringsentreprenør.

§ 2.8.2 Flom

- a. Flomsone omfatter 200-års flom langs vassdrag, samt stormflo med fremtidig havnivåstigning, og inngår i hensynssone Flom (H320), jf. § 4.1.4. Ved nybygging innenfor angitt hensynssone skal bebyggelse sikres mot flom og utearealer utformes for å tåle oversvømmelse. Parkeringsanlegg, på eller under bakkeplan, må bygges slik at de tåler å bli satt under vann.
- b. For all ny bebyggelse skal gulvnivå i første etasje i bygget ligge på minimum kote + 2,5 m.
- c. Tiltak iht. Cowi-rapport datert 3.04.2020, må gjennomføres i planområdet. Det inkluderer ombygging av «fabrikkbygning» BKB1. Bygget må endres for å øke dimensjon på vanntunnel gjennom/under bygget.
- d. Stikkrenner, kulverter og flomveier i området skal alltid holdes åpne.
- e. Inntak til Sagabekken må heves og inntak flyttes lenger opp i bekken. Dimensjon på rør må være over $\varnothing 2000\text{mm}$, avhengig av hvilken inntaksløsning en går for. Det må gjøres en nærmere prosjektering av inntak til kulvert i detaljprosjekteringen.
- f. Deler av Sagabekken skal holdes åpen gjennom f_BUT1 og sideareal fungere som flomsone.

§ 3 Bestemmelser til arealformål (§ 12-7 nr. 2)

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1-4, BKS1-2 og BFS1-5)

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

§ 3.1.1.1.a Planområdet tillates maksimalt utbygd med den utnyttelsesgrad som er vist på plankart.

§ 3.1.1.2 Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.2.a Byggehøyde reguleres som maksimal mønehøyde, og fremgår av plankartet.

§ 3.1.1.2.b Det tillates takoppbygg som trappe-/ heishus, ventilasjons hetter og lignende på inntil 1,5m over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 25 % av takflaten.

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

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.3.a Det skal minimum avsettes 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50 % kan løses på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal.

§ 3.1.1.3.b Felles uteoppholdsareal kan løses på bakkeplan innenfor byggeformål, i felles uteoppholdsareal BUT, og i offentlige areal som oppgraderes i forbindelse med tiltaket (o_SGT1 og o_GT4).

§ 3.1.1.3.c Fellesarealene skal ha følgende kvaliteter:

- Ikke brattere enn 1:3
- Gode lokalklimatiske forhold, min. 50 % av arealet skal ha fire soltimer ved vårjevndøgn
- Skjermet mot forurensning, herunder ikke vegtrafikkstøy over 55 dBA
- Hensiktsmessig form, størrelse og plassering.
- Opparbeides med god kvalitet som både inviterer til samhandling og flerbruk.

§ 3.1.1.3.d Uteoppholdsarealer på bakkeplan skal utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.

§ 3.1.1.4 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.4.a Bilparkering og sykkelparkering:

VIRKSOMHET	Grunnlag pr.	BIL -Maks/Min-maks	SYKKE - MIN
Bolig- konsentrert	100 m ² BRA	Inntil 0,6	3
Kontor	1000 m ² BRA	4 - 10	12
Industri / verksted	1000 m ² BRA	5 - 8	2
Beverting	1000 m ² BRA	3	6

§ 3.1.1.4.b Kvalitetskrav bilparkering:

- Det skal avsettes inntil 10 parkeringsplasser forbeholdt bildelering, ut over parkeringskravet i tabellen over.
- Parkeringsplasser skal etableres i felles parkeringsanlegg under bakken, innenfor formål BKB2. Besøksparkering skal løses innenfor f_SPA.
- Parkeringsplasser innendørs skal utformes med tilrettelegging for lading av el-bil.
- Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 3.1.1.4.c Kvalitetskrav Sykkelparkering:

- Sykkelparkering skal være under tak og ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.
- Bolig med 4 enheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering.
- Inntil 1 sykkelparkeringsplass per boenhet skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler.
- Det skal avsettes areal for transportsykler/sykkelvogner.

§ 3.1.1.5 Renovasjon

§ 3.1.1.5.a For boliger skal det etableres avfallsløsning for restavfall i tråd med RTP (datert 21.06.19).

§ 3.1.1.5.b For næringsvirksomhet skal det avsettes eget bossrom i BKB2.

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

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

- Utomhusplan, som viser plassering og utforming av felles gatetun, lekearealer, veger, VA-anlegg og overvannshåndtering, nettstasjon, miljøstasjon og avfallsløsning.
- Planen skal vise at uteoppholdsarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming.
- Utomhusplanen skal vise utforming og opparbeiding av terreng. Planen skal vise hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terrengtilpassing.
- Godkjent VA-rammeplan.
- Detaljplan for adkomst som skal vise hvordan kravene til vegteknisk standard blir oppfylt herunder lengde- og tverrprofiler. Plassering av nye og eksisterende avkjørslers skal fremgå av plan.
- En plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen.
- Godkjent tiltaksplan for massehåndtering og deponering av masser.
- En vurdering av støy i bygge- og anleggsfasen med plan for tiltak og oppfølging av underleverandør og kommunikasjon med naboer.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a BFS – Frittliggende småhusbebyggelse omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (BFS1- BFS3).

§ 3.1.2.1.b Formålene BFS4-BFS10 skal ha bestemmelser som i gjeldende planer.

§ 3.1.2.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.2.2.a Det kan etableres bebyggelse innenfor områdene, med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet.

§ 3.1.2.3 Plassering

§ 3.1.2.3.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

§ 3.1.2.4 Byggehøyder

§ 3.1.2.4.a Bebyggelsen kan oppføres i tråd med oppgitt byggehøyde i plankart.

§ 3.1.2.5 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.5.a Parkering skal løses på egen grunn.

§ 3.1.2.5.b Adkomst, vist med pil i plankart, gjelder for to eiendommer: gnr/bnr 95/219 og 95/230

§ 3.1.2.5.c Ved istandsetting av eksisterende boligbygg i BFS2 skal historisk karakter opprettholdes, eller styrkes. Transformasjon av bebyggelse for ny bruk skal utføres i samråd med kulturminnemyndighet.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.6 Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

§ 3.1.2.6.a Hovedhus i BFS2 er regulert med linjer for bygg som skal bevares.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a Innenfor feltene BKS1 og BKS2 er det tillatt med konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.3.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.3.2.a Det kan etableres bebyggelse innenfor områdene, med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet.

§ 3.1.3.3 Plassering

§ 3.1.3.3.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

§ 3.1.3.3.b Illustrasjonsplan, datert 30.03.20 er retningsgivende for plassering av gangvei fra gatetun til promenade gjennom BKS1. Endelig plassering skal gjøres i byggesak.

§ 3.1.3.4 Byggehøyder

§ 3.1.3.4.a Bebyggelsen kan oppføres i tråd med oppgitt byggehøyde i plankart.

§ 3.1.3.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.3.5.a Bebyggelsen i BKS1 og BKS2 skal ha saltak.

§ 3.1.3.6 Materialbruk

§ 3.1.3.6.a Hovedmateriale for bebyggelsen i BKS1 og BKB2 skal være tre.

§ 3.1.3.7 Andre krav om utforming

§ 3.1.3.7.a All ny bebyggelse innenfor felt BKS1 og BKS2 skal utformes som passivhus.

§ 3.1.3.7.b Det skal sikres småbarnslekeplass i feltet BKS1.

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

§ 3.1.3.8 Adkomst

§ 3.1.3.8.a Gangadkomst til BKS1 og BKS2 sikres gjennom o_SGT1.

§ 3.1.3.9 Tilgjengelighet

§ 3.1.3.9.a Det skal sikres tverrforbindelser og passasjer gjennom BKB1 som kopler f_BUT1 og f_BUT2.

§ 3.1.3.9.b Det skal etableres gangforbindelse gjennom feltet BKB1 til fra gatetun (S_GT1) til promenade (O_GF4).

§ 3.1.3.10 Parkering

§ 3.1.3.10.a Parkering for boligene i BKS skal løses i felles parkeringsanlegg i BKB2.

§ 3.1.4 Kombinert bebyggelse

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.4.1 Type bebyggelse

§ 3.1.4.1.a I BKB tillates det ikke nyetablering eller bruksendring for tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet.

§ 3.1.4.1.b Innenfor BKB1 tillates blokkbebyggelse, energianlegg og næringsformål som: bevertning kontor og tjenesteyting.

§ 3.1.4.1.c Innenfor BKB2 tillates det etablert boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og konsentrert bebyggelse. Det tillates næring som: kontor og bevertning.

§ 3.1.4.1.d Innenfor BKB3 tillates boligbebyggelse, i kombinasjon med utleiehytte/rorbu

§ 3.1.4.1.e Innenfor BKB4 tillates boligbebyggelse, i kombinasjon næringsformål som bevertning og tjenesteyting

§ 3.1.4.2 Grad av utnytting

§ 3.1.4.2.a Det kan etableres bebyggelse innenfor områdene, med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankart.

§ 3.1.4.3 Plassering

§ 3.1.4.3.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

§ 3.1.4.3.b Eksisterende bebyggelse i BKB4 skal opprettholdes.

§ 3.1.4.3.c Eksisterende bebyggelse -Kraftstasjon, i BKB1 skal opprettholdes.

§ 3.1.4.3.d Illustrasjonsplan, datert 30.03.20, er retningsgivende for plassering av bebyggelse og felles uteoppholdsareal i feltet BKB2. Endelig plassering skal gjøres i byggesak.

§ 3.1.4.4 Byggehøyder

§ 3.1.4.4.a Ny bebyggelse kan oppføres i tråd med oppgitt byggehøyde i plankart.

§ 3.1.4.4.b Byggehøyder for eksisterende bebyggelse i BKB1 skal opprettholdes.

§ 3.1.4.4.c I BKB2 skal bebyggelsen som prinsipp trappes ned, fra fjellside mot sjø. Det skal sikres variasjon i byggehøyder i feltet.

§ 3.1.4.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.4.5.a Takform i BKB1 reguleres i tråd med dagens situasjon for fabrikkbygning og kraftstasjon.

§ 3.1.4.5.b Takform i BKB3 skal ha saltak.

§ 3.1.4.6 Materialbruk

§ 3.1.4.6.a Bebyggelsen i bebyggelsen i BKB2 skal ha innslag av tre.

§ 3.1.4.6.b Bebyggelsen i BKB3 skal i form og materialitet gjenspeile et tradisjonelt sjøhus.

§ 3.1.4.7 Andre krav om utforming

§ 3.1.4.7.a All ny bebyggelse innenfor felt BKB2 skal utformes som passivhus.

§ 3.1.4.7.b Bebyggelse som er vist med linje 1210 *bygg som skal bevares*, bygg som har kulturhistorisk verdi. Bygninger tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner.

§ 3.1.4.8 Ved istandsetting av industribygg i BKB1 skal byggets industrielle karakter opprettholdes. Omarbeidinger og rivning tillates for å ivareta tilstrekkelig flomvern. Transformasjon av bebyggelse for ny bruk skal utføres i samråd med kulturminnemyndighet.

§ 3.1.4.9 Ved istandsetting av kraftstasjon i BKB1 skal byggets eksteriør og historiske karakter ivaretas. Transformasjon av bebyggelse for ny bruk skal utføres i samråd med kulturminnemyndighet.

§ 3.1.4.10 Ved istandsetting av eksisterende bygg i BKB4 skal historisk karakter opprettholdes, eller styrkes. Transformasjon av bebyggelse for ny bruk skal utføres i samråd med kulturminnemyndighet.

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

§ 3.1.4.11 Adkomst

§ 3.1.4.11.a Gangadkomst til BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4 sikres gjennom o_SGT1.

§ 3.1.4.12 Tilgjengelighet

§ 3.1.4.12.a Det sikres gangforbindelse til BKB2 via f_SVT1, jf. § 3.2.7.1.b.

§ 3.1.4.13 Parkering

§ 3.1.4.13.a Parkering for felt BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4 skal løses i felles parkeringsanlegg i felt BKB2.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.4.14 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.4.14.a I BKB2 skal det etableres leiligheter av varierende størrelse.

§ 3.1.4.14.b I BKB1 og BKB2 tillates kun næringsformål som støymessig ikke kommer i konflikt med boligformålet.

§ 3.1.4.14.c Næringsandelen skal ikke overstige 30 % av bruksarealet, i BKB1 eller i BKB2.

§ 3.1.4.15 Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

§ 3.1.4.15.a BKB4 og kraftstasjon i BKB1 er regulert med linjer for bygg som skal bevares.

§ 3.1.5 Uteoppholdsareal BUT

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.5.1 Arealbruk

§ 3.1.5.1.a Formålet skal benyttes til felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.5.1.b Det tillates etablering av bekkeløp innenfor f_BUT1.

§ 3.1.5.1.c Feltet f_BUT1 skal tilrettelegges både for større og mindre barn.

§ 3.1.5.1.d Det tillates parkmessig opparbeiding av f_BUT1 og f_BUT2 med lekearealer.

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

§ 3.1.5.2.a Uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2 er felles for BFS2, BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4.

§ 3.1.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

§ 3.1.6.1 Arealbruk

§ 3.1.6.1.a Formålet skal benyttes til pumpehus og VA-teknisk, i tråd med VA-rammeplan, datert 29.03.19. Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor formålet.

§ 3.1.6.1.b Tilkomst til pumpestasjon skal opparbeides i tråd med illustrasjonsplan.

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

§ 3.1.6.2.a Feltet BKT skal være offentlig

§ 3.1.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BBS)

§ 3.1.7.1 Arealbruk

§ 3.1.7.1.a I formålet er det tillatt utligger/flytebrygge med inntil 10 båtplasser.

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

§ 3.1.7.2.a Feltet f_BBS er felles for BKS1-2 og BKB1-3 feltene.

§ 3.1.8 Uthus/naust/badehus (BUN)

§ 3.1.8.1 Arealbruk

§ 3.1.8.1.a Formålet regulerer eksisterende naust. Det er ikke tillatt å etablere nye naust. Eksisterende naust tillates gjenoppbygget ved brann el. annen ødeleggelse.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Veg reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet. Mindre justeringer tillates i samråd med rette vegmyndighet.

§ 3.2.2 Veg (SV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a Veg reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

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

§ 3.2.2.2.a Veien o_SV1 skal være offentlig.

§ 3.2.3 Kjøreveg (SKV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

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

§ 3.2.3.1.a Veien o_SKV1 skal være offentlig.

§ 3.2.3.1.b Kjøreveg f_SKV2 og f_SKV3 er felles for BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BFS1, BFS2, og BUN1.

§ 3.2.4 Fortau (felt SF)

Utforming (§12-7 nr. 1)

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

§ 3.2.4.1.a Fortau o_SF1, o_SF2, o_FS6, o_SF7 og o_SF8 skal være offentlige.

§ 3.2.4.1.b Fortau f_SF3, f_SF4 og f_SF5 er felles for BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4, BFS1, BFS2, og BUN1.

§ 3.2.5 Gatetun (felt SGT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1 Arealbruk

§ 3.2.5.1.a Gatetunet skal fungere som et sambruksareal for beboere og allmennheten. Gatetunet skal være bilfritt foruten varelevering for næringsformål og utrykningskjøretøy.

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

§ 3.2.5.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.5.2.a Arealet o_SGT1 skal opparbeides med fast kjørbart dekke, men som tydelig markerer en overgang fra vegareal i f_SKV3 til gatetun. Endelig utforming avgjøres i forbindelse med byggesak.

§ 3.2.5.3 Funksjon

§ 3.2.5.3.a Det tillates uteservering i o_SGT1.

§ 3.2.5.4 Parkeringsbestemmelser

§ 3.2.5.4.a Det tillates sykkelparkering i o_SGT1 og f_SGT2 endelig utforming og plassering avgjøres i byggesak.

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

§ 3.2.5.5.a Gatetun o_SGT1 er offentlig.

§ 3.2.5.5.b Gatetun f_SGT2 og er felles for BKB1.

§ 3.2.6 Gang- og sykkelveg (felt SGS)

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

§ 3.2.6.1.a Gang- og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3 skal være offentlige.

§ 3.2.7 Gangvei (felt SGG)

§ 3.2.7.1.a Formålet SGG skal ha bestemmelser som i gjeldende plan.

§ 3.2.8 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt SVT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.8.1 Arealbruk

§ 3.2.8.1.a Innenfor formålet er det tillatt med etablering av tekniske anlegg som: skjæring, fylling lyktestolper, rekkverk, murer og grøfter. Tiltak for rassikring er tillatt.

§ 3.2.8.1.b Det er tillatt å etablere gangadkomst innenfor f_SVT1.

§ 3.2.8.1.c Det er tillatt å etablere trapp i formål o_SVT4.

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

§ 3.2.8.2.a Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT4, o_SVT5, o_SVT6, o_SVT 7, o_SVT8, o_SVT9, o_SVT10, o_SVT11 o_SVT12, o_SVT 13 og o_SVT14 er offentlige.

§ 3.2.8.2.b Annen veggrunn – teknisk anlegg f_SVT1 er felles for BKB2.

§ 3.2.8.2.c Annen veggrunn – teknisk anlegg f_SVT2 og f_SVT3 er felles for BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BFS1, BFS2 og BUN1.

§ 3.2.9 Annen veggrunn – grøntareal (felt SVG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.9.1 Arealbruk

§ 3.2.9.1.a Formålet kan benyttes til vegareal, murer og grøfter.

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

§ 3.2.9.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.9.2.a Områdene skal ferdigstilles med tiltalende opparbeiding, som eksempelvis beplantning.

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

§ 3.2.9.3.a Feltene o_SVG1 og o_SVG2 skal være offentlige.

§ 3.2.10 Kai (felt SK)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.10.1 Arealbruk

§ 3.2.10.1.a Kai reguleres med utstrekning som vist i plankartet.

§ 3.2.11 Parkering (felt SPA)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.11.1 Arealbruk

§ 3.2.11.1.a Gjesteparkering løses i felt f_SPA. Det tillates etablert maksimalt 7 plasser innen feltet.

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

§ 3.2.11.2.a Parkering i f_SPA er felles for BFS2, BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4.

§ 3.2.12 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur (SKF)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.12.1 Arealbruk

§ 3.2.12.1.a Kombinert formål SKF regulerer for gang-/sykkelveg og veg.

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

§ 3.2.12.2.a Feltet o_SKF er offentlig.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt G, GT, og GF)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Krav og vilkår til opparbeiding

§ 3.3.1.1.a Naturlig terreng og stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 3.3.1.1.b Eventuell tilsåing og/eller revegetering skal skje med stedege arter.

§ 3.3.1.1.c Terrengingrep i forbindelse med bygging av turveger og stier i friluftsområdene skal skje mest mulig skånsomt.

§ 3.3.2 Blågrønnstruktur (felt G)

§ 3.3.2.1 Arealbruk

§ 3.3.2.1.a Område G1- G3 skal opprettholde sin funksjon som grønn sone. Skjøtsel og rensk av skog tillates. Større trær/rødlistede arter skal i størst mulig grad bevares/ivaretas gjennom skjøtsel.

§ 3.3.2.1.b Det er tillatt å etablere nødvendig infrastruktur til vannkraftanlegg innenfor felt G2.

§ 3.3.3 Turvei (felt GT)

§ 3.3.3.1 Arealbruk

§ 3.3.3.1.a GT1 og o_GT2 omfatter eksisterende turveger. Vanlig skjøtsel og vedlikehold tillates.

§ 3.3.3.1.b Det tillates kjørbare tilkomst gjennom o_GT2 til BKT og boliger i BFS1.

§ 3.3.3.1.c GT1 skal oppgraderes, fundament sikres mot utglidning og arealene langs turvei renses, før bebyggelsen tas i bruk, iht. § 6.3.5.

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

§ 3.3.3.2.a Turvei o_GT2 er offentlig.

§ 3.3.4 Friområde (felt GF)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.4.1 Arealbruk

§ 3.3.4.1.a Det tillates etablert stiforbindelse gjennom o_GF2.

§ 3.3.4.1.b Det tillates etablert inntil 20 parkeringsplasser i søndre del av o_GF2.

§ 3.3.4.1.c Det tillates etablering av båtopptrekk for mindre båter i felt GF3.

§ 3.3.4.1.d Det skal etableres en allment tilgjengelig promenade i o_GF4. Det tillates bearbeiding av terreng for å sikre god kontakt med sjø.

§ 3.3.4.1.e Det skal sikres en god overgang mellom O_GF4 og O_GT2.

§ 3.3.4.1.f Det er tillatt å etablere forankringspunkt for regulert flytebrygge/utligger i o_GF4.

§ 3.3.4.1.g Det tillates etablert kum i GF5 forbindelse med VA anlegg.

§ 3.3.4.1.h Det er tillatt å gjenreise «historisk badehus» i felt O_GF4, jf. 5.1.1 (bestemmelsesområde #1).

§ 3.3.4.1.i Det tillates etablering av bekkeløp innenfor o_GF4.

§ 3.3.4.1.j Det tillates å etablere ledninger i grunnen innenfor o_GF4 fra VA anlegg mot sjø.

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

§ 3.3.4.2.a Friområdene o_GF2 og o_GF4 skal være offentlige.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.4.1 Fellesbestemmelser for naturområde i sjø og vassdrag (Felt VNV)

§ 3.4.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealene (§ 12-7 nr. 1,2)

§ 3.4.1.1.a Det tillates etablert vannkraftanlegg med tilhørende infrastruktur i VNV.

§ 3.4.2 Fellesbestemmelser for naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Felt VNS)

§ 3.4.2.1 Utforming og vilkår for bruk av arealene (§ 12-7 nr. 1,2)

§ 3.4.2.1.a Det tillates etablert festepunkter i VNS ved etablering av utligger/flytebrygge i f_BBS.

§ 3.4.3 Fellesbestemmelser for badeområde (Felt VB1)

§ 3.4.3.1 Utforming og vilkår for bruk av arealene (§ 12-7 nr. 1,2)

§ 3.4.3.1.a Det tillates etablert badeplass i o_VB1. Det tillates opprydning og påfylling av skjellsand.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H2010, H220)

§ 4.1.1 Sikringszone, frisikt H140

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

§ 4.1.2 Støysoner H210 og H220

Bestemmelser gitt §2.7.1 er gjeldende for rød og gul støyzone.

§ 4.1.3 Hensynssone ras- og skredfare H310

Innenfor hensynssone for ras skal det utføres sikringstiltak iht. §§ 2.8.1 og 3.3.3.1.c.

§ 4.1.4 Hensynssone flom H320

I hensynssone for flom skal det utføres tiltak iht. § 2.8.2

§ 4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

§ 4.2.1 Hensynssone Bevaring naturmiljø H560

Hensynssone ivaretar gytedefelt torsk. Det tillates ikke inngrep av fysisk karakter i hensynssonen, eller inngrep som kan bidra til mudring/sementering/blakking av vann og endring av substrat.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

§ 5.1.1 I bestemmelsesområde # 1 tillates etablert badehus.

§ 5.1.2 Bestemmelsesområde # 2 kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder, og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3, BKB4)

§ 6.1.1 VA-rammeplan skal være utarbeidet og godkjent av Bergen kommune.

§ 6.1.2 Godkjent renovasjonsteknisk plan skal være utarbeidet.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3, BKB4)

§ 6.2.1 Forurensede masser og stabilitet i grunnen

Det skal utføres miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet for å avdekke eventuelle forurensede masser. Ved påvisning av forurensede masser skal det utarbeides tiltaksplan.

§ 6.2.2 Veg

Før arbeid knyttet til fylkesvegnett kan sette i gang, skal byggeplan være godkjent av aktuell vegmyndighet og gjennomføringsavtale inngått mellom aktuell vegmyndighet og tiltakshaver. Godkjent byggeplan skal foreligge før igangsettelsestillatelse.

§ 6.2.3 Vann- og avløp

Detaljprosjektering for overvann skal baseres på VA-rammeplan datert 29.03.19 og VA etatens uttale datert 15.5.2019, og løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§ 6.2.4 Avfall og overskuddsmateriale

Det skal utarbeides en avfallsplan for deponering av bygg- og anleggsavfall samt overskuddsmasse. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på en forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

Tiltaksplan for massehåndtering skal være utarbeidet og godkjent av kommunen før terrenginngrep kan starte opp.

§ 6.2.5 Bygge- og anleggsperioden

En plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen skal foreligge.

Det skal foreligge en støyvurdering som vurderer støynivå, varighet, foreslåtte tiltak for å redusere støy, plan for oppfølging av underleverandører og plan for kommunikasjon med naboer.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1, BKS2, BKB1, BKB2, BKB3)

§ 6.3.1 Samferdsel

- a. Gang- og sykkelvegen langs fylkesveg 546 til Saganeset, o_SGS1 og o_SGS2, skal være etablert før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis til boliger/næringsbygg i planområdet.
- b. Avkjørsel fra fylkesveg til planområdet, f_SKV2, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis til boliger/næringsbygg i planområdet.
- c. Fortauer o_SF1, o_SF2, f_SF3, f_SF4, f_SF5 og gangveg f_SGG1 skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis til boliger/næringsbygg i planområdet.
- d. Offentlig stiforbindelse fra parkering i o_GF2 til o_GT2 skal være opparbeidet. Det stilles ikke krav til UU tilkomst.

§ 6.3.2 Uteopphold

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BKS1, BKS2, BKB1 og BKB2 skal felles leke- og uteoppholdsarealer være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.

§ 6.3.3 Forurensning

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal eventuelt påviste forurensende masser iht. miljøgeologiske undersøkelser være håndtert i tråd med godkjent tiltaksplan. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.

§ 6.3.4 Renovasjon

Avfallsanlegg må være ferdigstilt i takt med utbyggingen i henhold til godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan.

§ 6.3.5 Skred

Før bebyggelse i BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4 kan tas i bruk, skal skredsikringstiltak iht. §§ 2.8.1 og 3.3.3.1.c være ferdig gjennomført.

§ 6.3.6 Flom

Før bebyggelse i BKB1, BKB2, BKS1 og BKS2 kan tas i bruk, skal flomsikringstiltak iht. §§ 2.8.2 være ferdig gjennomført.

§ 6.3.7 Badehus

Historisk badehus skal være flyttet til O_GF4 og satt i stand før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i BKS1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som er juridisk bindende:

1. Plankart datert 01.04.20

Dokumenter som anses som retningsgivende.

1. Illustrasjonsplan, Link Arkitektur AS, datert 30.03.2020
2. VA-rammeplan, Haugen VVA, datert 29.03.19
3. Støyutredning, Sweco, datert 19.10.18
4. Planbeskrivelse, Opus Bergen, datert 6.04.20
5. Flom- og skredvurdering, Cowi, datert 3.04.2020

FORSLAG