

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Bergenhuis, gnr. 166, bnr. 1550, mfl.

Bellevuebakken, boliger

Nasjonal arealplan-ID 4601_70310000

Saksnummer	PLAN-2020/11266 PLAN-2022/20664
Siste revisjonsdato bestemmelser	02.02.2024
Vedtatt av bystyret	08.05.2024

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for at Bellevuebakken 9 sikres fortsatt bruk for fremtiden, gjennom omregulering fra kontor/ forretning/ servering til boligformål med tilhørende anlegg. Byggets kulturminnehistoriske verdi skal være premissgivende for alle løsninger i planforslaget.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4)

2.1 Estetisk utforming

- 2.1.1 Bygget og det arkitektoniske uttrykket skal videreføres og fjernvirkningen skal ikke forringes. Endringer og tilføyelser til bygningsmassen og byggets fasade skal underordne seg byggets hovedform og ha høy kvalitet i detaljering og materialbruk. Endringer i bygningsmassen skal ikke forringe bygningens verdi som kulturminne. Det arkitektoniske uttrykket skal harmonere med omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø. Illustrasjonsplan datert 08.08.23 er retningsgivende for disponering av planområdet og utforming av uteoppholdsarealer.

2.2 Terrengbehandling

- 2.2.1 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassing med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 2.2.2 Langs gangareal BBB mot o_ SKV skal det etableres avvisende kantstein. Dagens brostein skal gjenbrukes.
- 2.2.3 Steinmurer skal hovedsakelig beholdes, med unntak av deler av tørrsteinsmur i o_SVT2, jf. pkt. 3.2.1.1. Rehabilitering/ opprusting av murer tillates. Ved søknad om tiltak skal det legges ved en begrunnet redegjørelse på valg av materialitet og høyde på nye murer.
- 2.2.4 Ved nyplanting, og gjenbruk av planter innenfor området, skal det ikke benyttes fremmede skadelige arter med spredningsrisiko.
- 2.2.5 Masser som inneholder rot- og stengelbiter av fremmede skadelige arter med spredningsrisiko, skal deponeres på varig godkjent mottak eller behandles på en måte som frigjør jorden fra levedyktige planterester.

2.3 Overvannshåndtering

- 2.3.1 Overvann innenfor BBB (boligbebyggelse- blokkbebyggelse) og f_SPA (parkering), tillates ikke ført til kommunalt nett, men skal håndteres på egen eiendom.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.4.1 Ved søknad om tillatelse skal til enhver tid gjeldende regelverk for støy legges til grunn. Ved søknad om tiltak skal det vedlegges støyrapport som dokumenterer at planforslaget har tilfredsstillende løsninger ift. håndtering av støy.
- 2.4.2 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsfasen.

2.5 Bilparkering

- 2.5.1 Basert på 0,4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig kan det avsettes 5 plasser, hvorav 1 skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede, med kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til adkomst til bygg.
- 2.5.2 Det kan tinglyses 1 plass for bildeleordning.
- 2.5.3 Det skal etableres ladepunkt for el-bil på alle parkeringsplasser for bil.

2.6 Sykkelparkering

- 2.6.1 Det skal tilrettelegges for 2,5 lett tilgjengelige innendørs parkeringsplasser bak låsbar dør for sykkel per 100 m² BRA bolig. Det skal i tillegg etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per boenhet utendørs, rettet mot korttidsparkering/gjesteparkering. I tilknytning til sykkelparkeringen innendørs skal det tilrettelegges for lading av sykkelbatteri og vask og reparasjon av sykler.

Dokumentasjonskrav § 12-7 nr 12.

2.7 Utomhusplan

- 2.7.1 Ved søknad om tiltak skal det leveres utomhusplan som viser utvendige trapper, plass til fordrøyningsmagasin, trær, beplantning, fast møblering, belegning, belysning, terrengbearbeiding, stigningsforhold og renovasjonsareal.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

3.1.1.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.1.1.1.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Det tillates at deler av privat uteoppholdsareal løses på tak. Minimum 50 % av minste uteareal skal utformes som fellesareal.

3.1.1.1.b Det stilles følgende kvalitetskrav til uteoppholdsareal for bolig:

- (i) God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- (ii) Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- (iii) Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
- (iv) Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med høy kvalitet og tilrettelegges for uteopphold for alle alders- og funksjonsgrupper. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.
- (v) Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- (vi) Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet.
- (vii) Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming, slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

3.1.1.2 Renovasjon

3.1.1.2.a Det skal legges til rette for renovasjonsløsning med bruk av bospann.

3.1.2 BBB (felt BBB)

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.2.1 Type bebyggelse

3.1.2.1.a Det tillates inntil 7 boenheter innenfor planområdet.

3.1.2.1.b Det tillates ikke etablert boenheter med BRA under 35 m² + bodareal.

3.1.2.1.c Tekniske installasjoner skal integreres i det arkitektoniske uttrykket, og skal støydempes etter tekniske forskrifter. Installasjonene skal ikke være skjemmende for bebyggelsen eller kulturmiljøet.

3.1.2.1.d Det tillates overbygg for parkering innenfor BBB i bestemmelsesområde #3. jf. pkt. 6.3.

3.1.2.2 Grad av utnytting

3.1.2.2.a Maksimal utnyttelse (%-BRA), maksimal mønehøyde (k+) og maksimal gesimshøyde, er angitt på plankartet.

3.1.2.3 Takform og/eller møneretning

3.1.2.3.a Den overordnede takformen skal beholdes, og hovedtak skal ikke endre form. Takvindu skal utformes slik at byggets kulturminneverdi og fjernvirkning ikke blir forringet.

3.1.2.4 Balkonger/ altaner

3.1.2.4.a Det tillates etablert mindre private takterrasser på de flate partiene på taket lht. illustrasjoner datert 06.06.2023. Rekkverk og støyskjerming av takterrassene må utformes slik at byggets fjernvirkning og kulturminneverdi, ikke blir vesentlig forringet.

3.1.2.4.b Det tillates oppført mindre balkonger på mur-delen av bebyggelsen mot sørøst, som det fremgår av illustrasjonene datert 06.06.2023. Utforming av tiltaket må harmonere med byggets arkitektoniske uttrykk. Det tillates ikke glassrekkverk eller understøttete balkonger. Størrelsen og plassering av tiltakene skal ikke påvirke opplevelsen av lesbarheten til det eksisterende byggets hovedform og kulturminneverdi negativt.

3.1.2.5 Materialbruk

3.1.2.5.a Eksisterende farge- og materialbruk skal i hovedsak videreføres, også i nye bygningsdeler, inkludert nytt hovedinngangsparti. Alt av tiltak skal gjennomføres i varige materialer med høy kvalitet og med håndverksmessig utførelse. Dette gjelder også for rekkverk, murer m.v. Taktekkingen skal være rød uglassert teglstein i kombinasjon med kobbertekking. Bruk av glassrekkverk skal minimeres. Taket på overbygget i #3, samt tilhørende vegg mot sørvest/ byen, skal beplantes med stedegen vegetasjon. De delene av overbygget som ikke etableres med vegetasjonsdekke skal ha lik materialitet som tårnet, med enten kobber eller mørk båndtekkning.

3.1.2.5.b Til søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for material- og fargeoppsett.

3.1.2.5.c Illustrasjoner datert 06.06.23 er bindende for tiltakets fasadeutforming jf. pkt.8.2. For grunnplan vendt mot byen / mot sørvest, kan det imidlertid tillates noe annen plassering av vinduer og dører. Forutsetningen for dette er at antall og størrelse på vinduer og dører er det samme som på illustrasjonene og at det arkitektoniske uttrykket ikke forringes i forhold til løsning vist på tegninger datert 06.06.23. Ved søknad om tiltak skal det legges ved detaljerte illustrasjoner som viser før- og ettersituasjonen på utvendig fasade sett ifra alle himmelretninger.

3.1.2.6 Bygg og anlegg som forutsettes revet

3.1.2.6.a Det tillates riving av tilbygg i bestemmelsesområde # 3 og sørvest i BBB, frittstående bod i BUT, steintrapp sørøst i BBB, slik det fremgår av plankartet. Det skal fremlegges antikvarisk rapport i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

3.1.2.7 Andre krav om utforming

3.1.2.7.a Karakteristiske bygningselementer som pipeløp og tårn skal bevares. Karnappene skal bevare sin hovedform, men kan få endret fasadeuttrykk i tråd med illustrasjoner datert 06.06.23. Samtlige blyglassvinduer mot gate o_SKV, skal bevares og tillates rehabilitert forutsatt at de beholder dagens uttrykk

3.1.2.7.b Dagens hovedinngangsparti skal beholdes, samtidig som det tillates nytt inntrukket inngangsparti mot søndre Bellevuevei, o_SKV.

3.1.3 Felles utearealer, f_BUT

Innenfor f_BUT skal det opparbeides felles uteoppholdsarealer, i tråd med pkt. 3.1.1.1 b.

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

3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, f_SVT (§ 12-5 nr.2)

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

3.2.1.1 På grunn av siktlinjer til ny avkjørsel f_SV2, må noe av hjørne av eksisterende tørrsteinsmur i o_SVT2 rives. Det må til søknad om tillatelse leveres beskrivelse og illustrasjoner av hvor mye mur som det er nødvendig å fjerne for å opprettholde siktlinje. Fjerning av mur må gjennomføres på en estetisk måte. Del av mur som forutsettes revet skal gjenbrukes på stedet hvis mulig.

3.2.1.2 Eksisterende mur innenfor arealformål f_SVT1 skal bevares, men tillates forhøyet, jf. pkt. 3.2.1.4.

3.2.1.3 I f_SVT1 kan det etableres ny frittstående mur i minimum 0,5 m avstand fra eksisterende mur som vender mot gnr. 166, bnr. 1287. Det skal etableres vegetasjon i området mellom ny mur og eksisterende mur.

3.2.1.4 I de deler av f_SVT1 som vender mot gnr. 166, bnr. 1548 kan det etableres ny frittstående mur innenfor eksisterende mur eller det kan bygges på eksisterende mur. Ny mur skal bygges i minimum 0,5 m avstand fra den eksisterende og kan maksimalt ha kotehøyde 88,8 moh. Ved ny mur på eksisterende mur kan kotehøyden maksimalt være 89,15 moh.

3.2.1.5 I området SVG1 skal eksisterende bøketrær og asketrær bevares.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

4.1.1 Innenfor frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

4.2 Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø, H570

4.2.1 Områdene BBB, f_BUT, f_SPA, f_SVT1 og f_SV2 omfattes av sone H570. Alle tiltak skal understreke områdets særpreg og historiske karakter og fremheve Bellevue som en viktig del av kulturmiljøet i hele Fjellsiden i Bergen.

4.2.2 For bebyggelse som blir omfattet av hensynssone «Bevaring kulturmiljø» skal endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset kulturminnet, det historiske miljø og det helhetlige arkitektoniske miljøet i området.

5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Til søknad om igangsetting:

- 5.1.1 Detaljert teknisk vegplan for de offentlige veganleggene som skal utbedres skal være godkjent av rette vegmyndighet.

5.2 Før bebyggelsen tas i bruk (felt BBB)

- 5.2.1 Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt i tråd med kvalitetskriteriene i pkt. 3.1.1.1 b). Dette gjelder også tilkomst til f_BUT via trappeforbindelse, som vist i illustrasjonsplan datert 08.08.2023.
- 5.2.2 Parkeringsareal innenfor f_SPA med tilhørende tilkomst f_SV2, nye murer og bearbeiding av mur jf. pkt. 3.2.1.1, 3.2.1.3 og 3.2.1.4, skal være ferdigstilt.
- 5.2.3 Oppstillingsplass for renovasjon innenfor #2 skal være ferdigstilt.
- 5.2.4 Areal for all sykkelparkering skal være ferdigstilt.
- 5.2.5 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt.
- 5.2.6 Beplantning på tak og vegg på tilbygg i område #3 samt beplantning mellom ny og gammel mur i f_SVT1 skal være etablert.
- 5.2.7 Avvisende kantstein mellom gangareal BBB og o_SKV skal være opparbeidet jf. pkt. 2.2.2.

6 Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området skal det settes av areal for fordrøyningsmagasin, som del av løsning for lokal overvannshåndtering.

6.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området kan det avsettes oppstillingsplass for bosspann, eller annen løsning i samråd med BIR.

6.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor området tillates det overbygg for parkering, jf. også pkt. 3.1.2.1 d. For krav om materialer i overbygget vises til pkt. 3.1.2.5a. Maks gesimshøyde for overbygget parkering er k+ 90,5 ikke medregnet 0,25 m jordoverdekning.

6.4 Bestemmelsesområde #4

Bevaring av mur. Eksisterende mur tillates ikke revet.

7 Eierform

7.1 Offentlige arealformål

7.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Kommunaltekniske anlegg, o_BKT.
- Veg, o_SV1, o_SV3, o_SV4.
- Kjøreveg, o_SKV.
- Fortau, o_SF1, o_SF2, o_SF3.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT2-o_SVT9.

7.2 Felles arealformål

f_SPA, f_SV2, f_SVT1 og f_BUT er felles for eiere av gnr. 166 bnr. 1550.

8 Dokumenter som gis juridisk virkning

- 8.1 Illustrasjonsplan datert 08.08.2023 er retningsgivende for disponering av planområdet og utforming av uteoppholdsarealer.
- 8.2 Illustrasjoner datert 06.06.2023 er bindende for byggets fasadeutforming.