

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Arna. Gnr. 284, Bnr. 64 mfl.,

Øvre Seimsmark, Bjørnarhallen.

Nasjonal arealplan-ID 4601_70560000

Saksnummer	2022/20628 (gammelt saksnummer: 2021/01851)
------------	---

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	12.01.2024
---	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen har som hensikt å legge til rette for etablering av en ny dobbelt idrettshall som erstatning for den eksisterende Bjørnarhallen, samt etablere trafiksikre løsninger for myke trafikanter og bilister som bruker området. Planen omfatter også Garnes skule og sikrer oppgradering av skolens uteareal. Eksisterende kunstgressbane sør for Garnes skule reguleres iht. eksisterende situasjon. Planen omfatter en eksisterende enebolig (felt BF) som reguleres iht. eksisterende situasjon.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Bygg og uteareal skal gis en god materialbruk. Det skal etterstrebis god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning.
- 2.1.2. Støyskjermer skal ha god materialbruk, og skal sees i sammenheng med utomhusanlegg og nærliggende bebyggelse. Minimum 30 % av skjerm skal bestå av transparente felt.

2.2. Universell utforming

- 2.2.1. Nye tiltak i planområdet skal i den grad det er mulig være universelt utformet, dersom annet ikke er gitt av bestemmelsene.

2.3. Terrengbehandling

- 2.3.1. Terrenginngrep skal tilpasses mot tilstøtende terreng.
- 2.3.2. Overganger mellom fyllinger og eksisterende terreng skal gjøres slik at det ser mest mulig naturlig ut.
- 2.3.3. Nye terrengmurer i uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis oppføres i naturstein eller materialer som relaterer seg til eksisterende eller ny bebyggelse innenfor planområdet.

2.4. Massehåndtering

- 2.4.1. Tilførte masser skal være rene med dokumentert opprinnelsessted.
- 2.4.2. Masser skal deponeres til godkjent mottak.

2.5. Naturmangfold

- 2.5.1. Ved funn av fremmede plantearter ifm. nye tiltak i planområdet skal disse fjernes på en forsvarlig måte for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.
- 2.5.2. Ved nyplanting skal arter på fremmedartlisten ikke benyttes. Nyplanting skal bestå av stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

2.6. Overvannshåndtering

- 2.6.1. Overvannsløsninger skal etableres iht. godkjent VA-rammeplan datert 18.10.23. Overvannshåndtering skal følge Bergen Vann sin tretrinnsstrategi i «Kommunedelplan for overvann».

2.7. Krav ved gjennomføring av planen

- 2.7.1. Utbygger skal i bygge- og anleggsperioder sørge for lavest mulig støynivå for omgivelsene. Grenseverdier gitt i T-1442 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128 eller enhver tids gjeldende retningslinje. Prognose og plan for avbøtende tiltak mot støy skal utarbeides, jf. støyrapport datert 05.09.23.
- 2.7.2. Berørte gangforbindelser skal opprettholdes eller erstattes under hele anleggsperioden.

2.8. Offentlige og felles arealformål (§12-7 nr. 14)

- 2.8.1.a. Følgende felt er offentlige:

- Undervisning o_UN
- Idrettsstadion o_IS
- Idrettsanlegg o_IDR
- Veg o_V1-2
- Kjøreveg o_KV1-2
- Fortau o_FO1, o_FO3, o_FO4
- Gang-/sykkelveg o_GS
- Annen veggrunn o_AVG3-8, o_AVT

- 2.8.1.b. Følgende felt er felles:

- Kjøreveg f_KV5 – felles for felt o_UN og o_IDR.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt o_UN og o_IS)

- 3.1.1.a. Maksimal byggehøyde er angitt i plankart datert 11.01.24.
- 3.1.1.b. Det tillates avvik fra byggehøyder inntil 0,5 meter for etablering av solceller eller andre energiløsninger på tak.
- 3.1.1.c. Byggegrenser er angitt i plankart datert 11.01.24. Der annet ikke fremgår er byggegrense i formålsgrensen. Det tillates justeringer inntil 0,5 meter fra byggegrenser i alle retninger innenfor formålet.
- 3.1.1.d. Det tillates oppføring av takoverbygg for skoleplass, rømningsveier, bodbygg og sykkelparkeringsplasser utenfor byggegrenser. Slike tiltak må ikke forringe kvaliteter for naboer og uteområder, eller være til hinder for trafiksikkerhet, renovasjon og fremkommelighet for myke trafikanter.
- 3.1.1.e. Grad av utnytting er angitt i plankart som %-BRA for felt o_IS og %-BYA for felt o_UN.
- 3.1.1.f. Det skal etableres min. 55 nye sykkelparkeringsplasser innenfor feltene, hvorav maks. 10 plasser kan etableres i kjelleranlegg i felt o_IS. Minimum 30 plasser skal etableres i tilknytning til hovedinngang til idrettshall i felt o_IS.
- 3.1.1.g. Sykkelparkeringsplasser skal tilrettelegges for sambruk mellom felt o_IS (Bjørnarhallen) og felt o_UN (Garnes skule).
- 3.1.1.h. Minimum 50% av nye utvendige sykkelparkeringsplasser skal være under tak.
- 3.1.1.i. Sykkelparkeringsplasser skal ha låsemulighet.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

3.1.1.j. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- klimagassberegning
- forhåndsuttalelse fra Bergen Vann
- forhåndsuttalelse fra vegmyndighet

3.1.1.k. Til søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan for tiltaket. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bygg
- Bygge- og planeringshøyder
- Gangforbindelser
- Utforming og materialitet for historisk vegfar, herunder variasjon i dekke, kantstein og skilt/plaketter
- Terrengebearbeiding, herunder eksisterende og planlagt terreng
- Områder for uteopphold med møblering, herunder skoleplass i bestemmelsesområde #1.
- Beplantning/vegetasjonsarealer, herunder hva som skal bevares, tilplantes og fjernes
- Plassering av sykkelparkering
- Forstøtningsmurer, gjerder, skjæringer og fyllinger
- Snuareal for renovasjonskjøretøy og varelevering
- Renovasjonsløsning og oppstillingsplass for renovasjonsbil
- Tilkomst og oppstillingsmuligheter for utrykningskjøretøy
- Sammen med utomhusplanen skal det gis en skriftlig redegjørelse om hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt.

3.1.1.l. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges takplan som viser utforming av tak på idrettshallen (felt o_IS), inkludert energiløsninger, vegetasjon og/eller overvannshåndtering på tak.

3.1.2. Idrettsstadion (felt o_IS)

Type bebyggelse

3.1.2.a. Det tillates etablering av ny idrettshall i feltet.

3.1.2.b. Det tillates etablering av kjeller for bilparkering, sykkelparkering, lager, tekniske installasjoner og andre støttefunksjoner for idrettshallen.

Materialbruk

3.1.2.c. Idrettshallen skal utføres med variasjon i materialitet som tydelig deler opp volumet jf. prinsipper vist i vedlegg fotomontasje, perspektiv datert 06.07.23.

3.1.2.d. Det skal etableres glassfelt i byggets 1. etasje innenfor felt vist i illustrasjonsplan datert 19.10.23. som synliggjør aktivitet i hallen og skaper visuell sammenheng mellom ute og inne.

3.1.2.e. Hallen skal etableres med vinduer mot sør som gir visuell kontakt mellom brukere av skoleplassen og brukere av hallen.

Takflater

3.1.2.f. Takflaten over idrettshallens hovedvolum skal etableres med solceller eller tilsvarende energiproduksjon, vegetasjonsdekke og/eller fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering.

Uteoppholdsareal

3.1.2.g. Areal innenfor feltet som ikke bebygges med idrettshall skal ses i sammenheng med skoleplassen i bestemmelsesområde #1. Materialbruk, beplantning og møblering skal sikre at området fremstår som helhetlig og sammenhengende.

Bilparkering

- 3.1.2.h. Det skal etableres min. 50 og maks. 80 bilparkeringsplasser i parkeringsanlegg under grunn.
- 3.1.2.i. Min. 10% av plassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Plassene skal etableres med nærhet og gunstig trasé til hovedatkomst til hallen.
- 3.1.2.j. Min. 10% av plassene skal være utformet med elbillader. Øvrige plasser skal tilrettelegges for fremtidig installasjon av ladere.

Energi

- 3.1.2.k. Energirapport datert 31.05.2023 skal være førende for energiløsninger i nye tiltak.
- 3.1.2.l. Det skal etableres solcellepanel på min. 25% av halltaket.
- 3.1.2.m. For oppvarming skal idrettshallen kobles på felles energiforsyning (nærvarmeanlegg) for Garnes ungdomsskule med idrettsbygg og Garnes skule.

Tilkomst

- 3.1.2.n. Hovedinngang skal etableres mot gangadkomst fra Garnesvegen jf. illustrasjonsplan datert 19.10.23.
- 3.1.2.o. Det skal etableres sekundærinngang fra skoleplass (bestemmelsesområde #1) til hallens plan 2, jf. illustrasjonsplan datert 19.10.23. Sekundærinngangen skal ha universell tilkomst og utforming.

3.1.3. Undervisning (felt o_UN)

- 3.1.3.a. Felt o_UN omfatter eksisterende bygninger for Garnes skule med tilhørende uteareal.
- 3.1.3.b. Innenfor felt o_UN tillates etablering av mindre tiltak i forbindelse med undervisningstilbudet (som bod, vindfang, teknisk rom og lignende), som ikke går på bekostning av utearealenes kvaliteter.
- 3.1.3.c. Skolens uteareal skal være hensiktsmessig utformet og tilpasset elevenes alderstrinn. Utearealer skal utformes for varierte aktivitetsmuligheter.

3.1.4. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

- 3.1.4.a. Felt BF omfatter eksisterende småhusbebyggelse. Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) legges til grunn for vurdering av utnyttelsesgrad og byggehøyder ved søknad om tiltak.

3.1.5. Idrettsanlegg (felt o_IDR)

- 3.1.5.a. Felt o_IDR omfatter eksisterende idrettsanlegg med baner, tribuner, garderobebygg og tilhørende fasiliteter/anlegg. Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) legges til grunn for vurdering av utnyttelsesgrad og byggehøyder ved søknad om tiltak.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Veg og kjøreveg (felt o_V1, KV3, KV4, f KV5)

- 3.2.1.a. Breddeutvidelse av o_V1 skal utføres iht. prinsipper gitt av lengde- og tverrprofiler veg datert 03.05.23.
- 3.2.1.b. Felt KV3 skal opparbeides etter prinsipper gitt av lengde- og tverrprofiler veg datert 03.05.23 og illustrasjonsplan datert 19.10.23.
- 3.2.1.c. Det skal etableres tilrettelagt kryssing over felt o_V1 mellom felt o_FO1 og GG iht. lengde- og tverrprofiler veg datert 03.05.23 og håndbok V127 eller enhver tids gjeldende krav.
- 3.2.1.d. Det skal etableres tilrettelagt kryssing over felt KV3 mellom felt GG og FO2 iht. lengde- og tverrprofiler veg datert 03.05.23 og håndbok V127 eller enhver tids gjeldende krav.

- 3.2.1.e. Det skal etableres avvisende kantstein mellom KV3 og FO2, og mellom KV4 og FO2
- 3.2.1.f. Oppstillingsplass for renovasjon og varelevering for ny idrettshall skal etableres innenfor KV3, iht. renovasjonsteknisk plan datert 24.05.2023.
- 3.2.1.g. Renovasjon og varelevering for Garnes skule videreføres innenfor felt f_KV5 og P.

3.2.2. Fortau (felt o FO1, FO2, o FO3-4)

- 3.2.2.a. Felt o_FO1 omfatter eksisterende fortau langs Garnesstølen med forlengelse av fortau mot Øvre Seimsmark, og iht. plankart datert 11.01.24 og lengde- og tverrprofiler veg datert 03.05.23.
- 3.2.2.b. I felt FO2 tillates etablering av rømningsveier (trapp, rampe o.l.). Disse skal ikke være til hinder for myke trafikanter til og fra parkeringskjeller. I tilknytning til rømningsveier skal fortau ha fri bredde på min. 1,4 meter.
- 3.2.2.c. I felt FO2 tillates midlertidig oppstilling av containere i forbindelse med renovasjon jf. renovasjonsteknisk plan datert 24.05.2023. Disse skal ikke være til hinder for myke trafikanter til og fra parkeringskjeller. Ved oppstilling av containere skal fortau ha fri bredde på min. 1,4 meter.
- 3.2.2.d. Felt o_FO3 omfatter nytt fortau mellom eksisterende fortau langs Garnesvegen og felt o_GS. I feltet tillates videreføring av eksisterende kjøreatkomst til felt o_IDR.
- 3.2.2.e. Felt o_FO4 omfatter eksisterende fortau langs Garnesvegen.

3.2.3. Annen veggrunn - grøntareal (felt AVG1, AVG2 og o AVG3)

- 3.2.3.a. I felt AVG1-2 skal det etableres vegetasjon som leder gående og hindrer villkryssing mot FO2. Vegetasjon skal ikke hindre frisikt.
- 3.2.3.b. Felt AVG1-2 og o_AVG3 skal etableres som grønnstruktur sett i sammenheng med utomhusareal i felt o_IS.

3.2.4. Parkering (felt P)

- 3.2.4.a. Felt P omfatter eksisterende parkeringsplass for Garnes skule.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikringssone H140 (§ 11-8 a)

- 4.1.1. I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

4.2. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320)

- 4.2.1. Hensynssone H320_1 omfatter arealer som ivaretar eksisterende flomvei jf. VA-rammeplan datert 18.10.23. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen til hinder for vannføring ved flomhendelser.
- 4.2.2. Hensynssone H320_2 omfatter arealer som ivaretar eksisterende overvannshåndtering jf. VA-rammeplan datert 18.10.23 Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen til hinder for nedbør ved flomhendelser.

4.3. Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø H560 (§ 11-8 c)

- 4.3.1. Innenfor hensynssonen skal eksisterende terreng bevares. Det tillates lett rydding av vegetasjon og mindre tilrettelegging for skogslek. Innenfor hensynssonen tillates avvik fra krav om universell utforming.
- 4.3.2. Det tillates tilbakeføring av terreng mot eksisterende skjæringer innenfor hensynssonen.
- 4.3.3. Det tillates oppført støyskjerm innenfor hensynssonen jf. illustrasjonsplan datert 19.10.23.

4.4. Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø H570 (§ 11-8 c)

- 4.4.1. Innenfor hensynssonen skal det historiske vegfareet til den Christianske postveg ivaretas. Vegfareet skal utformes med den historiske bredden på 3,8 meter. Sykkelstativer og eventuelle støttemurer skal ses i sammenheng med og tilpasses utforming av vegfareet.
- 4.4.2. Det tillates etablering av inntil 30 plasser for sykkelparkering innenfor hensynssonen. Sykkelplassene skal etableres innenfor felt med maks. lengde 10 meter og min. 4,5 meters avstand, jf. prinsipp vist i illustrasjonsplan datert 19.10.23
- 4.4.3. Vegfareet skal fremheves gjennom variasjon i dekket/ belegningen etter prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 19.10.23 innenfor felt o_IS, o_FO1, FO2, GG og KV3 , såfremt dette ikke kommer i konflikt med trafiksikkerhet. Det skal benyttes tydelig ulik materialitet for vegfareet og øvrig areal. Vegfareet skal være tydelig avgrenset.
- 4.4.4. Det tillates bearbeiding av terrenghøyder innenfor hensynssonen for å tilrettelegge for universell utforming, trafikkhensyn, tilkomst i planområdet og tilsvarende.
- 4.4.5. Traseens historiske funksjon skal synliggjøres i form av plakett i grunn, skilt eller lignende.
- 4.4.6. Ved søknad om tiltak ifm. traseen skal det innhentes uttalelse rette kulturminnemyndighet.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Nordre skoleplass – Garnes skule (bestemmelsesområde #1)

- 5.1.1. Areal innenfor bestemmelsesområdet skal opparbeides som et helhetlig uteareal for felt o_UN (Garnes skule). Illustrasjonsplan datert 19.10.23 skal være retningsgivende for utformingen av utearealet.
- 5.1.2. Utearealet skal skjermes slik at støynivå ikke overskrider $L_{den} = 55$ dB, med støyskjerming som vist i illustrasjonsplan datert 19.10.23.
- 5.1.3. Utearealet skal gis en god soneinndeling med funksjonelle og lesbare koblinger mellom forskjellige nivå.
- 5.1.4. Ramper skal inngå i den helhetlige utformingen av utearealet.
- 5.1.5. Utearealet skal ha robust og helhetlig utforming, og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, materialbruk, utstyr og møblering.
- 5.1.6. Det skal etableres minimum 100 m² takoverbygg i tilknytning til ny idrettshall. Det skal legges til rette for lek og aktivitet under taket.
- 5.1.7. Det skal etableres utstyrsbod for skole/SFO på min. 12 m².
- 5.1.8. Det skal etableres areal for ballek for småbarn.
- 5.1.9. Det skal etableres minimum ett lekeapparat for barn med nedsatt funksjonsevne. Dette skal være brukbart for alle elever og være en integrert del av skoleplassen.

5.2. Areal for fremtidig gangtrasé ifm. kryssing av Garnesvegen (bestemmelsesområde #2)

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke gjennomføres tiltak og/eller etableres vegetasjon av permanent karakter som kan være til hinder for etablering av fremtidig gangforbindelse til Garnesvegen.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt o_UN, o_IS, KV3-4)

6.1.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Miljøoppfølgingsplan
- Plan for massehåndtering
- Kartlegging av fremmedarter. Ved funn skal det også foreligge oppfølgingsplan for håndtering og destruering.
- Rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal omfatte trafiksikkerhet, anleggstrafikk, støvforhold og driftstider.
- Støyprognose og plan for avbøtende tiltak mot støy, jf. bestemmelse 2.1.12.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt o_IS)

6.2.1. Følgende tiltak skal være etablert før ny idrettshall (felt o_IS) kan tas i bruk:

- Snusløyfeløsning og trafikkløsning ifm. idrettshall (felt KV3, KV4, GG, FO2, AVG1, AVG2)
- Breddeutvidelse av o_V1
- Dråpeøy i krysset Garnesvegen x Øvre Seimsmark (felt o_AVT)
- Støyskjerming av bestemmelsesområde #1
- Opprustning av skoleplass innenfor bestemmelsesområde #1
- Nye sykkelparkeringsplasser innenfor felt o_UN og o_IS.
- Forlengelse av o_FO1 langs Øvre Seimsmark

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan datert 19.10.23

Fotomontasje, perspektiv datert 06.07.23

Lengde- og tverrprofiler veg datert 03.05.2023

ROS-analyse datert 11.10.23

VA-rammeplan datert 18.10.23

Støyrapport datert 05.09.2023

Renovasjonsteknisk plan datert 24.05.2023

Energirapport datert 31.05.2023