

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

Områderegulering for Åsane sentrum, deler av gnr. 188 og 189 Plannr. 19250000.

Saksnr. 200506657

Datert 01.06.12, endret ihht. bystyrets vedtak 20.02.12 og byrådets vedtak 31.05.12.

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1. Plankrav

- 1.1.1. Innenfor byggeområdene i planområdet kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak ihht. plan- og bygningslovens § 20-1 før området inngår i godkjent detaljregulering. Unntak fra plankravet gjelder for område som inngår i illustrasjonsplan og illustrasjon for byggehøyder datert 13.10.11, dersom utbygging skjer i hovedsak i samsvar med illustrasjonsplanen. Unntak gjelder også for nybygg innenfor område regulert til kirke.
- 1.1.2. Detaljreguleringen skal blant annet vise adkomst, plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, terrenginngrep, parkeringsløsning, utomhusarealer, gangårer, sykkelparkering og evt. støyskjerming. Det skal også redegjøres for solforhold for boliger, eventuell etappevis utbygging, for hvordan varme- og energibehovet skal løses, samt for håndtering av varetransport og buss.
- 1.1.3. Dersom vilkårene ovenfor tilsier at det ikke utarbeides detaljregulering skal det ved søknad om rammetillatelse framlegges en situasjonsplan for hele området innenfor illustrasjonsplan av 13.10.11, i målestokk 1:500, som viser de samme forholdene som i en detaljplan. Det skal også leveres en skriftlig redegjørelse for prosjektet.
- 1.1.4. Før opparbeiding av byrom skal det foreligge et samlet kvalitetsprogram/forprosjekt for utforming av byrommene innenfor planområdet.
- 1.1.5. Opparbeiding av vegsystemet skal skje ihht. en samlet plan for hele vegsystemet innenfor planområdet.

1.2. Tiltak under bakken

- 1.2.1. Det tillates parkering under bakken i hele planområdet. I parkeringsanleggene kan også inngå lager, varelevering og lignende.
- 1.2.2. Parkeringsanlegget skal ha god tilgang fra offentlige byrom, med flere, funksjonelt plasserte adkomster som er tilgjengelige hele døgnet. Parkeringsanlegget skal være gjennomkjørbart for brukerne av parkeringsanlegget. Ved utforming av anlegget skal trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygghet for brukerne vektlegges.
- 1.2.3. Deler av parkeringsanlegget skal være åpent hele døgnet, og disse delene skal være funksjonelle og lett tilgjengelige for brukerne.

§ 2

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1. Generelt

- 2.1.1. Kravene her gjelder for vegtiltakene ihht. reguleringsplan, inkludert busslommer, fortau og evt. andre tiltak for gående og syklende.

Se3b	470	Hovedregel: Maks kotehøyde +108 Unntak, i % av grunnflaten: Inntil 15%: kote + 111 Inntil 15%: kote + 114 Inntil 15% : kote + 117 I den nordlige delen mot T2, vist med byggegrense på kartet, tillates maks. kote + 103,5	Mot nord og øst skal bebyggelsen legges i formålsgrensen.
Se4	430	Hovedregel: Maks kotehøyde +111 Innenfor område avmerket med byggegrense på kartet tillates en jevn opptrapping til maks. kote + 129, inkl. tekniske bygg	Mot nord og vest skal bebyggelsen legges i formålsgrensen.
Se5	450	Maks kotehøyde +114 Fasade mot E39 skal ha min. 5 etg.	Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen.
Se6	300	Maks kotehøyde. +114	
Se7	430	Maks kotehøyde +111 Fasade mot E39 skal ha min. 5 etg.	Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen.
Se8	300	Maks kotehøyde +111 Fasade mot E39 skal ha min. 5 etg.	
Se9	320	Søndre halvdel: Maks kotehøyde +111 Nordre halvdel: Maks kotehøyde +108 Fasade mot E39 skal ha min. 4 etg.	
U2	200	Maks. byggehøyde: 19 m	
U1	200	Maks. byggehøyde: 19 m	Mot øst skal bebyggelsen legges i formålsgrensen
B/F	250	Søndre halvdel: Maks. byggehøyde: 19 m Nordre halvdel: Maks. byggehøyde: 16 m	
S/G1	370	Maks kotehøyde +111	
S/G2		Maks kotehøyde +102	
O		Maks. kotehøyde +97	
K/O	460	Vestlig del av området, jfr. byggegrense på plankartet, skal ha maks. kotehøyde +110 Øvrig del: maks. kotehøyde +114	Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen.

3.3. Byggehøyder

3.3.1. Der det er angitt prosentfordeling av byggehøyden skal bebyggelsens plassering og høyde framgå av detaljregulering/situasjonsplan, jfr. pkt.1.1. Plassering og høyde skal avgjøres ut fra visuelle konsekvenser og solforhold mot gate/byrom og tilgrensende bebyggelse.

6.2. Offentlig tjenesteyting, undervisning, U1 og U2

- 6.2.1. Innenfor området tillates etablering av videregående skole.
- 6.2.2. Før det tillates ny utbygging i området skal det foreligge godkjent detaljregulering.
- 6.2.3. Hovedinngang til skolen skal ligge i områdets sørøstre hjørne, mot torget T2.
Inngangspartiet skal gis en utforming som knytter det mot plassen. Det skal etableres mur e.l. mot gangveg G6, som markerer retningen i aksene mot Myrdal. Mur e.l. skal ha høyde på maks. 1 m.

§ 7

KOMBINERTE FORMÅL

7.1. Kombinert formål bolig/forretning, B/F

- 7.1.1. Området skal benyttes til bolig og forretning. Det skal ligge forretning mot gate på østsiden av området, mens det på øvrige sider tillates boliger ned til bakkeplan.
- 7.1.2. Før det tillates ny utbygging i området skal det foreligge godkjent detaljregulering.
- 7.1.3. Eksisterende idrettshall i området tillates ikke fjernet før det er etablert tilsvarende tilbud i nærheten av skole i område U1. Nytt tilbud skal være godkjent av skolen.

7.2. Kombinert formål kontor/offentlig tjenesteyting, K/O

- 7.2.1. Innenfor området tillates bebyggelse for kontor og offentlig tjenesteyting - kulturhus/bibliotek. Det tillates bevertning/utsalg i forbindelse med kulturaktivitetene. Det tillates ikke forretning i området. Minimum de to første etasjene i bygget skal benyttes til kulturformål/bibliotek.
- 7.2.2. Bygningen skal utformes med åpenhet mot torget T2, og tilrettelegge for interaksjon mellom torget og kulturaktivitetene i bygget.
- 7.2.3. I områdets sørøstre hjørne skal bebyggelsen på bakkenivå ligge innenfor byggelinjen vist i reguleringskartet. Bebyggelse over 8 m fra gatenivå tillates bygd ut til formåls grensen.

7.3. Kombinert formål, gangareal/sentrumsformål, S/G1

- 7.3.1. I område S/G1 skal det etableres en offentlig gågate på bakkenivå, mellom T2/Gate og veg V5. Denne skal ligge rett sør for Se5 og ha en bredde på min. 12 m.
- 7.3.2. I området skal det også etableres en åpen gangforbindelse til framtidig sentrumsområde på østsiden av E39, som skal være tilgjengelig hele døgnet. Dersom gangforbindelsen løses uten gangbro, vil gågaten omtalt i pkt. 7.3.1¹ utgjøre denne forbindelsen. Da kan arealet sør for denne gågaten benyttes til sentrumsformål. Dersom gangforbindelsen skal videreføres i gangbro over E39 skal den etableres i form av et bymessig trappe-/rampeanlegg i S/G1. Den skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og det skal være universell tilgjengelighet til gangarealet og gangbroen, evt. ved offentlig heis. Forbindelsen skal plasseres og utformes slik at den blir en visuelt og funksjonelt tydelig del av byaksen fra Myrdal, over T2 og til sentrumsområdene øst for E39. Den skal ha en bredde på min. 12 m. Dersom den plasseres inntil gågaten omtalt i pkt. 7.3.1. skal samlet bredde være på min. 20 m.

7.4. Kombinert formål, gangareal/sentrumsformål, S/G2

- 7.4.1. I område S/G2 skal det etableres en gangforbindelse gjennom bygget, som skal være åpen hele døgnet.

¹ En feil i punkthenvisningen er rettet etter bystyrets vedtak, det stod opprinnelig pkt. 7.4.1.