

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Åsane, gnr. 216 bnr. 119 mfl.

Ny Eidsvåg skole

Nasjonal arealplan-ID 1201_65470000

Saksnummer	201606714
Siste revisjonsdato bestemmelser	11.07.2018
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bygging av nytt skolebygg og idrettshall ved Eidsvåg skole (o_BOP1), samt paviljongskole som erstatningsskole for skoler som bygges om (o_BOP2).

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 11.07.2018.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Klima- og miljø

2.1.1 Klima- og miljøplan for Bergen kommunes virksomhet 2017 – 2020 skal legges til grunn for tiltak i planområdet. Dette skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.

2.2 Terrengbehandling

2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.3 Eierform

2.3.1 Alle felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.

2.3.2 Alle felt merket med prefiks f_ på plankartet skal være felles for angitte eiendommer.

2.3.2.1 Felles veg f_SV1 er felles for følgende eiendommer gnr/bnr:

216/121, 216/122, 216/193, 216/943, 216/944, 216/945, 216/946.

2.3.2.2 Felles renovasjonsanlegg f_BRE2 er felles for eiendommene som har sin adkomst fra f_SV1.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 05.07.2018 er retningsgivende for detaljprosjektering av utomhusanlegg.

b. VA-rammeplan

VA-rammeplan utarbeidet av Multiconsult AS, datert 21.02.2018, er styrende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling av vann- og avløp i planområdet. Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplanen fra Multiconsult og uttale fra VA-etaten datert 05.03.2018.

c. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for skole og idrettshall. Utomhusplanen skal vise bygningenes plassering, plassering og detaljering av leke- og uteoppholdsareal, utforming av parkeringsplasser, hvordan høydeforskjeller overvinnes, terrengarrondering, murer, gjerder, ledelinjer, plassering av belysning, dekkematerialer, beplantning, sykkelparkering og annen relevant informasjon.

d. Uteoppholdsareal

Tjenesteyting, o_BOP1 og o_BOP2

- Uteoppholdsareal for skolene skal opparbeides innenfor o_BOP1 og o_BOP2.
- Skoleplassene skal være åpen for allmennheten utenom skolens åpningstider.

Frittliggende boliger, BFS2 og BFS3

- Min. privat uteoppholdsareal for enebolig skal være 150 m².

e. Parkering og sykkelparkering

- Tjenesteyting, o_BOP1 og o_BOP2

Følgende parkeringsdekning legges til grunn for skolene, o_BOP1 og o_BOP2:

Bil:

- 24 parkeringsplasser hvorav 3 plasser skal være reservert til HC-parkering.

Parkeringsplassene skal plasseres innenfor SPP1 –SPP3.

- Innenfor SPP1 skal det etableres én HC-parkeringsplass.
- Innenfor SPP3 skal det etableres to HC-parkeringsplasser.
- Utenom åpningstiden til skolen og SFO, kan parkeringsplassene disponeres av brukere av idrettshallen i o_BOP1 og idrettsbanene i o_BIA.

Sykkel:

- 240 sykkelplasser, fordelt likt mellom o_BOP1 og o_BOP2.

All sykkelparkering skal ha låsemulighet. Det skal plasseres sykkelparkering i både område o_BOP1 og o_BOP2. Sykkelparkering for ansatte skal også i størst mulig grad være overbygget og det skal etableres garderobetilbud. Det tillates at overbygd sykkel-parkering kan plasseres innenfor bare ett av områdene o_BOP1 og o_BOP2, men skal betjene ansatte i begge områdene.

Når paviljongskolen i o_BOP2 tas i bruk som midlertidig erstatningsskole for andre skoler i Åsane, og elevene fraktes med buss til Eidsvåg, kan antall sykkelplasser reduseres til fordel for uteområde.

- Frittliggende boliger, BFS2 og BFS3
Bil: min. 0,8 plasser pr. 100 m² BRA.
Sykkel: min. 2,5 plasser pr. 100 m² BRA.

f. Fortau og gang-/sykkelveg

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fortau og gang-/sykkelveg, men det tillates at stigningen følger eksisterende veger.

g. Avfallshåndtering

o_BOP1

For Eidsvåg skole skal det etableres eget avfallsrom i tilknytning til bebyggelsen på nordøstsiden av skolen ved snuhammer inn fra Kongleveien. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk avfallsplan.

o_BOP2

For paviljongskolen er det avfallsbod ved Kongleveien innenfor o_BRE1.

BFS2, BFS3 og del av BFS1

f_BRE2 er henteplass for avfallsdunker for boliger i BFS2, BFS3 og del av BFS1 med adkomst fra f_SV1.

h. Plassering av bebyggelse

Eksisterende bebyggelse (BFS1, BFS4 – BFS11 og o_BOP3)

For eksisterende boligbebyggelse BFS1 og BFS4 – BFS11 og for eksisterende bebyggelse i o_BOP3, er det ikke lagt inn byggegrense. Bebyggelsen er regulert som «bebyggelse som inngår i planen».

Ny bebyggelse (BFS2, BFS3, o_BOP1 og o_BOP2)

For nye boligtomter i BFS2 og BFS3 og for skoler og idrettshall i o_BOP1 og o_BOP2, framgår byggegrensen av plankartet. Der byggegrensen ikke viser, er den sammenfallende med formåls grensen.

Overbygd sykkelparkering i o_BOP1 og o_BOP2 kan plasseres utenfor byggegrensen.

3.1.2 Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, BFS

3.1.2.1 Eksisterende bebyggelse i BFS1 og BFS4-BFS11, reguleres som eksisterende bebyggelse med uteoppholdsareal og parkering. Mindre påbygg/tilbygg kan tillates.

3.1.2.2 For BFS1 vises det til pkt. 4.2.1.2 bevaring kulturmiljø.

3.1.2.3 Eksisterende bolig på gnr/bnr. 216/121 (Eidsvågveien 120) kan ha parkeringsplass innenfor BFS11.

3.1.2.4 BFS2 og BFS3

- a. BFS2 og BFS3 kan bygges ut med enebolig.
- b. Utnyttelses settes til BYA = 150 m².
- c. Byggehøyde er påført plankartet. Maksimal byggehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen, kan maks. være 7,5 meter.
- d. Sammen med rammesøknad skal det sendes inn utomhusplan og 3D-illustrasjoner som viser hvordan boligen tilpasser seg landskapet og eksisterende bebyggelse. Jf. også pkt. 4.2.1.3 Bevaring kulturmiljø.
- e. I BFS3 skal kollen sør på tomten, mot o_BOP2, bevares.

3.1.3 Offentlig tjenesteyting, o_BOP

3.1.3.1 Eksisterende bebyggelse i o_BOP3 reguleres som eksisterende bebyggelse med uteoppholdsareal og parkering. Mindre påbygg/tilbygg kan tillates.

3.1.3.2 o_BOP1, o_BOP2 og o_BOP3

- a. Utnyttelsesgrad og byggehøyder framgår av plankartet. Byggehøyde for eksisterende bygg som er markert som «bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» er eksakt høyde.
- b. Uteområdene innenfor o_BOP1 og o_BOP2 skal opparbeides med høy kvalitet og skal møbleres og utstyres med lekeapparat.
- o_BOP1
- c. Område o_BOP1 omfatter Eidsvåg skole og skal benyttes til skole og idrettshall.
- d. Rehabilitering og nybygg på Eidsvåg skole skal skje i dialog med byantikvaren og byarkitekten.
- e. Del av Eidsvåg skole tillates revet for å gi plass til ny bebyggelse. Bebyggelsen som skal rives er markert på plankartet.
- f. Det nye skolebygget skal ha grønt biologisk tak. Dette gjelder ikke idrettshallen, jf. pkt. g.
- g. Hovedtaket på idrettshallen skal tilrettelegges som uteområde for skolen med universell tilgjengelighet fra skoleplassen. Parapeten på idrettshallen skal ha nødvendig høyde og funksjon som sikringsgjerde. Fastsatt byggehøyde inkluderer høyde for gjerde.
- h. Idrettshallen skal plasseres inn i terrenget og skal avtrappes i høyde i nordøst og nord-vest mot eksisterende bebyggelse.
- i. Varelevering til Eidsvåg skole skal skje på nordøstsiden av skolen ved snuhammer inn fra Kongleveien.
- o_BOP2
- j. Område o_BOP2 omfatter godkjent paviljongskole og skal benyttes til skole.
- k. Trapperom og teknisk rom kan legges i 3. etasje, jf. bestemmelsesområde #4.
- l. Ventilasjonskanaler kan legges på taket og overstige angitt høyde med 0,5 m.
- m. Varelevering til paviljongskolen skal skje ved stopp i vegen ved renovasjonsanlegg o_BRE1 i Kongleveien.
- o_BOP3
- n. Eksisterende bebyggelse i o_BOP3 reguleres som eksisterende bebyggelse med uteoppholdsareal og parkering. Mindre påbygg/tilbygg kan tillates.

3.1.4 Idrettsanlegg, o_BIA

Eksisterende idrettsanlegg med baner og klubbhus reguleres som eksisterende.

3.1.5 Energianlegg (nettstasjon), o_BE

- a. Område o_BE1 - o_BE3 gjelder eksisterende nettstasjoner.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone - frisikt H140

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

4.1.2 Faresone – høyspenningsanlegg H370

I faresonene skal det ikke anlegges nye tiltak som medfører lengre tids opphold av personer. Om nødvendig skal det settes opp fysisk stengsel for å unngå at området tett på nettstasjonen benyttes som uteområde for skolen, jf. 6.3.1.6 og 6.3.2.2.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaring kulturmiljø H570

4.2.1.1 Boligene i BFS1 inngår i «Eidsvåg hageby» og skal bevares. Tiltak skal skje i dialog med byantikvaren.

4.2.1.2 Nye boliger i BFS2 og BFS3 må tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Tiltak skal skje i dialog med byantikvaren.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 (§12-7 nr. 1-14)

5.1.1 På nordre hjørne av o_BOP1 mot fortau o_SF5, skal 1. etasje trekkes inn, slik at en oppnår god gangpassasje med 2,5m bredt fortau.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2 (§12-7 nr. 1-14)

5.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 i grønnsstruktur G skal eksisterende sti til Tømmervågen tilpasses ny plassering av utbedret kryss Granlien/Eidsvågveien og gangfelt over Eidsvågveien.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3 (§12-7 nr. 1-14)

5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 i o_BOP2 kan trapperom og teknisk rom etableres i 3. etasje med maks. byggehøyde på kote 47,5.

5.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde #4 - #10 (§12-7 nr. 1-14)

5.4.1 Bestemmelsesområdene #4 - #10 er satt av til midlertidig rigg og anleggsområde. Områdene kan benyttes til anleggsområde for å opparbeide veg/fortau med grøft iht. plankartet. Arealet skal istandsettes så snart anleggsarbeidet er ferdig. Midlertidig rigg- og anleggsområde opphører så snart veganlegget er ferdigstilt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Følgende må være utført før det kan gis rammetillatelse:

6.1.1 o_BOP1

6.1.1.1 Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan. Planen skal ha vært til uttale hos firma med renovasjonsteknisk kompetanse før den sendes til kommunen sammen med søknad om rammetillatelse.

6.1.1.2 Før rammetillatelse sendes inn, skal det være dialog med byantikvaren og byarkitekten om de bygningsmessige tiltakene.

6.1.1.3 Sammen med rammesøknad skal det sendes inn utomhusplan for skole og idrettshall, jf. pkt. 3.1.1. c).

6.1.1.4 Byggehøyden skal avtrappes/tilpasses mot eksisterende 1952-bygg.

6.1.2 BFS2 og BFS3

6.1.2.1 Sammen med rammesøknad skal det sendes inn utomhusplan og 3D-illustrasjoner som viser hvordan boligen tilpasser seg landskapet og eksisterende bebyggelse.

6.1.2.2 Før rammetillatelse sendes inn, skal det være dialog med byantikvaren og byarkitekten om de bygningsmessige tiltakene.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse for arbeid på kommunalt veiareal, skal kommunal vegmyndighet ha tilsendt og godkjent tekniske detaljplaner for det offentlige vegområdet / avkjørsel, inklusiv veglys, skiltplan og overvannshåndtering.

6.2.2 o BOP1

6.2.2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal det være utarbeidet en trafikkavviklingsplan med tilhørende prosedyrer som redegjør for hvordan en håndterer ferdsel av skolebarn, fotgjengere og trafikk til området i anleggsperioden.

6.2.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse for anleggsarbeid (unntatt oppgradering av tyskerbrakken), må følgende tiltak være gjennomført:

6.2.2.2.1 Veg o_SKV2 med fortau o_SF2 – o_SF3 langs Granlien, fra kryss med Eidsvågveien til kryss med Kongleveien skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk detaljplan, jf. 6.2.1.

6.2.2.2.2 Samtidig med opparbeidelse av Granlien o_SKV2 med fortau o_SF2- o_SF3, jf. pkt. 6.2.2.2.1, skal bekkeinntak ved Granlien 16/16A oppgraderes og ny overvannsledning DN800 mm i Granlien etableres, jf. godkjent VA-rammeplan.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 o BOP1

Følgende må være utført før Eidsvåg skole tas i bruk:

6.3.1.1 Fortau o_SF4 langs Granlien (o_SKV2) og Tyriveien (o_SKV4), skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk detaljplan, jf. 6.2.1.

6.3.1.2 Kryss Granlien (o_SKV2)/Tyriveien (o_SKV4) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk detaljplan, jf. 6.2.1.

6.3.1.3 Kongleveien o_SKV3 med snuhammer skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk detaljplan, jf. 6.2.1.

6.3.1.4 Parkeringsplassene SPP1- SPP3 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.1.5 Uteområdene for Eidsvåg skole skal være ferdig opparbeidet og møblert inkl. sykkelparkering, iht. utomhusplan, jf. 3.1.1 c.

6.3.1.6 Området rundt nettstasjon o_BE1 som har magnetfelt over 0,4 μ T, skal ikke tilrettelegges som uteområde. Om nødvendig skal området gjerdes inn.

6.3.1.7 Fordrøyningsanlegg som skal håndtere overvann fra skoleområdet, jf. VA-rammeplanen, skal være opparbeidet.

6.3.2 o_BOP2

Følgende må være utført før paviljongskolen tas i bruk:

- 6.3.2.1 Uteområdet for paviljongskolen skal være ferdig opparbeidet og møblert inkl. sykkelparkering, iht. utomhusplan, jf. 3.1.1 c.
- 6.3.2.2 Området rundt nettstasjon o_BE2 som har magnetfelt over 0,4 µT, skal ikke tilrettelegges som uteområde. Om nødvendig skal området gjerdes inn.
- 6.3.3 Følgende må være utført før paviljongskolen tas i bruk som erstatningsskole for andre skoler i Åsane bydel:
 - 6.3.3.1 Busslommene o_SKH1 og o_SKH2 med fortau o_SF1 og o_SF6 skal være ferdig opparbeidet, inkl. busstur.
 - 6.3.3.2 Skolebusser til erstatningsskolen skal kjøre inn og ut fra området via Eidsvågveien, Fv 267, fra sørøstlig retning, for å unngå økning i trafikk rundt Eidsvågneset i nordøst. Det skal være opparbeidet godkjent snumulighet for buss langs Eidsvågveien.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- VA-rammeplanen, datert 21.02.2018, godkjent av VA-etaten dato 05.03.2018.