

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda, gnr. 34 bnr. 118 mfl.

Ytrebygdsvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70360000

| | |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Saksnummer | PLAN – 2022/ 20598 (Tidligere: 201912559) |
| Vedtatt av bystyret | dd.mm.åååå |
| Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret) | 22.02.2024 |
| Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. | |
| <hr/> | |
| avdelingsleder | |

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, med tilhørende utearealer, parkering, tilkomst og fortau.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Estetisk utforming

- 2.1.1 Alle ubebygde arealer, bygninger og anlegg skal gis en plassering, utforming, detaljering, oppføring og behandling som innlemmer gode estetiske hensyn med øvrige funksjonelle, miljømessige, tekniske hensyn og krav.
- 2.1.2 Alle tiltak skal ha høy estetisk kvalitet i seg selv og bidra til å skape en sammenhengende, harmonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygde og ubebygde omgivelser.

2.2 Terrengbehandling

- 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenkning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 2.2.2 Støttemurer høyere enn 2,5 meter skal avtrappes.
- 2.2.3 Geologisk notat datert 13.09.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse.

2.3 Overvannshåndtering

- 2.3.1 VAO-rammeplan datert 20.07.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusivt overvann og flomveger. Endring i løsninger beskrevet i VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann og dokumentert samtykke fra berørte parter.

2.4 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

- 2.4.1 Støyrapport datert 29.09.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og saksbehandling.

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 2.5.1 Der det ikke er vist byggegrenser i plankartet på felt B og BB går byggegrensen i formålsgrensen.
- 2.5.2 Det tillates etablert murer/støttemurer, terrengtrapper, uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg utenfor regulerte byggegrenser.

2.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.6.1 Planområdet skal tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet, i tråd med veileder fra Bergen brannvesen.

2.7 Miljøtiltak 2.7.1 For å unngå en mulig spredning av fremmedarter bør masser fra anleggsområdet generelt håndteres på stedet. Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

2.8 Karbonlagring

2.8.1 Trær skal være en vesentlig del av beplantningen. Det skal plantes i flere sjikt fra trær, busker og stauder. Flerårige planter skal prioriteres.

Den helhetlige plantesammensetningen som blir valgt skal gi et variert rotsystem og artsmangfold. Plantediversiteten skal minimum være 3 arter /m².

Det skal legges til rette for tre- og buskbeplantning av ulike størrelser. Det skal legges vekt på bruk av stauder gunstig for pollinerende insekter.

2.8.2 Verdifull natur skal gjenbrukes (flytting av trær og stauder, ivaretagelse av toppjord med frøbank).

2.8.3 Torvfrie jordblandinger skal velges.

2.8.4 Tiltak for å forlenge karbonlagring i død vegetasjon skal gjennomføres.

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

2.9.1 Før anleggsarbeid på samferdselsareal (fortau/avkjørsel) kan starte, må det gjøres en vurdering av grunnforurensning og behov for tiltak.

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

Til søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal det ved søknad legges ved følgende:

2.10.1 Til søknad om rammetillatelse

2.10.1a Vegteknisk plan: For tiltak som berører offentlig veg/fortau skal det legges ved detaljert teknisk vegplan, herunder normalprofiler, lengde- og tverrprofiler. Eventuelle avkjørslar, skiltplan, veglys og fartsdempende tiltak skal framgå. Krysningsspunkt for myke trafikanter over o_KV1 skal vurderes, og nødvendig tilrettelegging skal komme fram av planen. Planen skal være godkjent av ansvarlig vegmyndighet.

2.10.2 Til søknad om igangsettingstillatelse

2.10.2a Det skal vedlegges plan for bygge- og anleggsfasen. Her skal det bl.a. gå fram hvordan tilgrensende naboer blir ivaretatt med tanke på støy, støv, tilkomst, trafiksikkerhet, rystninger som følge av sprengningstiltak mv.

2.10.2b Bergsikringstiltak: Geologisk notat datert 13.09.2023, eventuelt revidert notat, skal legges til grunn for vidare detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse. Fagkyndig vurdering av ras- og skredfare, sprengningstiltak og bergsikring skal vedlegges.

2.10.1c Plan for håndtering av masser: Masseberegning og plan for flytting/transport og deponering av overskuddsmasser skal legges ved.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B og BB)

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

3.1.1.1 Universell utforming

3.1.1.1a Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved all prosjektering og utføring av nye tiltak. Tiltak skal utformes slik at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.

3.1.1.2 Materialbruk utomhus

3.1.1.2.a Felles gangsoner innenfor felt BB og B skal opparbeides med pakket grus eller naturstein lagt i løsmasser.

3.1.1.2.b Innenfor felt B skal det opparbeides en trapp som gir kobling fra fortau felt o_FO2 til søndre del av boligområdet.

3.1.1.2.c Synlige terrengmurer skal hovedsakelig oppføres i naturstein eventuelt forblendet med naturstein.

3.1.1.2.d Skråning ned mot fortau skal beplantes og tilsås.

3.1.1.2.e Bestemmelser for beplantning fremgår av punkt 2.8 karbonlagring.

3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.1.1.3.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Minimum 50% av utearealet skal utformes som fellesareal på bakkeplan. Det tillates privat uteoppholdsareal på bakkeplan/tak/altan.

3.1.1.3.b Felles uteoppholdsareal for felt B og BB skal løses innenfor felt B og BB.

3.1.1.3.c Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og opphold. Området skal tilrettelegges for flerbruk og programmeringen av soner innenfor uteoppholdsarealet skal dekke alle aldersgrupper.

3.1.1.3.d Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med miljøvennlige overflater og naturmaterialer. Møblering og lekeapparater skal ha varig og god brukskvalitet. Uteoppholdsareal på dekke skal gis tilstrekkelig oppbygning som sikrer opparbeiding av permanente vegetasjonssoner (trær, busker og stauder). Det vises ellers til punkt 3.1.1.2, materialbruk utomhus.

3.1.1.3.e Innenfor bestemmelsesområde #2 skal dagens topografi og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det tillates brattere stigningsforhold enn 1:3. Området skal fungere som en del av uteoppholdsarealet og som en overgang fra boligområdet til grønnstruktur. Det tillates tilrettelegging for lek, opphold og tilkomst.

3.1.1.4 Parkering

3.1.1.4.a Det skal avsettes 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA.

3.1.1.4.b Parkering skal løses i felles anlegg under bygg/opparbeidet dekke innenfor felt B og BB. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for ladepunkt for el-bil.

3.1.1.5 Sykkelparkering

3.1.1.5.a Det skal tilrettelegges for 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA. Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner.

3.1.1.5.b Parkeringsplassene skal løses innendørs, bak låsbar dør, med faste installasjoner for låsing av sykkel. Parkeringsplassene skal tilrettelegges med lademulighet. Det skal også tilrettelegges for service- og vaskemuligheter i tilknytning til parkeringsplassene.

3.1.1.5.c Parkeringen skal ha inngang separert fra innkjøring til parkeringskjeller, og lokaliseres slik at den er lett tilgjengelig fra sykkelnettet og boenhetene. Den skal være lett å komme til for syklende og ikke være til ulempe for fotgjengere.

3.1.1.5d Det skal etableres tyverisikker parkering for besøkende, sykkelstativ det er lett å låse sykkelen til. Stativet må ta høyde for sykler i ulik størrelse og med ulikt utstyr.

3.1.1.6 Renovasjon

3.1.1.6.a Renovasjonsanlegget skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1. Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 20.11.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse av renovasjonsanlegget.

3.1.2 Boligbebyggelse (felt B)

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.2.1 Type bebyggelse

3.1.2.1.a Formålet er kombinert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.2.1b Det tillates etablering av rekkehus og tomannsbolighus, totalt inntil 12 boenheter. I tillegg tillates det utleiedel så lenge kravene til uteoppholdsareal er oppfylt.

3.1.2.1.c Det tillates etablert parkering og boder i kjeller og under opparbeidet dekke.

3.1.2.2 Grad av utnytting

3.1.2.2.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt i plankart.

3.1.2.3 Byggehøyder

3.1.2.3.a Maks mønehøyde (MH) er angitt i plankartet innenfor regulerte høydefelt, som legger til rette for en avtrapping og oppdeling av bebyggelsen. Mønehøyder i illustrasjonsplan datert 21.11.2023 er retningsgivende for ytterligere avtrapping innenfor hvert høydefelt.

3.1.2.4 Takform og/eller møneretning

3.1.2.4.a Ny bebyggelse skal oppføres med saltak eller tak med skrå takflater med møne og fall i to retninger. Møneretning skal følge kotene i terrenget.

3.1.2.4.b Takvinduer tillates.

3.1.2.5 Materialbruk

3.1.2.5.a Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres med trekledning. Det skal benyttes farger innenfor en jordfargeskala og disse skal varieres mellom husrekkene.

3.1.2.5.b Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på vegger og tak. Det skal benyttes ulikt materiale og/eller farge på tak og fasade for å dempe skala på bebyggelsen.

3.1.2.6 Andre krav om utforming

3.1.2.6.a Bebyggelsen (rekkehus) skal oppføres med underetasje mot terreng/parkeringskjeller der forholdene tilsier det. Enhetene skal terrasseres i terreng der det er mulig.

3.1.3 Blokkbebyggelse (felt BB)

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.3.1 Type bebyggelse

3.1.3.1.a Det tillates etablering av leiligheter, inntil 20 boenheter. Kravene til uteoppholdsareal gjelder foran antall enheter.

3.1.3.1.b Det tillates etablert parkering og boder under bygg/opparbeidet dekke.

3.1.3.2 Grad av utnytting

3.1.3.2.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt i plankart.

3.1.3.3 Byggehøyder

3.1.3.3.a Maks mønehøyde (MH) er angitt i plankartet.

3.1.3.4 Takform og/eller møneretning

3.1.3.4.a Ny bebyggelse skal oppføres med saltak eller tak med skrå takflater med møne og fall i to retninger. Møneretning skal følge lengderetningen på bygg, som i tradisjonell kvartalsstruktur.

3.1.3.4.b På trapp- og heisoppbygg tillates det flate tak.

3.1.3.4.c Takvinduer og åpninger i takflaten tillates. Terrasser på tak skal trekkes inn på takflaten slik at gesimsen ikke brytes.

3.1.3.5 Materialbruk

3.1.3.5.a Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres med trekledning. Det skal benyttes farger innenfor en jordfargeskala og disse kan varieres mellom volumene.

3.1.3.5.b Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på vegger og tak. Det skal benyttes ulikt materiale og/eller farge på tak og fasade for å dempe skala på bebyggelsen.

3.1.3.6 Andre krav om utforming

3.1.3.6.a Fasader skal deles opp for å skape en visuell, volumdempende effekt mot omgivelsene.

3.1.3.6.b Det skal etableres en siktlinje igjennom leilighetsbygget i nord sør-retning. Siktlinjen kan eksempelvis etableres i et gjennomgående trappehus med glassfasader for å ivareta støyretningslinjer.

3.1.4 Frittliggende boligbebyggelse (felt BF1-BF4)

3.1.4.a For felt BF1 og BF2 er reguleringsbestemmelser for felt B11 i plan med ID 7530000 retningsgivende.

3.1.4.b For felt BF3 videreføres reguleringsbestemmelser i plan med ID 7530000

3.1.4.c For felt BF4 videreføres reguleringsbestemmelser i plan med ID 5500000

3.1.5 Felles lekeareal (felt f_LEK)

3.1.5a Reguleringsbestemmelser i plan med ID 7530000 videreføres.

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

3.2.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

Offentlige formål:

- kjøreveg felt o_KV1 og o_KV2

- fortau felt o_FO1-o_F04

- annen veggrunn grøntareal felt o_AVG1-o_AVG9

- annen veggrunn teknisk felt o_AVT1-o_AVT2

- veg felt o_V1 og o_V4

- gang- og sykkelveg felt o_GS

- kombinert formål for samferdsel og/eller teknisk infrastruktur felt o_SK

- grønnstruktur felt o_BG2

Felles formål:

- Lekeareal f_LEK er felles for boligområdene innenfor reguleringsplan med ID 7530000.- Veg f_V2 er felles for eiendommene som har tilkomst via f_V2.
- Veg f_V3 er felles for eiendommene som har tilkomst via f_V3.

3.2.2 Fortau (felt o_FO1 og o_FO2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.2.1 Arealbruk: o_FO1 og o_FO2 skal utformes med bredde og kurvatur som vist på plankart.
- 3.2.2.2 Det tillates etablert avkjørsler over fortau der det er vist avkjørselspiler. Eksisterende avkjørsler skal reetableres ved etablering av fortau. Eventuell flytting og samling av avkjørsler kan tillates i samråd med rette vegmyndighet. Avkjørsler skal ha tilstrekkelig frisikt i tråd med håndbok N100.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG3-o_AVG4)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.3.1 For den delen av o_AVG3 som går langs felt B og BB skal tilkomst for myke trafikanter, beplantning, murer og overflater vist i illustrasjonsplan datert 19.02.2024 legges til grunn for videre utforming og detaljering.
- 3.2.3.2 Eksisterende avkjørsler er vist med pil. Eventuell flytting og samling av avkjørsler kan tillates i samråd med rette vegmyndighet. Avkjørsler skal ha tilstrekkelig frisikt i tråd med håndbok N100.
- 3.2.3.3 Over felt o_AVG4 tillates det etablert krysning for myke trafikanter i tråd med teknisk vegplan.

3.2.3 Grønnstruktur (felt BG) (§ 12-5 nr. 3)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.3.1 Arealet skal bevares som grønnstruktur.
- 3.2.3.2 Det tillates skjøtsel, etablering av naturlekeplasser og andre oppholdssoner. Eventuelle apparater skal være i naturmaterialer .

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

- 4.1.1 Innenfor frisiktsoner H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

5 Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde (område #1)

- 5.1.1 Innenfor #1 skal det etableres renovasjonsløsning og snuhammer for bossbil, jf. punkt 3.1.1.6 i denne plan.

5.2 Bestemmelsesområde (område #2)

- 5.2.1 Føringer for bestemmelsesområde #2 kommer frem av punkt 3.1.1.3.e i denne plan.

5.3 Bestemmelsesområde (område #3)

5.3.1 Innenfor #3 kan det etableres felles parkeringskjeller, jf. punkt 3.1.1.4 i denne plan.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

Før brukstillatelse/ferdigattest (felt BB og B)

- 6.1 Leke- og uteoppholdsarealer, renovasjonsteknisk avfallsanlegg, sykkelparkering, støytiltak, jf. bestemmelseskrav i denne reguleringsplanen, skal være ferdig opparbeidet.
- 6.2 Fortau o_FO1-2 og avkjørsel o_SK, samt tilrettelagt krysning av o_KV1 nord og sør i planområdet i tråd med vegteknisk plan, skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning

- Illustrasjonsplan datert 19.02.2024

FORSLAG