

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Bergen kommune. Åsane, gnr. 208 bnr. 214 mfl.
ROLLAND SKOLE
Nasjonal arealplan-ID 4601_64240000**

Saksnummer	201425588
Siste revisjonsdato bestemmelser	26.01.2022
Vedtatt av bystyret	26.01.2022

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____
seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbyggingen av ny Rolland skole. Den nye 1-7 trinns skolen skal lokaliseres der dagens skole ligger. Det stilles samtidig krav om opparbeiding av dagens grusbane i Åslia som del av uteoppholdsarealet til skolen, med ballbane og utstyr for variert aktivitet.

Skoleanlegget skal anlegges med varierte uterom med høy kvalitet. Eksisterende attraktive grøntområder videreføres.

Planen har videre som mål å sikre et tydelig trafikkbilde med separate areal for gående/syklende og for bil. Prinsipp for hjertesone er lagt til grunn for løsningen. Området får ny kjøreadkomst til parkeringen fra Rollandslia/Barkaleitet, og det er sammenhengende uteareal/gangareal fra parkeringen og inn til skolen. Det etableres kjøreadkomst til skolebygget for varelevering/renovasjon fra Åslia.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen 19.10.2021, inkludert eget kapittel til slutt med oppstilling av vedtatte endringer etter begrenset høring.

§ 1. **FELLES BESTEMMELSER**

1.1 **Arkitektur, estetikk, beplanting og terrenginngrep**

Alle nye bygninger innenfor planområdet, uteområder, grøntområder og terrengmessige bearbeidinger skal ha høy kvalitet på utforming, beplanting og materialbruk. Ved ny beplanting skal det benyttes pollinatorvennlige planter og bær- og fruktplanter.

1.2 **Vann, avløp og overvannshåndtering**

VA-rammeplan godkjent 02.02.2021 er en del av reguleringsplanen og er bindende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusive overvann og flomveger.

Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av VA-etaten. Endringer krever dokumentert samtykke fra berørte parter.

1.3 **Energi**

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltakets energibruk både ved produksjon og drift. Lavenergi- eller passivhus løsninger skal vurderes for bygninger, inklusiv bruk av solcellepanel, og det skal redegjøres for vurderingene i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

§ 2. **UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON**

2.1 **Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan datert 17.03.2021 er retningsgivende for disponering av planområdet og for utarbeiding av utomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.2 **Utomhusplan**

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det vedlegges en utomhusplan for området i målestokk 1:200, med tilhørende relevante snitt. Materialet skal vise:

- Høyder uteareal, inngangsparti og terreng.
- Utforming av uteoppholdsarealer: belegning, beplantning, belysning og møblering
- Utforming av område for varelevering og renovasjon, separat fra myke trafikanter
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Trær/vegetasjon som skal bevares
- Materialbruk trafikkarealer; fortau, g/s-veger, avkjørsel/adkomst, parkeringsareal
- Fallretninger på overflatevann for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier

Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av uteoppholdsareal innenfor o_BOP1, o_BOP2 og o_BUT3.

2.3 **Tekniske vegplaner**

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlig vegområde. Planen skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan utstedes igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene.

2.4 **Forhåndsuttalelse om vann og avløp**

Før det søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Detaljert plan over VA-anlegg inklusive overvann og flomveger skal være i samsvar med VA-rammeplanen.

Endring av terrenghøyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

VA-rammeplan godkjent 02.02.2021 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.5 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges renovasjonsteknisk avfallsplan.

2.6 Avfalls- og overskuddsmateriale

Før det utstedes rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon og plan for håndtering og deponering av masser. Deponering skal skje til godkjent mottak.

2.7 Rigg- og sikringsplan

For tiltak innenfor område o_BOP1 og o_BUT3 skal det utarbeides rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal bl.a. omfatte trafikkikkerhet inkl. anleggstrafikk, støv- og støyforhold og driftstider. Plan skal godkjennes av vegmyndighet før arbeid igangsettes.

2.8 Skilt- og parkeringsplan

Ved søknad om tiltak innenfor o_BOP1 skal det utarbeides skilt- og parkeringsplan for f_SPP, f_SV5 og o_SV3, som skal avklare bl. a. parkeringsforbud, reservasjoner, tidspunkt/sambruk og av- og påstigningsforhold.

2.9 Grunnforhold og massehåndtering

Ved søknad om tiltak innenfor o_BOP1 skal eksisterende sprengsteinsfylling i grunnen dokumenteres, og området ved eksisterende trafo skal miljøkartlegges. Behov for masseutskiftning skal vurderes. Ved funn av forurensede masser skal det utarbeides plan for massehåndtering og deponering. Eventuell deponering skal skje til godkjent mottak.

2.10 Støy

2.10.1 Skolebygg o_BOP

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal bygningsmassen ha en støyskjermende plassering og utforming mot øst.

Etter at ny skole er tatt i bruk, skal det gjennomføres støymålinger fra utearealer innenfor o_BOP1, som grunnlag for å iverksette eventuelle støytiltak mot naboer i øst.

2.10.2 Uteoppholdsareal o_BUT3 og friområde o_GF

Utearealene skal støyskjermes. Støyberegning datert 13.03.2017 skal være retningsgivende for skjerming.

Dersom bygningsmyndighetene finner det nødvendig, kan det kreves at ny støyrapport blir utarbeidet i byggesaksprosessen.

2.11 Klimagassberegning

Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassberegning for nybygg over 1000 m², vesentlige naturinngrep og ved valg mellom rivning eller bevaring av eksisterende bebyggelse.

Nullutslippssløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.

§ 3. **REKKEFØLGEKRAV**

3.1 **Før igangsettingstillatelse**

3.1.1 o_BOP_1

Følgende tiltak skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området:

- Det skal være utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for erstatningsskolen der elevene fra Rolland skole skal være til ny Rolland skole er ferdigstilt.
- Miljøsikker behandling av eksisterende sprengsteinsfylling i grunnen.
- Forbindelse til o_SKV2 skal være anlagt og kjørbær for anleggstrafikk.
- Friområdet o_GF og utearealer innenfor barnehagen o_BBH skal være sikret mot støy i anleggsfasen.
- o_SV3 skal være opparbeidet.

3.1.2 o_BUT3

Følgende tiltak skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området:

- Fortau f_SF4 skal være anlagt med fast dekke.
- Parkering f_SPP skal være kjørbær for parkering.
- Uteareal innenfor barnehagen o_BBH skal være sikret mot støy i anleggsfasen.

3.1.3 o_SV3

Følgende skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området:

- Hentepunkt innenfor o_SV3 for avfall fra beboere i Barkaleitet 10 – 24, skal være avviklet og nytt hentested avklart i samråd med BIR.

3.2 **Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

Følgende tiltak skal være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak:

3.2.1 Innenfor planområdet:

- Sluttdokumentasjon for vann og avløpsanlegg godkjent av VA-etaten.
- VA-anlegg forutsatt overlevert til offentlig drift og vedlikehold skal være overtatt.

3.2.2 o_BOP1

- Alle veg-, kjøreveg- og parkeringsareal innenfor planområdet skal være ferdigstilt, lyssatt, skiltet og med fast dekke.
- Alle fortau, g/s-veger og gangareal innenfor planområdet skal være ferdigstilt, lyssatt og med fast dekke. Det skal være nedsenket fortauskant i avkjørsler til o_BBH og o_SKF.
- Alle areal avsatt til annen veggrunn skal være opparbeidet.
- Uteareal i o_BOP1, o_BOP2 og BUT3 skal være opparbeidet. Uteareal i o_BOP1 og o_BUT1 skal være lyssatt. For område o_BUT2 skal lyssetting vurderes og løses ved prosjektering. Uteareal i o_BOP1 skal være opparbeidet med utstyr for varierte aktiviteter og ulike alderstrinn. Her nevnes eksempelvis (listen er ikke uttømmende): Klatrestativer, stedbygd amfi, opphøyde voller, balanseelementer, sitteelementer, husker etc.
- Friområde o_GF skal være støyskjermet.
- Uteareal i o_BUT3 skal være lyssatt, støyskjermet og opparbeidet med tilkomst, ballbane og utstyr for variert aktivitet.
- Alle arealer som beplantes, skal være beplantet med pollinerende planter, jf. § 2.2.
- Renovasjonsanlegg, energisentral og bussoppstilling skal være etablert.

- Det skal være etablert bommer, jf. § 2.1 og § 6.2.
- Det skal være etablert gangadkomst fra parkeringsplass f_SPP til o_SGS5, gjennom o_BOP2, jf § 5.2.5.
- Det skal være etablert en enkel, gruslagt stiforbindelse gjennom formål o_BUT1 som kobler sammen o_SGS1 med o_SGG2. Illustrasjonsplan datert 17.03.2021 er retningsgivende for utforming og plassering.
- Fysisk skille/gjerde mellom gående og kjørende ved snuhammer for varelevering, o_SV4, skal være ferdigstilt.
- Dersom det er avdekket eldre fundamentering ved tiltak innenfor hensynssone H570, skal dokumentasjon forelegges antikvariske myndigheter ved avslutning av arbeidet, jf. § 8.

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

Følgende arealer skal være offentlige:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| • Barneskole | o_BOP1, o_BOP2 |
| • Idrettshall | o_BSS |
| • Barnehage | o_BBH |
| • Energianlegg (Trafo) | o_BE1 |
| • Renovasjonsanlegg | o_BRE1 |
| • Uteoppholdsareal | o_BUT1 - o_BUT3 |
| • Veg | o_SV3, o_SV4 |
| • Kjøreveg | o_SKV1 - o_SKV2 |
| • Fortau | o_SF1 - o_SF3 og o_SF5-o_SF6 |
| • Gang-/sykkelveg | o_SGS1, o_SGS3 - o_SGS5 |
| • Gangveg/gangareal | o_SGG1, o_SGG2 |
| • Annen veggrunn - teknisk anlegg | o_SVT |
| • Annen veggrunn - grøntareal | o_SVG |
| • Kollektiv, og bussoppstilling | o_SKH1, o_SKH2 |
| • Kombinerte formål | o_SKF |
| • Grønnstruktur | o_GBG2 |
| • Friområde | o_GF |

4.2 **Felles arealformål**

Følgende arealer skal være felles for de angitte eiendommer og områder:

- | | |
|--------------------|---|
| • Veg f_SV2: | eiendommene som har sin adkomst via denne |
| • Veg f_SV5: | o_BSS, BAT og BAI |
| • Fortau f_SF4: | o_BOP1, o_BSS, BAT og BAI |
| • Parkering f_SPP: | o_BOP1, o_BSS, BAT og BAI |

Annen veggrunn tilhørende felles samferdselsarealer har samme eier som formålet.

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Felles for områder for bebyggelse og anlegg**

- 5.1.1 Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebyggd med den grad av utnyttning % - BRA og den byggehøyde k + som er angitt i plankartet.

5.1.2 Mindre takoppbygg som heishus, overbygde trappehus, tekniske installasjoner m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Slike takoppbygg tillates plassert over angitt byggehøyde for maks. 20 % av takarealet.

5.1.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt i plankartet.

5.2 Undervisning, o_BOP

5.2.1 Formål

Innenfor formålet o_BOP1 tillates det skolebygg for trinn 1-7. Skolebygget skal organiseres med adskilte bygningsfløyer og broforbindelse i 2 etasje, uteområder skal være sammenhengende fra skoleplass i sør til skogen i nord. I detaljprosjektering av skolebygget skal mulighetsstudiet datert 02.09.2016 være retningsgivende.

5.2.2 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 3 325 m² uteareal innenfor o_BOP1. Det tillates at taket på nytt skolebygg benyttes som uteoppholdsareal, med tilhørende oppføring av rekkverk i transparente materialer. I tillegg skal uteareal suppleres av hele arealet innenfor hver av områdene o_BOP2, o_BUT1 – o_BUT3.

Utearealene for skolen skal:

- Være hensiktsmessig utformet
- Være skjermet mot forurensning og strålefare
- Være klimatisk skjermet
- Ikke ha støy over L den = 55 dBA

Mest mulig av uteoppholdsarealene skal:

- Ikke være brattere enn 1:3
- Være universelt tilgjengelig

Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal:

- Ha sol kl. 12.00 vår- og høstjevndøgn

5.2.3 Adkomst

Det tillates etablert midlertidig kjøreadkomst fra o_SKV2 til o_BOP1 i anleggsfasen.

5.2.4 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 96 plasser med sykkelparkering innenfor området ved utbygging av ny skole med opptil 350 elever. Ved eventuell utvidelse av skolen skal det etableres ytterligere sykkelparkering i henhold til Bergen kommunes gjeldende bestemmelse/norm for parkering. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

5.2.5 Gangadkomst

Det skal tilrettelegges for gangadkomst gjennom o_BOP2 og o_BOP1 frem til skolebygg, som er dimensjonert for tilkomst med brannbil. Det skal etableres bom i overgang mellom gangadkomst og fortau f_SF4. Illustrasjonsplan datert 17.03.2021 er retningsgivende for utforming og plassering.

5.2.6 Krav til utforming og materialbruk

Hoveddelen av skolebygget skal etableres med grønt/biologisk tak. De delene av taket som ikke er grønne, skal være estetisk tiltalende. Skolen skal planlegges med forbilledlig bruk av tre både som konstruktive elementer, innvendige overflater og utvendig fasader. Hovedelementer skal være i massivtre. Materiale fra eksisterende skoleanlegg skal gjenbrukes i størst mulig grad. Mindre

takoppbygg og tekniske installasjoner, jfr § 5.1.2, skal ha lavest mulig høyde og integreres i skolebyggets helhetlige arkitektoniske utforming.

5.3 **Idrettshall, o_BSS**

Innenfor formålet skal eksisterende idrettshall bestå. Det tillates etablert sykkelparkering innenfor formålet.

5.4 **Uteoppholdsareal, o_BUT**

5.4.1 o_BUT1, o_BUT2 og o_BUT3 skal benyttes til uteoppholdsareal for ny skole i o_BOP1. Innenfor o_BUT1 og o_BUT2 tillates alminnelig skjøtsel og vedlikehold, og enkel naturbasert tilrettelegging for lek og opphold. Det skal etableres enkel, gruslagt stiforbindelse gjennom område o_BUT1; jf. § 3.2.2, kulepunkt 11.

5.4.2 Innenfor o_BUT3 skal det opparbeides ballbane og utstyr for variert aktivitet.

5.5 **Renovasjonsanlegg, o_BRE1**

Innenfor formålet skal det etableres nedgravd avfallsløsning. Det tillates justeringer av formålsgrensen i forbindelse med detaljprosjektering av løsning.

5.6 **Energianlegg, o_BE1**

Innenfor formålet skal det oppføres nettstasjon.

§ 6. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 **Veger o_SV3, o_SV4, SV1, f_SV2, f_SV5, kjøreveger o_SKV1, o_SKV2**

Alle veger og kjøreveger innenfor planområdet skal etableres/oppgraderes som vist i plankart og tekniske vegtegninger.

6.2 **Fortau, g/s-veger og gangveg SF, SGS og SGG**

Alle gang- og sykkelarealer skal etableres/oppgraderes som angitt i plankartet. Innenfor formålene skal det etableres bommer. Endelig plassering av bommer skal vurderes som del av tekniske vegplaner, jf. §2.3.

6.3 **Annen veggrunn – grøntareal, SVG**

Innenfor formålene skal vegetasjon opprettholdes der dette er mulig.

6.4 **Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT**

Innenfor formålene skal illustrasjonsplan datert 17.03.2021 være retningsgivende for utforming og materialbruk.

6.5 **Kollektivholdeplass, o_SKH**

Innenfor formålet skal det opprettholdes/etableres bussholdeplass/venteplass for busser.

6.6 **Parkering f_SPP**

6.6.1 Parkeringsplass skal etableres som angitt i plankartet. Det tillates maks 46 bilparkeringsplasser. Illustrasjonsplan datert 17.03.2021 er retningsgivende for utforming av antall oppstillingsplasser, samt utforming og materialbruk for dekke og rabatter.

- 6.6.2 Det skal settes av 10 p-plasser med bredde 2,8 m for henting og levering av SFO-barn. Det skal i tillegg settes av 3 HC-plasser til skolens ansatte.
- 6.6.3 Det skal settes av 5 p-plasser for BAT, derav 3 HC-plasser.
- 6.6.4 Resterende p-plasser skal bare kunne benyttes av formålene o_BOP1, o_BSS, BAT og BAI.
- 6.6.5 Følgende krav skal tilfredsstilles for parkeringsplassen samlet:
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.
 - Minimum 50 % av parkeringsplassene skal etableres med ladepunkt for el-bil.
- 6.7 Kombinerte formål for samferdselsanlegg, kjøreveg og fortau, o_SKF**
Innenfor formålet skal det være nedsenket fortauskant i overgangen mellom fortau og tilgrensende samferdselsarealer.

§ 7. **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 **Blå/grønnstruktur, GBG1**

Innenfor formålet tillates alminnelig skjøtsel og vedlikehold.

7.2 **Blå/grønnstruktur, o_GBG2**

Området skal fungere som buffer mellom o_SKV2 og o_BUT1 / o_BOP1. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold tillates.

7.3 **Friområde, o_GF**

Området skal opprettholdes og ikke bearbeides eller tilrettelegges. Alminnelig skjøtsel og vedlikehold tillates. Det skal etableres støyskjerm innenfor området. Støyberegning datert 13.03.2017 skal være retningsgivende for skjerming.

§ 8. **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

Sikringsone, frisikt, H140

(pbl § 11-8 a)

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

Sone med angitt særlig hensyn, bevaring kulturmiljø, H570

(pbl § 11-8 c)

I sonen skal tiltak som berører Den Trondhjemske Postvei ta hensyn til det historiske vegfare med sideareal. Vegfare skal ikke bygges igjen. Dersom det ved tiltak innenfor hensynssone H570 avdekkes eldre fundamentering, skal fundamentene dokumenteres gjennom innmåling og fotografering.

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDER

(kartforskriften)

Bestemmelsesområde #1 og #2

Der vegfareten til Den Trondhjemske Postvei krysses av kjøreveg (bestemmelsesområde #1) og berøres av opparbeiding av uteareal (bestemmelsesområde #2), skal Postvegen markeres vha. farge og/eller materialbruk som skiller seg fra det øvrige dekket på stedet.

Bestemmelsesområde #3

Ved søknad om tiltak innenfor dette området, skal det dokumenteres omfang av tiltak og tilpasning til eksisterende bygg og omgivelser, funksjonelt og estetisk, som volum og takform. Jf. ellers § 1.

VEDLEGG

A. JURIDISK BINDENDE

1. VA-rammeplan, godkjent 02.02.2021

B. RETNINGSGIVENDE

1. Illustrasjonsplan, datert 17.03.2021
2. Mulighetsstudie nybygg Rolland skole, datert 02.09.2016
3. Støyutredning, 13.03.2017