

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Åsane, gnr. 181 bnr. 5, 18 mfl. Hitland næringsområde, Åsane byggsenter Nasjonal arealplan-ID 1201_1965.00.00

Saksnummer 200714908

Siste revisjonsdato bestemmelser 20.02.2017

Vedtatt av bystyret

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____
seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Planforslaget legger til rette for videreutvikling og utvidelse av næringsområde ved Salhusvegen i Åsane bydel. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 14.02.2017

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Parkeringsdekning

1.1.1 Parkering skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel. Krav til sykkelparkering er minimumskrav. Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall minimumskrav og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er maksimumskrav til antall parkeringsplasser.

1.1.2 Parkeringsdekningen skal beregnes i forhold til de forskjellige funksjoner som er tatt inn i tabellen, og som befinner seg innenfor de enkelte formålsområdene.

1.2 Støy

1.2.1 Bygninger skal ha slik konstruksjon at innvendig støynivå holdes innenfor gjeldende støyforskrift.

1.2.2 Fasader i bygninger opp mot Salhusvegen skal utformes slik at lydmiljøet inne, tilfredsstillende gjeldende forskrifter.

1.2.3 Tekniske installasjoner som ventilasjon, kjøling og varme m.m., skal være innenfor gjeldende forskrifter i.f.t. støy.

1.2.4 Støy fra gjentakende aktiviteter inne i formålsområdene skal begrenses og så langt råd isoleres fra andre aktiviteter.

1.3 Nettstasjon

1.3.1 Det er avsatt eget formålsområde, o_BE, i tilknytning til BKB2 for ny nettstasjon i planområdet.

1.3.2 Plassering av eventuelt ekstra nettstasjon avtales i samarbeid med grunneiere og BKK Nett i forkant av innsendelse av søknad om rammetillatelse innenfor de enkelte formålsområder.

1.4 Avfallshåndtering

Tilstrekkelige arealer til effektiv avfallsgraving og kildesortering skal avsettes inne i ny bebyggelse eller i egne bygg. Løsning skal være avklart i søknad om rammetillatelse.

1.5 Universell tilgjengelighet

Prinsippet om universell tilgjengelighet skal legges til grunn ved prosjektering og utforming av bygninger og uteområder.

1.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved gravearbeider avdekkes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og Hordaland fylkes kulturmyndighet varsles, jf. Kulturminneloven § 8.

1.7 Utforming

1.7.1 Ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusområder skal ha god kvalitet i utforming og i materialbruk.

1.7.2 Tekniske installasjoner for elektro, løfteinnretninger, ventilasjon, kjøling og varme m.m. skal plasseres på en best mulig måte i forhold til omgivelsene.

1.8 Energi

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative, fornybare energikilder, herunder om det er potensiale for eventuelt nærvarmeanlegg i næringsområdene I/K/L3 og I/KL4 i KPA2010, med løsninger for lokalt produsert energi. Lavenergi- eller passivhus skal vurderes for nye bygninger for å tilstrebe lavt energiforbruk og miljøriktig energiforsyning.

1.9 Terrengbehandling og murer

1.9.1 Murer i tilknytning til opparbeidelse av sørøstre kryss i Salhusvegen, skal utføres i naturstein.

1.9.2 Forstøtningsmurer innenfor planen skal i størst mulig grad utføres i naturstein.

1.10 Adkomst til turområder, parkering for turgåere.

1.10.1 Det skal sikres adgang gjennom planområdet til turstier i LNF-områdene utenfor plangrensene i nord.

1.10.2 Parkeringsplasser innenfor planområdet skal være tilgjengelig for brukere av LNF-områdene utenom senterets åpnings-/arbeidstider.

§ 2 UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Dokumentasjon til søknad om tiltak

Ved innsending av rammesøknad for bygg, skal det vedlegges detaljerte planer, snitt og fasader.

For å illustrere bygningens form, volum, høyder og materialbruk i forhold til omgivelsene, skal det leveres perspektiv fra avtalte standpunkter.

2.2 Situasjonsplan, utomhusplan

2.2.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres inn situasjonsplan i målestokk 1 : 500 eller tilsvarende som viser oppbygning av og tilknytning til internt veinett.

2.2.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det også leveres inn utomhusplan i målestokk 1 : 500 eller tilsvarende. Planen skal vise avkjørsel, varelevering, parkeringsløsninger, terrengforming, beplantning og belysning samt sikring av vegetasjonsskjermer og skjæringer.

2.2.3 Det skal også leveres en skriftlig redegjørelse for hvordan bestemmelsenes krav er oppfylt.

2.3 Sikringsplaner i byggeperioder

2.3.1 Det skal utarbeides sikringsplaner for trafikkavvikling i byggeperioder innenfor planområdet.

Planer som berører offentlige veier, skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettingstillatelser blir gitt.

2.3.2 Avrenning fra byggetomter skal planlegges og sikres i forhold til VA-plan.

2.3.3 Sikringstiltak for demning i Djupedalen skal forelegges VA-etaten før det kan gis igangsettingstillatelser for tiltak innenfor BKB3.

2.4. **Rassikring**

2.4.1 Alle pålegg om sikring skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor de områdene som er markert som ras- og skredfaresoner innenfor planens byggeområder. Sikringsarbeidene skal være utført av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse.

2.4.2 Skjæringer med høyde over 2 meter og murer med høyde over 1 meter, skal sikres med gjerde e.l.

2.5 **Vann og avløp**

2.5.1 VA-rammeplanen, datert 11.04.2014, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Planen beskriver hovedprinsipper for vannforsyning, slukkevannsuttak, spillvann samt håndtering av overvann.

2.5.2 Før søknad om rammetillatelse sendes inn, skal det foreligge godkjent plan for tiltaket når det gjelder vannforsynings-, overvanns- og spillvannsystemet samt uttak for brannsløkking. VA-etaten er godkjennende myndighet.

2.5.3 Overvannshåndteringen skal løses i henhold til gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

2.5.4 System for bortledning av overvann og forventet kapasitet skal dokumenteres i tilknytning til søknad om tillatelse tiltak/igangsettingstillatelse.

2.6 **Forurensede masser**

Krav om undersøkelser av grunnmasser skal vurderes i forbindelse med rammesøknad. Eventuelle forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

2.7 **Massehåndtering**

Det skal utarbeides en plan for håndtering og eventuell deponering av masser. Eventuell deponering av masser skal skje hos godkjent mottak.

2.8 **Tekniske vegplaner**

Det skal utarbeides tekniske detaljtegninger/byggeplaner for offentlige veianlegg i planområdet i tråd med Statens vegvesens håndbok 017. Planene skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 3 **REKKEFØLGEKRAV**

3.1 Kryssutforminger i Salhusvegen skal være gjennomført og godkjent av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingsstillatelse til større utbygginger innenfor planområdet.

3.2 Sikringsarbeid mot ras, skred og steinsprang skal være ferdig utført og godkjent før det gis igangsettingstillatelser for tiltak innenfor den del av byggeområdene som ligger innenfor faresone for ras- og skredfare.

§ 4 **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Arealer som skal være offentlige:

- Veg (2010): **o_SV6**
- Kjøreveg (2011): **o_SKV2, o_SKV3**
- Fortau (2012): **o_SF1, o_SF2**
- Gang- og sykkelveg (2015): **o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3, o_SGS4**
- Annen veggrunn, tekniske anlegg (2018): **o_SVT1 - 5, o_SVT7 - 10**
- Kollektivholdeplass (2073): **o_SKH1, o_SKH2**
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtracéer (2800): **o_SKF1, o_SKH2, o_SKH3**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001): **o_VNV2**

4.2 Felles arealformål

- Veg (2010): **f_SV2** for eiendommene: GNR 181, BNR 5, GNR 181, BNR 18, GNR 181, BNR 23, **f_SV5** for eiendommene: GNR 181, BNR 18, GNR 181, BNR 23.
- Fortau (2012): **f_SF3** for eiendommene: GNR 181, BNR 5, GNR 181, BNR 18, **f_SF4** for eiendommene: GNR 181, BNR 5, GNR 181, BNR 18,
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtracéer (2800): **f_SKF4** for eiendommene: GNR 181, BNR 5, GNR 181, BNR 18,

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utnyttelsesgrad

5.1.1 Maksimum grad av utnytting er:

- BKB1 - Forretning, kontor, industri: 165 %-BRA
- BKB2 - Forretning, kontor, industri: 150 %-BRA
- BKB3 - Industri, lager 150 %-BRA

5.1.2 Parkering på friland og i parkeringsanlegg skal tas med ved beregning av grad av utnytting.

5.2 Byggehøyder

5.2.1 Maksimum byggehøyder er:

- BKB1 - 19 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt byggets grunnflate
- BKB2 - 15 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt byggets grunnflate
- BKB3 - 15 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt byggets grunnflate

5.2.2 Takoppbygg for adkomst, heis, tekniske rom o.l. kan utgjøre opptil 10 % av brutto takflate og ha en høyde som ligger 3 meter over høyden på topp parapet.

5.3 Plassering av bebyggelse, byggegrenser

5.3.1 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense mot Salhusvegen, i prinsippet 30 meter fra veiens midtlinje.

5.3.1 Avvik er tatt inn for å tilpasse byggegrense fra vei til eksisterende bebyggelse. Dersom eksisterende bygg, som ligger i konflikt med avstand fra vei, fjernes, skal ny byggegrense trekkes etter gjeldende prinsipp, d.v.s. 30 meter fra veiens midtlinje.

5.3.3 Nøyaktig plassering og utforming av fremtidige bygg skal være avklart i søknad om rammetillatelse.

5.3.4 Der hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal bygninger plasseres minimum 4 meter fra nabogrense eller veg.

5.4 Estetikk og landskapstilpasning

5.4.1 Fasader mot Salhusvegen skal ha material- og fargebruk som tilpasses omkringliggende naturlige omgivelser.

5.4.2 Ny bebyggelse skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. I etappevis utbygging skal det sikres en god avslutning for hvert enkelt byggetrinn.

5.5 Parkering

5.5.1 Alt parkeringsbehov innenfor et formålsområde skal legges innenfor området. Parkering kan skje på friland eller i parkeringsanlegg.

5.5.3 Plasser for handikappbiler og sykler skal fortrinnsvis legges i tilknytning til hovedinnganger.

3.3.4 Det skal påvises oppstillingsplasser for større nyttekjøretøy som lastebiler, kranbiler, traktorer o.l.

5.6 Formål

5.6.1 Innenfor BKB1 og BKB2 kan det etableres industri og verksteder, lager, kontor og utsalg for arealkrevende varer. Arealkrevende varer defineres som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, brune- og hvitevarer, møbler, trelast og andre byggevarer, planteskoler og hagesentre, produkter for monterings- og verkstedsindustri, kjemiske produkter m.m.

5.6.2 Innenfor BKB1 og BKB2 kan det etableres nytt handelsareal med ikke-arealkrevende varer med samlet areal på opptil 3.000 m². Fordelingen avgjøres av hjemmelshaverne innenfor de ulike formålsområdene.

5.7 Varelevering

5.7.1 Mottak for varer skal legges til mest mulige trafikksikre områder. Varemottak og tilliggende trafikkarealer skal klargjøres og vises i kartmaterieill som skal følge søknad om rammetillatelse for bygninger.

5.8 Lagerområder

5.8.1 BKB3 er primært beregnet for lagring i haller og på friland.

5.8.2 Utelagring i de andre formålsområdene skal legges slik at de i størst mulig grad er skjermet mot Salhusvegen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Adkomst

6.1.1 Adkomst for kjøretøy til formålene i planen er fra kryss i Salhusvegen.

Adkomst for syklende og gående til formålene i planen skal skje via gang- og sykkelveien.

6.2 Kryssløsninger

6.1.1 De to kryssene som knytter byggeområdene til Salhusvegen, skal omarbeides.

6.1.2 Det sørøstre krysset skal omarbeides for å bedre svingradius og ventesone.

6.3 Gang- og sykkelvei

6.3.1 Det skal opparbeides ny gang- og sykkelveg innenfor planområdet, SGS1 – 4 med gjennomgående gang- og sykkelsoner i kryssene trukket 5 meter fra kantlinje i kjørebane.

6.3.2 Gang- og sykkelveg skal bygges opp med 3 meters bredde.

6.4 Kollektivholdeplasser/fortau

6.4.1 Det skal opparbeides kollektivholdeplasser, o_SKH1 og o_SKH2, i Salhusvegen med tilhørende fortau, o_SF1 og o_SF2, for å knytte dem til gang- og sykkelvegssystemet i planområdet.

6.4.2 Kollektivholdeplass o_SKH1 skal fungere som forbikjøringsfelt når kjøretøy fra nordvest stopper for å svinge til venstre inn i Åsane byggsenter.

6.5 Interne veier

6.5.1 Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det vises tilknytning til det interne veisystemet og parkeringsløsninger.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområde – grønnstruktur

7.1.1 Naturområdene mellom plangrensen og de enkelte byggeformålene, skal ligge mest mulig uberørt.

Arbeid for å sikre mot ras og skred skal utføres mest mulig skånsomt.

7.1.2 I vegetasjonsskjermene GV1 og GV2 skal vegetasjon plantes og stelles med tanke på skjerming mot trafikken i Salhusvegen.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, HERUNDER OMRÅDER FOR FERDSEL, FARLEDER FISKE, AKVAKULTUR

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1.1 Tidligere opparbeidet vanndam («andedam») med funksjon som slukkevannreserve, VNV1, opprettholdes som forsinkelsesbasseng.

8.1.2 Utløp fra vanndam legges i rør frem til kanal o_VNV2 i vest og vannet føres videre som fri bekk i veigrøft langs Salhusvegen.

§ 9 **HENSYNSONER**

9.1 **Sikringssoner**

9.1.1 H140_1 – 5, Frisiktzone.

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

9.2 **Faresoner**

9.2.1 H310_1 – 5 Ras- og skredfare.

Faresoner for ras og skred lagt inn i BKB1 og BKB3 etter gjeldende faresonekart for området.

Tiltak i byggeområdene kan ikke startes opp før ras- og skredsikring er ferdig utført og godkjent.

9.2.2 H370_1 – 3, Høgspenningsanlegg.

Under de sonene som går over byggeformål, kan det ikke bygges opp permanente konstruksjoner so f.eks. bygninger, kraner e.l. Områdene under høgspenningsanleggene kan nyttes til lagerområder, skiftende parkering e.l.

9.2.3 H390_1 – 2, Annen fare, (ras- og skredfare i kombinasjon med høgspenningsanlegg).

For disse faresonene gjelder de samme krav som for H370 og H390.

FORSLAG