

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergen kommune. Åsane, Hitland, gnr 181 bnr 5, 18 og 23

Næringsområde Åsane byggsenter

Nasjonal arealplan-ID 1201_19650000

Saksnummer	200714908
Siste revisjonsdato bestemmelser	27.8.2015
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____

seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Formålet med planforslaget er å regulere og formalisere bruken av eksisterende næringsbebyggelse, og å tilrettelegge for ny næringsvirksomhet og utvikling av eksisterende virksomheter innenfor planområdet.

For utfyllende opplysninger vises det til forslagsstillers planbeskrivelse datert 14.4.2015.

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Universelutforming

1.1.1 Fellesarealer og anlegg for allmenn bruk skal tilrettelegges for universell tilgjengelighet. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplaner vise at utomhusarealer oppfyller fastsatte krav m.h.t. størrelse, kvalitet og prinsippene for universell utforming.

1.2 Terrengbehandling

1.2.1 Det skal legges stor vekt på å beskytte og opprettholde naturområder innenfor planområdet. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon beskyttes/bevares i størst mulig grad.

1.2.2 Ubebygde områder som blir berørt av anleggs- og byggearbeider skal gis en estetisk tiltalende form og behandling, og formidle overgang mellom bebygde områder og eksisterende naturområder.

1.2.3 Forstøtningsmurer og eventuell(-e) rasvoll (-er) skal markeres på situasjonsplan og tas med i rammesøknad for tiltak innenfor planområdet. Område for ras- og skredfare skal reguleres som hensynssoner i plankartet. Rasvoll(-er) skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende terreng og plantes til med vegetasjon som er naturlig i området.

1.3 Fornminner

Dersom det blir funnet automatisk fredete kulturminner innenfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal tiltaket straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8.

Melding skal umiddelbart sendes kulturvernmyndighetene i Hordaland Fylkeskommune.

1.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Nye bygg og anlegg skal ha bærekraftig materialbruk, og utformes med god arkitektonisk kvalitet.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan for planområdet skal være retningsgivende for gjennomføring av planforslaget.

2.2 Utomhusplan/situasjonsplan

2.2.1 For feltene F/K/I1 og F/K/I2 skal det, sammen med søknad om rammetillatelse, sendes inn en situasjonsplan/utomhusplan som viser adkomstforhold, parkeringsplasser, forstøtningsmurer m.m. innenfor hvert delfelt. Situasjonsplaner skal utarbeides i samarbeid med plan- og bygningsmyndighetene, og være grunnlag for rammesøknader.

2.2.2 For felt F/K/I3 skal det ved søknad om rammetillatelse sendes med situasjonsplan som viser beliggenhet for nye bygg, til-/påbygg i forhold til eksisterende bebyggelse. Situasjonsplanen skal utarbeides i samsvar med rassikringsplan, og dokumentere de sikringstiltak som er gjennomført i faresonene for ras og skred nordøst og sørøst for området F/K/I3.

2.3 Rassikringsplan

2.3.1 For felt F/K/I2 skal det sendes inn en rassikringsplan som angir tiltak for sikring mot mulige steinsprang/ras fra steinur i Djupedalen med tilstøtende influensområde. Planen skal utarbeides av foretak med geoteknisk kompetanse/geolog.

For F/K/I3 skal det utarbeides en rapport som dokumenterer de rassikringstiltak som er gjennomført og nye tiltak som planlegges gjennomført. Rassikringstiltak mot steinsprang/ras fra fjellsidene i nordøst og sørøst skal være ferdig, før nye byggetiltak kan godkjennes. Alle rasrapporter skal vurderes av Bergen kommune og utarbeides av fagkyndige.

2.4 VA- Rammeplan

2.4.1 I feltene F/K/I1, F/K/I2 og F/K/I3 skal tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 20 (søknadspliktige tiltak) gjennomføres i samsvar med godkjent VA-rammeplan.

2.5 Teknisk detaljplaner

2.5.1 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl kapittel 20 skal det legges ved tekniske detaljplaner (inkl. veglys) for offentlige og private veier og for offentlige gang og sykkelveier. Håndbok N-100 *Veg- og gateutforming* skal legges til grunn for all dimensjonering og utforming av samferdselsanlegg. Planene for offentlige veier og gangveier skal godkjennes av veimyndighet.

2.5.2 Overvannshåndtering skal løses iht. VA-norm for Bergen kommune.

2.6 Tiltaksplan for sikring av omgivelsene/avbøtende tiltak

2.6.1 Tiltaksplan for sikring av omgivelsene i forbindelse med alt arbeid i planområdet, riving av bygninger, masser ut og inn av område, sprenging i byggeperioden osv., sendes inn og godkjennes før det gis tillatelse til igangsetting av nye tiltak i planområdet.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1.1 Før igangsettingstillatelse

I felt F/K/I2 skal rassikringstiltak være gjennomført før søknadspliktige tiltak kan igangsettes. Plan for rasvoll og andre sikringsarbeider skal godkjennes av Bergen kommune før gjennomføring. Det samme kravet gjelder for tiltak i F/K/I3.

3.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye tiltak i feltene F/K/I1, F/K/I2 og F/K/I3:

- Vestre avkjørsel til planområdet skal være opparbeidet i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- Kjørevei til felt F/K/I2, og nye parkeringsplasser innenfor planområdet, skal være ferdig opparbeidet.
- Fortau/gang- sykkelvei langs med Salhusvegen innenfor planområdet skal opparbeides før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Fylkesveg 564 (Salhusvegen) m/avkjørsler
- Gang og sykkelvei langs med Salhusvegen (o_SGS).
- Veggrunn, tekniske anlegg (o_SVT).
- Kollektivholdeplasser (o_SKH).
- Energianlegg (o_BE).

4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for eiendommer innenfor planområdet:

- Parkeringsplasser
- Interne kjøreveier og gangveier
- Grønnstruktur/naturområder
- Hensynssoner

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

5.1 **Industri/Lager (I/L).** Vertikalnivå 1.

5.1.1 Eksisterende fjellhall reguleres til formål industri/lager fra innkjøringsport i F/K/I3. Areal: 1,46 daa.

5.2 **Energianlegg (1510).** Vertikalnivå 2.

5.2.1 Det reguleres et byggeområde for plassering av fremtidig trafo ved det kombinerte området F/K/I1 som vist på plankartet. Endelig størrelse og utforming av arealet skal skje i samarbeid med linjeeier.

5.3 **Forretning/kontor/industri (F/K/I)** Vertikalnivå 2

F/K/L1, areal: 15,37 daa.

F/K/L2, areal: 10,64 daa.

F/K/L3, areal: 36,67 daa.

5.3.1 I felt F/K/I1 kan det godkjennes bygg for blandet bruk med opptil 5 etasjer. Bebyggelsen kan deles opp i varierende volum og bygges ut i flere etapper. Det foreslås en grad av utnyttning på inntil 50 % -BYA. Parkeringsplasser for personbiler etableres på bakkeplan, og skal inngå i beregningsgrunlaget for % -BYA.

5.3.2 Gjennomsnittlig gesimshøyde innenfor den del av formålsområdet F/K/I1 som ligger mot Salhusvegen, skal ikke overstige 18 meter over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng/plass. Bygninger ut mot Salhusvegen kan ha 5 etasjer. I øvre del av formålsområdet (nordre del) tillates det bygninger med opptil 3 etasjer hvor gjennomsnittlig gesimshøyde ikke skal være høyere enn 12 meter over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng/vei/plass.

- 5.3.3 I felt F/K/I2 kan det føres opp kombinerte verksteds- og lagerbygg med total gesimshøyde opptil 10 meter. Kontorer kan integreres i denne typen bygg, men de kan også legges i separate bygninger. Egne kontorbygg kan bygges i to etasjer med maksimum gesimshøyde opptil 8 meter. Det tillates en grad av utnyttelse på opptil 50 % -BYA. Felles parkeringsanlegg for personbiler på bakkeplan, skal inngå i beregningsgrunnlaget for % -BYA. Oppstillingsplasser for nyttekjøretøy (lastebiler o.l.) og lagerplasser for øvrig mobilt utstyr, skal ikke tas med i beregningen av % -BYA.
- 5.3.4 Planerte lagerområder på areal innenfor området F/K/I2 skal legges i forskjellige nivåer for best mulig tilpasning til terrenget. Omfanget av plassdannelsene og antall nivå skal vises i situasjonsplanen og fastlegges i rammesøknaden før gjennomføring av utbyggingen. Rasvoll(-er) og eventuelle forstøtningsmurer skal vises i situasjonsplan.
- 5.3.5 Ny bebyggelse innenfor område F/K/I3 kan ha gesimshøyde på opptil 15 meter fra de to plassnivåene på henholdsvis ca. 119 og 123 m.o.h. Det tillates en total grad av utnyttelse på 60 % -BYA innenfor formålsområdet. Parkeringsplasser m/størrelse på ca. 2,5 m x 5 m (for personbiler o.l. kjøretøy) skal tas med i beregningene. Oppstillingsplasser avsatt for større kjøretøy (lastebiler, trailere o.l.) for av- og pålessing, skal ikke tas inn ved beregning av grad av utnyttelse.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (felles)

- 6.1.1 Veg1, østre avkjørsel til Salhusvegen, er hovedadkomst til sørøstre deler av F/K/I 3.
- 6.1.2 Veg2, vestre avkjørsel i Salhusvegen, er hovedadkomst til F/K/I1, F/K/I2 og nordvestre del av F/K/I3.
- 6.1.3 Veg3 og Veg4 knytter søndre deler av F/K/I1 til vegsystemet via parkeringsplass SPPL for leveranser til bygg m/lager, butikk e.l.
- 6.1.4 Veg5 er inn-/utkjøring til sørøstre del av F/K/I1 og adkomst til o_BE (trafoområde).

6.2 Kjøreveg (offentlig)

- 6.2.1 Fylkesveg 564 (Salhusvegen) m/avkjørsler skal dimensjoneres etter *Håndbok N-100 Veg- og gateutforming*, og i samråd med Statens vegvesen.
- 6.2.2 Det reguleres inn byggegrense på 30 meter fra fylkesvegens midtlinje. Det kan ikke føres opp bygninger eller konstruksjoner mellom fylkesveg 564 og byggegrense uten godkjennelse fra Statens vegvesen. I område F/K/I3 går byggegrensen delvis i fasade på eksisterende bygninger.

6.3 Fortau (felles)

Fortau gjennomføres som vist i plankartet, og opparbeides samtidig med kjøreveier.

6.4 Gang-/sykkelveg (offentlig).

Det reguleres areal til gang- og sykkelvei for fremtidig, sammenhengende tracé fra Åsane sentrale deler til Toppe/Mjølkeråen. Bredde 4,0 meter.

6.5 Kollektivholdeplass (o_SKH).

Stoppsted for kollektivtransport opparbeides i hver kjøreretning ved Fylkesveg 564 og utformes i samråd med Statens vegvesen.

6.9 Parkeringsplasser (SPP).

Det opparbeides parkeringsanlegg nordvest for vestre avkjørsel langs med gang- og sykkelveg. Samlet antall parkeringsplasser er 90, inkl. 7 plasser for handicapparkering.

§ 7. **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 **Vegetasjonsskjerm (GV)**

Det reguleres areal til vegetasjonsskjerm rundt de kombinerte formålene F/K/I1, F/K/I2 og F/K/I3. Formålsområdene (GV) skal i størst mulig grad beholdes som naturområde. Der hvor de blir berørt av anleggsarbeid, skal de opparbeides som overganger til opprinnelige naturområder.

7.2 **Naturområde grønnstruktur (GN)**

Regulert areal for naturområde skal bevares og tillates brukt som offentlig friareal.

8.1 **Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)**

Eksisterende «andedam» opparbeidet i bekk gjennom området, skal beholdes som i dag. Dammen skal holdes inngjerdet for sikring mot fall/ulykker.

Videreføring av bekk i åpen kanal frå eksisterende utløpsrør frå «andedam» til stikkrenne under offentlig gang- og sykkelvei, sikres i planforslaget.

§ 9. **HENSYNSSONER**

9.1 **Frisikt (H-140)**

Det er regulert inn frisiktlinjer i hver retning i avkjørsler til Salhusvegen. Interne kjøreveger skal også utformes med nødvendig frisikt. Innenfor alle frisiktsoner må vegetasjon eller gjenstander ikke ha høyde over 0,5 meter

9.2 **Ras- og skredfare (H-310)**

Det er regulert areal til hensynsone skred- og rasfare mellom bebyggelse og plangrense i sørøst, i fjellsidene mellom F/K/I3 og plangrensen mot nordøst og sørøst, og i Djupedalen (F/K/I2). For alle områdene skal det gjennomføres sikringsarbeider.

9.3 **Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler) (H-370)**

Under eksisterende høyspentledning i planområdet, legges det inn faresone med 16 meters bredde (8 meter på hver side av tracéens senterlinje). Faresonen deles i tre, H370_1 i sørøst, H370_2 over F/K/I3 og H370_3 for resten av høyspenttraceen nordvest i planområdet.

I faresonene kan det ikke reises eller stilles opp noen former for bygninger. Innenfor F/K/I2 og F/K/I3 kan det anlegges parkeringsplasser og/eller utendørs lagerområder for oppstilling av utstyr med høyde opptil 2,5 meter.