

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Laksevåg, gnr. 122 bnr. 605 mfl.

Sæterdalen Gård

Nasjonal arealplan-ID 4601_70170000

Saksnummer	2020/1518, 2022/20618
Vedtatt av bystyret	29.01.2025
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	29.01.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planforslaget tilrettelegger for etablering av 17 boenheter med tilhørende infrastruktur og utearealer. 15 enheter etableres i nye rekkehus, og 2 enheter etableres i eksisterende våningshus med nytt tilbygg.

Bebyggelsen etableres langs en sentral adkomstsoner som går fra nord til sør. Sonen er et bilfritt fellesareal med uterom egnet til variert bruk, lek, opphold og dyrking. Vest i planområdet etableres felles uteoppholdsareal på terreng. Det etableres også felles uteoppholdsareal på taket til p-anlegg i sørvest. Eksisterende blandingsskog i vest ivaretas som grønnstruktur, og øst i planområdet ivaretas et grønt skille mellom fylkesveien og boligbebyggelsen.

Innkjøring til planområdet etableres fra den kommunale vegen Bjørndalsbrotet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Eieform

2.1.1. Følgende arealer er felles for boliger i BB og BK: f_BG1-2, f_AUT1-2, f_UTE, f_PP, f_VS, f_GG1-2, f_GT, f_V

2.1.2. Følgende arealer er offentlige: o_AVG1-5, o_FO1-3, o_KV1-2, o_SK

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.2.1. Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan datert 30.11.2020, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.
- 2.2.2. VA-rammeplanen datert 30.11.2020 er en del av reguleringsplanen og legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- 2.2.3. Fordrøyningsmagasin er markert i plankartet i bestemmelsesområde #8 i samsvar med VA-rammeplan.

2.3. Estetisk utforming

- 2.3.1. Nye byggverk skal primært utføres med fasader i naturmaterialer, hovedsakelig tre, og utformes med høy arkitektonisk kvalitet.
- 2.3.2. Byggenes formspråk og detaljering skal ta utgangspunkt i tradisjonelle gårdshus, representert ved eksisterende våningshus. Takmøner og gesims skal ikke ha former eller brudd som avviker fra tradisjonelle saltak.

2.4. Renovasjon

- 2.4.1. Renovasjonsløsninger i planområdet skal utformes i henhold til renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 12.10.2021.

2.5. Anleggsperiode

- 2.5.1. Den enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge og anleggsfasen.
- 2.5.2. Det tillates ikke anleggsarbeid i perioden april til juni av hensyn til hekkende fugl.

2.6. Byggegrenser

- 2.6.1. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen. Langs fylkesveg er byggegrense minimum 25 meter fra senterlinje veg.

2.7. Støy

- 2.7.1. Støyrapport datert 08.12.21 skal ligge til grunn for prosjektering av bygg og anlegg innenfor planområdet.
- 2.7.2. Støynivå på uteoppholdsareal som inngår i beregning av uteoppholdsareal, skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone jf T-1442 = 55dB.

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

- 2.8.1. Illustrasjonsplan skal ligge til grunn for utomhusplan. Ved søknad tillatelse til tiltak skal det foreligge en utomhusplan som viser:
 - Høyder på uteareal, inngangsparti og terreng.
 - Plassering og utforming av uteareal: belegning, beplanting, belysning og møblering.
 - Fallretning på overflatevann samt plassering og utforming av regnbed/fordrøyningsmagasin.
 - Gangforbindelser.
 - Uteoppholdsareal, privat og felles.
 - Parkering for biler og sykler.
 - Støyskjermingstiltak.
 - Oppstillingsplass for brannbil.
 - Renovasjonsløsning og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

- 2.8.2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres en materialpalett som viser innfrielse av punkt 2.3.
- 2.8.3. Før igangsetting skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer:
- Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag.
 - Redegjørelse for hvor mye matjord som foreslås flyttet, samt areal med matjord som eventuelt kan videreføres/ bevares som der den er.
 - Kartfesting og foto av berørt areal.
 - Metodikk og gjennomføring av jordflytting.
 - Kartlegging av fremmede arter og redegjørelse for tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter.
 - Beskrivelse av lokalitet der matjord skal flyttes til.
 - Håndtering av avrenning, drenering og flomsituasjon fra stedet hvor matjord flyttes fra/til.
 - At matjord tilsvarende mengde foreslått i jordressursrapport, datert 16.12.2020 gjenbrukes innenfor planområdet
 - At det settes av areal innenfor planområdet for mellomlagring av matjord som skal gjenbrukes.
- 2.8.4. Før igangsetting skal det foreligge en marksikringsplan for anleggsfase som viser hvordan vegstasjon og terreng som skal bevares sikres ivarettatt i anleggsfasen.
- 2.8.5. Før igangsetting skal det foreligge en plan for støy, støv og sikkerhet i anleggsfasen. Planen skal beskrive hvilke tiltak som skal iverksettes i anleggsperioden for å redusere støv og støy for naboer, og tiltak for å sikre trygg skoleveg.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK, BF, UTE og AUT) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1.1. Uteoppholdsareal

- 3.1.1.1.a Det skal etableres minimum 75m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor BK og BF. Maks 40% på tak/altan. Minimum 40% skal utformes som fellesareal eller offentlig areal.
- 3.1.1.1.b Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal ha 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med høy kvalitet i materialbruk, og ha en utforming og et innhold som skaper tilbud for alle aldersgrupper.
- 3.1.1.1.c Alle enheter skal ha minimum 10 m² sammenhengende, privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til hver boenhet.
- 3.1.1.1.d I områder med støynivå >65 dB tillates etablering av tilleggsarealer for uteopphold. Arealet skal ikke regnes med i MUA.
- 3.1.1.1.e Det skal etableres soner for urban dyrking i felles uteoppholdsareal. Annen beplantning skal være pollinatorvennlige arter som fremmer biologisk mangfold. Det tillates ikke beplantning som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste.
- 3.1.1.1.f Felles utearealer skal kobles sammen gjennom en helhetlig opparbeiding med gangforbindelser, lekeareal, oppholdsareal, murer og vegetasjonssoner.
- 3.1.1.1.g Regnbed skal plasseres og utformes der det er mest hensiktsmessig knyttet til avrenning og terreng, samt logistikk og funksjonalitet på utearealet.
- 3.1.1.2 Støy
- 3.1.1.2.a Det skal etableres minimum 75m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor BK og BF. Maks 40% på tak/altan. Minimum 40% skal utformes som fellesareal eller offentlig areal.

- 3.1.1.2.b Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger $L_{den} = 55 \text{ dB}$.
- 3.1.1.2.c I alle boenheter skal minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- 3.1.1.2.d Østfasaden på den nordøstlige husrekken i BK skal ikke overstige $L_{den}=65\text{dB}$. Det åpnes opp for inntil 1dB økning av grenseverdi for høyeste tillatte støynivå på denne fasaden.
- 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering
- 3.1.1.3.a Parkering for bil skal etableres i formål f_PP og i parkeringsanlegg innenfor BK i bestemmelsesområde #4.
- 3.1.1.3.b Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil per boenhet. I tillegg skal det settes av 2 p-plasser til HC-parkering og 1 plass som forbeholdes gjesteparkering.
- 3.1.1.3.c Alle parkeringsplasser skal ha strømuttak for el-bil.
- 3.1.1.3.d Det skal etableres 2,5 p-plasser for sykkel per 100m² boenhet. 50 % skal etableres som felles tyverisikkert anlegg innenfor BK. Sykkelanlegget skal tilrettelegges for oppbevaring av sykkelvogner og transportsykler.
- 3.1.1.4 Renovasjon
- 3.1.1.4.a Felles renovasjonsanlegg med nedgravde bunntømte containere skal etableres innenfor bestemmelsesområde #5.
- 3.1.1.4.b Oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy (type L) skal etableres i f_PP iht. veileder fra BIR og Statens Vegvesens håndbok N100.
- 3.1.2. **Frittliggende småhusbebyggelse (BF)**
- 3.1.2.1. Utforming
- 3.1.2.1.a Eksisterende bebyggelse i formål BF skal bevares, men rivning av eksisterende tilbygg og tilbakeføring av originalt bygningsvolum tillates.
- 3.1.2.1.b Våningshuset skal videreføres med skifertak og malt trekledning. Fasadeutrykk mot nord og øst skal videreføres. Ny fasade mot vest skal utformes med trekledning og kan ha moderne fasadeutrykk i utforming og plassering av vinduer og dører. Det skal være et godt samspill mellom videreføring av fasadeutrykk i vest og nord, og ny vestfasade.
- 3.1.2.1.c Nytt tilbygg sør for våningshuset skal ivareta helheten både mot våningshuset og ny bebyggelse i BK. Tilbygget skal ta opp våningshusets hovedform med saltak, og møne i nord-sør retning.
- 3.1.2.1.d I overgangen mellom våningshuset og nytt tilbygg skal det sikres et sprang i fasaden mot vest.
- 3.1.2.1.e Nye tiltak innenfor BF skal ta hensyn til registrerte kvaliteter i kulturminnedokumentasjon Sæterdalen Gård (SWECO: November 2020).
- 3.1.3. **Konsentrert småhusbebyggelse (BK)**
- 3.1.3.1. BK tillates oppføring av 15 rekkehus med privat og felles uteareal.
- 3.1.3.2. Utforming
- 3.1.3.2.a Ny bebyggelse skal utformes med miljøvennlige byggematerialer, hovedsakelig tre. Tak skal utformes som saltak med min. 30 graders takvinkel, med hovedmøneretning øst/vest. Hver husrekke skal ha tydelige sprang i fasaden som definerer en til tre boenheter. Alle boliger skal sikres en privat sone i tilknytning til inngangen til boligen.
- 3.1.3.2.b Bebyggelse mot vest skal ta særlig hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. Sokkeletasjen skal ta opp terrenget og det skal sikres direkte kontakt mellom bolig og uteareal i vest.

- 3.1.3.2.c Innenfor BK skal det etableres felles uteoppholdsareal som skal utformes som adkomstsone til boligene. Det skal tilrettelegges for sporadisk kjøring med kjørbart dekke, som belegningsstein eller tilsvarende, og en umøblert sone fra sør mot nord med snuhammer for personbil i nordenden. Arealet skal utformes med lekeapparater for barn, felles areal for dyrking og regnbed. Minimum ett lekeapparat skal være universelt tilgjengelig. Inngangsparti til boliger og andre viktige gangsoner skal markeres med et tydelig skille i belegning/dekke etter prinsipp vist i illustrasjonsplanen.
- 3.1.3.2.d Det skal sikres gode overganger og lett leselig skille mellom privat areal i BK og felles uteareal i f_UTE.
- 3.1.3.2.e Innenfor BK, i grensen mot f_GG2 og f_AUT1, tillates etablert støyskjerm med gjennomgangsmulighet mot f_GG2

3.1.4. Uteoppholdsareal f_UTE

- 3.1.4.1. I f_UTE skal eksisterende terreng og vegetasjon sikres, men det kan gjøres tilpassinger for skjøtsel og for å få gode overganger mellom f_UTE og private hager mot vest i BK. Sonen mellom privat areal i BK og felles uteoppholdsareal i f_UTE skal være lett leselig.
- 3.1.4.2. Innenfor f_UTE skal det legges til rette leke- og oppholdssoner i naturmaterialer tilpasset naturlig terreng og vegetasjon. Det tillates opparbeidet gangsti, bål plass, trehytte, taubro, dyrkingsområder, og sitte og oppholdssoner.
- 3.1.4.3. Uteoppholdsareal skal opparbeides i tråd med utomhusplan jf. 2.8.1

3.1.5. Annet uteoppholdsareal f_AUT

- 3.1.5.1. f_AUT1 tillates opparbeidet som forhager for boliger i BK. Det tillates ikke bygg eller faste installasjoner som kommer i konflikt med byggegrensen til fylkesvegen, eller riggområde for opparbeiding av tiltak i planID 19520000.
- 3.1.5.2. Det tillates etablert støyskjerm i overgangen mellom f_AUT1 og BK.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f_V, o_KV1-2, o_FO1-3, f_GT, f_GG1-2, AVG1-5, f_PP, SK)

- 3.2.1.1. Det tillates en midlertidig løsning for opparbeiding av o_KV1 og o_KV2 som tilpassing frem til planlagte tiltak i Bjørgeveien, reguleringsplan planID 19520000, er etablert. Midlertidig løsning for o_KV1 og o_KV2 skal utføres med asfalt og det skal sikres gode overganger mot tilgrensende sideareal etter prinsipp vist i illustrasjonsplanen.

3.2.2. Gatetun f_GT

- 3.2.2.1. f_GT er ankomstsone for bebyggelsen i BK og BF og skal opparbeides med belegningsstein eller tilsvarende. Dekket skal være ulikt det som benyttes i f_PP.
- 3.2.2.2. f_GT tillates brukt som manøvreringsareal for renovasjonsbil som angitt i renovasjonsteknisk avfallsplan.

3.2.3. Gangveg f_GG1-f_GG2

- 3.2.3.1. f_GG1 kobler fortau o_FO2 til gatetunet f_GT. Gangvegen skal ha minimumsbredde 1,5 meter og opparbeides med fast dekke og belysning.
- 3.2.3.2. f_GG2 skal opparbeides med maks helning 1:12 og 1,5 meter bredde. Gangvegen skal utformes med fast dekke, belysning og saksebom eller tilsvarende fartsdempende tiltak i kryssområdet mot tilgrensende gang og sykkelvei. Linjeføringen av f_GG2 angitt i plankartet tillates justert 1 meter i alle retninger i horisontalnivå innenfor formålet f_AUT1 for optimalisering av stigning og funksjonalitet.

3.2.4. **Parkering f_PP**

3.2.4.1. Innkjøringen til f_PP over o_SK og f_V skal dimensjoneres for kjøretøy type L.

3.2.4.2. Det skal etableres visuell skjerming med hekk mellom parkeringsplassen og nabo på gnr./bnr. 122/598. Hekken skal være vintergrønn og være 2 meter høy på beplantningstidspunktet.

3.2.5. **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur**

3.2.5.1. o_SK skal opparbeides som gjennomgående fortau med nedsenket kantstein i avkjørsel.

3.2.6. **Annen veggrunn o_AVG1-5**

3.2.6.1. Annen veggrunn grøntareal o_AVG1-o_AVG5 skal opparbeides med grønnsstruktur med god infiltreringskapasitet. De delene av o_AVG1 som er regulert som midlertidig rigg og anleggsområde i planID 19520000 skal kunne benyttes til dette.

3.3. **Grønnsstruktur (§12-5 nr.3)**

3.3.1. **Blå/ grønnsstruktur, f_BG1-f_BG2**

3.3.1.1. f_GB1 bevares som skogsområde. Det tillates skjøtsel for å ivareta hensynet til biologisk mangfold og store trær.

3.3.1.2. f_GB2 skal beplantes med trær og busker for å skape en vegetasjonsskjerm mellom Bjørgeveien og byggetiltaket. Det skal benyttes stedegne arter.

3.3.2. **Vegetasjonsskjerm, f_VS**

3.3.2.1. f_VS skal beplantes med trær/busker for å skape en vegetasjonsskjerm mellom Bjørgeveien og byggetiltaket. Det skal benyttes stedegne arter.

3.3.3. **Juridiske linjer**

3.3.3.1. Det tillates støyskjerm i langs den vestlige formålsgrensen til f_BG2. Støyskjermer skal utformes i naturmateriale.

3.3.3.2. Tre som er markert som *eksisterende tre som skal bevares* i plankartet, skal sikres i byggefase og ved oppføring av bygg. Det tillates ikke tiltak eller graving innenfor hensynssonen.

4. **Bestemmelser til hensynssoner**

4.1. **Sikrings-, støy -og faresoner (§11-8a)**

4.1.1. **Frisikt**

I frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.

4.1.2. **Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570**

Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til ivaretagelse av våningshusets historiefortellende verdi.

4.2. **Bestemmelser til bestemmelsesområder (#1-9)**

4.2.1. Bestemmelsesområde #1: Blandingsskog i bestemmelsesområde #1 skal bevares og området skal opprettholdes som naturområde. Det tillates ikke tilrettelegging eller inngrep med unntak av vanlig skjøtsel av skogen, herunder rydding, beskjæring og fjerning av døde trær. Skjødtsel og felling av trær skal unngås i hekkeperiode for fugl.

4.2.2. Bestemmelsesområde #2: Bygningsvolum skal deles i to volum med passasje innenfor #2. Passasjen skal utformes med min. 3 meter bredde.

- 4.2.3. Bestemmelsesområde #3: Innenfor bestemmelsesområdet skal det tilrettelegges for sykkelparkering. Sykkelparkeringens tak kan benyttes som privat uteoppholdsareal.
- 4.2.4. Bestemmelsesområde #4: Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres felles parkeringsanlegg med uteareal på tak. Utearealet skal tilrettelegges for urban dyrking med pallekarmen eller tilsvarende, og tilrettelegges for med bord og benker. Parkeringsanlegget skal ha rampe med maks helning 1:12 mot felles gatetun i BK. Utearealet på taket skal kobles mot naturlig terreng i nordøst.
- 4.2.5. Bestemmelsesområde #5: Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres anlegg for renovasjon.
- 4.2.6. Bestemmelsesområde #6-#7: Arealene er midlertidig rigg og anleggsområde for utbygging av plan 4601_19520000. Arealene skal opparbeides som grøntareal i påvente av vegplanen. Området kan benyttes til anleggsområde inntil frem år fra anleggsstart. Etter avsluttet anleggsperiode og seinest våren etter ferdigstilling, skal areal for bygge -og anleggsområde tilbakeføre til nytt formål gitt i denne planen. Midlertidig anleggsområde opphører seinest 31.12.2034. #6 og #7 opphører når veganlegget er overtatt til planlagt bruk.
- 4.2.7. Bestemmelsesområde #8: Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres areal for fordøyning av overvann. Utforming av fordrøyningsanlegget skal være en del av, og bidra til kvalitet på felles uteareal.
- 4.2.8. Bestemmelsesområde #9: Det skal tas særlig hensyn til eksisterende terreng og tre med rotsone regulert med juridisk linje i plankartet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1. Før rammetillatelse

5.2. Før igangsettingstillatelse

- 5.2.1. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak på dyrket mark før matjord er flyttet/omdisponert i henhold til matjordplan jf. punkt 2.8.3.
- 5.2.2. Før igangsettingstillatelse skal treet i #9 som er sikret med juridisk linje i plankartet, gjerdes inn slik at treet og rotsonen er beskyttet i anleggsfasen.

5.3. Før bebyggelsen tas i bruk

- 5.3.1. VA-anlegg skal være utbygd i samsvar med VA-rammeplan datert 30.11.2020.
- 5.3.2. Fortau o_FO1, o_FO2 og gangveg f_GG1 og f_GG2 skal være opparbeidet.
- 5.3.3. Ny avkjørsel f_SK, f_V, f_PP skal være opparbeidet.
- 5.3.4. o_KV1 skal være opparbeidet. Deler av o_KV2 skal være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan datert 29.04.2024 jf. punkt 3.2.1.1.
- 5.3.5. P- anlegg med uteareal på tak i #4 skal være opparbeidet.
- 5.3.6. Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet i samsvar med punkt 3.1.1.4.a
- 5.3.7. Uteoppholdsareal f_UTE skal være opparbeidet i samsvar med punkt 3.1.4.
- 5.3.8. Adkomstområde/uteoppholdsareal i BK skal være ferdig opparbeidet med møblering og beplantning i samsvar med punkt. 3.1.3.2.c og 3.1.3.2.d.
- 5.3.9. Gatetun f_GT skal være opparbeidet i samsvar med punkt 3.2.2.

Dokumenter som gis juridisk virkning

VA- rammeplan datert 30.11.2020

Dokumenter som er retningsgivende:

Jordressursrapport datert 16.12.2020

Renovasjonsteknisk avfallsplan datert 12.10.21

Illustrasjonsplan datert 29.04.2024. Illustrasjonsplanen er særlig retningsgivende for følgende tiltak:

- Utforming av uteareal med møblering, belegning, stigningsforhold og plassering av lekeområder.
- Plassering av lekeområde innenfor BK.
- Utforming av rampe til uteoppholdsareal på taket til parkeringsanlegget i bestemmelsesområde #4