

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 40 bnr. 71 mfl.

Mårdalen 33

Nasjonal arealplan-ID 4601_71100000

Saksnummer	202133639, 2022/20672
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	17.06.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er fortetting på eksisterende boligtomt i randsone til Skjold borettslag, og legge til rette for kompakt byutvikling i tråd med KPA2018. Det reguleres for ca. 12 boenheter i leilighetsbygg med privat og felles uteoppholdsareal, og nødvendig infrastruktur. Skrent mot gamle Osbanetraseen sikres som grøntområde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Universell utforming

2.1.1 Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging, prosjektering og gjennomføring av nye tiltak. Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.

2.1.2 Alle innganger skal ha trinnfri og likeverdig tilkomst.

2.2. Estetisk utforming

2.2.1 Utbyggingen skal følge Bergen kommune sine retningslinjer for estetikk og arkitektur.

2.2.2 Bygg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og benytte materialer av god kvalitet. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

2.2.3 En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal harmonere med omkringliggende omgivelser.

2.2.4 Murer skal gis en tiltalende utforming. For murer mot naboer skal det legges særlig vekt på god utforming og kvalitet.

2.3. Terrengbehandling

2.3.1 Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.3.2 Masser som ikke benyttes innad i planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

2.3.3 All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedeegne og pollinator-vennlige planter.

2.3.4 Det tillates ikke bruk av fremmede arter.

2.4. VA-rammeplan og overvannshåndtering

2.4.1 Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan, datert 19.04.2024, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. Overvann skal ledes bort fra bebygde deler av tomten på en slik måte at det ikke fører til ulempe eller skade for andre

2.4.2 VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.

2.5. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Det skal utredes tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen samt fremtidig energibruk. Dette skal blant annet omfatte valg og gjenbruk av materialer, type oppvarmingsmuligheter og ventilasjonssystemer.

Fremmede skadelige arter skal ikke spres, ref. forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716).

2.5.1. Miljøoppfølgingsplan

Før oppstart av anleggsarbeidene skal det utarbeides en Miljøoppfølgingsplan i.h.t. Norsk Standard. Planen skal inneholde en risikovurdering av relevante aktiviteter i forhold til gjeldende miljøkrav, og skal angi hensiktsmessige, risikoreduserende tiltak.

Aktuelle temaer for Miljøoppfølgingsplanen er (lista er ikke uttømmende):

- a) håndtering av fremmede, skadelige plantearter
- b) ivaretaking av hul eik og annen verdifull vegetasjon
- c) tiltak for å unngå skade på fugler og dyr i anleggsfasen
- d) avfallshåndtering
- e) støy, støv og vibrasjoner
- f) forsvarlig massehåndtering
- e) trafiksikkerhet for myke trafikanter, og sikring av skoleveg i anleggsfase

Miljøoppfølgingsplan skal følge søknad om igangsetting.

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

Før graving i vegggrunn skal det foretas kabelpåvisning med varsel til BKK.

2.7. Støy

Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt.

2.8. Mindre justeringer

Mindre justeringer mellom planens formål kan tillates, og skal være begrunnet i vanskelige grunnforhold, ustabil og vanskelig fjell, behov for sikring, behov for endrede fyllinger og skråningsutslag samt tilpassinger til tilstøtende arealer. Justeringer gjennomføres etter avtale med grunneier og skal dokumenteres.

2.9. Eierform

2.9.1. Følgende områder skal være offentlige:

Området o_EA er regulert med offentlig eierform.

2.9.2. Følgende områder er regulert med felles eierform:

Område f_V1 er felles for eiendommene 40/969, 40/71, 40/874, 40/569, 40/127, 40/1305, 40/120, 40/146.

Områdene f_V2, f_AVG1, f_AVG2, f_UTE1, f_UTE2 og f_GG er felles eiendommen 40/969.

Område f_V3 er felles adkomstveg og snuplass for eiendommene 40/71, 40/874, 40/569.

Områdene f_RA og f_GN er felles for eiendommen 40/71.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, f_RA, f_UTE1 og f_UTE2) (§ 12-5 nr. 1)

Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.1.a. Balkonger som ikke er underbygget og takutstikk tillates å krage ut inntil 1 meter over byggegrense.
- 3.1.1.b. Uteoppholdsareal tilhørende boenheter i første etasje/underetasje vestre bygg, tillates på bakkeplan mot nord og vest, viser til bestemmelse pkt. 4.1.1.b.
- 3.1.1.c. Det kan tillates etablert parkeringskjeller, ramper og trapper, gangareal, murer og andre mindre tiltak utenfor byggegrensen.

Parkering og sykkelparkering

- 3.1.1.d. Det er tillatt å etablere maksimalt 0,6 bilparkeringsplasser per 100 m² bolig. All parkering skal løses i felles parkeringskjeller for BB.
- 3.1.1.e. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst/heis.
- 3.1.1.f. Det skal legges til rette for mulighet for lading av el-bil ved alle bilparkeringsplassene.
- 3.1.1.g. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA lett tilgjengelig innendørs i parkeringskjeller og/eller i kombinasjon med sykkelparkeringsplasser ute. I tilknytning til sykkelparkeringen skal det sikres mulighet for sykkelvogner/lastesykler og tilrettelegges for lading.

3.1.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB)

Type bebyggelse

- 3.1.2.a. Boenhetene skal etableres som leiligheter i blokkbebyggelse.
- 3.1.2.b. Leilighetene skal være gjennomgående
- 3.1.2.c. Innenfor område BB kan det etableres interne gangveger, ramper og trapper, leke- og uteoppholdsareal og nødvendige murer.
- 3.1.2.d. Innenfor område BB kan det bygges parkeringskjeller under boligblokk (østre bygg) og mellom boligblokkene.

Utforming

- 3.1.2.e. Fasadenes helhetsuttrykk skal utformes med noe variasjon for å unngå et monotont fasadeuttrykk.

- 3.1.2.f. Deler av sokler skal være inntrukket for å skape tydelige kantsoner mellom felles og privat uteoppholdsareal
- 3.1.2.g. Fasade i kontakt med bakken kan ikke ha stående trepanel.
- 3.1.2.h. Sokkeletasje i vestre bygg skal ha mur som vist i arkitektonisk redegjørelse datert 05.06.2024.

Uteoppholdsareal og lekeplass

- 3.1.2.i. Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Arealet skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
- 3.1.2.j. Krav til uteoppholdsareal går foran grad av utnyttning.
- 3.1.2.k. Det skal opparbeides minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Minimum 50% skal utformes som fellesareal for område BB.
- 3.1.2.l. Minimum 100 m² av felles uteoppholdsareal skal opparbeides som småbarns lekeplass, og skal inneholde minst 3 lekeapparat.
- 3.1.2.m. Ved utforming skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen av uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Felles uteoppholdsareal skal møbleres på en slik måte at det motiverer til bruk og opphold, og det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.
- 3.1.2.n. Illustrasjonsplan datert 19.12.2023 er retningsgivende for plassering av utearealer.

Grad av utnyttning

- 3.1.2.o. Utbygging på område BB skal være innenfor angitt utnyttingsgrad %BRA gitt på plankartet, 92%BRA.
- 3.1.2.p. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 50 m² BRA + bodareal.
- 3.1.2.q. Minimum 2 av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.

Byggehøyder

- 3.1.2.r. Plankartet angir byggehøyde og terrenghøyde for å ivareta variasjon i taksprang og uteareal på garasjetak i området BB.
- 3.1.2.s. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad integreres i bygningskroppen. Det tillates teknisk takoppbygg inntil 1,5 meter og for inntil 10 % av takflaten, for heis i byggene. Teknisk takoppbygg skal trekkes inn fra fasadeliv.

Materialbruk

- 3.1.2.t. Utforming og materialbruk skal inneha høy arkitektonisk kvalitet og hovedsakelig bestå av tre med innslag av platekledning i tilknytning til fasadefelt. Arkitektonisk redegjørelse er retningsgivende.
- 3.1.2.u. Material- og fargebruk skal bidra til å sikre variasjon i bygning og bidra til at leilighetsbygg fremstår som enkeltbygg og volumer som omkringliggende eneboliger.
- 3.1.2.v. Miljøvennlige materialer, særlig med tanke på klimafotavtrykk og miljøgiftinnhold velges. Tømmer fra tropiske tresorter tillates ikke.

Adkomst

- 3.1.2.w. Boligene i områdene BB skal ha parkering i parkeringskjeller innenfor BB med kjørbare adkomst via eksisterende veg, f_V1 og f_V3.
- 3.1.2.x. Alle boliger skal ha god adkomst til parkeringsanlegget, via trapp og heis eller via utvendig gangveg fra felles uteoppholdsarealer.

3.1.3. Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

3.1.3.a. Innenfor felt f_RA skal det etableres felles renovasjonsløsning for boligene i felt BB i henhold til renovasjonsteknisk plan. Byggegrense for renovasjonsløsningen er lagt i formålsgrensen til formålet f_RA.

3.1.4. Energianlegg (felt o_EA)

3.1.4.a. Områder merket o_EA er offentlige arealer for energianlegg jf. Områderegulering for Fana, gnr. 40 bnr. 1714 m.fl., Osbanen og Fanavegen, Sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2, PlanID 4601_62870000.

3.1.5. Uteoppholdsareal (felt f_UTE)

3.1.5.a. Område f_UTE1 og f_UTE2 er eksisterende uteområde til Skjold borettslag, gnr. 40, bnr. 969.

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

3.2.1. Veg, (felt f_V1 – f_V3)

3.2.1.a. Mårdalen f_V1 er regulert som dagens veg, med areal for økt vegbredde i kurve rett etter parkeringsplass til Mårdalen.

3.2.1.b. Mårdalen f_V2 er eksisterende adkomst til Skjold borettslag. Kryss med veg f_V1 kan benyttes som møteplass.

3.2.1.c. Område f_V3 er adkomstveg til boligområde BB og eiendommene 40/874, 40/569. Området kan benyttes som snuareal for henting av renovasjon. Vendehammer skal opparbeides som vist i plankartet og med fast dekke. Eksisterende avkjørsler til tilgrensende boligeiendommer er vist med avkjørselspiler.

3.2.2. Gangveg, (felt f_GG)

3.2.2.a. f_GG er eksisterende gangveg fra Skjoldstølen til Mårdalen og Skjold borettslag sine uteareal.

3.2.3. Annen veggrunn grøntareal, (felt f_AVG1 og f_AVG2)

3.2.3.a. Områder med annen veggrunn langs felles veg i Mårdalen som er avsatt til område f_AVG1 og f_AVG2. Områdene kan i anleggsfasen tilrettelegges og benyttes som vegareal i forbindelse med utbygging av område BB. Etter endt anleggsperiode skal arealene istandsettes i samsvar med avtale med Skjold borettslag.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Grøntområde (felt f_GN)

3.3.1.a. Område f_GN er eksisterende naturområde til boligområdet BB.

3.3.1.b. Innenfor f_GN tillates det kun hogst av syke trær som utgjør en fare for å falle ned eller trær av fremmed opprinnelse i.h.t. Artsdatabankens fremmedartliste. Eventuell trefelling skal skje etter anvisning fra arborist. Fremmede plantearter innenfor f_GN skal fjernes på en skånsom måte.

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

4.1. Hensynssone Naturområde (H560)

- 4.1.1.a. I området H560_1 tillates det ikke tiltak, med unntak av fjerning av fremmede skadelige arter og trær med askesyke, som skal utføres i samråd med relevant grønnfaglig ekspertise (arborist, biolog, eller lignende). Utelys i nærområdet skal lokaliseres og utformes slik at det ikke kaster lys innover i naturområdet.
- 4.1.1.b. Område H560_2 er buffersone til område H560_1. Innenfor område H560_2 tillates det etablering av støvskjerm som vist i plankartet (ref. støvutredning datert 01.11.2023). Uteareal til leiligheter i vestre bygg på terreng kan etableres inn i hensynssonen. Uteplass på terreng tillates en bredde på inntil 2,5 meter ut fra veggliv. Tiltak som graving, lagring av materialer og/eller maskiner eller andre inngrep skal skje etter nærmere avklaring med arborist.
- 4.1.1.c. Område H560_3 er hensynssone rundt eik på eiendommen som skal ivaretas. Det må iverksettes tiltak for å unngå skade på treet under anleggsgjennomføringen. Sikringssoner rundt treet tillates ikke benyttet til anleggsaktiviteter, heller ikke til transport eller lagring av bygningsmaterialer.

5. Bestemmelsesområder (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1.1. Bestemmelse til bestemmelsesområde (#1, #2)

- 5.1.1.a. Areal avsatt til midlertidig anleggs- og riggområde #1 kan benyttes til midlertidig område ved flytting av trafo i forbindelse med bygging av sykkelstamveg iht. områderegulering for Fana, gnr. 40 bnr. 1714 m.fl., Osbanen og Fanavegen, Sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2, Plan ID 62870000. Når sykkelveganlegget er avsluttet, opphører formål #1.

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

6.1. Før rammetillatelse (felt BB, f_RA, f_V- f_V3)

- 6.1.1.a. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.
- 6.1.1.b. Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen. Det skal legges spesielt vekt på hensynet til Skjold borettslag.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BB, f_RA)

- 6.2.1.a. Renovasjonsteknisk plan skal være forelagt BIR for uttale før søknad om tiltak.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

- 6.3.1.a. Felles parkering med heistilkomst skal være ferdigstilt.
- 6.3.1.b. Renovasjonsløsning i område f_RA skal være ferdigstilt iht. Renovasjonsteknisk plan.
- 6.3.1.c. VA-anlegg for planområdet skal være ferdigstilt iht. VA-rammeplan.
- 6.3.1.d. Vegareal f_V3 skal være ferdigstilt med fast dekke.
- 6.3.1.e. Etter etablering av VA-trase i området skal området ferdigstilles i samsvar med avtale med Skjold borettslag.

- 6.3.1.f. Felles uteoppholdsarealer med universell tilkomst skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Dette inkluderer tilrettelegging av eventuelle lekeapparater.
- 6.3.1.g. Støytiltak skal være utført. For alle leiligheter skal halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom, ha med minimum ett åpningsbart vindu mot stille side.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan for Mårdalen 33, datert 19.12.2023 er retningsgivende for byggeområdet BB sine uteoppholdsarealer.

Arkitektonisk redegjørelse for Mårdalen 33, datert 05.06.2024 er retningsgivende for boligprosjektets utforming og materialvalg til prosjektet.

FORSLAG