

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergen kommune. Fana, gnr. 40 bnr. 378 mfl.
Stølsflaten
Nasjonal arealplan-ID_1201_64910000**

Saksnummer 201533973

Siste revisjonsdato bestemmelser 23.08.2017

Vedtatt av bystyret

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

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Bakgrunn for planarbeidet

Eksisterende eiendom har sentral beliggenhet nær bybanestopp og grenser mot senterområde S20 i KPA2010. Eiendommen som er velegnet til fortetting, vil ferdig utbygget bli et godt botilbud i samsvar med overordnet målsetning om fortetting.

Intensjonen med planforslaget

Planforslagets målsetting er å realisere et godt botilbud i et område etterspurt av boligkjøpere. Bygningen skal utformes med samtidsarkitekturens formale uttrykk og vil samspille med nyere og kommende bebyggelse i området. Boligene skal tilpasses universell bruk.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 23.08.2017

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 23.08.2017 er retningsgivende for disponering av planområdet.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.2 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 19.05.2016 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2.1 Plan for anleggsperioden

Ved innsending av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak, skal det foreligge plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- Håndtering av forurenset grunn
- Tiltak for å hindre forurensing til vann og vassdrag (inkl. anleggsvann).
- Midlertidig omlegging av VA-anlegg.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2016 skal følges i bygge- og anleggsfasen.

2.2.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utomhusplan og ulike relevante snitt i målestokk 1:200/500. Planmaterialet skal vise:

- Høyder på eksisterende og planlagt terreng
- Parkeringsareal
- Avkjørsel/opparbeidet adkomst (pbl § 28-7, 2. ledd, TEK 10 §§ 8-1 jf. 8-8)
- Gangareal
- Leke- og uteoppholdsareal
- Trær/vegetasjon som skal bevares eller endres
- Prosentvis eller målte størrelser på alle arealkategoriene
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Belegg
- Miljøstasjon/avfallshåndtering
- Forhold til nabobebyggelse
- Fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier

2.2.3 Vegteknisk plan

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for del av offentlig vegområde som skal endres/utbedres. Planen må være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene.

2.2.4 Forhåndsuttalelse om vann og avløp

Før det søkes om igangsettingstillatelse / tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Detaljert plan over VA-anlegg inklusiv overvann og flomveger skal være i samsvar med VA-rammeplan datert 19.05.2016.

Endring av terrenghøyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

2.2.5 Renovasjon

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP). Planen skal utarbeides iht. BIRs standard.

Planen skal vise ivaretagelse og krav til avfallshåndtering for kombinerte bygninger.

RTP skal godkjennes av BIR forut for søknad om byggetillatelse.

§ 3. **REKKEFØLGEKRAV**

3.1 **Tiltak innenfor planområdet**

3.1.1 Før igangsettingstillatelse

- Vegteknisk plan skal være godkjent av aktuell vegmyndighet
- Veggrunn for alle offentlige vegområder innenfor planavgrensningen skal være overskjøttet til Bymiljøetaten.

3.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Utomhusarealene skal være utarbeidet iht. vedlagte utomhusplan jf. 2.2.2.1
- Miljøstasjon/avfallshåndtering skal være ferdigstilt.
- Fortau o_SF, skal være ferdig opparbeidet.
- Utvidelsen av den offentlige delen av Sætervegen, o_SV2, skal være ferdig opparbeidet.
- Tilleggsareal for fremtidig gang/sykelsti, o_SVT, skal være ferdig planert og gruset.
- Lekeplass tilrettelagt for småbarn skal være ferdig opparbeidet.
- Intern gangveg gjennom planområdet skal være ferdig opparbeidet.
- Kryss Bjørnevegen/Sætervegen (o_SV1 og o_SV2) skal være ferdig opparbeidet.
- Eksisterende avkjørsel ut i Hjortevegen skal være stengt for bilkjøring.

3.2 **Tiltak utenfor planområdet**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal oppgradering av kryssløsning der Bjørnevegen, Sætervegen, Hjortevegen og Skjoldstølen møtes, være gjennomført eller sikret gjennomført. Oppgraderingen fremkommer av plan ID 62800000. Mindre justeringer av ny løsning tillates, gitt trafikkmyndighetenes godkjenning.

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Veg o_SV1-2
- Tilleggsareal o_SVT
- Fortau o_SF

4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles:

- Veg f_SV4 skal være felles for boligblokk BBB, Sætervegen 12, 12B, 12C og 12D.

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, felt BBB**

5.1.1 Innenfor feltet tillates det oppført blokkbebyggelse med inntil 11 boenheter samt tilhørende parkeringsanlegg og boder.

5.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet.

5.1.3 Frittliggende bygg med grunnflate på inntil 50 m² og forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra nabogrense.

5.1.4 Balkonger og karnapper tillates utkraget over vist byggegrense maks 1,0 m ut fra fasade.

- 5.1.5 Bygningsmyndighetene fastsetter bebyggelsens endelige plassering på tomten.
- 5.1.6 Fyllingsfot skal ligge innenfor angitt byggegrense.
- 5.1.7 Bygninger og anlegg skal plasseres slik at sikre flomveger ivaretas.
- 5.1.8 Bygg og konstruksjoner skal plasseres i nødvendig avstand til eksisterende vann- og avløpsledninger slik at disse kan skiftes ut uten at det oppstår skade.
- 5.1.9 Byggeområdet tillates maksimalt bebygd med den grad av utnyttning (%-BRA) og maksimal byggehøyde (k+) som er angitt på plankartet.
Bruksareal BRA innenfor planområdet/felt/tomt skal ikke overstige BRA=1985 m².
- 5.1.10 Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon, overdekket trapperom m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte og utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Det kan tillates mindre takoppbygg i inntil 3 m over angitt maksimal byggehøyde, med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 10 % av takarealet.
- 5.1.11 Byggets øverste etasje skal være inntrukket. Intensjonene vist i illustrasjonsplan, datert 23.08.2017, skal legges til grunn.
- 5.1.12 Det skal avsettes tilstrekkelig areal til avfallscontainere innenfor felt BBB. Endelig plassering skal vises på situasjonsplan som følger byggesak.
- 5.1.13 I området skal det gjøres forebyggende tiltak i grunnen som sikrer at radonnivået er innenfor gjeldende grenseverdier.
- 5.2 Gangveiforbindelser**
Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse fra Hjortevegen til Sætervegen.
- 5.3 Leke og uteoppholdsareal**
- 5.3.1 Det skal avsettes min. 30m² felles leke og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor felt BBB. Arealene skal være opparbeidet i henhold til kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel, pkt.10.
- 5.3.2 Det skal avsettes min. 7m² privat uteoppholdsareal (balkong) pr. boenhet. Arealet skal skjermes mot sjenerende innsyn.
- 5.3.3 Det skal tilrettelegges for min. 100m² småbarnslekeplass innenfor felt BBB.
- 5.3.4 Krav om uteoppholdsareal går foran utnyttelsesgrad.
- 5.4 Parkering**
- 5.4.1 Det tillates maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet, samt 2 gjesteparkeringsplasser innenfor Felt BBB. Min. 5 % av plassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- 5.4.2 Parkeringsplassene skal plasseres i anlegg helt eller delvis under bakken. Anlegget skal skjules på en estetisk god måte i fasade mot vei og naboer.
- 5.4.3 Avkjørsel til parkeringsanlegg er vist med adkomstpil i plankartet. Nærmere krav til denne vil fastsettes i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

5.4.4 Det skal etableres min. 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet innenfor felt BBB. Plassene skal etableres i bygg, eventuelt overbygges.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Vann, avløp og overvannshåndtering

Anlegg for vann, avløp og overvann skal bygges i samsvar med vedtatt VA rammeplan.

6.2 Annen veggrunn-teknisk anlegg, o_SVT

6.2.1 Arealet skal nyttes til fremtidig gang og sykkelveg langs Hjortevegen, og skal ikke bebygges.

6.2.2 Ledninger for strøm og teleanlegg føres frem i jordkabler.

§ 7. UTEOPPHOLDSAREAL

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås, god massebalanse vektlegges.

§ 8 HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Sikringsone, (frisikt, H140)

(pbl § 11-8 a)

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

VEDLEGG

A. JURIDISK BINDENDE

1. VA rammeplan av 19.05.2016

B. RETNINGSGIVENDE

1. Illustrasjonsplan av 23.08.2017