

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fyllingsdalen, gnr. 21 bnr. 4 mfl.

Straumsåsen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70320000

Saksnummer	201911292 PLAN-2022/20599
Siste revisjonsdato bestemmelser	25.06.2024
Vedtatt av bystyret	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for dagligvare, boliger og barnehage.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Grad av utnytting

Grad av utnytting oppgis i % BRA og fremgår av plankartet. Parkering inngår i grad av utnytting. For bygninger med etasjehøyde over 3 meter medregnes ikke bruksareal for tenkte plan.

2.2. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er synlig på plankart sammenfaller disse med formålsgrenser. Det er tillatt med forstøtningsmurer og terrengtilpasninger utenfor viste byggegrenser. Murer utenfor byggegrenser skal ikke hindre sikt mot vei og skal terraseres dersom høyden overskrider 1,5 meter.

2.3. Juridiske linjer, eksempelvis formålsgrenser, støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

Mindre avvik fra juridiske linjer kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak. Tillatelse til avvik forutsetter at de overordnede prinsipper for den fysiske organiseringen av bebyggelsen og uterom ikke endres.

2.4. Hensynet til eksisterende vegetasjon og terreng

2.4.1. Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal bearbeides og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.4.2. Støttemurer

Støttemurer skal i størst mulig grad utføres eller forblendes i naturstein. Ved bruk av betongmur skal denne etableres med klatre/slyngplanter og annen vegetasjon som kan skjule konstruksjonen.

2.5. Overvannshåndtering

Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling

2.6. Elektrisk anlegg

2.6.1. Ny netstasjon

Behov for ny netstasjon avklares i samarbeid med aktuell netteier. Netstasjon kan etableres som frittstående eller som integrert del av bygg. Ny netstasjon skal utformes og plasseres i tråd med gjeldende regelverk.

formaterte: Norsk (nynorsk)

2.7. Støy

2.7.1. Retningslinje T-1442 legges til grunn for reguleringsplanen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdier under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom i hver boenhet, skal ha åpningsbart vindu i fasade mot stille side.
- Boenheten er gjennomgående.

2.7.2. Alle boenhetene skal ha tilgang til felles og privat uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.

2.7.3. Støyskjermer er tillatt i tråd med støyrapport. Disse skal ha arkitektoniske kvaliteter som er tilpasset uterommet. Høyde, materialbruk og plassering skal vises på uteomhusplan.

2.8. Grunnforhold

2.8.1. Ved etablering av ny bebyggelse og teknisk infrastruktur skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

2.8.2. Rapport for geoteknisk prosjektering skal synliggjøre behov for geoteknisk oppfølging og sikring av spesielle arbeider i byggeperioden.

2.8.3. Ved behov for tiltak må det utarbeides en tiltaksplan som synliggjør valgt løsning. Nødvendige tiltak må være ferdigstilt i tråd med tiltaksplan gjennom byggeperioden.

2.9. Massehåndtering

2.9.1. Ved iverksetting av tiltak skal massebalansen dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikkisikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

2.9.2. Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

2.10. Grønne kvaliteter

2.10.1. Ved ny beplantning skal det benyttes stedegen og pollineringsvennlig vegetasjon. Beplantning skal være variert, med både trær, busker og urter.

2.10.2. Landskapsplan viser plassering og jorddybde for felles vegetasjonssoner i gårdsrommet, bed på private uteoppholdsarealer og vegetasjonssoner ved boligparkering.

2.10.3. I gårdsrommet skal det etableres soner med vegetasjon på 25 % av dekket. . Innenfor det samlede arealet med felles vegetasjonssoner skal minst 10 % ha jorddybde på 0.8 meter slik at det kan etableres større busker og mindre trær.

2.10.4. Private uteoppholdsarealer på bakkeplan ved felles gårdsrom skal være minst 4,5 m² og avskjermes fysisk. Det må sikres tilstrekkelig jorddybde til etablering av hekk eller busker som avskjerming.

2.10.4-2.10.5. Skjæring i B/F langs vei f V1 skal deles opp visuelt og beplantes.

formaterte: Skrift: Skriftfarge: Automatisk

2.10.5. Dekket med sone til boligparkering skal ha 10 % vegetasjon. Det skal etableres hekk i vegetasjonssone på østsiden av boligparkeringen. Det skal etableres mindre trær mellom kjørerampe og boligparkering som visuell skjerming av parkering. Det skal etableres minst 1 meter kantsoner med lettstelt vegetasjon mellom fotgjengerrampe og snuplass for personbiler.

2.10.6. Dersom det ved prosjektering viser seg å være behov for justering av vegetasjonssonenes plassering, eksempelvis som følge av søylepunkts plassering/ dimensjonering av dekket o.l., tillates dette forutsatt at uterommene har god funksjonalitet.

2.11. Rigg og marksikringsplan

Det skal utarbeides en rigg – og marksikringsplan som synligjør hvordan vegetasjon, kantsoner og terreng skal sikres i anleggsperioden. Planen skal vise vurdering og håndtering av fremmede arter i anleggsperioden.

2.12. Plan for anleggsperioden

2.12.1. Det skal utarbeides plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Ivaretagelse av retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Implementering av støvforebyggende tiltak.
- Tiltak for å ivareta myke trafikanters sikkerhet.
- Ivaretagelse av trafikksikkerheten i forbindelse med bruk av og ferdsel med anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Ivaretagelse av midlertidig omlegging av VA-anlegg.
- Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og terreng (rigg- og marksikringsplan)
- Ivaretagelse av hensynet til tilgrensende barnehage.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for felt B/F og BH

3.1.1.a. Arkitektur, estetikk og kvalitet i utforming

Nybygg skal plasseres og utformes slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur, og naturgitte forhold.

3.1.1.b. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal synliggjøre:

- Omriss av planlagt bygg
- Lekearealer
- Oppholdssoner for privat, halvprivat og fellesarealer
- Gangareal og utetrapp
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng
- Støyskjerming og gjerder
- Plassering og utforming av adkomst, avkjørsel og parkeringsareal for bil og sykkel.
- Snuplass dimensjonert for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil
- Eventuell utvendig nettstasjon
- Eventuell utvendig miljøstasjon/avfallshåndtering
- Forhold til nabobebyggelse
- Renovasjonsanlegg

3.1.1.c. Landskapsplan

Det skal utarbeides en detaljert landskapsplan som utfyller utomhusplanen med:

- Møblering
- Trær/vegetasjon som skal bevares
- Trær/vegetasjon som skal plantes
- Beplantning på parkeringsplass for beboere
- Belysning
- Belegg- overflater
- Materialbruk med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjell tas opp ved terrengtilpasning ved skjæringer, fyllinger og murer.
- Areal avsatt til overvannshåndtering med fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier.

3.1.1.d. Utredning som synliggjør dimensjonering av vegetasjonsdekker.Klimagassberegning

Det skal utarbeides klimagassberegning i tråd med kommunen sin veileder.

3.1.1.e. Parkering og sykkelparkering

Parkering barnehage

Parkeringsplasser til barnehage skal opparbeides iht. enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune.

For øvrig parkering gjelder parkeringsdekning i henhold til tabell.

Antall parkeringsplasser						
	Bil			Sykkel		
Formål	Bolig	Butikk	Barnehage	Bolig	Butikk	Barnehage
Beregningsgrunnlag per m ² BRA	100 m ² BRA	1000 m ² BRA	10 barn	100 m ² BRA	1000 m ² BRA	10 barn
Parkeringskrav*	0,8	Maks 14	2,5 - 5	Min 2,5	12	4

*Minimum/maksimum der det står to tall med bindestrek mellom

Formatert tabell

formaterte: Skrift: 9 pkt

Formatert: Listeavsnitt, Innrykk: Venstre: 0,63 cm

formaterte: Norsk (nynorsk)

formaterte: Norsk (nynorsk)

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Krav til HC-parkering kan ikke løses med frikjøp.

Etableres tinglyst parkeringsplass til bildeling reduseres parkeringskrav med 4 biler pr deleclass.

Parkeringsplassene for bolig skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.

Felles sykkelparkering skal tilrettelegges med lademulighet til el-sykkel.

Sykkelparkering skal gis en rask og enkel adkomst. Sykkelparkering for ansatte og boliger skal fortrinnsvis etableres under tak. Det skal settes av areal til oppbevaring av sykkelvogn eller transportsykkel.

Sykkelparkering for kunder til dagligvare skal etableres nær hovedinngang til dagligvare.

I nye bygg med mer enn 20 ansatte skal det etableres tyverisikker sykkelparkering og garderobetilbud.

Sykkelparkering for boliger kan etableres i sportsbod. Arealbehov i bod økes da med 1,5 m² per plass.

3.1.1.f. Byggehøyder

3.1.1.g. Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet med BH k+. Avvik på +/- 0,5 meter kan tillates som justering i byggesaken.

Bygninger skal utformes med variert byggehøyde.

3.1.1.h. Heis og andre tekniske installasjoner kan som hovedregel føres opp over angitt maksimal byggehøyde (BH) med inntil 1.5 meter på maksimalt 20% av takarealet. Heis og trappeadkomst som gir adkomst til felles uteoppholdsarealer på tak kan rage inntil 4 meter over maksimal byggehøyde.

3.1.1.i. Renovasjon

Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) skal være retningsgivende for avfallsanlegg til boliger.

3.1.2. Kombinert bolig/forretning B/F

3.1.2.a. Type bebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til kombinert bolig og dagligvare med tilhørende anlegg. Boligtypologi mot øst skal utformes som rekkehus over flere plan.

3.1.2.b. Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

Det kan etableres dagligvare med et areal på inntil 1500 m².

Det kan etableres ca. 15 boenheter.

Boenheter skal ha varierende størrelse og utforming.

Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. Minst 10 % av boenhetene skal ha minst 70 m² BRA.

3.1.2.c. Arkitektur, estetikk og kvalitet i utforming

Det skal utarbeides en arkitektonisk redegjørelse med tilhørende farge- og materialpalett.

Bygninger skal i sin hovedform utformes med helhelig materialbruk. Aktuelle materialvalg kan være mur, luftet pusset fasade eller trekledning. Gateplan mot o_KV2 og hovedinnganger i gårdsrommet skal utformes med naturmaterialer som trekledning / spilekledning. Større flater med reflekterende materialer skal unngås.

Boligbebyggelsen skal omkranse et gårdsrom til uteopphold.

Balkonger ut mot o_KV2 skal være inntrukket som en del av bygningskroppen. Balkonger kan ha en maksimal utkraging på inntil 1,6 meter.

3.1.2.d. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Minimum 40 % av uteoppholdsarealene skal utformes som fellesareal eller offentlig areal.

Maksimalt 40 % av uteoppholdsarealene kan etableres på takterrasser.

Alle boenheter skal ha noe privat uteareal. Dette skal løses på balkong, takterrasse eller på bakkeplan.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for ulike behov, og utformes med både leke- og aktivitetsområder og rolige oppholdssoner. Møblering skal ha god og varig brukskvalitet. Barn og unges behov for lekeareal skal ivaretas i utforming.

Kvalitetskrav:

Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:

- Skjernet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene.
- Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Areal som er brattere enn 1:3 må synliggjøres å ha faktisk bruksverdi for å inngå som uteoppholdsareal.
- Det skal skjermes mot vind.
- Minimum 50 % av påkrevd uteoppholdsareal på bakkeplan/dekke skal ha sol i fire timer ved vårjevndøgn.
- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke.
- I gårdsrommet skal det etableres soner med vegetasjon og varierte oppholdssoner for ulik bruk.
- Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges med sittegrupper og lekeapparater.

3.1.2.e. Trappeadkomst

3.1.2.f. Det skal etableres utvendig trappeadkomst for gående fra vest opp til gårdsrommet mellom boligbebyggelsen. Denne skal være minst 4 meter bred og ha rampe/ rails for å trille sykkel og barnevogn. Det stilles ikke krav om universell adkomst.

~~3.1.2.g. Sykkeladkomst~~

~~Det skal markeres egen sone for sykkeladkomst langs kjørerampe i B/F.~~

~~3.1.2.+3.1.2.g. Gangrampe~~

Innenfor B/F skal det etableres rampe som knytter sammen B/F og BH. Denne skal ha fast dekke. Det er ikke krav om universell tilgjengelighet.

3.1.3. Barnehage BH

3.1.3.a. Type bebyggelse

Det tillates oppført barnehage med tilhørende utendørsanlegg.

3.1.4. Andre typer bebyggelse og anlegg ABA

Området kan benyttes til miljøstasjon og/eller kommunalteknisk anlegg som pumpestasjon, trafokiosk, etc.

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

3.2.1. Utforming av samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg skal etableres i samsvar med bredde og kurvatur på plankart. Det kan i samråd med aktuell vegmyndighet gjøres mindre avvik.

3.2.2. Vegteknisk plan

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle veganlegg før etablering.

3.2.3. Avkjørsler

Avkjørsler fremgår med piler på plankartet. Plassering av avkjørselspiler er retningsgivende. Detaljert utforming og plassering skal fremkomme av utomhusplan som følger søknad om rammetillatelse.

3.2.4. Veg o_KV1

Veg o_KV1 er etablert veg Bjørgeveien.

3.2.5. Veg o_KV2

Veg o_KV2 er etablert del av Straumsåsen.

3.2.6. Veg f_V1

Veg f_V1 er felles vei avkjørsel for arealformål B/F og eiendommen gnr. 21 bnr. 549.

~~3.2.7. Veg f_V2~~

~~Veg f_V2 er fellesvei til arealformål B/F og til eiendommen gnr. 21 bnr. 549.~~

~~Breddeutvidelse skal sikre manøvreringsareal for utryknings- og renovasjonskjøretøy til eiendommen gnr. 21 bnr. 549. Breddeutvidelsen kan overbygges under forutsetning av en fri høyde på minst 4,5 meter.~~

~~3.2.10.3.2.7. Fortau o_FO1, o_FO2 og o_FO3~~

~~Fortau FO1 og FO2 skal opparbeides. Fortau o_FO3 er eksisterende fortau langs o_KV2. Det skal tilrettelegges for krysning over o_KV2 fra FO2 til eksisterende fortau o_FO3. Det er tillatt utkraging over fortau FO2 under forutsetning av en fri høyde på minst 3 meter.~~

~~3.2.11.3.2.8. Annen veggrunn - teknisk anlegg AVT~~

~~Annen veggrunn – teknisk anlegg, omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner og konstruksjoner for~~

å sikre trafikksikre løsninger for veganleggene. I frisisiktsone skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

3.2.12-3.2.9. Annen veggrunn - grøntareal AVG

Annen veggrunn - grøntareal kan benyttes til vegareal, skjæringer, fyllinger, rekkverk, murer, grøfter, overvannshåndtering, belysning, teknisk infrastruktur og beplantning.

3.2.13-3.2.10. Parkering P1 og f_P2.

P1 er parkeringsplass til forretning/dagligvare og boliger i felt B/F.

~~f_P2 skal benyttes til bilparkering for BH, er felles for BH og B13 (planID 4601_19590000). Det forutsettes at BH benytter parkeringsplassene på dagtid og boligene i B13 benytter plassene når barnehagen ikke er åpen eller i bruk.~~

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Turdrag TD

Området skal opprettholdes som naturterreng med tilhørende skogsvegetasjon og bekk. Hvor naturlig skjøtsel av skogen og vegetasjonen tillates. Store trær skal bevares, med mindre de utgjør en risiko eller er syke. Det skal etableres tråkk / stiforbindelse gjennom området langs bekk, som skal tilpasses eksisterende terreng og trær, og ha en enkel utforming. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på begge sider av bekken. Kantvegetasjonen skal være tilstrekkelig bred til å opprettholde bekkens økologiske funksjoner og motvirke avrenning. Ved behov er det er tillatt med tiltak knyttet til overvannshåndtering.

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

4.1. Sikringssone – Frisikt H140

I frisisiktsone skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

Ved endring av vegstatus som medfører justering av frisisiktsoner vil tilpasninger kunne avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde for gårdsrom/uteoppholdsareal #1

Uteoppholdsareal utformet som et gårdsrom skal etableres over dagligvare innenfor angitt bestemmelsesområde.

5.2. Bestemmelsesområde #2 og #3

Bestemmelsesområde #2 skal ikke bebygges over gårdsrom, for å sikre oppdeling av bygningsmassen. Mindre justeringer tillates i byggesaken såfremt intensjonene ivaretas.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangforbindelse mellom gårdsrom og Straumsåsen. Området skal sikre oppdeling av bygningsmassen. Mindre justeringer tillates i byggesaken såfremt intensjonene ivaretas.

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

6.1. Før rammetillatelse (felt B/F og BH)

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende rekkefølgekrav være oppfylt og vedlegges søknad om tiltak.

- Arkitektonisk redegjørelse med farge- og materialpalett
- Støyfaglig utredning for overordnede rammer
- Klimagassberegning
- Geoteknisk vurdering
- Utomhusplan

Rekkefølgekravet forholder seg til det omfang som er naturlig tilhørende for å realisere omsøkt tiltak.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt B/F og BH)

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal følgende rekkefølgekrav være oppfylt og vedlegges søknad om tiltak.

- Landskapsplan
- Støyfaglig utredning med detaljer for utførelse
- Godkjent teknisk vegplan for etablerte og nye tiltak.
- Plan for anleggsperioden
- Rigg- og marksikringsplan
- Plan for massehåndtering

Rekkefølgekravet forholder seg til det omfang som er naturlig tilhørende for å realisere omsøkt tiltak.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt B/F)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak iht. pbl. § 20-1 skal følgende være ferdigstilt:

- Felles veg f_V1 og f_V2
- Fortau e_FO1 og e_FO2
- Fellesareal til uteopphold og lek.
- Parkeringsanlegg for [bolig og dagligvareomsøkt tiltak](#).
- Renovasjonsanlegg for [bolig og dagligvareomsøkt tiltak](#).
- Etablering av vegetasjon og grønt i tråd med landskapsplan.
- Gangbar sti/tråkk langs bekk i arealformål TD
- Anlegg for håndtering av overvann.
- Nødvendige støyskjermingstiltak

Ved gjennomføring i byggetrinn gjelder krav i forhold til det omsøkte tiltak.

6.4. Før bebyggelse tas i bruk (BH)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak iht. pbl. § 20-1 skal følgende være ferdigstilt:

- Anlegg for håndtering av overvann.
- Tiltak i henhold til tiltaksplan dersom forurensning i grunnen.
- Nødvendige støyskjermingstiltak for å ivareta støykrav for omsøkt barnehage.
- Lekearealer for omsøkt barnehage.
- Parkeringsareal for omsøkt barnehage.
- Avfallsanlegg for omsøkt barnehage.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Illustrasjonsplan nivå 1* datert ~~2504.0609.2024~~ og *Illustrasjonsplan nivå 2* datert ~~2504.069.2024~~ er retningsgivende for utforming av planområdet.
- *VA-rammeplan* datert 20.07.2020 er førende for utforming av VA-anlegg
- *Renovasjonsteknisk plan* er førende for utforming av avfallsanlegg.

formaterte: Ikke Uttheving