

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

BERGEN KOMMUNE**Berghus gnr. 167 bnr. 517 mfl.****Ladegårdsgaten****Nasjonal arealplan-ID 4601_66270000**

Saksnummer

201812742/ PLAN-2022/20559

Siste revisjonsdato bestemmelser

20.01.2025

Vedtatt av bystyret

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder**REGULERINGSBESTEMMELSER**

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av boligblokk med inntil 50 nye boenheter, i tillegg til funksjoner knyttet til forsamlingslokale og servicetilbud. Planen legger til rette for parkeringskjeller, og gode felles uteoppholdsareal. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**2.1. Estetisk utforming**

- 2.1.1. Bygg skal gis god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset bymessig struktur. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.
- 2.1.2. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med en variasjon i materialbruk og med enkelte sprang i fasadeliv. Markeringslinje ved tilstøtende bebyggelse er styrende.

2.2. Verneverdier kulturmiljø

- 2.2.1. Hovedtrekk i eksteriør fra nærliggende byggs fasade skal videreføres i nybygg jf. formingsveileder.
- 2.2.2. Nye tiltak skal ikke forringe opplevelsen av eksisterende boligkompleks.
- 2.2.3. Det skal sikres god avslutning, og gode møter med nærliggende bebyggelse.
- 2.2.4. Materialbruk og farger skal tilpasses slik at bebyggelsen fremstår helhetlig.

2.3. Terrengbehandling

- 2.3.1. Terreng i overgang mellom naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

2.4. Overvannshåndtering

- 2.4.1. VA-rammeplan, datert 21.02.2022, angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.5. Støy

- 2.5.1. Støyrapport datert 28.04.2021 skal ligge til grunn for prosjektering av bygg og anlegg innenfor planområdet.
- 2.5.2. Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB.
- 2.5.3. I alle boenheter skal minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

2.6. Bygge- og anleggsfasen

- 2.6.1. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsfasen, som blant annet skal inneholde:
 - Redegjørelse for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, renhold, støvdemping og støyyforhold.
- 2.6.2. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.
- 2.6.3. Varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyyende arbeider skal følges.

2.7. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

2.7.1. Formingsveileder

- 2.7.1.1. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt.

2.7.2. Utomhusplan

- 2.7.2.1. Sammen med søknad om rammetillatelse for B/T skal det vedlegges utomhusplan for planområdet, som bla. skal vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:500 og sammen med skriftlig redegjørelse belyse følgende forhold:
 - Hvordan utomhus-arealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt sammenheng med tilstøyyende areal.

- Utforming og opparbeiding av terreng.
- Hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terrengtilpassing.
- Hvordan ulike gruppers behov er ivaretatt.
- Følgende detaljer for uteoppholdsareal:
 - o Rekkverk
 - o Møblering
 - o Belegg
 - o Belysning
 - o Trappe- og heishus
 - o Vegetasjon
 - o Eventuell pergola

3. Bestemmelser til arealformål

Bolig/tjenesteyting (B/T)

3.1. Grad av utnyttning og type bebyggelse

- 3.1.1. Ramper, murer og trapper skal ikke medregnes i %-BRA.
- 3.1.2. Innenfor felt B/T tillates det boligbebyggelse i form av blokk med inntil 50 boenheter.
- 3.1.3. Det kan tilrettelegges for inntil 1930 kvadratmeter med offentlig og privat tjenesteyting i første og andre etasje mot Nye Sandviksveien.
- 3.1.4. Offentlig og privat tjenesteyting tillates etablert i de første etasjene mot offentlig gaterom. Innenfor formålet offentlig og privat tjenesteyting kan det tilrettelegges for kontor, service, kafè, forsamlingsrom, undervisning ol. med tilhørende parkeringsareal.

3.2. Renovasjon

- 3.2.1. Det skal avsettes tilstrekkelig innendørs areal til avfallsspann innenfor B/T, iht. løsning i RTP datert 20.01.2024. Arealet skal ha direkte og trinnfri tilkomst fra o_FO1.

3.3. Parkering

- 3.3.1. Bilparkering skal løses i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringsanlegg skjer via o_KV1.
- 3.3.2. Det kan etableres maksimalt 0,9 bilparkeringsplasser per 100 m2 bolig.
- 3.3.3. Det kan etableres maksimalt 40 parkeringsplasser per 1000 m2 offentlig og privat tjenesteyting.
- 3.3.4. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- 3.3.5. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 bolig BRA.
- 3.3.6. Det skal etableres minimum 6 sykkelparkeringsplasser per 1000 m2 offentlig og privat tjenesteyting.
- 3.3.7. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplasser reserveres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogn.

3.3.8. Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres på bakkenivå tilknyttet inngangsparti og bakgård. Adkomst til sykkelparkering skal være trinnfri. I tillegg skal det etableres sykkelparkering i parkeringskjeller.

3.3.9. Adkomst til sykkelparkering skal være tydelig vist med skilting på bygg, belysning og markering i fast dekke ved hovedinngang til parkeringskjeller og gårdsrom.

3.4. Byggegrense

3.4.1. Ny bebyggelse i felt B/T skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense, bortsett fra for byggegrense på fire meter i sørøst i B/T som vist i plankart.

3.4.2. Det tillates etablert parkeringskjeller, balkonger, ramper, mur og trapper utenfor byggegrense mot nabogrensen BB2 i sørvest.

3.5. Byggehøyder

3.5.1. Ny bebyggelse skal ha varierte høyder i taklandskap, med tillatelse for takterrasser som vist i illustrasjonsplan datert 12.12.2024.

3.5.2. Tekniske installasjoner skal innpasses i bygningskropp og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 1,5 m maksimal over tillatt byggehøyde. Plassering av takoppbygg må vurderes ut fra hensyn til naboer når det gjelder sol/skygge forhold.

3.6. Boligkvalitet

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

3.7. Balkonger og terrasser

3.7.1. Balkonger og terrasser skal utformes som vist i formingsveileder datert 20.01.2025, og krages maksimalt 2,5 meter ut over vegglinje ut mot gårdsrom. Mot offentlig veg skal det være en variasjon av intrukne og franske balkonger.

3.8. Uteoppholdsareal

3.8.1. Minimum 90% av boenhetene skal ha privat uteareal.

3.8.2. Det skal sikres en buffer mellom private utearealer for boenheter på bakkeplan og felles utearealer gjennom vegetasjon og/eller høydeforskjeller.

3.8.3. Det skal etableres minimum 17 m² uteoppholdsareal per boenhet.

3.8.4. Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:

- skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare
- hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang)
- gode solforhold og klimatisk skjermet jf. 14.2 i KPA18
- halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- opparbeides med god og varig kvalitet.

- 3.8.5. Det tillates at privat uteoppholdsareal løses med innglasset balkong jf. støyvurdering.
- 3.8.6. Uteoppholdsareal skal inneholde lekeapparat, sandkasse og benk. Felles uteoppholdsareal skal møbleres på en slik måte at det motiverer til bruk og opphold, og det skal legges vekt på variasjon i underlagsdekket med vegetasjonsinnslag.
- 3.8.7. Maksimalt 35% av uteoppholdsarealet kan etableres på tak/altan.

3.9. Gesims- og takutforming

- 3.9.1. Bebyggelsen skal ha skråtak. Det er tillat med enkelte flate partier, hovedsakelig for å tilrettelegge for takterrasser og takopplett. Det skal være ulikt materiale på tak og fasade jf. formingsveileder.
- 3.9.2. Taket skal ha saltak med rød farge, tilpasset tilstøtende taklandskap.
- 3.9.3. Installasjoner på flate takpartier skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 meter fra gesims.

3.10. Offentlig og privat tjenesteyting

- 3.10.1. Fasader mot offentlig gate skal utformes i tråd med føringer gitt i formingsveileder.

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

3.11.1. Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.11.1.1. Adkomstpiler vist i plankartet viser adkomst til eiendommer.
- 3.11.1.2. Alle samferdselsarealer merket med prefiks o_ i plankart er offentlige.

3.11.2. Gatetun

- 3.11.2.1. o_GT er kjørbart gatetun for nyttekjøretøy.

3.11.3. Utforming

- 3.11.3.1. Veiene i planområdet skal opparbeides med fast dekke, eksempelvis asfalt.

3.11.4. Annen veggrunn – grøntareal (felt AVT)

- 3.11.4.1. Annen veggrunn – teknisk anlegg skal brukes til skjæringer, fyllinger, murer, grøfter og sideareal til veganlegget.
- 3.11.4.2. Innenfor arealet tillates det plassert veglys, nettstasjoner, rekkverk, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportaler og andre installasjoner/infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget, samt førest fram annen infrastruktur i rør/kabel.
- 3.11.4.3. Endelig grense mellom annen veggrunn teknisk anlegg og tilstøtende areal tillates det mindre avvik fra det som ligger i plankart.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (sone H140)

- 4.1.1. Innenfor frisisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
-

4.2. Særlige hensyn til landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (sone H570)

- 4.2.1. Eksisterende boligbygg innenfor B/T tillates revet.
- 4.2.2. Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570_1, H570_4 og H570_7 i samsvar med plan 65810000, delstrekning 2, Bybanen.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder #1 til #4

5.1. Bestemmelsesområde #1

- 5.1.1. Område #1 er areal for løfteplattform. Løfteplattform kan heves inntil tre meter fra nedre plassering.

5.2. Bestemmelsesområde #2 og #3

- 5.2.1. Område #2 og #3, kan benyttes som bygge- og anleggsområde i byggeperioden i 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt for bygging av bybanestopp.

5.3. Bestemmelsesområde #4

- 5.3.1. Område #4 er areal der oppstilling av avfallsbeholdere tillates på del av o_F01 og o_GT.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt B/T)

- 6.1.1. Nødvendige trafiksikkerhetstiltak for bygge- og anleggsfasen i samsvar med 2.7.1.a skal være gjennomført.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt B/T)

- 6.2.1. Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.8.
- 6.2.2. Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 5.3.1.
- 6.2.3. Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.4.1.
- 6.2.4. Avbøtende tiltak mot støy i samsvar med bestemmelse 2.5.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

A. RETNINGSGIVENDE

- 1. Illustrasjonsplan, datert 12.12.2024
- 2. Kulturminnedokumentasjon datert februar 21
- 3. Støyrapport datert 28.04.21
- 4. VA-rammeplan, datert 21.02.22
- 5. Renovasjonsteknisk plan, datert 20.01.2025
- 6. Formingsveileder, datert 20.01.2025