

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.

- 2.1.2. Rekkfølgekrav der tiltaket alternativt skal være "sikret gjennomført", anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtale med Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket.
- 2.1.3. For gater, veger og torg som skal opparbeides samtidig med utbygging i tilgrensende område gjelder følgende unntak: Dersom bebyggelsen på den andre siden av gate/veg/torg ikke er bygd, kan opparbeidingen av et område på 5 m ut fra fasaden på den ubebygde siden avvantes til bebyggelsen er ferdig.

2.2. Krav til at tiltak skal være sikret opparbeidet

- 2.2.1. Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny utbygging i planområdet skal følgende tiltak være gjennomført eller sikret gjennomført:
- Rundkjøringene VR4 og VR5 og veg V6 nord i planområdet
 - Rundkjøringene VR1, VR2 og VR3 og vegene V2 og V3 sør i planområdet.
 - Gjennomkjøringsgaten V5
 - Vegene V8 og V9
 - Hovedgaten, Gate
 - Nytt offentlig torg, T2
 - Gang- og sykkelvegene i planområdet
- Unntak fra dette gjelder for ny bebyggelse i område O- kirke.

2.3. Vegtiltak

- 2.3.1. Rundkjøringene VR4 og VR5 og veg V6, inkl. gang-/sykkeltunnel under V6 og under Åsamyrane sør for rundkjøring VR5, skal være gjennomført før mer enn 12.000 m² næringsbebyggelse i planområdet tillates tatt i bruk.
- 2.3.2. Rundkjøringene VR1, VR2 og VR3 og vegene V2 og V3 skal være gjennomført før mer enn 22.000 m² næringsbebyggelse i planområdet tillates tatt i bruk, eller senest før ny bebyggelse i område Se2 tillates tatt i bruk. Gangveg fra bussterminalen til hovedgaten skal ferdigstilles samtidig med disse vegtiltakene.
- 2.3.3. Veg V5 skal være ferdigstilt senest når eksisterende veg Åsane senter stenges for gjennomkjøring. Det kan aksepteres en midlertidig løsning med gjennomkjøring via V16 og hovedgaten vest for område Se7. Den permanente løsningen skal være opparbeidet når evt. anleggsarbeid for bybanen starter, eller før bebyggelse over bakken i Se7 eller Se8 tillates tatt i bruk. Kjøresterkt rekkverk med lystett skjerm mot E39 skal ferdigstilles samtidig med V5.
- 2.3.4. Hovedgaten skal gjennomføres samtidig med tilliggende bebyggelse, og være ferdigstilt på den aktuelle delstrekningen før bebyggelsen tillates tatt i bruk.
- 2.3.5. Veg V8 skal være gjennomført før adkomst via Åsane senter stenges, eller før ny bebyggelse i U1 eller U2 tillates tatt i bruk.
- 2.3.6. Veg V9, inkludert tilknytning til vegene V14 og V10, skal være gjennomført før adkomst via Åsane senter stenges, eller før ny bebyggelse i U1 eller U2 tillates tatt i bruk.
- 2.3.7. Veg V11 og gang-/sykkelveg G/S9 skal gjennomføres senest samtidig med adkomst til parkering fra nord, PV2.
- 2.3.8. Veg V15 skal være gjennomført før ny bebyggelse i område K/O tillates tatt i bruk.
- 2.3.9. Veg V16 skal være gjennomført før ny bebyggelse i område Se5 eller Se7 tillates tatt i bruk.
- 2.3.10. Gatetun GT1 skal være gjennomført før ny bebyggelse i område B/F tillates tatt i bruk.

- 2.3.11. Ny adkomstveg V18 direkte fra Hesthaugvegen skal være gjennomført før eksisterende adkomstveg stenges.

2.4. Gater og byrom

- 2.4.1. Torg T1 skal være gjennomført før ny bebyggelse i område Se1 tillates tatt i bruk.
- 2.4.2. Torg T2 skal være midlertidig opparbeidet og tilgjengelig for gangtrafikk før parkeringsanlegg under torget tillates tatt i bruk. Torget skal være ferdig opparbeidet før byggetiltak i område K/O tillates tatt i bruk, eller senest 3 år etter at bebyggelsen i område Se3b og Se4 er ferdigstilt. Torget tillates midlertidig brukt til parkering frem til område K/O er utbygd, eventuelt frem til det underjordiske parkeringsanlegget er ferdigstilt. Det skal være gode gangforbindelser over området i denne perioden.
- 2.4.3. Torg T3 skal være gjennomført før bebyggelse i område Se2 tillates tatt i bruk.

2.5. Gangveger

- 2.5.1. Gangareal G2 skal være gjennomført før ny bebyggelse i område Se1 eller Se3 tillates tatt i bruk. Når G2 stenges for biltrafikk skal det være opprettet ny adkomst til parkeringsgarasje for Rosenkilde borettslag.
- 2.5.2. I område S/G1 skal gangareal på bakken i samsvar med krav i pkt. 7.4. være gjennomført før ny bebyggelse i område Se5 tillates tatt i bruk. Dersom forbindelse over E39 løses med gangbro skal gangareal fram til broen, jfr. pkt. 7.4., være gjennomført senest samtidig med gangbroen.
- 2.5.3. Dersom gangforbindelse i område S/G2 skal løses med trappeanlegg fram mot gangbro over E39 skal gangareal være gjennomført senest samtidig med gangbroen. Dersom forbindelsen skal løses som gate på bakkeplan skal den være ferdigstilt senest samtidig med ny bebyggelse i Se2.
- 2.5.4. Gangveg G6 skal være gjennomført før ny bebyggelse i område U1 og U2 tillates tatt i bruk.
- 2.5.5. Gang-/sykkelveg G/S2 skal opparbeides senest samtidig med V4.
- 2.5.6. Gang-/sykkelvegene G/S4 og G/S7 skal være gjennomført før ny bebyggelse i områdene Se8 og Se9 tillates tatt i bruk.
- 2.5.7. Ny gangbro G/S5 over V3 skal ferdigstilles samtidig med torg T3.
- 2.5.8. Gang-/sykkelveg G/S9 skal opparbeides samtidig med V11, eller senest før ny bebyggelse i område U1 eller U2 tillates tatt i bruk.

2.6. Øvrige rekkefølgekrav

- 2.6.1. Felles lekeareal, jfr. pkt. 3.8, skal være gjennomført før nye boliger tillates tatt i bruk.
- 2.6.2. Tiltak for å sikre mot biltrafikkstøy skal være gjennomført før støyømfintlige byggeformål innenfor planområdet tillates tatt i bruk, jfr. pkt 3.7.
- 2.6.3. Det skal være gode og sikre forbindelser for gående og syklende gjennom planområdet uansett utbyggingstrinn. Før eksisterende tilbud stenges skal nye forbindelser være gjennomført.
- 2.6.4. Det skal være en gjennomgående bilveg gjennom planområdet på alle utbyggingsstadier. Det skal alltid være en åpen, gjennomkjørbar veg som gir god trafikkavvikling på strekningen.
- 2.6.5. Åsanehallen kan ikke rives før den er erstattet av tilsvarende tilbud i nærheten av område U1.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG, FELLESBESTEMMELSER

3.1. Bebyggelse og arealbruk

- 3.1.1. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset en bymessig utvikling. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.
- 3.1.2. Mot offentlige gater og byrom skal det på gateplan i hovedsak ligge forretning, kultur, bevertning eller andre publikumsrettede virksomheter, og virksomhetene skal henvende seg mot gaten/byrommet. Alle forretninger som har fasade mot hovedgaten og torget T2, skal ha inngang fra byrommet/gaten, og publikumsrettede fasader på gateplan.
- 3.1.3. Ved eventuell etappevis utbygging av et område skal det sikres en god avslutning av hvert utbyggingstrinn.
- 3.1.4. Inngangsparti for boliger skal være fra offentlig gate eller byrom.
- 3.1.5. Det skal tilrettelegges for variasjon i boligstørrelser. Nye leiligheter skal ikke være mindre enn 25 m² + bodareal. Maksimum 30 % av boligbebyggelsens bruksareal tillates benyttet til ett- og toromsleiligheter.

3.2. Utnytting og byggehøyde

- 3.2.1. Utnyttingsgrad og byggehøyde for byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor. Angitt %-BRA inkluderer kun bebyggelse over bakken, og parkeringsanlegg og evt. annet areal under bakken medregnes ikke. Rom med større høyde skal beregnes med faktisk høyde, uten tenkte plan for hver 3. m.
- 3.2.2. I tillegg til angitt byggehøyde kan det tillates oppbygg for tekniske anlegg på taket, med en størrelse på inntil 30 m² og høyde på inntil 2,5 m. Der det ikke er angitt kotehøyde måles byggehøyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Område	Utnytting %-BRA	Byggehøyde, m.o.h.	Byggegrense
B1			Det tillates ikke ny bebyggelse
Se1a	300		Det tillates ikke ny bebyggelse
Se1b	430	Hovedregel: Maks kotehøyde +108 Unntak, i % av grunnflaten: Inntil 15%: kote + 111 Inntil 10%: kote + 113,5 Inntil 15% : kote + 117 Min 40% av beb. mot Gate skal ha maks kotehøyde +100	Byggegrense mot vest er vist på plankartet. Mot sør og øst skal bebyggelsen legges i formålsgrensen. Sør for byggelinje 1 vist i plankartet skal bebyggelsen ha maks. kotehøyde +113,5.
Se2	440	Hovedregel: Maks kotehøyde +110 Unntak, i % av grunnflaten: Inntil 20%: kote + 113 Inntil 15%: kote + 115 Inntil 10% : kote + 118 Inntil 10% : kote + 121 Min 40% av beb. mot Gate skal ha maks kotehøyde +102	Mot sør og vest skal bebyggelsen legges i formålsgrensen.
Se3a	180	Maks kotehøyde +106	

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.

3.4. Byggegrense

3.4.1. Der det i tabellen er angitt at bebyggelsen skal legges i formålsgrensen betyr det at bebyggelsen skal definere et gaterom/byrom, men at mindre avvik kan tillates.

3.5. Parkering

3.5.1. Parkering skal opparbeides i henhold til krav angitt i tabellen nedenfor. Krav til sykkelparkering er minimumskrav. Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall er laveste tall minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er maksimumskrav til antall parkeringsplasser. For sykkel kan tillates noe lavere dekning, men det skal i tilfelle vises hvordan full dekning kan oppnås senere, jfr. pkt. 3.5.4.

Tabell for parkeringsplasskrav	Beregningsgrunnlag	Sykkel	Bil
Bolig	100 m ² BRA	2	1,0 -1,6
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	6	16
Kontor	1000 m ² BRA	7	6
Restaurant / pub / kafé	1000 m ² BRA	4	3
Mosjonslokaler	1000 m ² BRA	4	6
Hotell	10 gjesterom	2	5
Sykehus	10 senger	1	1 - 4
Sykehjem	10 senger	1	1 - 3
Barnehage/barnepark	10 barn	1	2 -2,5
Skoler (grunn- og videregående)	10 årsverk	30	3
Universitet/høyskole	10 årsverk	30	2
Idrettsanlegg	10 personer	2	1
Forsamlingslokale (kino/teater, kirke..)	10 sitteplasser	2	3

3.5.2. Det kan tillates flere parkeringsplasser enn det som framgår av pkt. 3.5.1. til bruk for innfartsparkering i sambruk med forretning. Det tillates maks. 200 plasser til slik parkering i planområdet, og de skal lokaliseres med gangavstand på maks. 200 m fra kollektivterminal eller kollektivknutepunkt. Innfartsparkeringen skal lokaliseres og utformes/merkes slik at den skilles tydelig fra øvrig parkering i sentrumsområdet. Plassene skal være reservert for innfartsparkerende minimum i perioden 06.00 – 12.00 på hverdager, mens de innfartsparkerende kan ha bilene stående videre utover dette tidspunktet. Ved søknad om rammetillatelse for slik parkering må tiltakshaver dokumentere at det foreligger en avtale med ansvarlig myndighet for innfartsparkering om bruk av plassene.

3.5.3. Parkering for ny sentrumsbebyggelse skal i hovedsak skje i felles parkeringsanlegg under bakken/under bebyggelsen. Deler av parkeringsanlegget skal være åpent hele døgnet, og disse delene skal være funksjonelle og lett tilgjengelige for brukerne. Parkeringsanlegg under bakken skal tilrettelegges slik at også framtidige utbyggingsområder i planområdet kan tilknyttes anlegget. Det tillates nye adkomster til anlegget i den nordlige delen av planområdet og fra østsiden av E39.

3.5.4. Av antall beregnede plasser for allmenn bruk skal minst 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé. For bolig og kontor skal antall plasser for bevegelseshemmede være ihht. reelt behov til enhver tid.

- 3.5.5. Som del av detaljregulering/situasjonsplan skal det inngå en plan for sykkelparkering. Av planen skal det framgå at følgende forhold ivaretas:
- For ansatte og beboere skal sykkelparkering skje i innendørs anlegg. For ansatte skal det være tilgang på dusj/garderobe. For kunder/gjester skal minst halvparten av sykkelplassene være under tak. Maks. 50 % av plassene for kunder/gjester kan anlegges i gater og byrom.
 - Fordeling av sykkelparkering skal være slik at alle viktige målpunkt har sykkelparkering i nærheten, og slik at alle brukergrupper har gode tilbud.
 - Adkomst til sykkelparkering under tak/i garasjeanlegg skal være trygg og funksjonell.
 - Eventuell oversikt over opptrapping av antall plasser, jfr. pkt. 3.5.1.
- 3.5.6. Dersom det anlegges adkomst til parkeringsanlegg fra gate skal adkomstvegen ligge innenfor bygningskroppen, og ha en god bymessig utforming.
- 3.5.7. Eiendommer som ikke kan skaffe tilstrekkelig parkeringsdekning innenfor egen eiendom, må dokumentere tilgang på parkeringsmuligheter og tilstrekkelig kapasitet i rimelig nærhet.
- 3.5.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader ut mot områder med offentlig ferdsel.

3.6. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreneringsvann, ved søknad om rammetillatelse. Overflatevann bør benyttes som et element i byrommene.

3.7. Støy og luftforurensning

- 3.7.1. Det tillates i utgangspunktet ikke støyfølsom bebyggelse i områder der støynivået overskrider grenseverdiene i ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”, T-1442. Det kan likevel tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har utendørs støynivå mellom 55 L_{den} og 65 L_{den} dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
- Bygningene må ha en konstruksjon som sikrer maks. innvendig støynivå på 30 dBA.
 - Minst halvparten og minimum ett av soverommene må plasseres på den stille siden.
 - Boligene må ha tilgang til fellesarealer som er skjermet for støy.

Det kan også tillates støyfølsom bebyggelse med utendørs støynivå på mellom 65 L_{den} og 70 L_{den} dersom følgende tilleggsforutsetninger er oppfylt;

- Bygningene må ha en konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA.
 - Bygningene må utformes med gjennomgående leiligheter. Det må dokumenteres at det blir et godt inn klima, evt. med etablering av solavskjerming, ventilasjon e.l.
 - Bygningene må etableres med balansert ventilasjon.
 - Minst halvparten og minimum ett av soverommene må plasseres på den stille siden.
- 3.7.2. I forbindelse med etablering av vareleveringsveg PV1 langs Hesthaugvegen skal det etableres støyskjerm for boligene i Rosenkilde borettslag.
- 3.7.3. I forbindelse med etablering av PV2 og V11 skal det sikres at eksisterende boliger i område Se6 ikke får støybelastning utover grenseverdiene fastsatt ovenfor.
- 3.7.4. For boliger skal det sikres at forurensningsnivået ikke overskrider gjeldende grenseverdier.

3.8. Krav til felles uteoppholdsareal

3.8.1. For boliger skal det avsettes minimum 6 m² privat areal for lek og opphold pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes minimum 15 m² fellesareal pr. 100 m² boligareal. For fellesarealet gjelder følgende:

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan eller på større sammenhengende takflater i direkte tilknytning til bygget.
- Arealer på tak skal opparbeides med gode kvaliteter for rekreasjon, og være godt sikret.
- Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan inngå i større offentlig park eller torg/plassrom som ligger i maks. 250 m gangavstand fra boligene. Park/torg må være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

3.8.2. Utearealene skal tilfredsstillende følgende kvalitetskrav:

- Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek.
- Universell tilgjengelighet til min. 50 % av arealet.
- Det skal være trafiksikker adkomst til uteoppholdsarealene.
- Arealene skal ha gode solforhold og være klimatisk skjermet. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på bakkeplan og felles takterrasser skal ha sollys kl.15.00 ved jevndøgn. Solforhold skal dokumenteres ved illustrasjoner og tallfestet størrelse på areal som følger kravet.
- Arealene skal være egnet for opphold og ha universell utforming og tilgjengelighet. Terreng brattere enn 1:3, samt restareal som ikke er egnet til opphold, skal ikke regnes med.
- Arealene skal være skjermet for støy og ha et støynivå under 55 dBA. For støyutsatte utearealer skal dette støynivået søkes tilfredsstillende ved skjerming langs støykilden. Dersom dette ikke gir akseptabelt støynivå tillates privat uteplass etablert som vinterhage/innglasset balkong.

3.8.3. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

3.9. Renovasjon

Avfallshåndtering skal ikke oppta areal på bakkenivå, men skal integreres i bebyggelsen. Det skal være felles anlegg for hele planområdet eller for større delområder innenfor planområdet.

3.10. Energi

Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk, og for energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for fjernvarme. Det skal redegjøres for valg av energiløsning ved søknad om rammetillatelse.

3.11. Universell tilgjengelighet

3.11.1. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert adkomst og uteområder.

3.11.2. Alle nye boenheter skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

3.12. Rammeplan for avløp

Innenfor planområdet kan det ikke gis tillatelse til nye bygge- eller anleggstiltak før det foreligger godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannslukking.

3.13. Anleggsperioden

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for anleggsperioden, der det redegjøres for trafikksikkerhet, håndtering av evt. forurenset grunn, og for tiltak for å hindre forurensning til vann og vassdrag. Det skal også redegjøres for hensyn til kirken under anleggsarbeidet.

§ 4

BLOKKBEBYGGELSE

4.1. Område B1

- 4.1.1. Området skal benyttes til boligformål i samsvar med eksisterende bruk. Det tillates ikke ny bebyggelse i området.
- 4.1.2. Det tillates etablert ny adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelsen via V18. For å sikre gangforbindelse til sørenden av Se1b skal det etableres ramper/trapper over nedkjøringen til parkeringsanlegget. I forbindelse med adkomstvegen til parkering tillates også etablert nye parkeringsplasser for borettslaget.
- 4.1.3. Det tillates etablert varelevering for sentrumsbebyggelsen under bakken. Lokk over vareleveringsområdet skal utformes slik at det kan inngå som del av gangareal og uteareal for bebyggelsen.
- 4.1.4. Det skal være kjørbare veg inn i borettslaget fra sør, til bruk i beredskapssammenheng.

§ 5

SENTRUMSFORMÅL

5.1. Fellesbestemmelser

- 5.1.1. Byggeområder for sentrumsformål kan benyttes til forretning, kontor, bolig, offentlig og privat tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning. Unntak fra dette gjelder for områder særskilt angitt i bestemmelser for det enkelte område.
- 5.1.2. Bebyggelsen mot offentlige byrom skal framstå med variert arkitektonisk uttrykk, bymessig mangfold og oppdeling mot offentlige gater og byrom.
- 5.1.3. Første etasje i nye bygg som vender mot offentlige byrom/gater skal ha etasjehøyde på minimum 4,5 m. I tilbygg tillates eksisterende etasjehøyde opprettholdt.
- 5.1.4. Bygninger med fasader mot offentlig veg/byrom skal ha publikumsrettede funksjoner i den delen av første etasje som vender mot vegen/byrommet. Alle forretninger som har fasade mot hovedgaten og torget T2, skal ha inngang fra byrommet/gaten.
- 5.1.5. Mot offentlig plass og gate skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i formålsgrensen. Det kan tillates mindre avvik fra byggelinjen mot offentlig plass og gate dersom dette inngår i en samlet utforming av plass og bebyggelse.
- 5.1.6. Markiser, baldakiner eller installasjoner i forbindelse med salg og servering langs fasadene mot offentlige byrom eller gater må være underordnet og tilpasset bygningens arkitektoniske utforming.

5.2. Område Se1

- 5.2.1. I område Se1a tillates ikke ny bebyggelse.
- 5.2.2. Det skal være inngang til bebyggelsen i Se1b fra gangveg/torg i sør.
- 5.2.3. Sør for byggelinje 2 i område Se1b skal bebyggelsen på bakkenivå ligge innenfor byggelinjen. Bebyggelse over 6 m fra gatenivå tillates bygd ut til formålsgrensen.

5.3. Område Se3

Adkomst og parkering for legevakt skal opprettholdes som i dag, eller inngå i ny løsning som har minst like god funksjonalitet.

5.4. Område Se6

Parkeringsanlegg bør integreres med nytt fellesanlegg, slik at eksisterende rampe ned i anlegget kan utgå.

5.5. Område Se7

- 5.5.1. Før det tillates ny utbygging i området skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan. Unntatt fra plankravet er parkeringsanlegg under bakken, dersom det etableres som fellesanlegg for Se7 og Se8, og det får god, trafikk sikker og bymessig adkomstløsning.
- 5.5.2. Parkeringsanlegg under bakken bør samordnes med felles parkeringsanlegg under øvrige deler av sentrumsområdet.
- 5.5.3. I detaljregulering skal det vurderes om det skal innpasses busslomme langs veg V5.

5.6. Område Se8

- 5.6.1. Før det tillates ny utbygging i området skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan. Unntatt fra plankravet er parkeringsanlegg under bakken, dersom det etableres som fellesanlegg for Se7 og Se8, og det får god, trafikk sikker og bymessig adkomstløsning
- 5.6.2. Parkeringsanlegg under bakken bør samordnes med felles parkeringsanlegg under øvrige deler av sentrumsområdet.
- 5.6.3. Det skal etableres en gangforbindelse/gate i grensen mellom Se8 og Se9. Grensen mellom områdene kan justeres for å tilpasse den til framtidig bebyggelse.

5.7. Område Se9

- 5.7.1. Før det tillates ny utbygging i området skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan. Unntatt fra dette plankravet er mindre byggetiltak som er ledd i etablering og drift av ny virksomhet i eksisterende bygning.
- 5.7.2. Kvartalslengde skal være maks. 70 m.
- 5.7.3. Det tillates etablert midlertidige gang-/sykkelveger gjennom området.
- 5.7.4. Ved detaljregulering kan gang-/sykkelvegene rundt planområdet justeres for å tilpasse dem til framtidig bebyggelse, forutsatt at funksjonalitet og sammenheng med øvrig gang-/sykkelsystem opprettholdes.
- 5.7.5. Parkeringsanlegg under bebyggelsen skal samordnes med øvrig fellesanlegg i sentrumsområdet.

§ 6

OFFENTLIG TJENESTEYTING

6.1. Offentlig tjenesteyting, kirke, O

Innenfor området tillates oppført nytt bygg til bruk for administrasjon for kirken. Det nye bygget skal tilpasses og underordnes kirken. Det tillates byggehøyde inntil kote + 97 m.o.h.

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 formålsgrensen.

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. 7.4.1 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. 7.4.1. 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.

7.4.2. Dersom framtidig E39 muliggjør kryssing av vegen i plan skal det opparbeides en åpen gate på bakkeplan. Det tillates inntil to innglassede gangbroer på plan 2 og en åpen gangbro på plan 3.

7.4.3. Dersom kryssing av E39 etableres som gangbro skal gangforbindelsen løses med trappe-/rampeanlegg som integreres i bebyggelsen. Med en slik forbindelse kan det vurderes å tillate glasstak over, forutsatt at forbindelsen framstår som bymessig og åpen. Dersom bygging av gangbroen over E39 ligger langt fram i tid kan det vurderes å tillate midlertidig innelukking av gangforbindelsen.

7.5. Kombinert formål, veg/sentrumsformål, V/Se

7.5.1. I område V/Se1 skal det etableres rundkjøring og privat adkomstveg til parkeringsanlegg. Vegen skal være offentlig tilgjengelig hele døgnet. Over veganlegget tillates etablert bebyggelse for sentrumsformål. Fri høyde under bebyggelsen skal være min. 6 m.

7.5.2. I området V/Se2 kan det etableres privat adkomstveg til parkeringsanlegg. Over veganlegget tillates etablert bebyggelse for sentrumsformål. Fri høyde under bebyggelsen skal være min. 4,5 m.

7.5.3. Vegene skal utformes med god trafikkavvikling og rask fordeling av trafikk til parkeringsområdene, for å sikre at det ikke gir oppstuing tilbake til det offentlige vegnettet.

7.6. Kombinert formål torg/drosjeholdeplass, T/Hpl

I området skal det etableres drosjeholdeplass som skal tilpasses områdets funksjon som torg og gangareal.

§ 8

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

8.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

8.1.1. Alle samferdselsanlegg er offentlige, med unntak av fellesanlegg nevnt i § 10, samt vegene PV1, V7 og V17.

8.1.2. Med unntak for rundkjøringene VR1, VR2 og VR5 skal alle samferdselsanlegg gis en bymessig utforming av god kvalitet. Møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard, og skal ses i sammenheng for hele planområdet.

8.1.3. Opparbeiding av offentlige veger skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planer godkjent av kommunens vegmyndighet.

8.1.4. Opparbeiding av offentlige gater og byrom skal skje med bakgrunn i planer godkjent av kommunens grøntfaglige myndighet og vegmyndighet.

8.1.5. Alle anlegg skal opparbeides med universell tilgjengelighet.

8.1.6. Der det plassmessig ligger til rette for det skal det være separate trafikkarealer for gående og syklende. Dette gjelder ikke for torgene T1, T2 og T3 og for Gate.

8.1.7. Det tillates varelevering på gangveier G1 – G4 og torg T1 i tidsrommet mandag til lørdag frem til kl. 10.00.

8.2. Ny hovedgate/kollektivgate, Gate

8.2.1. Innenfor området skal det opparbeides en ny gate med høy bymessig standard.

8.2.2. Det kan etableres bybane i gaten.

8.2.3. Fra V16 og nordover langs Se7 tillates gaten midlertidig brukt for gjennomkjøringstrafikk dersom V5 ikke er ferdigstilt. Denne bruken skal opphøre senest når bybanen evt. er etablert i Gate, eller før bebyggelse over bakken i Se7 eller Se8 tillates tatt i bruk.

8.3. Offentlig plass T2

Den offentlige plassen skal utformes med høy standard både når det gjelder design og materialbruk, som skal gjenspeile plassens bruk som møtested og sentralt byrom. Plassen skal tilrettelegges for kryssende gangtrafikk, samt for mangfold og ulike aktiviteter. Utforming av plassen skal ses i sammenheng med utforming av uteareal innenfor område O, øst for kirkebygget.

8.4. Gangareal G1 og G3

Arealene tillates glassoverbygd som i dag. Det tillates ikke vesentlig ny bebyggelse over gangarealene.

8.5. Gangareal G2

Gangareal G2 skal knyttes sammen med gangarealene G1 og G3. Gangarealet tillates overbygd med innglassede gangbroer, eller med glasstak og innelukking mot hovedgaten, Gate.

8.6. Gangveg G6

Langs gangvegen skal det etableres trekker som markerer retningen mot Myrdal.

8.7. Gangbro G8, vertikalnivå 3

8.7.1. Innenfor område G8 skal det etableres en gangbro over E39, med bredde minimum 12 m. Broen skal være en forlengelse av gangforbindelse i område S/G1, jfr. pkt. 7.4.

Plassering og bredde skal ses i sammenheng med løsning gjennom S/G1.

8.7.2. Gangbroen skal ha gangforbindelse ned til V5.

8.8. Gangbro G9, vertikalnivå 3

8.8.1. I området kan det etableres gangbro over E39.

8.8.2. Gangbroen skal ha gangforbindelse ned til V5.

8.9. Gang-/sykkelveg G/S2

Gang-/sykkelvegen skal opparbeides med separate tilbud for gående og syklende.

8.10. Gang-/sykkelvegene G/S4 og G/S7

8.10.1. Gang-/sykkelvegene skal opparbeides med separate tilbud for gående og syklende.

8.10.2. Ved detaljregulering for Se8 og Se9 tillates gang-/sykkelvegene flyttet for å tilpasse dem til framtidig bebyggelse, forutsatt at funksjonalitet og sammenheng med øvrig gang-/sykkelsystem opprettholdes.

8.10.3. Konkret utforming av gang- og sykkeltilbudet langs V5 skal avklares i detaljplan for tiltaket. Planens formålsgrenser kan justeres dersom det er nødvendig for en helhetlig gang-/sykkelløsning.

8.11. Gang-/sykkelbro G/S5

Broen skal ha fri høyde på minimum 4,7 m, minimum bredde på 3,6 m, og utformes i samsvar med gjeldende håndbøker/normer. Broen skal ha stigning som tilfredsstillende krav til universell tilgjengelighet.

8.12. Gatetun GT1

I området tillates kjøring til områdene Se6 og B/F, men ikke gjennomkjøring.

8.13. Veg V1, Hesthaugvegen

Ved ny adkomst til V18. skal det etableres tiltak i Hesthaugvegen slik at trafikk til og fra adkomstvegen pålegges høyresving, med fysisk midtdeler i Hesthaugvegen.

8.14. Veg V5

8.14.1. Tekniske planer for vegen skal godkjennes av Statens vegvesen.

8.14.2. Etablering av vegen på strekningen mellom Se7 og Se8 skal samordnes med evt. parkeringsanlegg under bakken.

8.14.3. Den nordlige delen av busslomme på østsiden av vegen kan benyttes som forbikjøringslomme i forbindelse med avkjøring V/Se2 mot vest.

8.15. Veg V8 og V9

Forslag til adkomst til område U2 er vist med pil på reguleringsplankartet. Adkomsten tillates flyttet, og det kan også etableres flere adkomstpunkt. Dette skal framgå av detaljregulering for området.

8.16. Veg 11

Vegen skal være envegskjørt mot sør.

8.17. Veg V12

Vegen skal også benyttes som gangveg.

8.18. Vegene V15 og V16

8.18.1. Gatene skal være envegskjørt mot øst.

8.18.2. V16 tillates brukt som midlertidig gjennomkjøringsgate inntil V5 er ferdigstilt. Denne bruken må opphøre senest når evt. bybane er etablert i Gate, eller før bebyggelse over bakken i Se7 eller Se8 tillates tatt i bruk.

8.19. Veg PV1

Veg PV1 er privat veg til varelevering under terreng i område B1.

8.20. Veg PV2

8.20.1. Veg PV2 er privat adkomst til parkeringsanlegg under bakken. Vegen skal være offentlig tilgjengelig hele døgnet.

8.20.2. Vegen skal utformes med god trafikkavvikling og rask fordeling av trafikk til parkeringsområdene, for å sikre at det ikke gir oppstuing tilbake i det offentlige vegnettet.

8.21. Annet vegareal

På annet vegareal AV1 tillates kjøring som del av varelevering til område Se6. Området skal for øvrig opparbeides som et grøntområde.

8.22. Område for varelevering, VL

8.22.1. Område VL1 skal benyttes for varelevering til område K/O.

8.22.2. Område VL 2 skal benyttes til varelevering for område Se2, Se4 og S/G1.

§ 9
GRØNNSTRUKTUR

9.1. Park

9.1.1. Park4 og Park6 skal opparbeides som allsidige aktivitetsområder. Plan for områdene skal godkjennes av kommunens grøntfaglige myndighet.

§ 10
FELLESAREALER

10.1. Fellesarealer

10.1.1. G1, G2, G3 og G4 er felles for områdene Se1 og Se3.

10.1.2. VL1 er felles for virksomhetene i område K/O.

10.1.3. VL2 er felles for områdene Se2, Se4, og S/G1.

10.1.4. V10 er felles for områdene O, Se3a og eiendommen 188/21.

10.1.5. PV2 er felles for brukerne av felles underjordisk parkeringsanlegg.

10.1.6. GT1 er felles for områdene B/F og Se6.

10.1.7. Park 1 er felles for områdene U1 og U2.

§ 11
HENSYNSSONER

11.1. Frisiktsone

I frisiktsone skal det til en hver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.