

Mal for reguleringsbestemmelser, revidert 08.12.16
Farget tekst representerer hjelpetekst (skal slettes) og valg

Kommunelogo gjøres synlig etter planvedtak, ved å klikke i tomt hvitt felt til venstre for plannavn.

Reguleringsplan, detaljregulering for: jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12	
@ Årstad gnr. 160 bnr. 938 mfl. @ Slettebakken hovedgård Nasjonal arealplan-ID 1201_64660000	
Saksnummer	201416748
Siste revisjonsdato bestemmelser	13.12.17
Vedtatt av bystyret	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____ seksjonsleder	

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for blokkbebyggelse på del av gnr.160 bnr. 1037, 965 og del av bnr. 938. Det legges også til rette for frittliggende boligbebyggelse på gnr. 160 bnr. 946 og 990. Tiltakene i området skal ivareta hensynet til det helhetlige kulturmiljøet, til det fredete anlegget og til buffersone for historiske veifar. Planforslaget skal sikre god tilgang til grønnstruktur og gode bokvaliteter. Bebyggelsen skal utformes slik at den sikrer høy arkitektonisk og materiell kvalitet i samspill med den historiske bebyggelsen innenfor planområdet.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 13.12.2017

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses i henhold til retningslinjene for overvannshåndtering i Bergen kommune.

1.2. Energi

Bebyggelsen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energiforbruket.

1.3. Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bygg skal ha god arkitektonisk utforming og robust materialbruk.

1.4.Tilgjengelighet

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 12.12.2017 er retningsgivende for disponering av planområdet.

2.2. Ved søknad om rammetillatelse

2.2.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse for BBB, skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som viser plassering av byggene, parkering, renovasjonsløsning, interne veier, gangveier og privat og felles uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal omfatte felt BBB og f_BKT. Planen skal vise at utomhusarealene i BBB oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, jf. §§ 5.4.2 og 5.4.3.

Ved søknad om rammetillatelse for feltene BFS2 og BFS3 skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som viser plassering av byggene, parkering, renovasjonsløsning, adkomst og privat uteoppholdsareal.

Utomhusplanene skal vise terrengbehandling med høydeanvisning, utforming og opparbeiding av forstøtningsmurer, areal for lek, utvendige trapper, ramper, brannredningsareal m.m.

Sammen med utomhusplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som bl.a. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt.

2.2.2 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan i henhold til BIR sine krav før søknad om tiltak. Planen skal være godkjent av BIR.

2.2.3 Dokumentasjon av barnehagedekning

Barnehagedekning skal dokumenteres før rammetillatelse kan gis.

2.2.4 Massehåndtering

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for massehåndtering. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak.

2.3 Ved søknad om igangsettingstillatelse

2.3.1. VA- rammeplan

VA-rammeplan av 8.2.2017 skal legges til grunn ved videre detaljprosjektering. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at VA-rammeplan av 08.02.2017 er lagt til grunn for detaljprosjekteringen. Dette dokumenteres i form av forhåndsuttale fra VA– Etaten.

2.3.2 Tekniske planer for offentlig veiareal

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle nye og endrede offentlige veiareal i planen. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veilys, overvannshåndtering og skiltplan. Planene skal godkjennes av rette veimyndighet før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak.

§ 3. **REKKEFØLGEKRAV**

3.1 **Tiltak innenfor planområdet**

3.1.1 **Før igangsettingstillatelse**

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor BFS2 og/ eller BFS3 skal turvei innenfor o_GT føres fram til o_SKV .

3.2 **Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

- Skal felles uteoppholdsareal og interne gangveger for boligbebyggelsen være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan
- Skal fortau o_SF4 være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten
- Skal VA- anlegg i samsvar med godkjent VA- rammeplan være opparbeidet og ferdigstilt (jf. §2.3.1)
- Skal renovasjonsløsning i samsvar med godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan være etablert (jf. § 2.2.2)
- All parkering (jf. §5.4.4) skal være ferdig etablert

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- o_SKV
- o_SF 1- o_SF9
- o_GT
- o_SKF1-o_SKF4

4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- f_G, felles for feltene BFS1 og BBB
- f_BKT, felles for BBB, BFS1 og BFS4

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Byggegrense**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der disse er angitt i plankartet (jf. vedlegg A). Parkeringsareal under bakken tillates oppført utenfor for viste byggegrenser for BBB. Andre tiltak som er unntatt søknadsplikt kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser. Det omfatter, trapper, fyllinger, skjæringer, støttemurer og tiltak for støyskjerming.

Intern gangvei, stier og snarveier med eventuelle trapper og støttemurer tillates opparbeidet utenfor angitte byggegrenser, som vist i retningsgivende illustrasjonsplan (jf. Vedlegg B.1. Illustrasjonsplan)

5.2 **Grad av utnytting**

Felt BBB, BFS2 og BFS3 kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnytting (%BRA) som er angitt for det enkelte felt på plankartet. Bruksarealet innenfor BBB skal inkludere parkeringskjeller og regnes uten tillegg for tenkte plan.

5.3 **Byggehøyder**

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankart for det enkelte felt.

For eksisterende boligfelt BFS4, BFS5 og BFS6 skal eksisterende byggehøyder gjelde.

5.4 **Boligbebyggelse- blokkbebyggelse, BBB**

5.4.1 Det skal føres opp blokkbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor formålet.

5.4.2 Blokkene skal ha saltak med møneretning som følger terrenget.

5.4.3 Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong eller bakkeplan på minimum 7m².

5.4.4 Felles uteoppholdsareal

Innenfor formålet BBB skal det avsettes minimum 15 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal. Dette arealet skal oppfylle kvalitetskravene i gjeldende kommuneplanens arealdel. Lekearealet skal være tilgjengelig for alle boenheter innenfor planområdet.

Der det er nødvendig med murer for å ta opp terrengforskjeller mellom BBB og f_G skal disse utføres som natursteinsmurer.

Kravene til felles uteoppholdsareal gitt i kommuneplanens arealdel skal gå foran tillatt utnyttelsesgrad.

5.4.5 Parkering

BBB skal ha parkeringskjeller der det skal legges til rette for 1 plass per 100m² boligareal.

Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Sykkelparkering kan dekkes ved felles sykkelparkering i 1.etasje på blokk 1 innenfor felt BBB, i parkeringskjeller, i private boder og ved utvendig oppstillingsplass.

Minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Av krav til boligparkering skal 20% reserveres til gjesteparkering.

Det skal legges til rette for strømtilførsel til alle parkeringsplasser.

5.4.6 Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler vist med avkjørselspil skal opprettholdes.

Avkjørsler til BBB, BFS2 og BFS3 er vist med avkjørselspil og må fastsettes endelig i byggesak.

5.5 **Frittliggende småhusbebyggelse, BF2 og BF3**

5.5.1 Innenfor feltene BF2 og BF3 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse.

5.5.2 Bebyggelsen skal ha saltak.

5.5.3 Terrenginngrep skal gjøres på en mest mulig skånsom måte.

5.5.3 Innenfor felt BFS2 og BFS3 skal det avsettes min 150m² til privat uteoppholdsareal.

Det kreves ikke areal til felles uteoppholdsareal for BFS2 og BFS3.

5.6 Feltene BFS4, BFS5 og BFS6 er eksisterende frittliggende småhusbebyggelse. Eventuell ny bebyggelse/ påbygg av eksisterende bebyggelse skal utføres innenfor de byggegrenser, byggehøyder og utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet.

5.7 **Øvrig kommunalteknisk anlegg, f_BKT**

Innenfor formålet skal det etableres felles renovasjonsløsning for blokkbebyggelsen i felt BBB, BFS1 og BFS4. Det tillates etablert nettstasjon innenfor området. Det skal etableres snuhammer dimensjonert for liten lastebil innenfor formålet.

§ 6. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1.1 SV1 og f_SV2 skal være åpen for allmenn ferdsel

6.1.2 SKF1-SKF10 skal ha nedsenket kantstein mot avkjørsler

§ 7. **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 **f_G**

7.1.1 Innenfor formålet skal eksisterende terreng, vegetasjon og stier bevares så langt det er mulig. Dersom eksisterende stier blir berørt av tiltaket skal traséen reetableres.

7.1.2 Det tillates etablert nye stier innenfor formålet (jf. Vedlegg B.1 illustrasjonsplan)

7.1.3 Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

7.2 **o_GT**

Innenfor o_GT kan turvei føres fram til o_SKV.

§ 8. **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

8.1 **Sikringssoner**

8.1.1 **Frisikt H140**

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m

8.2 **Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø**

8.2.1 **Bevaring kulturmiljø**

Veier skal beholdes, og grusvei SV1 skal ikke asfalteres innenfor hensynssonen. Steinmurer og steinbenker langs grusvei skal beholdes. Vanlig vedlikehold og skjøtsel tillates.

Hensynssonen omfatter ikke beplantning eller vegetasjon. Vanlig hagestell og ny beplantning i hagen tillates.

Lindealléen skal bevares, og gangstien skal være åpen. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold skal forelegges kulturminnemyndighet før det fattes vedtak.

8.2 Båndleggingssone

8.2.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

I henhold til fredningsvedtak er fredete bygninger vist som båndlagt med hensynssone d. Det er ikke tillatt å rive, bygge på, fjerne eller flytte bygningene. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra bestemmelsene fra kulturminnemyndighet.

§ 9. BESTEMMELSESONRÅDER

(kartforskriften)

9.1 Bestemmelsesområde #1, gangforbindelse

9.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det tilrettelegges en forbindelse mellom f_G og o_SKV. Forbindelsen skal være tilgjengelig for allmenheten.

9.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres et mellomrom mellom blokkbebyggelsen på minimum 8 meter.

9.2 Bestemmelsesområde #3, midlertidig bygge- og anleggsområde

Område avsatt til midlertidig anlegg og riggområde #3 kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene er i gang. Områdene skal framstå som ryddige og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene i anleggsperioden.

VEDLEGG

(Oversikt over illustrasjoner, rapporter o.l. som det refereres til i bestemmelsene)

A. JURIDISK BINDENDE

1. plankart datert 12.12.2017

B. RETNINGSGIVENDE

1. Illustrasjonsplan datert 12.12.2017

2. VA-rammeplan datert 8.2.2017