

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergehus gnr. 165 bnr. 637

Strangehagen boliger

Nasjonal arealplan-ID 4601_70430000

Saksnummer	
Siste revisjonsdato bestemmelser	30.03.2023
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr style="width: 20%; margin: auto;"/>	
avdelingsleder	

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er tilrettelegge for etablering av to vertikaldelte tomannsboliger i et område som nå er privat hage for Strangehagen 13.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Nye bygg og uteområder skal gis god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

§ 2.1.2 Nye bygg skal tilpasses omkringliggende historisk trehusbebyggelse i skala, farge- og materialbruk. Illustrasjonsplan og fargekonsept datert 30.03.2023 er retningsgivende for utformingen.

§ 2.2 Terrengbehandling

§ 2.2.1 Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenning eller oppfylling skal unngås.

§ 2.2.2 Masser som inneholder uønskede arter, skal håndteres forsvarlig slik at spredning unngås.

§ 2.2.3 Murer i direkte forlengelse av bygninger og anlegg kan utføres i betong. Øvrige murer skal utføres med naturstein.

§ 2.3 Overvannshåndtering

§ 2.3.1 VA-rammeplan datert 01.09.2022 er retningsgivende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegg, inklusive overvann og flomveger, og skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling.

§ 2.3.2 Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og plassering av regnbed.

§ 2.4 Byggegrenser

§ 2.4.1 Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser markert i plankart.

§ 2.5 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal følges i bygge -og anleggsfasen.

§ 2.6 Energi

§ 2.6.1 Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområde er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med et samlet areal på over 500m² BRA.

§ 2.6.2 Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er minst like gode i et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk perspektiv.

§ 2.6.3 Det tillates bruk av solenergianlegg på tak forutsatt at dette i størst mulig grad innordner seg etter strøkskarakter og ivaretar estetiske hensyn.

§ 2.7 **Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

§ 2.7.1 **Massehåndteringsplan**

Søknad om rammetillatelse skal omfatte en plan for massehåndtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak.

§ 2.7.2 **Energibruk**

Søknad om rammetillatelse skal omfatte redegjørelse for valg av energiløsning, jf. § 2.6. Ved bruk av solenergianlegg på tak skal estetiske hensyn omtales, jf. § 2.6.3

§ 2.7.3 **Riggplan**

Søknad om igangsettelsestillatelse skal inkludere en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling og trafikksikring av området.

§ 2.7.4 **Sikringsplan for allétrær i Haugeveien**

Ved arbeid nær allétrærne i Haugeveien skal det utarbeides en sikringsplan, hvor det påvises at tiltaket ikke vil blottlegge røtter eller endrer vanntilgangen til trærne.

§ 3 **Bestemmelser til arealformål**

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

§ 3.1.1 **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK og BF)**

§ 3.1.1.1 **Grad av utnyttning og byggehøyder**

Maksimal grad av utnyttelse (%BRA) og maksimal mønehøyde (k+) er angitt i plankart.

§ 3.1.1.2 **Uteoppholdsareal**

§ 3.1.1.2.a Det skal etableres minimum 12 m² uteoppholdsareal per boenhet hvorav minimum 10 m² skal ligge på bakkeplan.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være felles for BK og BF og kan etableres innenfor begge formålene.

§ 3.1.1.2.b Ved etablering av ny vegetasjon/beplantning skal stedeagne arter prioriteres. Det skal legges vekt på arter som fremmer biologisk mangfold og bevaring av pollinerende insekter. Naturmangfoldrapport datert 25.01.2023 er retningsgivende for valg av arter.

§ 3.1.1.3 **Parkering og sykkelparkering**

§ 3.1.1.3.a Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

§ 3.1.1.3.b Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA. Sykkelparkeringsplassene skal være særlig tyverisikre.

§ 3.1.1.3.c Minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel eller ha tilhørende plass til sykkelvogn.

§ 3.1.1.4 **Renovasjon**

§ 3.1.1.4.a Ny bebyggelse skal benytte eksisterende bossnett.

§ 3.1.1.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.5.a Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan som viser:

- Uteoppholdsarealer
- Plassering og høyde på innganger
- Tilkomst til boliginnganger og sykkelparkeringskjeller
- Oppstillingsplass for brannbil
- Overvannshåndtering, inklusive plassering og utforming av regnbed
- Utomhus sykkelparkering

Ytterligere detaljert utomhusplan med beplantning, belysning og belegning skal legges ved søknad om igangsettelsestillatelse.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Innenfor BK tillates oppført to vertikaldelte tomannsboliger – totalt fire boenheter. Alle enheter skal ha egen inngang vendt mot Strangehagen. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering og utforming.

§ 3.1.2.2 Takform

§ 3.1.2.2.a Bebyggelsen skal etableres med saltak fallende mot Strangehagen og Haugeveien. Takvinkel skal være minimum 40 grader mot Strangehagen og minimum 30 grader mot Haugeveien.

§ 3.1.2.2.b For hver tomannsbolig tillates det arker/takoppløft på inntil 60% av den samlede gesimsen som vender mot Strangehagen. Arker skal ha maks høyde 1,7 meter under møne og maks 1,7 meter over gesims.

§ 3.1.2.2.c Det tillates takvinduer mot Haugeveien.

§ 3.1.2.3 Material- og fargebruk

§ 3.1.2.3.a Ny bebyggelse skal utføres i trekonstruksjon og -kledning. Fargekonsept (datert 30.03.2023) er retningsgivende for fargesetting.

§ 3.1.2.4 Andre krav til utforming

§ 3.1.2.4.a Hver boenhet skal utformes slik at det fremstår som et eget bygningsvolum. Variasjon i fargebruk, byggehøyde og sprang i fasade skal brukes som virkemidler for å oppnå dette.

§ 3.1.2.4.b Veranda skal være inntrukket i fasade, det tillates ikke bruk av glassrekkverk.

§ 3.1.2.5 Familieboliger

§ 3.1.2.5.a Nye boenheter skal tilrettelegges særlig for familier. Følgende skal oppfylles:

- Mulighet for å etablere minst 3 soverom.
- Tilgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

BF er eksisterende bolig med tre boenheter, som skal bevares. Feltet reguleres med eksisterende byggehøyder og grad av utnytting.

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

§ 3.2.1 Gatetun (felt o_GT)

o_GT er eksisterende kommunal veg Strangehagen, som reguleres etter dagens situasjon.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Grønnstruktur (felt f_BG)

§ 3.3.1.1 Felt f_BG omfatter eksisterende ubebyggt areal som i størst mulig grad skal videreføres som i dag. Synlig berg skal bevares.

§ 3.3.1.2 f_BG skal være felles for BF og BK.

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

§ 4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Hele planområdet omfattes av båndleggingssone Middelalderbyen Bergen, automatisk fredet bygrunn. Tiltak som gir inngrep i båndleggingssonen, skal godkjennes av rette kulturminnemyndighet.

§ 4.2 Faresone – annen fare - Brannsmitte (H390)

Hele planområdet omfattes av faresone Brannsmitte. Berge kommunes plan for sikring mot brannsmitte skal ligge til grunn for alle tiltak i planområdet.

§ 4.3 Faresone – ras-/skredfare - Brannsmitte (H310)

Ved tiltak innenfor faresone ras- og skredfare (H310) skal det utarbeides fagkyndige utredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak før tillatelse gis.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 #1: Midlertidig rigg- og anleggsområde

§ 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 omfatter midlertidig bygge- og anleggsområde. Etter anleggsfasen skal områdene opparbeides i henhold til underliggende arealformål og godkjent utomhusplan.

§ 5.2 #2: Tørrsteinsmur og uteoppholdsarealer

§ 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates bearbeiding av eksisterende tørrsteinsmur i form av redusert høyde og etablering av nye åpninger i muren, jf. prinsipper vist i illustrasjonsplan.

Nye murer i bestemmelsesområdet skal ha tilsvarende utførelse som eksisterende tørrmur. Deler av tørrmur langs Strangehagen som bevares skal opprettholde eksisterende plassering og utførelse

Overskuddsstein fra eksisterende mur skal vurderes gjenbrukt i planområdet, og i størst mulig grad benyttes i etablering av nye murer og sittekanter.

§ 5.2.2 Uteoppholdsarealet skal opparbeides med ulike planeringsnivåer, etter prinsipp vist i illustrasjonsplan. Planeringshøyder angitt i illustrasjonsplan er retningsgivende.

§ 5.2.3 Det skal tilføres minst to benker/sittemuligheter med henvendelse mot gatetun o_GT (Strangehagen). Benkene skal integreres i muren eller ligge i liv med denne, etter prinsipp vist i illustrasjonsplan.

§ 5.2.4 Det tillates oppføring av rekkverk på toppen av eksisterende mur. Glassrekkverk tillates ikke.

§ 5.2.5 Dekker, murer, rekkverk/gjerder og møblering skal utføres i varige materialer av høy kvalitet, og tilpasses strøkskarakteren.

§ 5.3 #3: Felles adkomst og inngangsparti til kjeller

§ 5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres adkomst og inngangsparti til felles kjeller. Adkomsten skal være trinnfri.

§ 5.3.2 Inngangspartiet til kjelleren skal ha god terrengtilpasning og tydelig underordne seg eksisterende og ny bebyggelse.

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

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BK)

§ 6.1.1 Før rammetillatelse for nye boliger innenfor planområdet kan gis skal følgende være utført:

- Det skal foreligge forhåndsuttalelse fra Bergen Vann
- Forenklet renovasjonsteknisk avfallsplan skal være godkjent av BIR

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BK)

§ 6.2.1 Før igangsettelsestillatelse for sikringsarbeider/ grunnarbeider kan gis, skal behov for sikringstiltak mot ras/skred være utredet og prosjektert av fagkyndige.

Før igangsettelsestillatelse for øvrige byggearbeider kan gis, skal rassikringstiltak angitt i geoteknisk rapport være gjennomført.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

§ 6.3.1 Før bebyggelsen tas i bruk skal følgende være sikret for den enkelte boenhet:

- Uteoppholdsareal i henhold til godkjent utomhusplan
- Sykkelparkeringsplasser
- VA-anlegg

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan, datert 01.09.2022

Illustrasjonsplan datert 30.03.2023

Fargekonsept datert 30.03.2023

Naturmangfoldrapport datert 25.01.2023