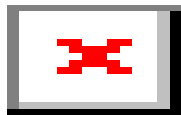


Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



Laksevåg, gnr. 122 bnr. 605 mfl.

Sæterdalen Gård

Nasjonal arealplan-ID 4601_70170000

Saksnummer

2020/1518, 2022/20618

Siste revisjonsdato bestemmelser

07.02.2024

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planforslaget tilrettelegger for etablering av 17 boenheter med tilhørende infrastruktur og utearealer. 15 enheter etableres i nye rekkehus, og 2 enheter etableres i oppgradert eksisterende våningshus med nytt tilbygg.

Bebyggelsen etableres langs et sentralt gatetun som går fra nord til sør. Gatetunet er et bilfritt fellesareal med uterom egnet til variert bruk, lek, opphold og dyrking. Vest i planområdet etableres felles uteoppholdsareal på terreng. Det etableres også felles uteoppholdsareal på taket til p-anlegg i sørvest. Eksisterende blandingskog i vest ivaretas som grønnstruktur, og øst i planområdet ivaretas et grønt skille mellom fylkesveien og boligbebyggelsen.

Innkjøring til planområdet etableres fra den kommunale vegen Bjørndalsbrotet.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Vann, avløp og overvannshåndtering

§2.1.1 Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan datert 30.11.2020, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§2.1.2 VA-rammeplanen datert 30.11.2020 er en del av reguleringsplanen og legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever godkjenning av Bergen Vann.

§2.1.3 Før det søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Bergen vann.

§2.1.4 Fordrøyningsmagasin er markert i plankartet i bestemmelsesområde #8 i samsvar med VA-rammeplan.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Nye byggverk skal primært utføres med fasader i naturmaterialer og utformes med høy arkitektonisk kvalitet.

§ 2.3 Renovasjon

§ 2.3.1 Renovasjonsløsninger i planområdet skal utformes i henhold til renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 12.10.2021 Ved avvik fra RTP skal dette godkjennes av BIR.

§ 2.4 Anleggsperiode

§ 2.4.1 Grenseverdier gitt i T-1442/2021, kapittel 6, skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelse av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak.

§ 2.4.2 Det skal utarbeides plan for å redusere naboulempen knyttet til støv, støy og håndtering av sikkerhet i anleggsperioden.

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

§ 2.5.1 Tiltakshaver er pliktig å utvise varsomhet og til å varsle kulturminnemyndigheter umiddelbart ved funn av automatisk fredet kulturminne, jfr. §8 ledd 2 i *Lov om kulturminne*.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.6.1 Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.

§ 2.6.2 Langs fylkesveg er byggegrense minimum 25 meter fra senterlinje veg.

§ 2.7 Støy (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.7.1 Støyrappport datert 08.12.21 skal ligge til grunn for prosjektering av bygg og anlegg innenfor planområdet.

§ 2.7.2 Østfasaden på den nordøstlige husrekken skal prosjekteres slik at den ikke overstiger $L_{den}=65dB$. Det åpnes opp for inntil 1dB økning av grenseverdi for høyeste tillatte støynivå på denne fasaden.

§ 2.7.3 Støynivå på uteoppholdsareal som inngår i beregning av uteoppholdsareal, skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone jf T-1442.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK, BF, UTE og AUT)

§ 3.1.1.1 Alle boenheter skal ha direkte, trinnfri adkomst fra gatetun i BK til boligens inngangsparti.

§ 3.1.1.2 Illustrasjonsplan datert 31.01.2024 er retningsgivende for følgende tiltak:

- Utforming av uteareal med stigningsforhold og plassering av lekeområder.
- Utforming av rampe til uteoppholdsareal på taket til parkeringsanlegget i bestemmelsesområde #4
- Murer og terrengbehandling. Det tillates mindre justeringer av støttemurer, murer og fyllinger som er vist i illustrasjonsplanen dersom hovedtrekkene ikke endres.
- Plassering av regnbed på felles uteareal. Regnbed skal plasseres og utformes der det er mest hensiktsmessig knyttet til avrenning, terreng og god logistikk og funksjonalitet på utearealet.
- Utforming av midlertidig løsning for o_KV2.

§ 3.1.1.3 Grad av utnyttelse

Maksimal grad av utnyttelse (%BRA, %BYA), plassering av bebyggelse og byggehøyder er gitt for aktuelle formål i plankartet.

§ 3.1.1.4 Uteoppholdsareal

§ 3.1.1.4.a Det skal etableres minimum 75² uteoppholdsareal per boenhet innenfor BK og BF. Maks 40% på tak/altan. Minimum 40% skal utformes som fellesareal eller offentlig areal.

§ 3.1.1.4.b Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal ha 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med god og varig kvalitet.

§ 3.1.1.4.c Alle enheter skal ha minimum 10 m² sammenhengende, privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til hver boenhet.

§ 3.1.1.4.d I områder med støynivå >65 dB tillates etablering av tilleggsarealer for uteopphold. Arealet skal ikke regnes med i MUA.

§ 3.1.1.4.e Det skal tilrettelegges for urban dyrking og planting i felles utearealer.

§ 3.1.1.4.f Felles utearealer skal kobles sammen gjennom en helhetlig opparbeiding med gangforbindelser, lekeareal, oppholdsareal, murer og vegetasjonszoner.

§ 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.5.a Parkering for bil skal etableres i formål f_PP og i parkeringsanlegg innenfor BK i bestemmelsesområde #4.

§ 3.1.1.5.b Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil per boenhet. I tillegg skal det settes av 2 p-plasser til HC-parkering og 1 plass som forbeholdes gjesteparkering.

§ 3.1.1.5.c Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for ladbare kjøretøy, herunder dimensjonering og teknisk klargjøring av el-anlegg for senere montering av ladepunkt.

§ 3.1.1.5.d Det skal etableres 2,5 p-plasser for sykkel per 100m² boenhet. 50 % skal etableres som felles tyverisikkert anlegg for sykkel innenfor BK. Sykkelanlegget skal tilrettelegges for oppbevaring av sykkelvogner og transportsykler.

§ 3.1.1.6 Renovasjon

§ 3.1.1.6.a Felles renovasjonsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesområde #5

§ 3.1.1.6.b Oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy (type L) skal etableres i f_PP iht. veileder fra BIR og Statens Vegvesens håndbok N100.

§ 3.1.1.7 Eieform (§12-7 nr. 14)

§ 3.1.1.7.a Areal markert som felles i plankart er felles for BK og BF

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

§ 3.1.1.8.a Ved innsending til rammesøknad skal det leveres en materialpalett som viser innfrielse av §2.2, samt følgende dokumentasjon:

- Vegtegninger
- Støyrapport
- VA-rammeplan
- Marksikringsplan

§ 3.1.1.8.b Massehåndtering og flytting av matjord

Ved søknad om rammetillatelse skal rapport fra Norsk Landbruksrådgivning vest *konsekvenser for landbruk og jordvern datert 16.12.2020* forelegges kommunal og regional landbruksmyndighet og utdypes på følgende punkt:

- Kartlegging av fremmede arter med risikovurdering og ev. risikoreduserende tiltak som må gjøres for gravearbeidet påbegynnes.
- Beskrive lokaliteter hvor matjorden skal flyttes, kapasitet og ev. godkjenninger eller dispensasjoner.
- Vurderinger mot annet relevant regelverk.

§ 3.1.1.8.c Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan som viser:

- Plassering og høyde på innganger
- Plassering og utforming av lekeareal
- Plassering og utforming av regnbed/fordrøyningsmagasin
- Gangforbindelser
- Uteoppholdsareal, privat og felles.
- Sykkelparkering
- Støyskjermingstiltak
- Oppstillingsplass for brannbil
- Renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for renovasjonsbil

Ytterligere detaljert utomhusplan med beplantning, belysning og belegning skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres at krav stilt i § 3.1.1.2 er tilfredsstilt for det enkelte byggetrinnet.

§ 3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

§ 3.1.2.1 Formål

Innenfor BK tillates oppføringa av 15 vertikaldelte boenheter samt privat og felles uteareal.

§ 3.1.2.2 Utforming

§ 3.1.2.2.a Bebyggelse skal utformes med miljøvennlige byggematerialer. Tak skal utformes som saltak, med møneretning orientert i retning øst/vest. Hver husrekke skal ha tydelige sprang i fasaden som definerer en til tre boenheter. Alle boliger skal sikres en privat sone i tilknytning til inngangen til boligen.

§ 3.1.2.2.b Bebyggelse mot vest skal ta særlig hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Sokkeletasjen skal ta opp terrenget og det skal sikres direkte kontakt mellom bolig og uteareal i vest.

§ 3.1.2.2.c Bebyggelsen i nordvest skal brytes opp i to volum med passasje i bestemmelsesområde #2. Passasjen skal utformes med minimum 3 meters bredde.

§ 3.1.2.2.d Innenfor BK skal det etableres felles gatetun som adkomstsone til boligene. Gatetunet skal tilrettelegges for sporadisk kjøring med kjørbart dekke og en umøblert sone fra sør mot nord med snuhammer for personbil i nordenden. Gatetunet skal utformes med lekeapparater for barn, felles areal for dyrking og regnbed. Minimum ett lekeapparat skal være universelt utformet. Inngangsparti til boliger og andre viktige gangsoner skal markeres med et tydelig skille i belegning/dekke etter prinsipp vist i illustrasjonsplanen.

§ 3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

§ 3.1.3.1 Formål

§ 3.1.3.1.a I BF tillates etablering av 2 boenheter i eksisterende våningshus og nytt tilbygg. Tilbygg tillates innenfor formålets utnyttelsesgrad.

§ 3.1.3.2 Utforming

§ 3.1.3.2.a Eksisterende bebyggelse i formål BF skal bevares, men rivning av eksisterende tilbygg og tilbakeføring av originalt bygningsvolum tillates

§ 3.1.3.2.b Våningshuset skal videreføres med skifertak og malt trekledning. Fasadeutrykk mot nord og øst skal videreføres. Ny fasade mot vest skal utformes med trekledning og kan ha moderne fasadeutrykk i utforming og plassering av vinduer og dører. Det skal være et godt samspill mellom videreføring av fasadeutrykk i vest og nord, og ny vestfasade.

§ 3.1.3.2.c Nytt tilbygg sør for våningshuset skal ivareta helheten både mot våningshuset og ny bebyggelse i BK. Tilbygget skal ta opp våningshusets hovedform med saltak, og møne i nord-sør retning.

§ 3.1.3.2.d I overgangen mellom våningshuset og nytt tilbygg skal det sikres et sprang i fasaden mot vest.

§ 3.1.3.2.e Nye tiltak innenfor BF skal ta hensyn til registrerte kvaliteter i kulturminnedokumentasjon Sæterdalen Gård (SWECO: November 2020).

§ 3.1.4 Uteoppholdsareal f_UTE

§3.1.4.1 I opparbeiding av f_UTE skal eksisterende terreng og vegetasjon sikres. Det skal være et definert skille mellom felles uteareal i f_UTE og private hager mot vest i BK, slik at sonene mellom privat og felles uteoppholdsareal er lett leselig.

§ 3.1.5 Annet uteoppholdsareal f_AUT

§ 3.1.5.1 f_AUT2 tillates opparbeidet som forhager for boliger i BK. Det tillates ikke bygg eller faste installasjoner som kommer i konflikt med byggegrensen til fylkesvegen, eller riggområde for opparbeiding av tiltak i planID 19520000.

Det tillates etablert støyskjerm nord for BF i formåls grensen mellom f_AUT1, o_GG2, f_AUT2 og BK #8.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f_V, o_KV1-2, o_FO1-2, f_GT, f_GG1, o_GG2, AVG1-3, f_PP, f_SK, o_SVG etc.)

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr.1)

Nye offentlige veier, fortau og tilgrensende arealer skal prosjekteres og utføres iht. Statens Vegvesens håndbok N100.

§ 3.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

Tekniske tegninger av o_KV1 -o_KV2 og o_FO1 og o_FO2 skal være godkjent av aktuell vegmyndighet i forkant av søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.2.2 Gatetun f_GT

§ 3.2.2.1 f_GT er ankomstsone for bebyggelsen i BK og BF og skal opparbeides med materialbruk i høy kvalitet og kjørbart dekke.

§ 3.2.2.2 f_GT tillates brukt som manøvreringsareal for renovasjonsbil som angitt i renovasjonsteknisk avfallsplan. Mindre justeringer i formålet tillates der det vises bedre løsninger i detaljprosjekteringen.

§ 3.2.3 Gangveg, GG1- GG2

§ 3.2.3.1 f_GG1 kobler fortau o_FO1 til gatetunet f_GT. Gangvegen skal ha minimumsbredde 1,5 meter og opparbeides med fast dekke og belysning.

§ 3.2.3.2 o_GG2 skal opparbeides med maks helning 1:12 og 1,5 meter bredde. Gangvegen skal utformes med fast dekke og belysning. Det tillates mindre justeringer av gitt linjeføring vist i plankartet i den videre detaljeringen for optimalisering av stigning og funksjonalitet.

§ 3.2.4 Parkering f_PP

§ 3.2.4.1 Innkjøringen til f_PP over f_SK og f_V skal dimensjoneres for kjøretøy type L.

§ 3.2.4.2 Det skal etableres visuell skjerming mellom parkeringsplassen og nabo på gnr./bnr. 122/598. Skjermingstiltak skal skje i samråd med grunneier på nabetomt.

§ 3.2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

§ 3.2.5.1 f_SK skal opparbeides som gjennomgående fortau med nedsenket kantstein i avkjørsel.

§ 3.2.6 Annen veggrunn o_AVG1-3

Annen veggrunn grøntareal o_AVG1-o_AVG3 skal opparbeides med grønstruktur med god infiltreringskapasitet.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Blå/ grønnstruktur, f_BG1-f_BG2

§ 3.3.1.1 f_BG1 bevares som skogsområde. Det tillates skjøtsel for å ivareta hensynet til biologisk mangfold og store trær.

§ 3.3.1.2 F_BG2 skal beplantes med trær og busker for å skape en vegetasjonsskjerm mellom Bjørgeveien og byggetiltaket. Det skal benyttes stedegne arter.

§ 3.3.2 Vegetasjonsskjerm, f_VS

§ 3.3.2.1 f_VS skal beplantes med trær og/eller busker. Det skal benyttes stedegne arter. Det tillates ikke vegetasjon som kommer i konflikt med frisiktsonen H140.

§ 3.3.3 Juridiske linjer

§ 3.3.3.1 Innenfor f_AUT 1 tillates etablert støyskjerm med gjennomgangsmulighet mot BK. Det tillates også støyskjerm i langs den vestlige formålsgrensen til f_BG2. Støyskjermer skal utformes i naturmateriale.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner

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

§ 4.1.1 Frisiktzone H140

§ 4.1.1.1 I frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.

§ 4.1.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570

§ 4.1.2.1 Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til ivaretagelse av våningshusets historiefortellende verdi. Tiltak som berører hensynssonen skal foreligges Byantikvaren for uttale.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (#1-8)

§ 5.1.1 Bestemmelsesområde #1: Blandingsskog i bestemmelsesområde #1 skal bevares og området skal opprettholdes som naturområde. Det tillates ikke tilrettelegging eller inngrep med unntak av vanlig skjøtsel av skogen.

§ 5.1.2 Bestemmelsesområde #2: Bygningsvolum skal deles i to volum med passasje innenfor #2 jf. § 3.1.2.2 c

§ 5.1.3 Bestemmelsesområde #3: Innenfor bestemmelsesområdet skal det tilrettelegges for sykkelparkering. Sykkelparkeringens tak kan benyttes som privat uteoppholdsareal. Angitt byggehøyde i plankartet gjelder innenfor bestemmelsesområdet.

§ 5.1.4 Bestemmelsesområde #4: Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles parkeringsanlegg med uteareal på tak. Parkeringsanlegget skal ha rampe med maks helning 1:12 mot felles gatetun i BK. Utearealet på taket skal kobles mot naturlig terreng i nordøst.

- § 5.1.5 Bestemmelsesområde #5: Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres anlegg for renovasjon med nedgravde bunntømte containere.
- § 5.1.6 Bestemmelsesområde #6-#7: Arealene er midlertidig rigg og anleggsområde for utbygging av plan 1201_19520000. Etter ferdigstilling av sykkelanlegg, og seinest 1 år etter ferdigstilling, skal arealene tilbakeføres til blå/grønnstruktur. Istandsetting av arealene skal skje etter avtale med grunneier. #6 og #7 opphører når veganlegget er overtatt til planlagt bruk. Områdene skal etter dette nyttes til de formål de er regulert til.
- § 5.1.7 Bestemmelsesområde #8: Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres areal for fordøyning av overvann. Utforming av fordrøyningsanlegget skal være en del av, og bidra til kvalitet på felles uteareal.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før rammetillatelse

- § 6.1.1 Før rammetillatelse skal løsning for åpne fordrøyningsløsninger på uteareal dokumenteres
- § 6.1.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en jordflyttingsplan. Planen skal beskrive hvor mye jord som skal flyttes, tidspunkt for gjennomføring og håndtering.
- § 6.1.3 Det skal foreligge en positiv uttalelse til plan for flytting av matjord (jf. §3.1.1.7b) fra kommunal og regional landbruksmyndighet.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse

- § 6.2.1 Før det gis igangsettelsestillatelse for arbeid på kommunal og fylkeskommunalt veiareal, skal aktuell vegmyndighet ha tilsendt og godkjent detaljprosjektering av det offentlige vegområdet med avkjørsel.
- § 6.2.2 Det skal foreligge uttalelse fra VA-etaten.
- § 6.2.3 Det skal foreligge miljøsaneringsplan og riggplan. Riggplanen skal vise hvordan skogarealet innenfor bestemmelsesområde #1 sikres i anleggsperioden
- § 6.2.4 Før anleggsstart skal det foreligge en støypåvurdering for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061.
- § 6.2.5 Det skal foreligge vedtatt reguleringsplan, samt godkjenning eller dispensasjoner for areal som skal ta imot jordmasser, før det gis igangsettingstillatelse for flytting av matjord
- § 6.2.6 Det skal foreligge skriftlig avtale om mottak av masser mellom grunneier på mottakssted, utførende entreprenør og tiltakshaver. Mottaker skal ha et kontrollsystem for mottak av masser, og kjøresedler fremlegges ved kontroll.
- § 6.2.7 Det skal gjennomføres en befaring på naboeiendommene og vurderes eventuelle sikringstiltak før og etter sprenging. Ifm dette bør det settes ut vibrasjonsmålere (geofoner) i området for registrering av rystelser under hele sprengningsperioden. Firma med bergteknisk kompetanse skal vurdere stabilitetsforholdene nærmere og prosjektere/anvise eventuelle sikringstiltak.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- § 6.3.1 VA- anlegg skal være utbygd i samsvar med VA-rammeplan datert 30.11.2020.
- § 6.3.2 Fortau o_FO1 og o_FO2 skal være etablert.
- § 6.3.3 Gangveg f_GG1 og gangveg f_GG2 skal være ferdigstillt

- § 6.3.4 Ny avkjørsel f_SK, o_KV1, f_V, f_PP og p- anlegg med uteareal på tak i #4 skal være etablert.
- § 6.3.5 Midlertidig tilpassing av o_KV2 som tilpassing til reguleringsplan i planID 19520000. o_KV2 skal opparbeides etter prinsipp vist i illustrasjonsplan datert 31.01.2024.
- § 6.3.6 Renovasjonsanlegg skal være etablert ihht godkjent RTP.
- § 6.3.7 Gatetun f_GT og leke og uteoppholdsarealer innenfor BK skal være etablert.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA- rammeplan datert 30.11.2020

Retningsgivende:

Renovasjonsteknisk avfallsplan datert 12.10.21

Illustrasjonsplan datert 31.01.2024