



BERGEN KOMMUNE

Saksnr:

200817958-797

Saksbehandler:

MEIV

Delarkiv:

ESARK-1122

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010

Revidert etter vedtak i miljøverndepartementet 24.04.13.

Bestemmelsene punkt 1, 4.1 og 15 er rettet 15.12.13.

INNHold

Brukerveiledning

Virkninger av kommuneplanen

Bestemmelser og retningslinjer DEL I

Generelle og tematiske bestemmelser

- 1 Plankrav
- 2 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner
- 3 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner
- 4 Byggegrenser langs sjø og vassdrag
- 5 Utbyggingsavtale
- 6 Byform og arkitektur
- 7 Universell utforming/tilgjengelighet for alle
- 8 Risiko og sårbarhet
- 9 Barn og unges interesser
- 10 Uteoppholdsareal
- 11 Biologisk mangfold
- 12 Kulturminner og kulturmiljø
- 13 Støy
- 14 Energi
- 15 Parkering
- 16 Handel
- 17 Luftkvalitet
- 18 Vann, avløp og overvannshåndtering

Bestemmelser knyttet til arealformål og soner

- 19 Boligbebyggelse
- 20 Sentrumsformål
- 21 Råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak
- 22 Næringsbebyggelse

- 23 Bebyggelse og anlegg
- 24 Grønnstruktur
- 25 Landbruks-, natur- og friluftsområder
- 26 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- 27 Hensynssoner
 - 27.1 Sikrings-, støy- og fareområder
 - 27.2 Soner med særlige krav til infrastruktur
 - 27.3 Soner med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
 - 27.4 Soner for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag
 - 27.5 Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eieformer samt omforming og fornyelse
- 28 Bestemmelsesområder
 - 28.1 Bestemmelsesgrense parkering rundt Bergen sentrum
 - 28.2 Meldepliktsone Avinor

Supplerende retningslinjer Del II

Omhandler følgende forhold som skal belyses og avklares i videre planarbeid:

- Aldersinstitusjoner og omsorgsboliger
- Avfallshåndtering
- Barnehage og skole
- Boligfortetting
- Boligområder
- Forurensning
- Grønnstruktur
- Idrett
- Kulturminner
- Levekår
- Miljøvennlig transport
- Næringsområder
- Parkering
- Råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak
- Samfunnssikkerhet
- Småbåthavner
- Støy
- Teknisk infrastruktur
- Uteoppholdsareal
- Utbyggingsavtale
- Utbyggingsrekkefølge
- Utnyttelsesgrad
- Vassdrag

Brukerveiledning

Innholdet i plankartet suppleres med detaljerte "spilleregler" i form av bestemmelser og retningslinjer. Disse gir utfyllende rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak. Bestemmelser er vist med uthevet skrift og er rettslig bindende. Dette gjelder i første rekke "de egentlige" kommuneplanbestemmelsene som har hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 11, men også enkelte andre viktige punkter med tilsvarende rettslig binding men med annet hjemmelsgrunnlag. Lovhjemmel er oppgitt for hvert enkelt punkt, og refererer til plan- og bygningsloven 2008 (pbl) der annet ikke er oppgitt.

Den øvrige teksten er utfyllende retningslinjer uten tilsvarende juridisk virkning. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at bystyrets politikk og forventninger til byutviklingen i planperioden utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Innholdet er omfattende, og er organisert i 2 hoveddeler for å lette den praktiske bruken:

DEL I - BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

- *Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer* (pkt 1-18) gir definisjoner, rammer, informasjon og kvalitetskrav av generell og overordnet karakter.

- *Bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealformål* (pkt 19-28) gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, hensynssoner og for spesielt avgrensede bestemmelsessoner.

DEL II - SUPPLERENDE RETNINGSLINJER

Her gis det utfyllende retningslinjer spesielt rettet mot reguleringsplanlegging.

Virksomheter av kommuneplanen

Kommuneplanen skal samordne ulike behov for bruk og vern av ressurser i tråd med kommunale og nasjonale mål for areal-, miljø- og transportpolitikken. Planen rulleres jevnlig, i utgangspunktet i hver valgperiode. Kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) er rettslig bindende både for offentlige myndigheter, grunneiere og andre aktører, og skal legges til grunn ved videre planlegging og utbygging innen kommunen (§ 11-6).

Innenfor store deler av kommunen utdypes arealbruken gjennom et stort antall reguleringsplaner og kommunedelplaner (se planbestemmelsene pkt 2 og 3). Alle arealplaner er tilgjengelige via kommunens digitale planarkiv: <http://www.bergenskart.no/braplan/>

Følgende kommunedelplaner er rettskraftige og gjelder som hovedregel foran kommuneplanens arealdel (jf. bestemmelsenes pkt. 2):

- Landås (plannr. 973)
- Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun vest (plannr 1570)
- Fjellsiden Syd (plannr 1559)
- Ytre Arna (plannr 1606)
- Sentrum (plannr 1578)
- Sandviken – Fjellsiden nord (plannr 1575)
- Mildehalvøya (plannr 1574)
- Åsane sentrale deler (plannr 993)
- Indre Arna (plannr 994)
- Store Lungegårdsvann, Søndre del (plannr 1685)
- Puddefjorden - Damsgårdssundet (plannr 1733)
- Flere planer for trafikkanlegg.

Del I: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Generelle og tematiske bestemmelser (pkt 1- 18)

1 Plankrav

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr 2) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf § 11-9 nr 1.

Plankrav for råstoffutvinning og masseuttak/-deponering behandles i pkt 21.

Godsterminal Nygårdstangen:

Det stilles krav om reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr 1.

- Området skal nyttes til godsvirksomhet fram til nytt relokalisert godsområde står ferdig.
- Det kan utarbeides en felles reguleringsplan for hele godsterminalområdet som åpner for nødvendig tiltak fram til flytting er avklart. Det skal legges vekt på at reguleringsplanen er tydelig på hva som er nødvendige tiltak fram til flytting av godsterminalen.

Jamfør miljøverndepartementets vedtak datert 24.04.13

Krav om områderegulering

For følgende områder stilles det krav om områderegulering (jf § 12-2) før detaljregulering (jf § 12-3) kan vedtas:

1. Følgende områder for Boligbebyggelse (merket B):

B6, B7, B8, B12, B13, B16, B19, B24, B28, B47

For øvrige områder for Boligbebyggelse skal det utarbeides felles reguleringsplan for hele feltet.

2. Alle områder for Næringsbebyggelse under omforming (I/K/L og hensynssone omforming).

3. Følgende områder for Sentrumsformål:

S10, S11, S12, S12b, S13, S15, S16, S18, S19, S20, S21, S22, S24, S25, S26, S28, S29, S30, S32, S33, S34, S36, S37.

Unntak fra plankravet:

- A. Tiltak etter § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet. Dette gjelder også mindre tiltak som omfattes av § 20-2 (selv om det er søkt tillatelse etter § 20-1).

I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. §§ 12-3 og 4-2. Spørsmål om oppstart av reguleringsplan utenfor hovedformål skal forelegges byrådet for uttalelse før oppstart (oppstartsmøte) kan finne sted.

- B. Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og lovverk er ivaretatt, jf § 11-10 nr 1. Den nye bebyggelsen må kunne innpasses i en bestående struktur, og underordne seg eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og volum. Tilsvarende gjelder også for boligbygging på ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter) i områder definert som områder for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på slike resttomter. For å kunne

defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m². Ved bebyggelse av resttomter skal det dokumenteres at blant annet følgende punkt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er ivaretatt: 8 Risiko og sårbarhet, 9 Barns interesser, 10 Uteoppholdsareal, 11 Biologisk mangfold og 12 Kulturminner og kulturmiljø.

Unntak fra plankravet etter pkt B. gjelder ikke innenfor byggeforbudsgrense langs sjø, jmfør pkt 4.1.

- C. Grensejusteringer, jf matrikkelloven § 16, kan tillates uten ytterligere arealplanlegging. Det samme gjelder arealoverføring på inntil 150 m² til bebygd boligeiendom.

Hjemmel: § 11-9 nr 1

2 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Kommunedelplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde, men suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene.

Unntak:

Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran eldre kommunedelplaner:

1. plankrav (pkt. 1),
2. rettskraft for eldre reguleringsplaner (pkt. 3),
3. utendørs oppholdsareal for bolig (pkt. 10),
4. støy (pkt. 13),
5. parkering (pkt. 15),
6. byggehøyde i sentrumsformål (deler av pkt. 20),
7. hensynssoner for omforming
8. Spesielt for kommunedelplan Mildehalvøya: kommuneplanens regler om byggegrenser langs sjø (pkt 4.1 sammenholdt med kommuneplanens arealkategorier) gjelder foran tilsvarende regler i kommunedelplanen.
9. Spesielt for kommunedelplanene Sentrum og Puddefjorden: overstyres bare av kommuneplanens formål bane (2020) og bestemmelser om plankrav (pkt 1) og om parkering (pkt 15).

Hjemmel: § 11-6

3 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplan og bebyggelsesplan i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Unntak:

1. Planer vedtatt etter 01.01.2006 gjelder foran kommuneplanen.
2. Rammer for byggehøyde og arealutnyttelse i planer vedtatt etter 01.01.2000 gjelder foran tilsvarende rammer i kommuneplanen. Dette unntaket gjelder ikke for senterområdene

S11 Wergeland, S12b Slettebakken, S14 Fantoft, S15 Paradis, S16, Hop, S18 Torsvei og S20 Skjold skole.

3. Arealer regulert til landbruk (pbl85 § 25 nr 2), fareområde (pbl85 § 25 nr 5) og spesialområde (pbl85 § 25 nr 6) overstyres ikke av kommuneplanen.
4. Handel som i medhold av gjeldende reguleringsplan kan etableres innenfor generell byggesone (kode 1001, jf. pkt 23) overstyres ikke av pkt 16 Handel.

Hjemmel: § 11-6

4 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

4.1 BYGGEGRENSER LANGS SJØ

Følgende byggegrenser gjelder for pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø:

- Bebyggelse og anlegg - blandet (kode 1001) 25 meter
- Fremtidig boligbebyggelse B1, 7, 10 byggegrense samsvarer med funksjonell strandsone (hensynssone H 550 64)
 B43 10 meter
- Sentrumsformål og næringsbebyggelse 3 meter
- Områder for forsvaret 0 meter
- Andre arealformål 100 meter

Innenfor LNF-områder (§ 11-7 nr 5) tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag innenfor 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs. Det forutsettes at bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende tun, og at det tas særlige hensyn til allmenne interesser.

Hjemmel: § 11-11 nr 4

4.2 BYGGEGRENSER LANGS VASSDRAG*

*Begrepet vassdrag defineres i pkt 26.

Tiltak etter § 1-6, 1.ledd, bortsett fra riving og fasadeendringer, kan ikke settes i verk innenfor følgende vassdragsbelter:

- 10-metersbeltet på begge sider av vassdrag i kommuneplanens senterområder,
- 20-metersbeltet på begge sider av vassdrag i kommuneplanens øvrige byggeområder (bebyggelse og anlegg iht. § 11-7, 1.ledd nr 1),
- 50-metersbeltet på begge sider av vassdrag i LNF-områder unntatt Osvassdraget,
- 100-metersbeltet på begge sider av Osvassdraget.

Unntak: Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftstinteresser og landbruk, og som forutsetter kryssing av eller adkomst til vassdrag, unntas fra forbudet.

Hjemmel: § 11-9 nr 5

Der offentlig kjøreveg følger et vassdrag innenfor vassdragsbeltet kan det vurderes å gi dispensasjon for tiltak som lokaliseres mellom veggen og yttergrensen av vassdragsbeltet.

5 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf bystyresak 63-07.

Se også del II - supplerende retningslinjer for reguleringsplanlegging.

Hjemmel: § 11-9, nr 2 og § 17-2

6 Byforming og arkitektur

Tiltak, bygninger og anlegg skal bidra til lesbarheten og opplevelsen av Bergens naturlandskap og kulturhistoriske landskap. Høy kvalitet på stedsutvikling, byforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom. Der god tilpasning til omgivelser og terreng er viktig skal utformingen visualiseres.

Nye tiltak, bygninger og anlegg skal:

- Ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer,
- Utformes i samspill med de bygde omgivelsenes karakter, gjennom begrunnet valg av form, volum, skala, fasade og materialbruk,
- Gi gode gate- og uterom.

Hjemmel: § 11-9 nr 6 og 7

7 Universell utforming/tilgjengelighet for alle

Kravene til byggeteknisk forskrift TEK 10 skal oppfylles.

1. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.
2. For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til universell utforming kunne fravikes.

Hjemmel: § 11-9, nr 5

8 Risiko og sårbarhet

ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og ved søknad om tiltak, med omfang tilpasset aktuell plan og tiltak. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Hjemmel: § 4-3

I skrånende terreng bør bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på opparbeidede flater. Store skjæringer, fyllinger og murer bør unngås.

9 Barn og unges interesser

Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

En forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek er at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, det skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.

Det legges inn barnetråkk-søk ved oppstart av nye reguleringsplaner.

Hjemmel: § 1-1 og 11-9, nr 5 og nr 8

10 Uteoppholdsareal

I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:

A. Arealkrav

a) Privatareal:

- Minimum 150 m² for eneboliger*
- Minimum 150 m² pr boenhet for tomannsboliger*
- Minimum 75 m² pr boenhet for rekkehus*
- Minimum 50 m² pr boenhet for andre bygg med 3 boenheter
- Minimum 7 m² pr boenhet for andre bygg med 4 eller flere boenheter

*Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.

b) Fellesareal: (minimumsareal beregnet pr boenhet ved 4 eller flere enheter):

- For blokkbebyggelse: 15 m² i bydelssentra og i senterområder langs bybanen, 25 m² i øvrige senterområder, 30 m² utenfor senterområder
- For annen type bebyggelse: 50 m²

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal, bodareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes. Jf, Pbl § 31-2.

B. Kvalitetskrav

Leke- og uteoppholdsarealer som skal regnes med som nødvendige minimumsarealer skal ha følgende kvaliteter:

1. **Lokalisering:** Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 m fra byggets hovedadkomst. Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke med god terrengkontakt og god kontakt med hovedinngang. Spesielt for bydelssentra og senterområder langs bybanen: inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller

tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet. I de samme senterområdene kan også inntil 50 % av fellesarealene dekket av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet. Summen av slike arealer kan maksimalt dekke 75 % av arealkravet.

2. **Helning:** Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
3. **Helse, miljø og sikkerhet:** Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare.
4. **Form og struktur:** Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, og restarealer medregnes ikke. Minst 50 % av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt i boligområdet (dette kan nyanseres i store prosjekter og planområder).
5. **Lokalklima:** Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.
6. **Opparbeiding:** Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet, og skal ferdigstilles samtidig med bolig. Arealene skal både invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer av aktiviteter. I prosjekter med minst 8 boenheter blir det stilt krav til bruk av deler av fellesarealet for tilrettelegging for barn og unges aktiviteter, jf Del II supplerende retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Privatareal og deler av fellesarealene skal kunne skjermes mot uheldig innsyn. Det skal legges særlig vekt på prosjektering og opparbeiding der fellesarealer legges på tak eller andre konstruksjoner.

Hjemmel: § 11-9, nr 5

Se også del II - Supplerende retningslinjer.

11 Biologisk mangfold

Arealer med registrerte verdier for biologisk mangfold, områder med uthevet landskapsverdi og områder som på annen måte inngår i grønnsstrukturen skal ivaretas på lang sikt.

Temakartet "Grøntfaglige interesser" og Grønt atlas gir det faglige grunnlaget for forvaltningen.

Hjemmel: § 11-9 nr 6

Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML).

Det skal tas hensyn til naturverdiene og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet (jf § 6 i NML).

I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende gjelder føre var - prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf NML §§ 8 og 9). Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

12 Kulturminner og kulturmiljø

Alle arealplaner og tiltak, også i sjø, skal vurderes i forhold til fredete kulturminner.

Vurdering av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak. I arealplanlegging skal kulturminnemiljøet dokumenteres og det skal vises til hvordan man har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. I plan og byggesaker som berører kulturminnemiljøer skal uttalelse fra Byantikvar innhentes.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatiske fredete kulturminnet og som det ikke er dispensert for gjennom gjeldende arealplaner jf kml § 8,4.ledd er ulovlig uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltak/arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

Middelalderbyen Bergen

Innenfor bysentrum finnes det automatisk fredete kulturlag fra middelalder. Ved tiltak i eller i nærheten av disse hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand, kreves miljøoppfølging, blant annet ved miljøovervåking, sikring av kildemateriale ved arkeologisk utgraving eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Hjemmel: § 11-9 nr 7 og 8, Kulturminneloven §§ 4, 8, 9, 10

I områder med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal det tas spesielle hensyn ved søknad om tiltak og endret arealbruk. I slike miljøer bør foreslåtte tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

Ved søknad om tiltak som berører bygning med verneverdi eller dens omgivelser, skal bygningen dokumenteres med oppmåling, skriftlig vurdering, skisser og foto. Fasade med dører, vinduer, takflater, samt bygningens hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares. Ved dokumentert nødvendig utskiftning skal man i materialbruk, form og uttrykk tilstrebe opprinnelig utforming. Ny bebyggelse må innordne seg eksisterende bebyggelse i form og volum.

Jordbrukets bygninger, også de som ikke lenger er i opprinnelig drift, skal søkes bevart som historiefortellende strukturer med tilhørende kulturlandskap i den utstrekning det er mulig. Tilpassninger til ny bruk skal gjøres i samråd med Byantikvaren.

I tette trehusmiljøer, deriblant Brannsmiteområdene, skal bygningene beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader, detaljer og hovedform. Ferdelsårer og rommene mellom byggene må ikke bygges inn eller tettes igjen uten at dette er avklart med Byantikvar og Brannvesenet.

I områdene definert som "Nasjonales kulturminneinteresser i by" skal det tas særlige hensyn til at det foreligger nasjonale interesser knyttet til kulturminneverdiene, både enkeltbygg og miljøer. Området skal forvaltes og utvikles slik at kulturminneverdiene ikke svekkes eller forsvinner (jmfør Riksantikvarens "NB! Register").

Byantikvarens kulturminnegrunnlag skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling, disse finnes på Byantikvarens egen nettside. I tillegg kan følgende registre og oversikter være til hjelp: SEFRAK registeret (Eiendomsmatrikkelen), Antikvarisk register (Fortidsminneforeningen), "NB! Registeret" (Riksantikvaren), Riksantikvarens kulturminnesøk (Riksantikvaren).

13 Støy

I rød støysone* tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates heller ikke.

I gul støysone* kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredstillende støyforhold.

Bestemmelsen gjelder også utenfor hensynssonene H210 og H220 Støysone.

Hjemmel: § 11-9 nr 6

* Kriterier for soneinndeling. Når ett av kriteriene er oppfylt faller arealet innenfor sonen.

Alle tall i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl 23 - 07
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}
Bane	58 L _{den}	75 L _{5AF}	68 L _{den}	90 L _{5AF}
Flyplass	52 L _{den}	80 L _{5AS}	62 L _{den}	90 L _{5AS}
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L _{den} Med impulslyd: 50 L _{den}	45 L _{night} , 60 L _{5AF}	Uten impulslyd: 65 L _{den} Med impulslyd: 60 L _{den}	55 L _{night} , 80 L _{5AF}
Motorsport	45 L _{den} , 60 L _{5AF}	Aktivitet bør ikke foregå	55 L _{den} 70 L _{5AF}	Aktivitet bør ikke foregå
Skytebaner	30 L _{den} , 60 L _{Almax}	Aktivitet bør ikke foregå	35 L _{den} , 70 L _{Almax}	Aktivitet bør ikke foregå

Kilde: Retningslinje T-1442 *Støy i arealplanlegging*, Miljøverndepartementet.

I områder der støysonekart foreligger skal disse innarbeides i arealplaner for støyfølsom bebyggelse. Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal tiltakshaver utarbeide støysonekart.

Kvalitetskrav til uteareal

Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig i henhold til pkt. 10 skal ikke ha støynivå over Lden = 55 dB.

Privat uteplass kan lages som vinterhage/innglasset balkong i følgende områder: sentrum (S1 og 8), bydelssentra og i senterområder langs bybanen (sør t.o.m. S 21 Lagunen) dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.

Hjemmel: § 11-9, nr 6

Tiltak mot vegtrafikkstøy og banestøy

I gul støysone skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter blir gjennomgående og får lavere utendørs støynivå enn Lden = 55 dB på stille side. Stille side skal også være skjermet i forhold til støy fra andre støykilder. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares.

I rød støysone kan det ikke bygges boliger eller gis tillatelse til nye boenheter uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 65/68 dB. Det må dokumenteres at luftkvalitet innendørs og på utendørs oppholdsareal blir tilfredsstillende, jf. nasjonale mål for lokal luftkvalitet.

Unntak: I kommuneplanens lokalsentra kan det vurderes å øke disse grenseverdiene til Lden = 70 dB og i øvrig sentrumsformål til Lden = 73 dB for støy fra vei og bane. Nødvendige

forutsetninger for dette er at det dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inneklima og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Hjemmel: § 11-9, nr 6

14 Energi

I byggeområder utenfor konsesjonsområde for fjernvarme og i byggeprosjekter som ikke tilknyttes fjernvarme skal passivhusløsninger vurderes. Det skal også spesielt tas hensyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggeområdet, og til bruk av alternative fornybare energikilder.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

15 Parkering

- 1. Parkeringsdekning må dokumenteres ved alle søknader om tillatelse til tiltak etter § 20-1 bokstav a, b, d, g, j og l. Alle omsøkte tiltak skal ha parkeringsdekning som er i samsvar med krav i parkeringstabellen, eller andre krav hjemlet i reguleringsplan.**
- 2. En parkeringsplan vedlagt søknad om tiltak skal redegjøre for parkering for biler og sykler for bebyggelsens behov jf. pkt. 1. Planen skal vise lokalisering av parkeringsplasser, bruksordninger og eventuelle stedlige forhold som har betydning for den valgte løsningen, herunder også sikker hente- og bringeløsning etter bebyggelsens behov. Retningslinjer om utforming av parkering er grunnlag for vurdering av parkeringsplanen.**
- 3. Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.**
- 4. Kommunen kan godkjenne at biloppstillingsplasser dekkes gjennom parkering utenfor tiltakets eiendom. I slike tilfeller skal det fremlegges en tinglyst erklæring om bruk.**
- 5. Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes innenfor rammen av gjeldende parkeringskrav, forutsatt at tinglyst erklæring foreligger.**
- 6. For tiltak nær stoppesteder langs kollektivtrafikkens stamruter, der parkeringskrav P4 gjelder, skal det gjøres konkrete vurderinger om ytterligere begrensning i parkeringstilbudet for næringsbygg.**
- 7. Kommunen kan forby at ubebygde areal brukes til parkering.**
- 8. Det tillates bygging av flere parkeringsplasser enn det som framgår av parkeringsbestemmelsene, dersom plassene skal brukes til innfartsparkering. Dette gjelder bare for parkeringsanlegg nær viktige samferdselsknutepunkt ved god kollektivdekning, der det kan etableres sambruk med forretninger og kjøpesentra etter nærmere retningslinjer.**
- 9. Det legges til rette for utvidet innfartsparkering på de viktigste samferdselsknutepunktene etter kartlagt behov hvor det åpnes opp for samarbeid med andre aktører.**

Parkeringstabell med parkeringsplasskrav *	Beregningsgrunnlag	Sykkelp1	SykkelpAndre soner	Bil P1	Bil P2	Bil P3	Bil P4
Bolig Virksomhet	100 m ² BRA	3	2	1-1,2	1,2-1,4	1,2-1,6	1,4 [✖]
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	9	6	0	10	16	10 - 15
Kontor	1000 m ² BRA	10	7	2/1/0* ₁	4	6	5-15
Industri / verksted	1000 m ² BRA	3	2	1	3	5	5-8
Lager / engros	1000 m ² BRA	3	2	1	2	3	3-6
Restaurant / pub / kafé	1000 m ² BRA	6	4	0	2	3	3-6
Mosjonslokaler	1000 m ² BRA	6	4	0	3	6	8-12
Hotell	10 gjesterom	3	2	3	4	5	4-8
Småbåthavn	10 båtplasser	3	2	2	4	5	4-7
Bensinstasjon, gatekjøkken	Årsverk	0,3	0,2	0	0,8	1	1-4
Sykehus	10 senger	1,5	1	3	4	1-4	3-8
Sykehjem	10 senger	1,5	1	2	3	1-3	3-8
Barnehage/barnepark	10 barn	1,5	1	0,3-0,5	1-2	2 – 2,5	3-5
Skoler (grunn- og videregående)	10 årsverk	45	30	1	2	3	4-8
Universitet/høyskole (sentrum)	30 årsverk	45					
Universitet/høyskole (andre soner)	10 årsverk		30	1	1,5	2	2-6
Idrettsanlegg	10 personer	3	2	0	0,5	1	1-4
Forsamlingslokale (kino/teater, kirke)	10 sitteplasser	3	2	0	1	3	3-6

*₁ 2 plasser pr 1000 m² BRA inntil 4000 m², 1 plass pr 1000 m² for areal 4000-20 000 m², deretter 0 plasser.

- * Krav til parkering for bolig og sykkelparkering er minimumskrav. Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall er laveste tall minimumskrav og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er makskrav til antall parkeringsplasser.
- * Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.
- * Krav om bilparkering P1 - P4 benyttes i ulike deler av kommunen. Det fremgår av de geografiske bestemmelsene hvor de ulike krav gjelder. Der ikke annet er oppgitt gjelder P4.
- * Krav om sykkelparkering kommer i tillegg til krav om bilparkering i alle soner. Parkering for andre motorkjøretøy regnes å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.
- * Av antall beregnede plasser skal min 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst og en gunstig trasé. Dette gjelder òg ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger.
- * Av krav til boligparkering regnes 80 % som egenparkering og 20 % som gjesteparkering.
- * Tabellen er ikke utfyllende i forhold til typer virksomhet. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenliknbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.

✖ I P4 skal det etableres minimum 1 bilparkeringsplass pr boenhet.

Krav om bilparkering P1 - P4 benyttes i ulike deler av kommunen. Det fremgår av de geografiske bestemmelsene (pkt 19-27) hvor de ulike krav gjelder. Der ikke annet er oppgitt gjelder P4.

Bestemmelser spesielt for sykkelparkering

1. Sykkelparkering skal ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere. Større byggeprosjekt langs hovedrutenettet skal knyttes direkte til sykkelnettet.
2. Ved sykkelparkering for beboere i hus med 4 enheter eller mer skal en søke løsninger med særlig tyverisikker parkering, for eksempel innendørs sykkelparkering som er lett tilgjengelig til/fra gateplan. For større boligkompleks må en i tillegg ta egne hensyn til gjesteparkering.
3. Der parkeringsplasser må ventes å bli benyttet i lengre tidsrom (eks. arbeidsplasser, skoler, kjøpesentre) skal en i størst mulig grad utforme sykkelparkering med ly for nedbør og vind og slik at en begrenser sykkeltyveri.
4. Ved etablering av bygg for mer enn 20 ansatte skal det i tilknytning til sykkelparkeringen etableres garderobetilbud.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

16 Handel

Detaljhandel med bruksareal inntil 1500 m² kan lokaliseres uavhengig av senterstruktur innenfor kommuneplanens arealformål bebyggelse og anlegg. Utenfor sentrumsformål skal samlokalisering mellom flere enheter som kan skape nye tyngdepunkt for handel skal unngås. Unntak: I område I/K/L 13 Laksevågneset skal det ikke etableres detaljhandel.

Detaljhandel med bruksareal over 1500 m² skal lokaliseres i kommuneplanens sentrumsformål. Handelsarealet skal etableres i direkte tilknytning til eksisterende handels- og/eller kollektivknutepunkt, og det skal sikres gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet til alle naturlige målpunkt.

Unntak: I følgende sentrumsformål langs bybanen skal det ikke etableres detaljhandel med bruksareal over 1500 m²: S 12 b Slettebakken, S 16 Hop, S 18 Tors veg og S 20 Skjold.

Større anlegg for arealkrevende varer* kan lokaliseres i sentrumsformål og i industri-, kontor- og lagerområder med god tilknytning til transportsystemet. Nye anlegg for arealkrevende varer må ha god kollektivdekning.

Unntak: I følgende I/K/L-områder skal det ikke etableres handel med bruksareal over 1500 m²: I/K/L 6 Laksevåg, I/K/L 10 Liland, I/K/L 11 Kokstad.

* Arealkrevende varer defineres som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, brune- og hvitevarer, møbler, trelast og andre større byggevarer, planteskoler og hagesentre.

Hjemmel: § 11-9, nr 5

17 Luftkvalitet

Rød sone* angir et område som på grunn av høye luftforurensningsnivåer ikke er egnet til bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning, så som helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg.

Gul sone* er en vurderingssone hvor det bør vises aktsomhet med å tillate etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Ved etablering av bebyggelse i gul sone, skal uteområder legges så langt vekk fra forurensningskilden som mulig.

I sentrumsformål kan det vurderes å oppføre bebyggelse med følsomt bruksformål i rød/gul sone. Det skal legges vekt på at slik bebyggelse, og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig innen sonen

Hjemmel: § 11-9 nr 6

*Soneinndeling skal samsvare med nasjonale retningslinjer når disse vedtas.

18 Vann, avløp og overvannshåndtering

VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner. Rammeplanen skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom.

Hjemmel: § 11-9, nr 3

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak:

- Kommunens VA-norm med tilhørende vedlegg
- Retningslinjer for overvannshåndtering
- Reglement for sanitæranlegg

For tiltak innenfor nedbørsfelt for drikkevann henvises det også til pkt 8 og 27.

Bestemmelser knyttet til arealkategorier (pkt 19 - 28)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7, nr 1)

19 Boligbebyggelse

For Haukås B6, 7 og 8, skal utbygging av overvannssystem være basert på infiltrasjon og fordrøyning i samsvar med prinsipper og løsninger i rapporten "*Haukåsvassdraget. Fremtidig utbygging og helhetlig overvannshåndtering*", COWI 2006.

Rekkefølgekrav:

1. Haukås B6, 7 og 8 skal utvikles fra nord og knyttes til kloakkrenseanlegg på Hylkje.
2. B6 og 8 bør ikke bebygges før Eikåstunellen er gjennomført med tilhørende trafikksikringstiltak og nødvendig gang/sykkelvei over Eikåsen/vikaleitet er etablert.
3. Områdene B6, B7 og B8 skal ikke bebygges før det foreligger system for kollektivbetjening.
4. Områdene B19, B24 og B28 skal ikke bebygges før det foreligger en vurdering av hvordan områdene skal betjenes med kollektivtransport.
5. Boligområde B51 Aadland: Helhetlig løsning for miljøvennlig transport, avgrensning av byggeområdet, grad av utnytting, grønnstruktur og flystøy skal avklares i kommunedelplan for Birkeland, Liland, Aadland og Espeland. Aktuelle tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen for området.

Det skal legges til rette for miljøvennlige transportløsninger som omfatter:

- Et effektivt kollektivtrafikktilbud herunder tilbringertjeneste til bybanestopp
- Gode gang/sykkelvegforbindelser blant annet til bybanestopp, skoler og lokalsenter ved Blomsterdalen og andre viktige målpunkt
- Nødvendige rekkefølgekrav i forhold til infrastruktur

Boligområde B51 skal planlegges med nullutslippsboliger
Jamfør miljøverndepartementets vedtak datert 24.04.13

6. B30 skal benyttes til midlertidig massedeponi for vegarbeider på Flyplassvegen/E 39 før området kan tas i bruk til boligformål.

Hjemmel: § 11-9, nr 1, 4, og 6

20 Sentrumsformål

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

Nye bygg skal underordnes estetiske krav i pkt. 6. Bystyret avgjør om høyden på utbygging skal varieres innenfor hvert enkelt prosjekt.

Basert på prinsippsak Byggehøyder i det sentrale byrommet (saksnr 200501061, bystyresak 211-06) kan det åpnes for bygging av høyhus utover rammene i kommunedelplan sentrum innenfor avgrensede og kartfestede deler av Bergen sentrum. Konkret avveining foretas i reguleringsplan.

Innenfor disse rammene gjelder følgende maksimale byggehøyder (inkl. takoppbygg) og arealutnyttelse:

- Sentrum (S 1): 27 meter
- Bydelssentre (S 17, 21, 26, 27, 30, 33): 22 meter, %-BRA = 250%
- Sjøfronten (S 8): 16 meter, %-BRA = 200%
- Lokalsentra og bybanestopp: 16 meter, %-BRA = 250%

For Wergeland (S11) suppleres dette med vedtatt Strategiprogram (byrådssak 1073-08).

- Bybanestopp mellom Danmarks plass og

Paradis (S 11, 12, 12 b, 14, 15, 37, 38): inntil 20 meter kan vurderes for enkeltbygg

Angitt maksimal arealutnyttelse gjelder ved områdeplanlegging og samlet planlegging for flere eiendommer.

Parkering:

- I S1, del av S8 (mellom store Lungegårdsvann og Skuteviken), S8a Solheimsviken og S37 Danmarks plass gjelder parkeringsbestemmelser P1.
- I del av S8 (Skuteviken-Breiviken, Møllendal, Damsgårdssundet vest), S10, S11, S12, S12b, S14, S15, S17, S26 og S38 gjelder parkeringsbestemmelser P2.
- I S9, S16, S18, S20, S21, S27, S30 og S33 gjelder parkeringsbestemmelser P3.

- I resterende senterområder gjelder parkeringsbestemmelser P4.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5, §§ 28-5 og 28-7.

Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

Følgende forutsetninger skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak i senterområdene (praktiseres som retningslinjer i lokalsenter type 1 og 2):

- 1. I nye senterområder og ved omfattende fornyelse skal det tilrettelegges for et sentralt møtested med høy fysisk og sosial kvalitet.**
- 2. Reguleringsplaner skal omfatte alle tilstøtende byrom (plasser, allmenninger, gater og parker).**
- 3. Bebyggelsen skal gis en urban utforming med klart definerte byrom og ha sammenhengende fasadeliv.**
- 4. Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.**
- 5. Byrommene skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og kulturminner, oppholdsareal langs sjø og vassdrag og ta utgangspunkt i viktige utsyn eller siktlinjer til omgivelsene. Gangakser skal lede til og gjennom sentrale byrom.**
- 6. Der byrom møter sjøen skal tilliggende tomter bebygges med spesiell omtanke for bakenforliggende bebyggelse og allmenn tilgjengelighet.**
- 7. Byromsnettet skal være finmasket og områdetilpasset, kvartalslengdene kan maksimalt være 70 m.**
- 8. Byrom skal reguleres til offentlig trafikkområde eller friområde eller på annen måte sikres fullverdig og varig allmenn tilgjengelighet.**
- 9. Gesimshøyde skal være maksimalt 110 % av byrommenes bredde.**
- 10. Handel, service og arbeidsplasser skal lokaliseres inn til byrommene. Minimum 10 % av fasadelengden tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet med stor etasjehøyde, maksimalt vindusareal og adkomst direkte fra gateplan.**
- 11. Nye boliger med fasade mot byrommene skal ha gjennomsnittlig golvnivå 1 meter over gateplan. Dersom dette ikke kan forenes med krav til universell utforming skal alternative løsninger vurderes.**
- 12. Parkeringsplasser skal legges i underjordisk anlegg, kjellere eller i bygg som ikke har fasade mot byrom. All parkering i henhold til kravene i gjeldende parkeringsnorm, også sykkelparkering, skal etableres i bebyggelsen, overflateparkering tillates ikke med unntak av HC-parkering.**
- 13. Det skal legges vekt på god sykkelparkering. Utforming og plassering må ikke begrense fremkommeligheten i offentlige rom (jf. prinsipper om universell utforming).**
- 14. Viktige gangforbindelser til bybanestopp og kollektivholdeplass skal identifiseres og om mulig gis formell status.**

Hjemmel: § 11-9 nr 5

I byggesaker som omhandler nybygg eller utbedring av eiendommer som grenser til byrom, skal en forholdsmessig andel (minimum 4 meter) av naturlig tilgrensende uteareal som kjørebane, fortau, sykkelsti og oppholdsareal opparbeides og godkjennes før det gis midlertidig brukstillatelse. Der det er ønskelig med felles koordinering av flere aktører, kan det være tilstrekkelig med bankgaranti for opparbeidingskostnadene før midlertidig brukstillatelse gis.

Retningslinjer for parkering av motorkjøretøy i Bergen sentrum (S1)

1. Kun plasser for forflytningshemmede, varelevering og taxi kan tillates på gategrunn. Parkering på tak tillates ikke. Ved utbygging til kontor- og forretningsformål skal det alltid vurderes særlig om frikjøpsordning kan benyttes.
2. Ved bygging av parkeringsanlegg skal det inndras p-plasser på gategrunn i forhold til det til enhver tid gjeldende måltall for antall parkeringsplasser totalt.
3. Egne planer for sanering av parkeringsplasser på gategrunn og tilrettelegging for ny bruk skal legges frem og godkjennes samtidig med behandling av nye plasser. Opparbeidelse av frigitt grunn bør samordnes med ferdigstilling av parkeringsanlegget. Byggherre for p-anlegget og offentlig myndighet avklarer ansvaret for opparbeidelse av frigjort areal.
4. Ved opparbeidelse av frigjort areal skal det gjøres en særlig vurdering av behovet for plasser for bevegelsehemmede, el-biler, varelevering og parkering for servicebiler i det aktuelle området.

21 Råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak

Tiltak med arealbehov over 1 da eller høyde som overstiger 1,5 m, og utvidelse av eksisterende tiltak slik at disse kriteriene blir overskredet, skal inngå i reguleringsplan.

Plankrav for massedeponering og masseuttak som lokaliseres til gårdsbruk i drift, som godkjennes etter særlov og som ikke strider mot kommuneplanens bestemmelser behandles etter pbl § 12-1.

Hjemmel: § 11-9 nr 1

Rekkefølgekrav:

Gimmeland D/M 4 kan ikke tas i bruk før området har forsvarlig adkomst og godkjent avkjørsel.

Hjemmel: § 11-9 nr 4

Ved masseuttak større enn 500 m³ skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning. (Lov om erverv og utvinning av mineralressurser)

22 Næringsbebyggelse (Industri, kontor og lagerområder)

Det skal utarbeides områdereguleringsplan for næringsområder under omforming/fortetting (I/K/L områder merket med skravur), jmfør pkt 1.

Det er et overordnet mål å øke utnyttelsen av sentralt beliggende næringsområder ved de viktigste kollektivaksene. I disse områdene prioriteres næringer med høy tetthet av arbeidsplasser.

Næringskorridoren I/K/L 7 er et viktig og sentralt område der det skal vektlegges god sammensetning av næring og kontor, og der utforming av området må skje ut fra hensynet til topografien i området. Det tillates en utnyttelse med inntil %-BRA=250%

Rekkefølgekrav:

1. Mardalen I/K/L 4 kan ikke bebygges før det foreligger godkjent reguleringsplan for ny E39 Midtbygda – Klauvaneset.

Parkering:

1. I I/K/L6 og I/K/L7 gjelder parkeringsbestemmelser P2.
2. I I/K/L13, I/K/L 16, I/K/L 17 og I/K/L 19 gjelder parkeringsbestemmelser P3.
3. For øvrige I/K/L-områder gjelder parkeringsbestemmelser P4.

Hjemmel: § 11-9, nr 1, 4 og 6

23 Bebyggelse og anlegg

23.1 Bebyggelse og anlegg - Blandet (kartkode 1001)

Ny bebyggelse skal tilpasses strøkskarakteren med hensyn til høyde og grad av utnytting. Det skal tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljøer. For boligbebyggelse er maksimal utnyttingsgrad %- BRA = 60%. Eksisterende grønnstruktur skal hensynstas.

Det åpnes for differensiert utnyttelsesgrad mellom 60 % til 200 % langs de store kollektivårene, der man i tillegg til kollektivdekning og sykkelstier, tar hensyn til områdets kvaliteter.

Nye boenheter skal som hovedregel ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. For studentboliger (i regi av SIB) kan det vurderes å bygge mindre boenheter enn 35 m².

Garasje må plasseres og utformes i samsvar med bygningens formål. Garasje kan tillates oppført med bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) på inntil 50 m², med maksimal mønehøyde 4,5 m.

Parkering:

- Innenfor bestemmelsesområdene BOa, BOb, BOc og BOd gjelder parkeringsbestemmelser P3.

Rekkefølgekrav:

- Arealer som betjenes fra Grimstadvegen kan ikke bebygges før området er sikret tilstrekkelig infrastruktur på feltene vann, avløp og veg.

Hjemmel: § 11-9, nr 4, 5 og 6

GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 nr 3)

24 Grønnstruktur

Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Hjemmel: § 11-9, nr 1

Naturvennlig tiltak som gjennomføres med sikte på å verne om arealene og/eller gjøre arealene anvendelige for den forutsatte bruk, herunder adkomst til, ferdsel langs eller opphold i strandsonen ved sjø og vassdrag er tillatt.

Hjemmel: § 11-10 nr 1

Arealer som er regulert som friområde skal betjene allmennheten i vid forstand og være offentlige.

Hjemmel: § 11-10 nr 3

Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene kan være fastlagt i reguleringsplan.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7 nr 5)

25 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

I LNF-områdene er det bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.

I hvert av områdene LNF-spredd bolig i Samdal og ved Riple og Trengereid skoler tillates bygging av inntil 9 boliger i planperioden. Følgende lokaliseringkriterier for tomt og adkomstveg skal oppfylles:

- 1. Dyrka eller dyrkbar jord eller sammenhengende inmarksbeite skal ikke omdisponeres,**
- 2. Bolig skal plasseres minst 100 m fra driftsbygning som kan gi støy- eller luktplager,**
- 3. Tiltaket skal ikke gi øket trafikk gjennom gardstun.**

Hjemmel: § 11-11 nr 2

Retningslinjer for bolig- og ervervsbebyggelse på gardsbruk i aktiv drift:

Tiltaket må være knyttet til produksjonen på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester. Virksomheten må også være basert på og tilpasset gardenes eget ressursgrunnlag. Tiltaket skal plasseres med hensyn til friluftsinnteresser, natur- og kulturlandskap. I den grad det er driftsmessig forsvarlig bør det plasseres i tilknytning til gardstunet og tilpasses lokal byggeskikk og eksisterende bygningsmiljø. Dette gjelder spesielt for våningshus nr 2. Søknader om tiltak som ledd i stedsbunden næring skal legges fram for kommunal landbruksmyndighet til uttalelse.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7 nr 6)

26 Bruk og vern av sjø og vassdrag

26.1 DRIKKEVANN

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

26.2 FERDSEL (Fe)

Område merket Fe1 i Sandviken er ankringsområde.

26.3 VASSDRAG*

I kommuneplanens sentrumsformål kan vassdrag gis parkmessig opparbeiding. I øvrige områder skal naturtilstand bevares i størst mulig grad, og kantvegetasjon skal bevares. Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsinnteresser og som forutsetter adkomst til, ferdsel langs, opphold ved eller kryssing av vassdrag er tillatt.

Tiltak som berører vassdrag skal vurderes opp mot *Forskrift om rammer for vannforvaltning og Forvaltningsplan Vassdragene i Bergen* (bystyresak 58/07). Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Langs vassdrag skal det legges spesiell vekt på å unngå spredning av forurensede masser, og innenfor 100-metersbeltet på begge sider av alle vassdrag i Bergen er det forbud mot deponering av tilkjørte masser. Dette gjelder ikke for regulerte massedeponier.

Hjemmel: §§ 11-9 nr 1, 11-11 nr 5

*Begrepet vassdrag følger vannressurslovens definisjon.

HENSYNSSONER (§ 11-8)

27 Hensynssoner

27.1 SIKRINGS-, STØY OG FAREOMRÅDER

Hjemmel § 11-8 a

27.1.1 Støy

- Se bestemmelsen om støy (pkt 13).

27.1.2 Luftforurensning (Annen fare)

Fareområde med bakgrunn i luftkvalitet.

- Se bestemmelsen om luftkvalitet (pkt 17).

27.1.3 Drikkevann

- Innenfor nedbørfeltet for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann. Kommuneplanens byggeområder i Eidsvåg som ligger innenfor nedbørfeltet for drikkevann gir ikke hjemmel for tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften eller klausuleringsbestemmelser for nedbørfeltet.

27.1.4 Sikringszone Militær virksomhet

- Nye boenheter, nye kontor/næringsbygg og nye kaier og naust tillates ikke innenfor hensynssone M1. Bruksendring/seksjonering på eksisterende eiendommer for omgjøring til bolig- eller fritidsformål tillates heller ikke.
- Det kan etter samtykke fra Forsvarsbygg gis unntak fra denne bestemmelsen for utbygging av tidligere regulerte tomter samt tiltak, påbygg eller lignende på eksisterende eiendommer.

27.1.5 Fareområde brann- og eksplosjonsfare

- Innenfor område angitt som faresone B/E 1 tillates ikke nye tiltak utover militære formål.
- Innenfor område angitt som faresone B/E 2 tillates ikke ny boligbebyggelse, jmfør Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff § 7-3.
- Innenfor område angitt som faresone B/E 3 tillates kun småhusbebyggelse (maksimal %-BRA=50%). Det tillates ikke nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handelssentra, jmfør Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff § 7-3.

27.1.6 Brannsmitteområde

Fareområde: Fare for brannsmitte i verneverdig tett småhusbebyggelse. Innenfor hensynssone brannsmitteområde gjelder følgende:

- For utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplaner, samt for tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven, skal kommunens plan for sikring mot brannsmitte ligge til grunn.
- For søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal uttalelse fra Bergen brannvesen og Byantikvaren innhentes.
- Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig (Ref pbl § 13.2, siste ledd).

27.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Hjemmel § 11-8 b

27.2.1 Konesjonsområde Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes ved fjernvarme.

Hjemmel: § 11-9, nr 3 og § 27-5

27.3 SONER MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ

Hjemmel: § 11-8 c

27.3.1 HENSYN LANDBRUK (H510)

- **Sammenhengende landbruksområde**

Innenfor de sammenhengende landbruksområdene skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig (100 års) perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis der fremtidige generasjoners behov for å kunne produsere egen

mat på egen jord skal være et svært tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om for eksempel omdisponering eller deling av dyrket mark.

Bygningsmasse og kulturlandskap bør i størst mulig grad bevares eller utvikles i tråd med tradisjonell byggeskikk.

27.3.2 HENSYN FRILUFTSLIV (H530)

- **Byfjellene**

Innenfor byfjellsgrensen skal naturkvaliteter og området verdi for friluftsliv, biologisk mangfold, kulturminner, landbruk og drikkevannsforsyning ivaretas på lang sikt. De respektive forvaltningsplanene, sammen med kommuneplanens LNF-status for arealene, skal legges til grunn for arealforvaltningen.

Myndighetene til å gi dispensasjon fra kommuneplanen innenfor byfjellsgrensen legges til bystyret.

Hjemmel: § 19-2, 1.ledd

27.3.3 HENSYN LANDSKAP (H550)

- **Funksjonell strandsoner langs sjø**

Den funksjonelle strandsonen er områder som står i direkte samspill med sjøen økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Innenfor den funksjonelle strandsonen er det et overordnet mål å ta vare på og videreutvikle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

I sentrumsformål og utenfor 25-metersbeltet i bebyggelse og anlegg (hovedformål) skal tiltak plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for den funksjonelle strandsonen ikke påvirkes negativt.

Innenfor den funksjonelle strandsonen finnes en rekke kulturminnestrukturer.

Naustmiljø: Naust bygget etter tradisjonell byggeskikk har høy verneverdi og bør bevares

Industristeder: Det finnes en rekke tekniske kulturminner i tilknytning til kystlinjen. Disse kan være viktige å bevare for å forstå framveksten av lokalstedet med tilhørende boliger og infrastruktur.

Kaier: Kaier og opptrekksplasser forteller om den maritime historiske infrastrukturen og bør bevares i størst mulig grad.

- **Inngrepsfrie områder**

Inngrepsfri natur er en sjeldenhet innenfor kommunegrensen. Slike områder er vist som hensynssone Landskap, og er områder som ligger mer enn 1 km fra tyngre tekniske inngrep (INON). Områdene er vist med en buffersone på 1 km. Det er et mål å bevare disse områdene fri for tyngre teknisk inngrep for fremtiden. (Direktoratet for naturforvaltning: Kartlegging av inngrepsfri natur i Norge (INON)).

27.3.4 BEVARING NATURMILJØ (H560)

- **Biologisk mangfold**

For å sikre det biologiske mangfoldet på lang sikt skal arealer avsatt til Bevaring av naturmiljø ivaretas på best mulig måte. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis der et langsiktig vern av det biologiske mangfoldet skal være et tungtveiende hensyn, for eksempel ved behandling av saker etter landbrukslovverket, herunder saker om arealenderinger, hogst og treslagsskifte.

27.3.5 BEVARING KULTURMILJØ (H570)

- **Troldhaugen**

- Troldhaugen er et nasjonalt kulturminne. Tiltak innenfor hensynssonen skal vurderes i forhold til innvirkning på kulturminnet.

- **Historiske senter**

- Sentrum, Sandviken, Fjellsiden, Ytre Arna, Salhus, Alvøen:

Kulturminneverdiene i området er betydelige, og må vurderes spesielt i søknader om tiltak.

- **Arkitektur - Villa/bolig/hage**

- Landås, Eikeviken, Selegrend, Kråkenes, Minde og Danmarks plass:

Bygningsmiljø med arkitektur, infrastruktur og åpne arealer har stor verdi. Nye tiltak skal vurderes opp mot eksisterende forhold.

- **Jordbrukslandskap**

- Jordalen, Fana, Stend, Hordnes og Mellingen:

Kulturlandskapet skal bevares som helhetlig kulturminnemiljø der enkeltobjekter med høy verneverdi må bevares og i størst mulig grad restaureres og tilbakeføres. Tilpassing til ny bruk må avklares med Byantikvaren. Ved utbygging må det tas hensyn til kulturlandskapet.

- **Historisk ferdselsåre**

- Eldre veifar

Ved større eller mindre tiltak som berører hensynssonen skal veifaret utredes og tas hensyn til. Byantikvaren skal høres ved tiltak som berører hensynssonen.

- Eldre jernbanestruktur

Broer, kulverter, kurver og høyder bør bevares i størst mulig grad. Byantikvaren skal høres ved tiltak som berører hensynssonen.

27.4 SONER FOR BÅNDELEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG

Hjemmel: § 11-8 d

27.4.1 BÅNDELEGGING FOR REGULERING (H710)

- **Områder som båndlegges for regulering**
 - **Fana kulturpark båndlegges med formål å styrke og videreutvikle parkområdet**
 - **Søndre Hetlevik (plan 40370000) båndlegges for ny regulering med formål å avklare fremtidig boligbygging og å tilpasse framtidig arealbruk til militære aktiviteter og aktuelle sikkerhetskrav i området, jfr punkt 27.1.4**
 - **Område for ny båthavn i Dolviken båndlegges med formål å regulere ny båthavn med tilhørende aktiviteter**
 - **Almås gård (gnr 197, bnr 1 og 4) reguleres til grønne formål (for eksempel park, landbruk, friluftsområde)**
 - **Planområdet for forslag til reguleringsplan for Mathopen – Hetleviksåsen, planid 16150000, vist på plankartet datert 19.juni 2007, båndlegges med formål å avgrense arealer for ny boligbebyggelse**

I tillegg til Søndre Hetlevik og B35, vil det bli aktuelt å regulere flere områder innenfor sikringssone M1, jfr bestemmelsene punkt 27.1.4

Planområdet i Dolviken vil bli vurdert utvidet for å imøtekomme behovet for en områdeavklaring i samsvar med Miljøverndepartementets behandlingen av kommuneplanens arealdel 2006-2017 (brev av 18.06.2010).

27.4.2 BÅNDELEGGING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN (H720)

- **Området som er båndlagt etter naturvernloven**
 - **Fjøsanger (naturminne og landskapsvernområde)**
 - **Hisdalen (naturreservat)**
 - **Kalandsvika (naturreservat)**
 - **Kråmyrane (naturreservat)**
 - **Nesvika (naturreservat)**
 - **Rambjøra (landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning)**
 - **Reppadalen (naturreservat)**

- **Seløyskjera (naturreservat)**

27.4.3 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)

- **Fredet bygrunn i Bergen sentrum**

Meldeplikt til Riksantikvaren, jamfør Kulturminneloven

Innenfor fredet bygrunn kreves det særskilt tillatelse fra riksantikvaren for følgende tiltak:

- **Inngrep i bakken (for eksempel graving eller treplanting)**
- **Tiltak som kan endre grunnvannsnivået**
- **Tiltak som kan virke skjemmende på middelalderbygg eller automatisk fredete kulturminner**
- **Endringer i den middelalderske gatestruktur eller sperring av siktlinjer mot sjøen**

27.4.4 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER (H740)

- **Osvassdraget**
 - Osvassdraget er vernet gjennom verneplan 1 for vassdrag. Bestemmelser gitt i vannressursloven kap 5 og i rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (kongelig resolusjon av 10.11.94) supplerer kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer i forvaltningen av nedbørsfeltet.

27.5 SONER MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIEFORMER SAMT OMFORMING OG FORNYELSE

Hjemmel: § 11-8 e

27.5.1 Omforming / fortetting av eksisterende næringsområder

- **Gjelder følgende områder:**
 - **I/K/L 7 Mindemyren**
 - **I/K/L 15 Drottningsvik**
 - **I/K/L 16 Spelhaugen**
 - **I/K/L 17 Kokstad Øst**
 - **I/K/L 19 Nyborg**

Se bestemmelser under pkt 22 Næringsområder

28 Bestemmelsesområder

28.1 Område for parkeringsbestemmelse rundt Bergen sentrum og på Sandsli
Bestemmelsesområdene BOa, BOb, BOc og BOd: Se pkt 23

28.2 Meldepliktsone Avinor

Innenfor denne sonen skal tiltak som kan øke antall boenheter eller arbeidsplasser, og tiltak med byggehøyde utover lovens generelle rammer, sendes Avinor til uttale og som orientering om vedtak.

Del II: SUPPLERENDE RETNINGSLINJER

for forhold som skal belyses og avklares i videre planarbeid

Tema som omhandles, i alfabetisk rekkefølge:

- Aldersinstitusjoner og omsorgsboliger
- Avfallshåndtering
- Barnehage og skole
- Boligfortetting
- Boligområder
- Forurensning
- Grønnstruktur
- Idrett
- Kulturminner
- Levekår
- Miljøvennlig transport
- Næringsområder
- Parkering
- Råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak
- Samfunnsikkerhet
- Småbåthavner
- Støy
- Teknisk infrastruktur
- Uteoppholdsareal
- Utbyggingsavtale
- Utbyggingsrekkefølge
- Utnyttelsesgrad
- Vassdrag

Aldersinstitusjoner og omsorgsboliger

I denne kommuneplanperioden vil det være spesielt behov for nye omsorgsboliger, sykehjem og institusjonsplasser i bydelene Fana og Åsane. Ved oppstart av planprosesser i disse bydelene bør det avklares om arealer innenfor planområdet er egnet til og bør reserveres for dette formålet.

Kort avstand til offentlig kommunikasjon (spesielt bybane) og annet tjenestetilbud er aktuelle kriterier for lokalisering, og boligene skal sikres gode utearealer.

Avfallshåndtering

Målsettinger i gjeldende avfallsplan for BIR skal legges til grunn for valg av avfallsløsning, og det skal gjøres rede for avfallhåndteringen innenfor planområdet.

Det skal avsettes arealer med god tilgjengelighet for kildesortering av avfall (returpunkter).

Uteoppholdsarealer i henhold til bestemmelsenes pkt 10 skal ikke benyttes. Der det ligger til rette for rørbasert oppsamling av avfall skal dette vurderes.

Barnehage og skole

Behov for nye barnehageplasser skal vurderes i alle reguleringsplaner for ny boligbygging. Dersom det er underdekning i området/skolekretsen, eller dersom den enkelte reguleringsplan i seg selv utløser behov for nye plasser, skal nødvendig areal avsettes og rekkefølgekrav innarbeides i reguleringsplanens bestemmelser.

Temakart *Sosial Infrastruktur* viser barnehageområder med underdekning i forhold til etterspørsel pr 1.mars 2010. I denne kommuneplanperioden vil det være spesielt behov for nye barnehager i disse områdene.

I øvrige bydeler vil det først og fremst være interessant å etablere nye barnehager med spesielt gode fysiske kvaliteter og god plassering i forhold til transportarbeid, kollektivbetjening, grønnstruktur, luftkvalitet og lokalklima.

Konsekvenser av tiltaket for skolekapasitet skal belyses i planbeskrivelsen, og behov for rekkefølgetiltak vurderes.

Boligfortetting

Ny bebyggelse innenfor område for bebyggelse og anlegg - blandet skal tilpasses strøkskarakteren. I følgende situasjoner kan det vurderes å fravike dette prinsippet og å øke utnyttelsesgraden i forhold til rammen i kommuneplanens bestemmelser:

- Ved transformasjon,
- ved planlegging av større arealer (> 10 da),
- på visuelt skjermede tomter,
- ved kort avstand og god gangforbindelse til holdeplass for kollektivtrafikk med god frekvens.

Ved fortetting i eksisterende boligområder er det en målsetting at nærmiljøet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter dersom området har mangelfulle kvaliteter i utgangspunktet. Dette gjelder spesielt i forhold til grønnstruktur, gang- og sykkelforbindelser, støyskjerming og trafikkikkerhet.

Boligområder (områder merket B)

Nye boligområder skal planlegges og utvikles med:

- et variert boligtilbud,
- effektiv areal- og energiutnyttelse,
- høy standard på sosial og grønn/blågrønn infrastruktur
- et godt og variert tilbud til barn og unge.

Detaljregulering av områder som ikke omfattes av områderegulering skal som hovedregel dekke hele utbyggingsområdet.

I sak 162/07 har bystyret gitt følgende føringer for regulering av enkeltområder:

- B 19 Espeland: Det skal legges inn en buffersone mot sivilforsvarsleiren.
- B 24 Dyngelandsåsen: Det skal tas hensyn til gårdsbruket som er i drift.
- B 41 Fagerdalen: Endelig avgrensning mellom formål fastsettes i reguleringsplan.

I brev av 18.06.10 har miljøverndepartementet forutsatt følgende:

- B 37 Harafjell: Det legges opp til høy arealutnyttelse, og bebyggelsen trekkes noe tilbake av hensyn til friluftsliv og landskapspåvirkning.

I brev av 24.04.13 har miljøverndepartementet vedtatt følgende retningslinje for B51:

- Boligområde B51 skal planlegges med nullutslippsboliger

Forurensning

Ved planlegging av boliger og arealer som benyttes av barn skal luftkvalitet vurderes. Det skal legges spesiell vekt på følgende områder:

- Nærmere enn 50 m fra veg med mellom 10.000 og 15.000 ÅDT
- Nærmere enn 100 m fra veg med over 15.000 ÅDT
- Nærmere enn 100 m fra tunnelmunninger på veger med mellom 5000 og 15.000 ÅDT
- Nærmere enn 300 m fra tunnelmunninger på veger med mer enn 15.000 ÅDT.
- Inversjonsområder med forurensningskilder.

Ved arealplanlegging som berører forurenset eller potensielt forurenset grunn (jf. kommunens aktsomhetskart) skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves spesielle plangrep for å tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften kap 2.

Grønnstruktur

Det legges inn barnetrakksøk ved oppstart av nye reguleringsplaner.

Det skal dokumenteres hvordan grønnstruktur ivaretas, og hvordan manglende kvaliteter skal sikres.

Ved omdisponering av arealer til byggeformål skal det tas hensyn til eksisterende og planlagt grønnstruktur. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet. Temakartet "Overordnet grønnstruktur" skal legges til grunn. I tillegg skal annen tilgjengelig dokumentasjon benyttes, og kommunen skal være behjelpelig med å stille informasjon om grønnstrukturen til rådighet for alle som etterspør slik informasjon.

Idrett

Behovet for nye idrettsanlegg og nærmiljøanlegg skal vurderes i nye utbyggingsområder.

Kulturminner

I reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal det utarbeides en kulturminnedokumentasjon i henhold til spesifikasjoner fra byantikvaren. I senterområder og i I/K/L - Omformingsområder skal det utarbeides et kulturminnegrunnlag.

Ved søknad om tiltak som berører bygning med definert verneverdi skal bygningen dokumenteres med oppmåling, skriftlig vurdering, skisser og foto. I områder med definerte verneverdige kulturminner

og kulturmiljø vil det i utgangspunktet være restriksjoner knyttet til endret arealbruk. I slike områder må foreslåtte tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

Levekår

I områder med høy levekårsindeks (oppopping av negative faktorer) stilles det særlige krav til utredning av konsekvenser ved tiltaket. Dersom tiltaket kan gi negativ effekt for levekår skal alternativer og aktuelle avbøtende tiltak vurderes. Dette gjelder spesielt for de 10 sonene med høyest indeks.

Miljøvennlig transport

Alle større planer for utbygging skal redegjøre for hvordan vegnett, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport.

Det skal redegjøres spesielt for kollektivtilbud og for tilbud til gående og syklende. Eksisterende situasjon skal vurderes og omtales, og tiltak innarbeides der dette er relevant. Det skal blant annet legges vekt på målsettinger i Sykkelstrategien og i arbeidet med Fremtidens Byer.

Næringsområder

Nye næringsområder skal prioriteres for virksomheter som gir høy utnyttelsesgrad i form av arbeidsplasser og som kan medvirke til positive ringvirkninger i form av nyetableringer. I områdene nærmest flyplassen (I/K/L 10 og 11) bør nye virksomheter inneholde minst 10 arbeidsplasser pr da tomteareal.

Næringsområdene nord for Puddefjordsbroen (Laksevåg, Dokken og Nøstet) skal beholdes som næringsområder i planperioden (12 år).

Det er et mål å øke arealutnyttelsen i eksisterende næringsområder, innenfor rammen av forsvarlig trafikkavvikling og tilpasning til tilgrensende arealer.

For område I/K/L 14 Fagerdalen skal endelig avgrensning mellom industri og bolig fastsettes i reguleringsplan (bystyrevedtak sak 162-07).

Parkering

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det være et mål å få helhetlige parkeringsløsninger for planområdet, og offentlig vegareal skal ikke benyttes. Større felles anlegg med god tilkomst til vegnettet skal søkes benyttet framfor parkering på hver tomt, så langt dette er mulig.

Parkeringstabell vil være veiledende for å fastsette parkeringsdekning, men stedege forhold må ligge til grunn ved vurderingen.

Råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak

Reguleringsplaner for råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak skal bl.a. avklare behovet for egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng og etterfølgende arealbruk.

Samfunnssikkerhet

Blant temaer som kan være aktuelle å belyse i en risiko- og sårbarhetsanalyse nevnes:

- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 27 grader.
- Tiltak lokaliseres til områder som ligger lavere enn kote 2,5. Grensen heves avhengig av bølgeeksponering.
- Området er utsatt for sterk vind, flom eller flomskred.

- Området har radonholdig grunn eller masser med ukjent status er tilført.
- Tiltaket ligger i tettbebyggelse med særlig fare for rask brannspredning eller utrykningstiden fra brannstasjon er lenger enn 20 minutter.
- Tiltaket ligger nær skog med fare for vindfall og skogbrann.
- Tiltaket ligger i innflygningstrase til helikopterlandingsplass.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter eller dersom tiltaket i seg selv er et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler.
- Tiltaket kan påvirke badeplasser.
- Tiltaket kan påvirke vannforsyning, herunder vannbassenger i fjell (jf. også pkt. 32).
- Området er utsatt for luftforurensning, jf. nasjonale mål for lokal luftkvalitet (gjelder spesielt inversjonsområder og arealer langs sterkt trafikkert veg, jf. pkt 19).
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Tiltaket kan bli utsatt for støy fra andre kilder enn fly, bane og vegtrafikk (jf. pkt. 15).
- Området har mangelfull trafikkikkerhet eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikkikkerhet (jf. bl.a. trafikkikkerhetsplan for Bergen).

Småbåthavner (H)

Dette er områder i tilknytning til naustområder og småbåthavner på land. Området kan inneholde kaier, flytebrygger og manøvreringsareal. Flytebrygger kan være maks 12 m², dersom ikke annet fastsettes i reguleringsplan. Kaier utenfor naust skal stå i forhold til naustets bruk, det vil si som tilkomst til naustet samt oppbevaring av båtutstyr og redskaper. Store kaier, plattinger og lignende tillates ikke.

Støy

Retningslinje T-1442 (Støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for planlegging av nye boliger og støyfølsom bebyggelse* og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder.

* Støyfølsom bebyggelse er definert i T-1442 kapittel 6.

Ved arealplanlegging i støyutsatt område skal det i en tidlig planfase utarbeides en enkel analyse som avklarer hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille støykravene. Kapittel 4 i T-1442 om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for utforming av reguleringsbestemmelser i områder der slik støy er påregnelig. I områder der støysonekart foreligger skal disse innarbeides i arealplaner for støyfølsom bebyggelse. Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal tiltakshaver utarbeide støysonekart.

Teknisk infrastruktur

Framføring av teknisk infrastruktur bør samlokaliseres, og anlegg i grunnen (fjernvarme, bossug, kabler, VA-anlegg og lignende) bør om mulig legges langs veg.

Uteoppholdsareal (supplerer kommuneplanbestemmelsenes pkt 10)

Ved seksjonering, bruksendring og hovedombygging i senterområder kan det i reguleringsplan gis unntak fra krav til fellesareal dersom det kan påvises at kravene ikke lar seg oppfylle.

Utenfor senterområder gjelder følgende retningslinjer for tilrettelegging av felles uteoppholdsareal til aktiviteter for barn og unge:

Småbarnslekeplass

Ved etablering av 8 - 39 nye boenheter skal det avsettes arealer på minst 100 m² for småbarnslekeplass. Deretter skal det avsettes en ny småbarnslekeplass for hver 20. boenhet. Lekeplassen skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1 - 7 år. Alle boenheter skal ha tilgang til småbarnslekeplass maksimum 50 m fra byggets hovedadkomst.

Lekeplass for større barn

Ved etablering av minst 50 nye boenheter skal det avsettes minst 600 m² til lekeplass i tillegg til småbarnslekeplasser. Lekeplassen skal ikke ligge lenger enn 150 m fra bolig, ha variert terreng og utstyres med lekeapparater. Minst 70 % av arealet skal ha universell utforming.

Ballbane/lekefelt

Ved etablering av minst 100 nye boenheter skal det avsettes et areal på minst 900 m² (+ buffersone mot bebyggelse) til lekefelt/ballbane i tillegg til de øvrige lekeplassene. Arealet skal ikke ligge lenger enn 400 m fra boligene og skal tilrettelegges for allsidige aktiviteter. Der forholdene tillater det skal det etableres ballbane. I tilknytning til ballbanen bør det også legges andre leke- og fellesarealer. Minst 50 % av arealet skal ha universell utforming.

Utbyggingsavtale

Geografisk avgrensning

Bergen kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til PBL § 64a, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging av planområdet.

Tidspunkt for igangsetting

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også VA-anlegg, fjernvarme o.l.. Utbyggingsavtale kan ikke inngås for sosial infrastruktur.

Boligosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. pbl. § 64b annet ledd.

Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og hovedplaner gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet, og eksisterende infrastruktur.

Det skal tilstrebes en parallell utarbeiding av reguleringsplan og utbyggingsavtale, for slik å kvalitetssikre planens gjennomføringsevne, jf. PBL § 3.1, 3. ledd.

Utbyggingsrekkefølge

Ved utforming av rekkefølgebestemmelser skal det legges særlig vekt på:

- områder og tiltak for barn og unge (herunder skole- og barnehagedekning, skoleveg, andre gangforbindelser og områder for lek, opphold og idrett),
- fellesområder,
- støyskjermingstiltak,
- trafiksikkerhetstiltak,
- VA-anlegg, herunder tilstrekkelig vann for brannslukking,
- opparbeiding av veg inkludert avkjørsler og siktsoner,
- tiltak for å ivareta miljøhensyn, herunder oppfølgende undersøkelser.

Utnyttelsesgrad

I reguleringsplan skal alt bruksareal, inkludert areal under bakken og parkeringsareal, tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse.

Vassdrag

Elver og bekker skal ikke lukkes. Flytting, senking eller andre vesentlige inngrep skal normalt unngås, og bør avklares i reguleringsplan med parallell behandling etter vannressursloven. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det vurderes om, og eventuelt legges til rette for, at vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.