



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

Ytrebygda, gnr 119 m. fl., E39/ rv. 580 Rådal – Sørås, planendring, detaljregulering. Nasjonal planID 62000000.

Saksnr 201013289

Datert 18. juni 2012

Bystyrets vedtak: 19. september 2012

Sist revidert: 18. juni 2012

PLANENS FORMÅL OG INNHOLD

* Innhold

- § 1 Felles bestemmelser
- § 2 Utfyllende planer og dokumentasjon
- § 3 Rekkefølgekrav
- § 4 Bebyggelse og anlegg
- § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 6 Grøntstruktur
- § 7 Landbruks-, natur- og friluftsområder
- § 8 Hensynssoner
- § 9 Bestemmelsesområder

* Formål

- Formålet med planen er å legge til rette for en ny parsell av E39/ rv. 580 mellom Rådal og Sørås. Stamveien skal bidra til avlasting av eksisterende veinett.
- Det regulerte området er vist med stiplet strek som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 18.06.12.
- Planen regulerer vertikalnivå 1, 2 og 3, - under, på og over bakken. Planen er vist på 14 kartblad organisert fra sør til nord, fordelt slik på vertikalnivåer:
 - T0001; viser vertikalnivå 1, 2 og 3.
 - T0002; viser vertikalnivå 1, 2 og 3.
 - T0003; viser vertikalnivå 1, 2 og 3.
 - T0004; viser vertikalnivå 2 og 3.
 - T0005; viser vertikalnivå 1, 2 og 3.
 - T0006; viser vertikalnivå 2 og 3.
 - T0007; viser vertikalnivå 1.
 - T0008; viser vertikalnivå 0 og 1.

- T0009; viser vertikalnivå 1.
- T0010; viser vertikalnivå 1.
- T0011; viser vertikalnivå 1 og 2.
- T0012; viser vertikalnivå 1 og 2.
- T0013; viser vertikalnivå 2 og 3.
- T0014; viser vertikalnivå 2 og 3.

* Reguleringsformål

- Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Forsamlingslokale (1165)
- Golfbane (1450)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Forretning plasskrevende varer/ kontor/ lager (1800)
- Forretning/ kontor (1810)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/ sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelveg/ sykkelfelt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Kollektivanlegg (2071)

Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

- Grøntstruktur (3001)

Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 12-5 nr 5)

- Landbruksformål (5110)
- Naturformål (5120)

Hensynssoner (pbl § 12-6 jf § 11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

- Frisiktsone (140)
- Sikringsone for tunnel (190)
- Høy spenningsanlegg (370)
- Bevaring av naturmiljø (560)
- Bevaring av kulturmiljø (570)

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

- Midlertidig rigg- og anleggsområde (91)

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1 Terrengbehandling

- 1.1.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt i forhold til omgivelsene. Vegskjæringer, vegfyllinger samt areal mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

1.2 Støy

- 1.2.1 Luftoverført støy

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for omfanget av tiltak mot luftoverført støy.
- 1.2.2 Tiltak for støyskjerming
For eiendommer berørt av veiltaket med veitrafikkstøy over anbefalte støygrenser gitt i T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/ eller fasadetiltak i forbindelse med tiltakene i reguleringsplanen. Utforming og utførelse av lokale støytiltak skal avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig.
- 1.2.3 Støy i anleggsperioden
For anleggsperioden for veianlegget skal følgende legges til grunn:
- For støy i anleggsperioden skal grenseverdier i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 følges.
 - For fastsettelse av grenseverdier for vibrasjoner fra sprenging og beregning av disse skal "NS 8141 for vibrasjoner og støt" i byggverk benyttes.
- 1.3 Luftforurensning**
- 1.3.1 Kapittel 7 om lokal luftforurensning i *Forskrift om begrenning av forurensning* skal legges til grunn for omfanget av tiltak for reduksjon av luftforurensning.
- 1.4 Kulturminner**
- 1.4.1 Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- 1.5 Forurenset vann**
- 1.5.1 Vann som slippes ut fra veianlegg eller byggeområder i lokale nedslagsfelt til vassdrag i området må ikke overstige grenseverdier for forurensning gitt i utslippstillatelser. Byggeplaner skal sikre en helhetlig behandling av overvann både i anleggsfasen og i driftsfasen.
- 1.6 Tilgjengelighet**
- 1.6.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet.
- 1.7 Byggegrenser**
- 1.7.1 Der planen ikke viser byggegrenser gjelder reglene i Vegloven.

§ 2

UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Byggeplan

- 2.1.1 Før utbygging av veganlegget skal det

utarbeides byggeplan i henhold til Statens Vegvesens håndbøker.

2.2 Plan for Ytre miljø

- 2.2.1 Det skal utarbeides en plan for ytre miljø som skal sikre at alle relevante miljøkrav blir ivaretatt i anleggs- og driftsfasen. Planen skal foreligge sammen med byggeplanen.

§ 3

REKKEFØLGEKRAV FOR VEGANLEGGET

3.1 Overskuddsmasser

- 3.1.1 Før anleggsarbeid tar til, skal det foreligge dokumentasjon av:
- Deponering av eventuelle overskuddsmasser. Dokumentasjonen skal vise plassering, massespesifikasjon, oppfyllingsformål, vurdering av forurensningsfare og eventuelle avbøtende tiltak.

3.2 Støyskjerming

- 3.2.1 Innen ett år etter at tiltaket er ferdigstilt, skal:
- Alle nødvendige skjermingstiltak mot luftoverført støy være utført.

3.3 Kommunalt veiareal

- 3.3.1 Før det settes i gang arbeider på kommunalt veiareal, skal kommunens samferdselsetat ha tilsendt tekniske detaljplaner for arbeidene.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Boligbebyggelse

- 4.1.1 Områdene B2, B3, B4, B9 og B10 er avsatt til bolig-bebyggelse og skal brukes som uteareal for eksisterende bebyggelse. Samtidig er de bestemmelsesområder som kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder og bestemmelsesområder der tidligere vedtatte planer fortsatt skal gjelde, se § 9 for henvisning til gjeldende planer.
- 4.1.2 Områdene B1, B6, B7 og B8 er avsatt til boligbebyggelse og skal brukes som uteareal for eksisterende bebyggelse. Samtidig er de bestemmelses-områder som kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder.
- 4.1.3 Område B5 er avsatt til boligbebyggelse i form av frittliggende småhus. Maksimal tillatt utnyttelse er 40 % BRA. Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 6 meter. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for personbil pr 100 m² bruksareal. Garasje tillates oppført med

bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) på inntil 50 m², med maksimal mønehøyde 4,5 m. Området er samtidig bestemmelsesområde som kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde, se § 9 for henvisning til midlertidig rigg- og anleggsområde.

4.2 Forsamlingslokale

4.2.1 Området FL1 skal benyttes som forsamlingslokale. Maksimal tillatt tomteutnyttelse og byggehøyde er tilsvarende dagens situasjon. På området skal det etableres oppstillingsplasser for to personbiler. Området er samtidig omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturminner, se § 8 for bevaringsbestemmelser.

4.3 Golfbane

4.3.1 Områdene Go1, Go2, Go3, Go4 og Go5 skal benyttes til golfbane. Samtidig er de bestemmelsesområder som kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder og bestemmelsesområder der tidligere vedtatt plan fortsatt skal gjelde, se § 9 for henvisning til gjeldende plan.

4.3.2 Område Go5 skal benyttes som kjøreadkomst til golfbanen for drifts- og vedlikeholdskjøretøyer.

4.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

4.4.1 Områdene ØK1, ØK2, ØK3 og ØK4 er avsatt til tekniske bygg.

4.4.2 Maksimal tillatt tomteutnyttelse for ØK1, ØK3 og ØK4 er 50 % BYA, mens det for ØK2 er 100 % BYA.

4.4.3 Maksimal tillatt mønehøyde for ØK1, ØK2, ØK3 og ØK4 er 5 m og maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 m.

4.4.4 På ØK1, ØK3 og ØK4 skal det være oppstillingsplass for en liten lastebil.

4.4.5 Områdene skal være sikret adkomst over naboer eller gang- og sykkelveg;

- område ØK1 skal ha adkomst over F/K/I1, jf § 4.6.2.
- område ØK2 skal ha adkomst via GS11 og FT5.
- område ØK3 skal ha adkomst via GS9.
- område ØK4 skal ha adkomst over F/K1, jf § 4.5.2.

4.5 Forretning plasskrevende varer/ kontor/ lager

4.5.1 Område F/K/L1 skal benyttes til forretning for plasskrevende varer, kontor og/eller industri. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 90 % BRA inkludert parkering og maksimal tillatt gesimshøyde og byggehøyde er 10 m. Antall parkeringsplasser beregnes og opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

4.5.2 Over område F/K/L1 skal det være kjørbare adkomst til område ØK1.

4.6 Forretning/ kontor

4.6.1 Område F/K1 skal benyttes til forretning og/eller kontor. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 100 % BRA inkludert parkering. Innenfor området tillates det oppført bebyggelse der byggehøyden kan være inntil kote 52. Antall parkeringsplasser beregnes og opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

4.6.2 Over område F/K1 skal det være kjørbare adkomst til område ØK3.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

5.1.1 Områdene skal benyttes til og opparbeides med den inndeling i formål og vegbredder som er vist på plankartet.

5.1.2 I forbindelse med prosjektering er det tillatt med mindre justeringer av veilinjene.

5.1.3 Vegskjæringer og vegfyllinger, tunnelportaler, murer og andre elementer skal i nødvendig grad være sikret med gjerder i anleggsperioden og når områdene tas i bruk.

5.2 Kjøreveger

5.2.1 Den nye stamvegen skal opparbeides med fire 3,5 m brede kjørefelt og total vegbredde inkludert skulder på minimum 20 m med tillegg for kurveutvidelser.

5.2.2 o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, o_KV8, o_KV9, o_KV10, o_KV11, o_KV12 skal være offentlige kjøreveger.

5.2.3 f_KV1, f_KV2, f_KV3, f_KV4, f_KV5, f_KV6 og f_KV7 skal være felles vegger og tilhøre de eiendommene de utløser..

5.2.4 a_KV1, a_KV2, a_KV3, a_KV4, a_KV5, a_KV6 a_KV7, a_KV8 og a_KV9 skal være private vegger.

5.2.5 Private vegger benyttes som adkomst til de eiendommene de fører til og skal opparbeides som vist på planen.

5.2.6 Opparbeidelse av private vegger, med unntak av a_KV9, a_GS1 og deler av f_KV5, skal gjennomføres som del av veganlegget.

5.3 Gang- og sykkelveger

5.3.1 GS1, GS2, GS3, GS4, GS5, GS6, GS7, GS8, GS9, GS10, GS11, GS12, GS13 og GS14 skal være offentlige gang- og sykkelveger.

5.3.2 Gang- og sykkelveger kan benyttes til kjøring i forbindelse med drift av veganlegget og som adkomst til kommunaltekniske anlegg.

5.3.3 På gang- og sykkelvegene tillates trafikk av utryknings- og vedlikeholdskjøretøyer.

5.3.4 Gang- og sykkelveger, fortau og sykkelveger kan benyttes som kjøreadkomst til tiliggende eiendommer slik:

GS1, GS2, GS4 og SV1:
 - 119/7, 119/16, 119/34, 119/53, 119/57,
 119/77, 119/91, 119/102, 119/111,
 119/112, 119/129, 119/187, 119/204,
 119/205, 119/217, 119/230, 119/380,
 119/517, 119/532 og 119/567.

SV2 og FT5:

- 119/147, 119/676, 119/2

5.3.5 a_GS1 skal være privat gang- og sykkelveg som skal være åpen for allmenn ferdsel.

5.3.6 a_GS1 skal ikke benyttes som kjøreadkomst til tiliggende boligeiendommer.

5.4 Sykkelveger/ sykkelfelt

5.4.1 SV1 og SV2 skal være offentlig sykkelveger.

5.5 Fortau

5.5.1 FT1, FT2, FT3, FT4, FT5, FT6, FT7 og FT8 skal være offentlige fortau.

5.6 Gangveger

5.6.1 G1 og G2 skal være offentlige gangveger med trapp.

5.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.7.1 Alle områder avsatt til AVT skal benyttes som sideareal og til drift av veianlegget. På disse arealene kan det oppføres støttemurer, støyskjermer og andre innretninger for bygging og drift av veganlegget, samt etableres fjellskjæring eller fylling. I disse områdene kan det etableres tekniske bygninger for drift og styring av veianlegget. Så langt det er mulig, skal arealene beplantes og opparbeides som grønne sidearealer.

5.7.2 Støyvoller og støyskjermer skal bygges i de høyder som er påført plankartet.

5.8 Kollektivanlegg

5.8.1 Området KA1 skal brukes til kollektivanlegg. Dette omfatter administrasjonsbygg, garasje og verksted, oppstillingsplasser for busser samt parkering for ansatte og besøkende. Antall parkerings-plasser skal beregnes og opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Bergen. Maksimal tillatt tomteutnyttelse er 50 % BRA inkludert parkering for ansatte og besøkende. Maksimal tillatt byggehøyde er 10 m.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Område Gr1 er avsatt til grøntstruktur mellom kollektivanlegget og gang- og sykkelvegen langs Osbanetraséen. Deler av området inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø som gjelder tidligere jernbanetrasé med banelegeme, se § 8.

6.1.2 Område Gr2 er avsatt til grøntstruktur mellom boligområdet Råvarden og veianlegget. Området skal være fellesområde for boliger omfattet av reguleringsplan med nasjonal PlanID 1201_15320000 "Råvarden".

6.1.3 Område Gr3 er avsatt til grøntstruktur mellom kjøreadkomst til næringsområde og gang- og sykkelvegen langs Osbanetraséen.

6.1.4 Områdene Gr2 og Gr3 er bestemmelsesområder som kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder.

§ 7

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

(pbl § 12-5 nr. 5)

7.1 Landbruksformål

7.1.1 Områdene LNFR1, LNFR2, LNFR3, LNFR4, LNFR5, LNFR6 og LNFR7 er avsatt til landbruksformål. Samtidig er de bestemmelsesområder som kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder og områder der kommuneplanens arealdel fortsatt skal være førende for arealbruken, se § 9 for henvisning til bestemmelsesområder.

7.1 Naturformål

7.1.1 Områdene LNFRN1, LNFRN2 og LNFRN3 er avsatt til naturformål. Samtidig er de bestemmelsesområder som kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder og områder der kommuneplanens arealdel fortsatt skal være førende for arealbruken, se § 9 for henvisning til bestemmelsesområder.

7.1.2 Tiltak eller anlegg som endrer arten eller karakteren til landskapet og/ eller vegetasjonen er ikke tillatt

§ 8

HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Frisiktzone ved veg

8.1.1 I frisiktsonene skal det alltid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Enkeltstående hindringer med bredde mindre enn 0,3 meter, som for eksempel lyktestolper, kan aksepteres innenfor siktområdene.

8.2 Sikringszone for tunnel

8.2.1 Innenfor sikringssonen er tiltak i grunnen, som innebærer for eksempel sprenging, pelramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggsplaster, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for veitunnelen eller sikringssonen. Sikringssonen utgjør et volum rundt tunnelene med 15 meters avstand fra gulv, yttervegg eller topp i tunneløpet.

8.3 Høyspenningsanlegg

- 8.3.1 Områdene H370_1 og H370_2 utgjør fare-soner langs høyspente luftledninger.
- 8.3.2 Det må ikke gjennomføres tiltak som legger til rette for varig opphold i området.

8.4 Bevaring av naturmiljø

- 8.4.1 Område H560_1er bevaringsverdig våtmark. Området skal vernes mot inngrep, ferdsel og endring av vannstand.
- 8.4.2 Innenfor området er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. Unntak er tynning i tresjiktet der dette er nødvendig for golfspillet. Unntak er også opprydding/ gravning i søppelfyllinger i strandsonen.

8.5 Bevaring av kulturmiljø

- 8.5.1 Område H570_1 er avsatt til bevaring av kulturmiljø og omfatter den tidligere jernbanetraseen til Osbanen med banelegeme.
- 8.5.2 Det er ikke tillatt å fjerne eller endre banetrasé med steinfalling. Banelegemet kan istandsettes forutsatt at utforming opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres.
- 8.5.3 Område H570_2 er avsatt til bevaring av kulturmiljø og omfatter stasjonsområdet ved tidligere Rådal stasjon med stasjonsbygning, godshus og brokar.
- 8.5.4 Eksisterende bygninger og anlegg i område H570_2 tillates ikke revet. Eksisterende bygninger kan istandsettes, forutsatt at takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres.
- 8.5.5 Søknad om tillatelse til tiltak kan i område H570_2 ikke godkjennes før det er gitt uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 9

BESTEMMELSESONMRÅDER

(pbl § 12-7)

9.1 Midlertidige rigg- og anleggsområder

- 9.1.1 I bestemmelsesområdene kan det gjennomføres nødvendige inngrep og anleggsarbeider for bygging av veianlegget.
- 9.1.2 I område # 18 skal det legges til rette for midlertidig driftsbygning med uteareal for golfbanen.
- 9.1.3 Områdene skal i størst mulig grad tilbakeføres til sine opprinnelige arealformål og settes i stand slik de var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier.
- 9.1.4 Områder for midlertidig arealbruk skal være ferdigstilt senest ett år etter at veiltaket er fullført.
- 9.1.5 Midlertidige rigg- og anleggsområder

fordeler seg slik på ulike formål definert i denne planen:

- #1: B1
- #3: Gr2 og B5
- #4: B6
- #5: B7
- #6: B8
- #8: Gr3
- #21: F/K1

9.1.6 For følgende arealer skal tilbakeføring til tidligere arealbruk være i tråd med tidligere vedtatt reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, etter denne fordelingen:

- 15320000 Råvarden:
 - o #2/B2
- 17010001 Rådal nord endring:
 - o #7/B9
- Kommuneplanens arealdel:
 - o #9/LNFRL1
 - o #10/B3
 - o #11/B4
 - o #12/LNFRL1
 - o #13/B10, LNFRL2 og LNFRL3
 - o #19/LNFRL11
- 15120000 Golfbane ved Skeievatnet og Steinsvikvatnet og 18140000 Siljustøl golfbane nord for Flyplassvegen::
 - o #14/LNFRL4 og Go2
- 15120000 Golfbane ved Skeievatnet og Steinsvikvatnet:
 - o #15/LNFRL5 og Go3
 - o #16/Go4 og LNFRL6
 - o #17/LNFRL8, LNFRN2 og LNFRL9
 - o #18/LNFRL7
 - o #20/Go1
- 16840001 Skagevegen 146:
 - o #22/LNFRL10

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

Etatsleder