

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

(iht. plan- og bygningslovens § 26)

Laksevåg, gnr 129 bnr 570 mfl. Torvmyra. Plannummer 15920000

Saksnummer 199802605

Datert/revidert 23.08.2007

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med stiplet linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:1000 datert 24.11.2006
- 1.2 Innenfor planens begrensning er arealene regulert til de formål som angitt i tegnforklaringen.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til detaljplan

- 2.1.1 Før behandling av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides bebyggelsesplan i målestokk 1:500 for feltene B4, B7, B9, B10 og B11.

Bebyggelsesplanen skal vise utforming av bebyggelse med byggehøyder, detaljert kotesatt plan for veger, felles lekeplasser, parkering, atkomst til boligene, snuhammer for LL, søppelanordning, terrengbehandling mm.

- 2.1.2 Før behandling av søknad om rammetillatelse for felt O1, offentlig formål, barnehage, skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst til barnehagen, parkering, tilrettelegging av utendørs lekeareal, terrengbehandling og søppelanordning mm.

- 2.1.3 I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen har en estetisk god utforming som er tilpasset terrenget og som harmonerer i volum, form og fasade med bebyggelsen for øvrig. For hver byggetomt skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av boligen, tomtegrense, biloppstilling og garasje, skjæringer og fyllinger. Det skal også vises terrengsnitt med ny bebyggelse og eksisterende nabobebyggelse inntegnet. Terrengsnitt skal være målsatt med høyder på bebyggelse og terreng. Målestokk skal være i 1:200.

2.2 Parkering, atkomst

Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformål beregnes og opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Bergen kommune.

2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Utbygging av planområdet tillates ikke igangsatt før utbedring og trafikksikringstiltak for Hillerenveien er gjennomført. Tomt 1 i felt B8 unntas fra denne bestemmelsen.

2.3.2 Veg 2 frem til og med kryss med Myraskjenet ved L1 bygges samtidig med veg 1. FG1 stenges for gjennomkjøring når denne vegstrekningen er ferdigstilt. Eiendommene gnr 129 og bnr 134 og 123 må sikres kjørbare adkomst via FG1 fra veg 2 inntil veg 2.1 er bygget, jf punkt 2.3.4. Eiendommen gnr 129 bnr 96 må sikres ny adkomst slik vist på plankart.

2.3.3 Veg 2 må være ferdigstilt før utbygging av feltene B14 og B15 tillates igangsatt.

2.3.4 I felt med krav til fellesareal skal lekeplasser, gangarealer, interne kjøreveger, parkeringsareal og annet berørt fellesareal anlegges og ferdigstilles samtidig med den øvrige tilretteleggingen i feltet.

Følgende fellesområder må være opparbeidet og ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til de første boligene i feltene:

- B9 og B10: lekeareal og turstier i FA2
- B11: tursti i FA1
- B12: veg 2.1
- B14 og B15: lekeplassene L1 og L2
- B9, B10 og B11: FA3 med ballplass og gang- og sykkelveg i forlengelsen av GS1

2.3.5 Før innflytting i boligområdene, må støytiltak som tilfredsstiller kravene i pkt. 2.4 være bygget. Dokumentasjonen om at kravene vil kunne oppfylles, skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse.

2.4 Støy

Planområdet ligger i flystøysone 1. Ved igangsetting av bebyggelsesplaner og prosjektering av barnehage må det foreligge en egnethetsvurdering for støy fra fly- og helikoptertrafikk og eventuelle andre støykilder, og den skal være utarbeidet av konsulenter med støyfaglig kompetanse. Egnethetsvurderingen legges til grunn for eventuelle detaljutredninger og tiltak for å oppnå støyeffektiv lokalisering av uteoppholdsarealer.

Deler av planområdet ligger utsatt for støy fra Hillerenveien. Støyberegninger må utarbeides og eventuelle tiltak dokumenteres før utbygging i feltene B1, B2 og B4.

Boliger med støynivå mellom 55 og 65 dBA på fasade kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- Det skal være en stille side på boligene.
- Bygningene må ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå ikke overskrider 30 dBA.
- Halvparten og minimum 1 soverom skal plasseres på den stille siden.

Alle boenheter skal ha private uteområder i samsvar med §3.5 som ikke overskrider 55 dBA.

2.5 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig. Nødvendige terrengmurer og fjellskjæringer skal bearbeides og gis en god utforming. Tilkoms- og friområder fra tilstøtende veier og boligfelt skal sikres.

2.6 Massedeposering

Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldene lover og forskrifter

2.7 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidene stanses omgående, og Byantikvaren underrettes, jfr. lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.8 Gasser fra grunnen

Reguleringsområdet ligger i et radonutsatt strøk. Utbygger må foreta målinger og evt. iverksette tiltak mot radongass.

2.9 Grad av utnytting

Parkeringsanlegg der himlingshøyden ligger mindre enn 1 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen inngår ikke i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelse.

Krav til minimum uteoppholdsareal med kvalitetskrav går foran tillatt tomteutnyttelse.

2.10 Universell utforming

Alle nye bygg innenfor planområdet skal så langt mulig tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Område for boliger

Bebyggelsen i området skal oppføres til boligformål med tilhørende anlegg innenfor de begrensninger som er angitt i reguleringsbestemmelsene og på plankartet.

3.1.1 Område for eksisterende eneboliger

Eksisterende boliger i felt B3, B5, B6, B8, B12, B13, B14 med tilhørende anlegg kan opprettholdes. Nye boenheter/ tilbygg tillates innenfor angitt tomteutnyttelse TU = 30%
Eksisterende boliger skal knyttes til offentlig ledningsnett for vann og avløp.

3.1.2 Område for eneboliger med tilhørende anlegg

I feltene B1, B3, B6, B8 og B12-B14 tillates det oppført eneboligbebyggelse med tomteutnyttelse TU = 30%. I felt B15 tillates oppført kjedet eneboligbebyggelse med tomteutnyttelse TU=35%. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m målt fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade.

Dersom boligen også omfatter en ekstra boenhet, tillates den å ha et boareal på inntil 60 m² såfremt det dokumenteres ekstra biloppstillingsplass på tomten.

Felt B16 tillates bebygd med én enebolig på følgende vilkår: Det må dokumenteres rettigheter til å etablere tilfredsstillende kjøreadkomst via tilstøtende naboeiendom i sør (gnr. 129 bnr. 174). Andre adkomstløsninger tillates ikke. Rettigheter til legging av vann- og kloakkledning må også dokumenteres.

3.1.3 Område for konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus og rekkehus

I feltene, B4, B7 og B10 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt tomteutnyttelse TU = 35% for felt B7 og TU=40% for feltene B4 og B10.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m målt fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade.

3.1.4 Område for konsentrert boligbebyggelse, leilighetsbygg

I feltene B2, B9 og B11 tillates det oppført leilighetsbygg med maksimal byggehøyde 10 m målt fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade. Tillatt tomteutnyttelse TU = 45 % for felt B11 og TU=50% for feltene B2 og B9.

3.2 O1, offentlig formål, barnehage

Innenfor byggegrense angitt på plankartet tillates oppført barnehage med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 6 m målt fra ferdig planert terreng. Tillat tomteutnyttelse TU = 40%.

3.3 Avkjørsler

Nye avkjørsler er vist med illustrerende piler. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandling. Nye avkjørsler fra den offentlige vegen (Veg1) er regulert til trafikkformål.

3.4 Plassering av bebyggelse

3.4.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt på plankartet eller omtalt i bestemmelsene gjelder 4 m byggegrense fra naboeiendommen. Bygg med grunnflate på inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 m fra veg og nabogrense.

3.4.2 Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

3.5 Uteoppholdsarealer

3.5.1 I feltene B2, B4, B7, B9, B10 og B11 skal det settes av min 25 m² pr boenhet til felles leke – og oppholdsareal med kvalitetskrav som i 3.5.3, jfr. § 3.1.2 – 3.1.4.

3.5.2 Minste private uteoppholdsareal pr boenhet med kvalitetskrav som i 3.5.3 skal være:

- Min.50 m² for eneboliger pkt 3.1.2
- Min.15 m² for småhusbebyggelse pkt 3.1.3
- Min. 8 m² for konsentrert boligbebyggelse pkt 3.1.4

3.5.3 Uteoppholdarealene i pkt 3.5.1 og 3.5.2 skal ha følgende kvaliteter:

- hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra boligen
- gode solforhold og klimatisk skjermet
- ikke brattere enn 1:3
- skjermet for sjenerende innsyn
- støynivå må ikke overstige 55 dBA.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Veg 1

Ny atkomstveg inn i planområdet skal anlegges med to – felts kjøreveg og fortau på en side. Vegen skal utformes i samsvar med normalprofil angitt på plankartet.

§5

SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområde (på land)

Felt FL1 og FL2 skal nyttes til offentlig tilgjengelig friluftsområde på land. I området tillates det opparbeidelse og vedlikehold av stier som vist på plankartet. Badeplassen i området tillates opparbeidet til tjenlig standard for befolkningen i planområdet. Tiltaket skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Vannstanden i Yste Rotatjøn tillates ikke endret ved drenering, oppdemming, sprengningsarbeider eller lignende.

5.2 Friluftsområde (i sjø og vassdrag)

Felt FL3 skal nyttes til offentlig tilgjengelig friluftsområde ved vassdrag. Enkel tilrettelegging av badeplass tillates.

5.3 Område for kommunalteknisk anlegg, K1

Området skal benyttes til anlegg og drift av pumpestasjon for sanitær – spillvann mv.

5.4 Frisiktzone

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

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles atkomstveger og gangveg

6.1.1 Felles veg, veg 2

Vegen skal opparbeides som vist på plankartet iht. normalprofil for felles kjøreveg med ett kjørefelt og fortau frem til kryss med veg 2.1. Videre opparbeides den som vist på plankartet iht. normalprofil for felles kjøreveg med ett kjørefelt.

Vegen skal være felles for eiendommene som har atkomst via den.

6.1.2 Felles veger, veg 1.1-1.3 og veg 2.1-2.2

Vegene skal opparbeides som vist på plankartet iht. normalprofil for felles kjøreveg med ett kjørefelt. Vegene skal være felles for eiendommene som har atkomst til den.

6.1.3 Felles gangveg, FG 1

Felles gangveg FG 1 opparbeides som vist på plankartet m/ normalprofil. Gangvegen skal være felles for hele planområdet.

6.1.4 Alle vegene skal ha fast dekke.

6.2 Felles leke- og grøntareal

6.2.1 Felles lekeplass, L1 og L2

I felt L1 og L2 skal det opparbeides felles lekeplass tilrettelagt for lek og opphold, og kan utstyres med sittegrupper og lekeapparater. Lekeplassene skal være felles for nye og eksisterende boliger i felt B12, B13, B14 og B15. Lekeplassene skal ikke asfalteres.

6.2.2 Felles grøntareal, FA1

I feltene skal det opparbeides felles tursti mellom FG1 og veg 1 slik vist på plankartet. FA1 er felles for B11.

6.2.3 Felles grøntareal, FA2

I FA 2 skal det opparbeides felles leke- og oppholdsareal. Turstiforbindelser langs felt B9 og B10 skal opparbeides som vist på plankartet. FA2 skal være felles for B4, B9 og B10.

6.2.4 Felles grøntareal, FA3

I felles grøntareal FA 3 skal det opparbeides ballplass med turvegforbindelse til GS1. FA3 skal være felles for hele planområdet.

6.2.5 Felles grøntareal, FA4

Området skal være felles for boliger i B12, B14 og B15.

6.3 Felles miljøstasjon

Områdene skal nyttes til samlingsplass for avfallsdunker og for kildesortering for bebyggelsen i respektive felt. Miljøstasjonene skal gis en god utforming og ikke bryte med helheten i

omgivelsene. Videre må de skjermes slik at den ikke er til sjenanse med hensyn til forurensing/ lukt.