

**Reguleringsplan, detaljregulering for:
jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12**



**BERGEN
KOMMUNE**

**Årstad, Gnr. 160 Bnr. 191 mfl.
Langhaugen videregående skole
Nasjonal arealplan-ID 4601_70830000**

Saksnummer

PLAN-2022/20683

**Siste revisjonsdato
bestemmelser**

08.05.2024

Vedtatt av bystyret

08.05.2024

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nytt skolebygg i forbindelse med eksisterende Langhaugen videregående skole. Planen skal sikre:

- Premisser for utbygging med høy arkitektonisk kvalitet.
- Ivaretagelse av kulturmiljø og verneverdier
- Trafikksikre løsninger
- Gode uteoppholdsarealer

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Estetisk utforming

- 2.1.1 Nye bygg og utomhusanlegg skal ha kvaliteter i formgiving og materialbruk i tråd med formingsveileder. Formingsveilederen, datert 15.02.2024 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

2.2 Overvannshåndtering

- 2.2.1 Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning. Separasjon av overvann og spillvann for eksisterende bygg skal kun skje dersom det ikke går ut over vernehensyn knyttet til hensynssone H570_1.
- 2.2.2 Overvannshåndtering skal løses ihht. VAO-rammeplan, datert 15.02.2023, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. VAO-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.3 Renovasjon

Renovasjon skal løses internt i ny bebyggelse, og avfall skal trilles ut ved kantstopp på aktuell hentedag, jfr. § 3.2.3.4.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 8)

- 2.4.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget jf. KPA2018 § 18.1.

2.5 Fremmede arter

- 2.5.1 Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede arter ved forflytting av jordmasser i anleggsperioden.

2.6 Naturmangfold

- 2.6.1 Innenfor planområdet tillates ikke støyende grunnarbeid i hekketiden for fiskemåke, i perioden 1. mai til og med 15. juli. Unntak fra bestemmelsen tillates dersom det kan dokumenteres at det ikke er hekkende fiskemåker i planområdet den aktuelle perioden.

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

2.7.1 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for felt UN skal det vedlegges en utomhusplan for området i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inkludere felt UN, FO5 og KV1. Materialet skal vise:

- Høyder uteareal, inngangsparti og terreng.
- Utforming av uteoppholdsarealer: belegning, beplantning, belysning og møblering
- Parkering for biler, sykler og sparkesykler. Kjøremønster for biler.
- Utforming av område for varelevering og renovasjon
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Fallretninger på overflatevann for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier

2.7.2 Plan for midlertidig opparbeidelse

Dersom det søkes om at eksisterende gymsal skal rives etter at nybygg i felt UN er ferdig, skal det lages en plan for hvilke utearealer som vil få en forsinket ferdigstilling. Planen skal vise hvilke uteoppholdsarealer som ikke er ferdig i felt UN, og midlertidig opparbeidelse av KV1 og FO5. Dette unntaket for hvilke uteområder som kan ha forsinket opparbeidelse gjelder kun for arealer knyttet til gymsalens plassering og riving av denne.

Planen skal vise rekkefølgen på ferdige uteområder, plassering av anleggsområder og midlertidige tiltak som tar hensyn til drift av skolen samtidig som anleggsperioden foregår.

2.7.3 Plan for støy og støv, og sikkerhet i anleggsfasen

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for felt UN, KV1 og FO5, skal det leveres en plan for anleggsfasen. Planen skal beskrive:

- tiltak for å redusere støy i anleggsperioden, av hensyn til elever, ansatte og naboer.
- tiltak for å redusere støv i anleggsperioden.
- tiltak for å sikre trygg skolevei/trafikk i og ved tomten i anleggsperioden.
- tiltak som tar hensyn til sikker drift av eksisterende skolebygg i anleggsperioden.

2.7.4 Materialbeskrivelse

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for felt (UN) skal det vedlegges en beskrivelse for valg av materialer og materialkvaliteter på tiltakets fasader og overflater utendørs. Materialbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan valg av kvaliteter i farge og materialitet er i tråd med formingsveilederen, jf. § 2.2.1.

2.7.5 Plan for marksikring

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for felt GN og H540, skal det leveres marksikringsplan for anleggsfasen for vegetasjon som skal bevares. For hensynssonen gjelder krav angitt i § 4.4.1.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Undervisning (felt UN)

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.1.1 Type bebyggelse

3.1.1.1.a Området skal benyttes til videregående skole med tilhørende idrettshall og kultursal, samt uteoppholdsarealer. Feltet er offentlig.

3.1.1.1.b Maksimal tillatt utnyttelse er BYA = 4900m². Parkering på terreng og anlegg under ferdig terrengnivå for øvre skoleplass (bestemmelsesområde #1) regnes ikke med i BYA.

3.1.1.2 Utforming

3.1.1.2.a Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankart. Bebyggelse under uteoppholdsareal kan plasseres utenfor byggegrense i bestemmelsesområde #1. Endelig plassering og avtrapping av bygningskroppene skal legge prinsippene i formingsveilederen til grunn.

3.1.1.2.b Det tillates mindre bygge- og anleggstiltak utenfor byggegrense, og innenfor formålsgrense. Eksempel på tillatte tiltak:

- frittliggende byggverk på inntil 50m² og 3,5m byggehøyde
- forstøtningsmurer med maks høyde 2m
- Gjerder, rekkverk og lignende.
- utstyr og møblering til aktivitetsplass
- sikring og nett til ballplass
- terrengingrep, trapper og annen tilrettelegging av dekke

3.1.1.2.c Maksimal tillatt byggehøyde for nybygg fremgår av plankart. Nybygget skal ha ulike volumer og byggehøyder, maksimal gesims hhv. Kote+ 77,5 og 76,5m. Sykkelskur markert med byggegrense skal ha maks byggehøyde kote+ 71m.

3.1.1.2.d Tekniske installasjoner på tak tillates på nybygg. Følgende føringer gjelder for plassering av tekniske anlegg på tak:

- Anlegg med høyde opp til 2,6 m over gesims tillates som ett samlet volum på maksimalt 20m², inntrukket min 3m fra fasadeliv.
- Anlegg med høyde opp til 1,5m skal plasseres min 3m fra fasadeliv.
- Anlegg med høyde inntil 50cm over gesims kan plasseres fritt på tak så fremt anlegget ikke er synlig fra bakkeplan.

3.1.1.2.e Nybygg skal ha flate tak. Andre, frittliggende bygninger, jfr. §3.1.1.2.b har ikke definert takform.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

3.1.1.3 Uteoppholdsareal og aktivitetsplasser

3.1.1.3.a Det skal opparbeides min 10m² uteoppholdsarealer pr. elev. Arealene skal tilpasses aktivitet og opphold for eldre barn/ungdommer. Uteområdene skal min. inneholde en ballplass, basketkurver, benker, bord, aktivitetselementer og overdekt uteareal.

3.1.1.3.b Det skal sikres en universelt utformet forbindelse mellom øvre skoleplass og Slettebakksveien.

3.1.1.3.c Det skal sikres vegetasjon og grønne kvaliteter utendørs. Minst 40% av ikke-bebygde overflater innenfor felt UN skal ha vegetasjonsdekke.

3.1.1.3.d Uteoppholdsarealer skal utformes i tråd med prinsipper i formingsveileder, datert 15.02.2024.

3.1.1.4 Parkering og sykkelparkering

3.1.1.4.a Det tillates maksimalt 18 parkeringsplasser for bil og 30 p-plasser for moped. Parkeringsplassene skal plasseres utenfor skoleplass og ikke komme i konflikt med gangsoner. HC-plasser er unntatt plasseringskrav.

3.1.1.4.b To HC-plasser skal etableres på øvre skoleplass for å sikre universell tilgjengelighet til skolens hovedinngang.

3.1.1.4.c Det skal etableres minimum 160 sykkelparkeringsplasser. Alle opparbeidede plasser skal ha mulighet for låsing av sykkel til fast installasjon. Minimum 50% av plassene skal være overdekket. 5% av plassene skal være for lastesykkel.

3.1.1.4.d Det skal etableres minimum 50 plasser til el-sparkesykkel.

3.1.1.4.e Det tillates delvis opparbeidelse av sykkelplasser etter 3.1.1.4.c, slik at det først opparbeides minst 100 sykkelplasser, og resten av plassene opparbeides ved behov. Plassering av alle plassene må vises i utomhusplan i forbindelse med søknad.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV1-2, FO1-6, SA1-3, HPP1-2. AVT1-3)

3.2.1.1 Feltene er offentlige samferdselsanlegg.

3.2.1.2 Regulerte samferdselsanlegg er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§20-6).

- 3.2.1.3 Eksisterende avkjørsel som stenges er regulert med stengetegn (=) i plankart. Stengt avkjørsel kan brukes i anleggsfasen.
- 3.2.2 Hagerups vei (felt KV2, FO1-3, SA1-3, HPP1-2 og AVT1-3)
 - 3.2.2.1 Det tillates mur eller rekkverk innenfor felt AVT2-3.
 - 3.2.2.2 Det tillates mur eller rekkverk i felt AVT2, med maks høyde 1m over fortau FO1.
 - 3.2.2.3 Felt AVT1 skal brukes som sikkerhetssone mellom stopplomme og sykkelvei.
- 3.2.3 Slettebakksveien (felt KV1, FO5, FO4-6)
 - 3.2.3.1 KV1 skal utformes med stopplomme for varelevering som vist i plankart.
 - 3.2.3.2 Innenfor fortau (FO5) skal det anlegges fortau med min. 2,5m bredde.
 - 3.2.3.3 Det skal etableres kantstopp for renovasjonskjøretøy i KV1.

3.3 Grønnstruktur - naturområde, GN

- 3.3.1 I område for grønnstruktur GN skal eksisterende landskap, vegetasjon og trær beholdes eller ny vegetasjon og trær skal plantes.
- 3.3.2 Det tillates terrengarbeider for grøft og forstøtningsmur innenfor området, langs parkeringsplass, stier og fortau.
- 3.3.3 Innenfor arealformålet skal store trær med rotsone ivaretas.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (frisikt, sone H140_1-3)

- 4.1.1 Innenfor hensynssone frisikt tillates ingen sikthindrende elementer høyere enn 50cm over veiens plan.

4.2 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (støy, sone H220)

- 4.2.1 Hensynssone H220 viser utstrekning av gul støysone uten støyskjermingstiltak. På utearealer med støynivå høyere enn Lden 55 dB tillates kun funksjoner som ikke legger til rette for opphold, slik som parkering, lager, tett vegetasjon, bed, naturområder o.l.
- 4.2.2 Arealer med støynivå høyere enn Lden 55 dB kan ikke regnes med som MUA for skolen.
- 4.2.3 Det tillates støyfølsomt bruksformål i eksisterende bebyggelse (vaktmesterbolig).

4.3 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1-2)

- 4.3.1 For område avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1, skal det tas spesielle hensyn ved søknad om tiltak. Byggets form, plassering i landskapet, materialuttrykk, fargebruk på eksteriør, vindusplasseringer og innganger, og utvendig utsmykning skal ivaretas. Innvendig skal byggets aula med utsmykket interiør og originale fargebruk, samt

originalt inngangsparti med utsmykning, bevares. Kobling mellom nybygg og eksisterende bygg er tillatt. Verneverdig bebyggelse tillates ikke revet.

4.3.2 For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570_2, skal det legges særlig vekt på kulturmiljøets grønne og åpne karakter.

4.3.3 Eksisterende murer og portstolper tillates revet.

4.4 Hensynssone grønstruktur H540

4.4.1 I område avsatt til hensynssone hensynssone grønstruktur, skal trær og busker med rotsone sikres i anleggsfasen. Grunnarbeid innenfor hensynssonen skal hensynta beplantning som skal bevares.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

5.1.1 I bestemmelsesområde #1, tillates bebyggelse utenfor byggegrense, så fremt følgende er oppfylt: bebyggelsen må være lavere enn kote+ 67,5 og ferdig terrengnivå for øvre skoleplass. Bebyggelsen må ligge under uteoppholdsareal.

5.1.2 Det tillates ikke kjøring over taket på gymsal. Dekke som ikke tåler belastning fra tunge kjøretøy skal sikres med fysisk stengsel som hindrer kjøring eller merkes med maks belastning.

5.2 Midlertidig rigg- og anleggsområde (området #2)

5.2.1 Arealet kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde for oppgradering av Hagerups vei. Gyldighet for bestemmelsen er fra vedtakstato for reguleringsplan til 01.08.2025.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse (felt H570_1)

6.1.1 Før det gis tillatelse til tiltak på eksisterende skolebygg, hensynssone H570_1, skal det foreligge en plan for antikvarisk rehabilitering med en beskrivelse av konsekvenser for kulturmiljøet. Planen skal redegjøre for hvordan kvalitetene i § 4.3.1 er ivaretatt.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt KV1 og FO5)

6.2.1 Før igangsettingstillatelse på kommunale samferdselsanlegg, skal byggetekniske planer, herunder belysning og skiltplan være godkjent av aktuell myndighet.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt UN)

- 6.3.1 Skal Slettebakksveien fortau FO5 og vei KV1, samt uteområder være ferdig opparbeidet i tråd med plan for midlertidig opparbeidelse, jfr. §2.7.2.

6.4 Før ferdigattest (felt UN)

- 6.4.1 Skal fortau FO5 og vei KV1, samt uteområder være ferdig opparbeidet i tråd med utomhusplan (jfr. §2.7.1)

6.5 Rekkefølge i tid

- 6.5.1 Utbygging av skolen (felt UN) og Hagerups vei (felt KV2, FO1-3, SA1-3, HPP1-2, AVT1-3) vil skje på ulike tidspunkt, og tiltakene er ikke gjensidig avhengige av hverandre.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Formingsveileder for Langhaugen skole, dato 15.02.2024.