



Føresegner

Plan:	Planid: 1401_20130104		
Privat detaljreguleringsplan - Gartnerihagen, gbnr 28/48 mfl., Bustad/veg	Arkiv nr.:		
Utarbeidet av: Plottaplan AS, slutført av iVest Consult AS	Dato: 08/11-2018		
Revisjon i prosess: 22.02.2019			
Vedtak/stadfesting:			
Avskrift:	Sign.kontroll:		
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:
Endring i samsvar med vedtak	PSUV-048/18	27.11.2018	JBS

1. Siktemålet med planen

- 1.1 Intensjonen med planen er å fortette bynært bustadstrøk med blokker som har gode uteopphaldsareal. For utfyllande opplysningar visast det til planskilddinga datert 25/10-2018, revidert 22/02-2019, og retningsgjevande prosjekt datert 25/08-2016.
- 1.2 Planområdet er vist på plankartet med omsluttande plangrense
- 1.3 Prosjektskilddinga, utarbeida av TAG arkitekter datert 25/08-2016, er retningsgjevande for utbygginga i område BBB. Utbyggingsprinsipp med tunutforming, uteopphaldsareal, byggvariasjon, og opning av bustadområdet mot friområda, skal vidareførast ved detaljprosjektering.
- 1.4 Det kan gjerast mindre justeringar mellom ulike samferdselsformål om det ikkje går utover planlagde funksjonar.
- 1.5 Planområdet omfattar følgjande føremål:
 - 12-5 nr.1 Bygningar og anlegg**
 - Bustader - frittliggande småhus, BFS (1111)
 - Bustader – konsentrert busetnad, BKS (1112)
 - Bustader – blokker, BBB (1113)
 - Andre kommunaltekniske anlegg, BKT (1560)
 - Anna uteopphaldsareal, BAU (1690)
 - 12-5 nr.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Veg, SV (2010)
 - Køyreveg, SKV (2011)
 - Fortau, SF (2012)

- Annan veggrunn - grøntareal, SVG (2019)

12-5 nr.3 Grøntstruktur

- Friområde, GF (3040)

12-6 Omsynssoner

- Sikringssone a.1 - Frisikt (H140)

Føresegnsområdet

- 5 - Antall bustadar, bustadstørrelse, tilgjengelegheit, mm. - #

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine estetiske retningsliner.
- 2.1.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning. For deler av bygg som ligg mot framherskande vindretning skal materiale vere egna for å tole forventa påkjenning av vind og slagregn.
- 2.1.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet.

2.2 Universell utforming/tilgjenge

- 2.2.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.
- 2.2.2 Alle leikeområde skal ha universelt utforma tilkomst.
- 2.2.3 Minst 50% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.
- 2.2.4 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg. Brannteknisk løysing skal vurderast i detaljprosjektering og godkjennast av brannsjef.
- 2.2.5 Minimum 5% av parkeringsplassar skal settast av til rørslehemma. Desse plassane skal plasserast i nær tilknytning til utgang/inngang/gangveg/heis.

2.3 Byggegrenser

- 2.3.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene. Parkeringsgarasje under grunnen kan byggast inntil eigedomsgrensa.

2.4 Tilrettelegging for bosshandtering

- 2.4.1 Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast eller overbyggast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining. Miljøstasjon skal avklarast gjennom prosjektering.

2.5 Energibruk

- 2.5.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.6 Energianlegg

- 2.6.1 Det skal etablerast ny trafo/energianlegg for utbygging i område BBB, fortrinnsvis i bygg.

2.7 Avfallshandtering og massedeponering i anleggsfasen

- 2.7.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass. Forureina massar skal handterast på forsvarleg måte.

2.8 Støy og støv i anleggsfasen

2.8.1 Bygg- og anleggsverksemd bør ikkje gi støy som overskrider støygrensene i retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Tiltrådd støygrense utandørs støynivå er 65 $L_{pAeq12h}$ ved bustad på dagtid, og 60 $L_{pAeq12h}$ ved skule og barnehage i brukstid. Ved sprengingsarbeid, peling e.l arbeid med impulslyd, kan grenseverdiene overstigast. Slike periodar bør avgrensast mest mogeleg.

Anleggsaktivitet er tillate i perioden kl. 07.00 -19:00 på kvardagar og kl. 07:00-16:00 på laurdagar. Det er ikkje tillate med anleggsaktivitet på sundagar og på heilagdag.

Støygrensene kan fråvikast for kortare periodar, dersom dette vert kompensert med avbøtande tiltak. Avbøtande tiltak og forventa effekt av desse skal følgje driftsplan for anleggsdrifta.

2.8.2 For langvarig anleggsperiode gjeld følgjande tillegg:

Anleggsperiodens lengde	Grenseverdiene for dagtid vert skjerpa med:
Fra 7 veker til og med 6 månader	3 dB
Meir enn 6 månader	5 dB

2.8.3 Det skal søkjast å redusere støv frå anleggsområdet mest mogeleg gjennom støvdempande tiltak som t.d. vatning ved tørt vær, legging av fast dekke på tilkomstvegane (mellombels oljegrus e.l.).

3. Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Føresegner for bustader i blokk - felt BBB:

- Innanfor felta skal det oppførast blokker med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg. Antall bustadar, bustadstørrelse, tilgjengelegheit, mm følgjer av føresegn for føresegnområdet, jfr. pkt. 5.
- Grøne tak skal vurderast i detaljprosjektering av bygg (til dømes sedumtak).
- Det kan førast opp inntil 100 bustadeiningar innanfor arealet.
- Parkeringsgarasje under bakken tillatast bygd innanfor formålsgrense for BBB og under tilkomstveg SKV1 med tilhøyrande annan veggrunn.
- Balkongar, utkraga bygningsvolum og liknande tillatast oppført inntil 2,5 m ut over byggegrense/føresegnsgrense med minimum 5 m fri høgde og minimum 4m avstand frå eigedomsgrenser.
- Det skal etablerast bodareal på minst 5m² per bustadeining. Bod kan etablerast i garasje under bakken.
- Bygningane skal ha variasjon i fasadane og utførast i varige materiale.
- Innanfor område BBB kan det etablerast tekniske installasjonar knytt til overvasshandtering.
- For kvar bustadeining skal det setjast av 1 parkeringsplass for bil i parkeringsgarasje under bakken. I tillegg kan det etablerast inntil 0,2 parkeringsplass for gjesteparkering pr bustadeining. 10% av parkeringsplassane skal være handicap-parkering. Det skal settast av 3 parkeringsplass for sykkel per bustadeining. Parkeringsplassar skal utformast i samsvar med krav i Statens Vegvesen si Handbok N100. Det skal setjast av gjesteparkering for sykkel i nærleiken av felles uteopphaldsareal.

- Minimum 10% av bustadeiningane i felt BBB skal ha universell utforming.
- Det er tillat å føre opp murar, gjerder, trapper og liknande inntil eigedomsgrensene og andre felt med anna føremål.
- Felles avfallspunkt innanfor feltet skal avskjermast med murar eller vegetasjonsskjerm inn mot uteopphaldsareal. Avfallsløysningar for bosshenting skal lokaliserast i tilknytning til tilkomstveg for areal BBB, og skal etablerast på ein trafikktrygg måte både i høve innkøyring og manøvrering. Sjå og pkt 2.3.1

3.1.2 Føresegner for konsentrerte bustader - felt BKS:

- Innanfor feltet kan det oppførast rekkehus eller fleirmannsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.
- Balkongar, utkraga bygningsvolum og liknande tillatast oppført inntil 2,5 m ut over byggegrensene med minimum 4 m avstand frå eigedomsgrenser.
- Tekniske installasjonar som ventilasjon m.m. skal primært integrerast i bygningsvolumet. Mindre oppbygg tillatast over maksimale byggehøgder. Rekkverk på takterrassar er tillate etablert over maksimale byggehøgde med inntil 1,2m.
- Bygningane skal ha variasjon i fasadane og utførast i varige materiale.
- For kvar bustadeining skal det minimum setjast av 1 parkeringsplass for bil og 3 parkeringsplass for sykkel. Parkeringsplassar skal utformast i samsvar med krav i Statens Vegvesen si Handbok N100.
- Det er tillat å føre opp murar, gjerder, trapper og liknande i eigedomsgrensene og andre felt med anna føremål der desse ikkje kjem i konflikt med andre føremål og omsyn.
- Det skal etablerast vegetasjon eller leveggar mellom naboar for å avgrense innsyn.
- Regulert tilkomst til BKS skal vere felles tilkomst for gbnr 28/68 og 28/70. Tilkomst kan flyttast til ny tilkomstveg. Endeleg løysing avklarast i detaljprosjektering.

3.1.3 Felles uteomhusplan for felt BBB

- Innanfor feltet BBB skal det setjast av minimum 25 m² til felles uteopphaldsareal pr. bu-eining.
- Uteopphaldsareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og trafikkfare.
- Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- Minimum 50% av totalt felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamndøgn kl 15.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- Tilkomst til felles uteopphaldsareal skal vere universelt utforma.
- Minimum 50% av felles uteopphaldsareal skal opparbeidast til leike- og møteplassar.
- Felles uteareal skal plantast til. Det skal møblerast og opparbeidast med materiale av god kvalitet.
- Det kan etablerast opphaldsareal på tak. Inntil 15% av krav til felles uteopphaldsareal kan løysast på takterasse. Arealet skal sikrast med inntrekt glas/transparent rekkverk over gesims. Det kan etablerast tak over ein mindre del av utearealet, maks 30 m² per bustadblokk, over fastsett gesims på bygg.
- Max BYA=20 % av felles uteopphaldsareal kan vere overbygd som t.d. felles drivhus, hagestue, grillhus, del av uteareal på tak, og skjerming mot ver og vind på bakkeplan.

- Det kan etablerast gangsti inne på området i tilknytning til sti på arealet GF. Trase skal ikkje vere open for biltrafikk.

3.1.4 Felles uteoppfallsareal for felt BKS:

- Felles uteoppfallsareal for BKS skal løysast på eigen tomt.
- Det skal setjast av min. 25m² pr. bueining.
- Uteoppfallsareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og trafikkfare.
- Felles uteoppfallsareal kan møblerast med sittegrupper og leikeoperat t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteoppfallsareal.
- Max BYA=20 % av felles uteoppfallsareal kan vere overbygd som t.d. skjerming mot ver og vind.

3.1.5 Private uteoppfallsareal

- Innanfor feltet BBB skal det setjast av 7m² privat uteareal pr. bustadeining. Areala skal ha gode kvalitetar og kan løysast på balkong eller takplan.
- Innanfor feltet BKS skal det minimum setjast av 7m² privat uteoppfallsareal pr. bustadeining. Privat uteoppfallsareal kan løysast på bakken, balkong og takterrasse.

3.1.6 Frittliggende bustader

- Felt BFS er eigedomar med eksisterande einestader.

3.1.7 Utnytting

- Maksimal % BRA for BBB er 85%, medrekna i dette er gjesteparkering på bakkeplan, overbygd uteoppfallsareal på tak, reetablering av eksisterande drivhus på tomta.
- Maksimal % BYA for BKS er 45%, inklusiv parkering.

3.1.8 Byggehøgder

- Maks gesimshøgde for bygg i felt BBB er 13 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Retningsgjevande prosjekt skal vere førande for plassering og utforming av bygg innanfor feltet.
- Heissjakt og mindre tekniske installasjonar kan etablerast over fastsatt gesimshøgde på bygg, arealet kan utgjere inntil 10% av grunnflata til bygget.
- Maksimalt tillate byggehøgde for felt BKS er 9,5 m over planert terreng.

3.1.9 Føresegn for anna uteoppfallsareal – felt BAU

- Felt BAU skal nyttast til anna uteoppfallsareal og skal vere tilgjengeleg for allmenta.
- Felt BAU skal møblerast med apparat for eks. utegym, møteplass med benkar, sandkasse og/eller huskestativ.
- Feltet BAU skal vere sikra med gjerder mot o_BKT.
- Tilkomst til uteoppfallsareal skal vere universelt utforma.

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

3.2.1 Krav til samferdsleanlegg

- Krav sett i Handbok N100 skal overhaldast. Detaljprosjekterte samferdsleanlegg skal godkjennast av rett mynde før arbeid kan setjast i gong.
- Teknisk infrastruktur knytt til utbygging innanfor BBB kan integrerast under grunnen.

- Det er høve til mindre justeringar i veggeometri for tilkomstveg frå Professor Gjelsviksvegen innanfor gnr 28 bnr 48 og ny veg mellom Professor Gjelsviksvegen og Vangsvegen.
- Innan for felt med føremåla veg og køyreveg kan det etablerast vegskulder, kantstein m.m og tekniske installasjonar under bakken. Tekniske installasjonar som t.d. veglys som ikkje er til hinder kan etablerast der det er hensiktsmessig. I avgrensinga mellom fortau og vegskulder skal det ved private utkøyrslar opparbeidast nedsenka kantstein.

3.2.2 Køyreveg (felt SKV1-4)

- SKV1 er tilkomstveg for tiltak innanfor BBB og skal utformast som adkomstveg etter vegklasse A1 etter Statens vegvesens handbok N100, fartsgrense 30km/t, køyrebanebreidd min. 4m.
- o_SKV2 er offentleg køyreveg, eksisterande veg Professor Gjelsviksveg. Vegen er skilta med gjennomkøyring forbode. Vegen kan stengast fysisk mot vest, for å hindre køyring til felt BBB via Professor Gjelsvikveg vest.
- o_SKV3 er offentleg køyreveg, ny veg mellom Professor Gjelsviksveg og Vangsvegen. Tilkomst til bustader i felt BBB skal skje via denne vegen. Vegen skal utformast som adkomsveg A1 etter Statens Vegvesen handbok N100, fartsgrense 30km/t, køyrebanebreidd 4m.
- I detaljprosjektering skal det for køyreveg o_SKV3 avklarast fartsreducerande tiltak (til dømes fartsdumpar) og belysning/intensivbelysning.
- o_SKV4 er offentleg køyreveg, eksisterande veg Vangsvegen

3.2.3 Fortau (felt SF1, o_SF2-4)

- SF1 er nytt fortau frå Professor Gjelsviksveg inn til utbyggingsområdet innanfor felt BBB.
- o_SF2 er offentleg fortau langs Professor Gjelsviksveg
- o_SF3 er offentleg fortau langs langs ny veg, felt o_SKV3.
- o_SF4 er offentleg fortau langs Vangsvegen

3.2.4 Annan veggrunn - grøntareal

- Felta SVG er annan veggrunn, grøntareal. Innanfor felta er det tillate med anleggsarbeid i samband med opparbeiding av samferdsleanlegg. Det kan etablerast skjerings- og fyllingskantar, men desse skal såast til etter at anlegget er ferdigstillt.

3.3 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområdet (felt o_GF)

- Feltet er eksisterande offentleg friområde. Innanfor feltet skal det etablerast sti/turveg frå felt BBB ned til eksisterande turveg. Stien/turveg skal i størst mogleg grad tilpassast terrenget og vegetasjon og skal opparbeidast med breidde på 2-3 m. Sti/turveg skal vere av bestandig materiale som toler overfløyning.
- Det skal vere vedlikehald/skjøtsel av skogen for å halde ved like skjermingseffekt. Det vert utover dette ikkje tillate med hogst av skogen.

4. Føresegner til omsynssoner (§12-6, 12-7 og 11-8 a)

4.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)

- 4.1.2 Innanfor frisktsonene skal det vere fritt for sikthindringar i ei høgde på 0,5 m over tilstøytande vegplan.

5. Føresegningsområdet

- 5.1 Innanfor føresegningsområdet #1 skal det etablerast maks 4 blokker med inntil 3 etasjar. Bygg innanfor areal skal ha redusert/avtrappa takhøgde mot vest.
- 5.2 Innanfor føresegningsområdet #2 skal det etablerast maks 2 blokker med inntil 3 etasjar. Bygg skal ha redusert/avtrappa takhøgde mot aust.
- 5.3 Innanfor føresegningsområdet #3 skal det etablerast maks 1 blokk med inntil 2 etasjar.

6. Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før rammeløyve (felt BBB, BKS, SKV3)

- 6.1.1 Før søknad om byggeløyve skal det utarbeidast hydrologisk rapport for forholda i grunnen, der det vert vurdert utbyggingstiltak i område BBB og tiltaka sin påverknad for naboeigedomane. Rapport skal leggjast til grunn i søknad om rammeløyve. Det skal gjerast tilstandskartlegging for bustadar i tilgrensande området før igangsettingsløyve, med oppfølging i anleggstida.
- 6.1.2 Før søknad om rammeløyve skal det gjennomførast innmåling av usikre eigedomsgrenser knytt til tiltaket.

6.2 Før igangsetjingsløyve (felt BKS)

- 6.2.1 Før igangsetjing av tiltak innanfor BKS skal atkomstveg til gbnr 28/68 og gbnr 28/70 vere stadfesta og etablert.

6.3 Før bruksløyve (felt BBB, BKS)

- 6.3.1 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar innanfor felt BBB og BKS skal vere ferdigstilt i takt med utbygginga før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadeiningar.
- 6.3.2 Felles uteopphaldsareal innanfor felta BBB skal vere ferdigstilt og sikrast i takt med utbygginga og for kvar utbyggingsetappe, før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadeiningar.
- 6.3.3 Ny køyreveg (o_SKV3) frå Professor Gjelsviksvegen til Vangsvegen med fortau (o_SF3), skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for første byggetrinn innanfor felt BBB.
- 6.3.4 Fortau langs Professor Gjelsviksvegen (o_SF2) og tilkomst med fortau (SKV1 og SF1) skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for første bygg innanfor felt BBB.

6.4 Rekkjefølgje i tid (felt BBB)

- 6.4.1 Utbygging av område BBB skal skje i retning frå nord mot sør, og skal skje i inntil 3-4 byggetrinn.
- 6.4.2 Uteopphaldsareal innanfor området skal utbyggast, ferdigstillast og sikrast for kvar utbyggingsetappe. Dette skal dokumenterast ved søknad om tiltak (igangsettingsløyve).

Dokumentasjon ved søknad om tiltak (felt BBB, BKS, SKV1-3, SF1-3)

- 6.5.1 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggjast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.
- 6.5.2 Søknad om tiltak skal innehalde ein detaljert plan for bygge- og anleggsperioden og korleis ein tenker å ta omsyn til naboar. Professor Gjelsvikveg skal ikkje nyttast som tilkomstveg i anleggsperioden.
- 6.5.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap. Dersom det vert gjort endringar i plassering av bygga i høve retningsgjevande prosjekt, jf. §1.3, må solforhold vurderast på nytt og leggjast ved søknaden.

6.5.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde. Det skal i tillegg dokumenterast at tilkomst for utrykkingskøyretøy frå Professor Gjelsvikveg frå vest vert tilgjengeleg via intern veg i BBB.

6.5.5 Utomhusplan

- Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved utomhusplan som viser generelle prinsipp for plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, fortau, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.
- Utomhusplanen skal vise korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet og prinsippa for universell utforming. Utomhusplanen skal også vise eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.
- Ved søknad om tiltak (igangsettingsløyve) skal det visast ein plan for utbygging, ferdigstilling og sikring av uteopphaldsareal, for kvar utbyggingsetappe.

6.5.6 Overvatn

Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater. Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflaumvegar må også vurderast/synleggjerast i søknad.

6.5.7 VA-rammeplan

Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, inkludert sløkkevassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing.

6.5.8 Vurdering av evt. ureining i grun

Før gravearbeid tek til skal det vurderast behov for undersøking av grunnen jmf.§§2-4, kap 2 i ureiningsforkrifta.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

JURIDISK BINDANDE

1. Plankart datert 08.11.2018, revidert 22.02.2019.

RETNINGSGJEVANDE

1. Planomtale datert 08.11.2018, revidert 22.02.2019.
2. Retningsgjevande prosjekt datert 25.08.2017, utarbeidd av TAG Arkitektar Bergen.
3. Plan- og profilteikning datert 24.10.2018, utarbeidd av iVest Consult
5. VA-rammeplan datert 02.07.2015, utarbeidd av Sweco Norge AS