

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad, gnr. 160 bnr. 397 mfl.

Schweigårds vei

Nasjonal arealplan-ID 4601_65880000

Saksnummer	PLAN-2022/20533, 201719196
Vedtatt av bystyret	29.01.2025
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	29.01.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens formål er å etablere blokkbebyggelse med inntil 29 boenheter. Det er lagt opp til at eksisterende boliger og garasjer på eiendommene gnr. 160 bnr. 397, 398 og 410 skal rives. Parkering er lagt under ny bebyggelse med tilkomst fra Bendixens vei. Ved etablering av ny bebyggelse skal det tas hensyn til eksisterende kulturmiljø i området. Det tilrettelegges for ny offentlig snarveg gjennom planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Estetisk utforming

2.1.1. Planområdet er omfattet av hensynssone kulturmiljø (H570 Minde-Nymark). Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Trekledning eller murpuss skal benyttes som fasadematerialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Fasadene skal være hvite og vinduskarmene skal være røde i tråd med nabobebyggelsen i Bendixens veg 28-50.

2.2. Terrengbehandling

2.2.1. Alle terrenginngrep skal tilpasses mot tilstøtende terreng. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.2.2. Murer høyere enn 1,5 meter skal terraseres og skal etableres fortrinnsvis som natursteinsmur. Mellom gnr/bnr 160/398 og gnr/bnr 160/399 skal murer terraseres etter 2,5 meter og forblendes eller beplantes med variert og stedegen vegetasjon. Murer sør for gnr/bnr 160/410 skal beplantes med variert og stedegen vegetasjon. Murer i arealet mellom gnr/bnr 160/397 og gnr/bnr 160/398 skal terraseres i tråd med prinsippet i snitt M-M datert 23.09.24. Murene skal forblendes for å dempe høydevirkning.

2.2.3. Massebalanse skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det dokumenteres trafikkikker transport og avtale om levering til deponi.

2.3. VA -rammeplan og overvannshåndtering

2.3.1. VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever ny godkjenning av Bergen Vann.

2.3.2. Overvann skal håndteres ved naturlig infiltrasjon og fordrøyning innenfor egen eiendom i tråd med VA-norm for Bergen kommune. I den grad avløpssystemer kan etableres som åpne systemer, så skal dette velges fremfor lukkede systemer i grunnen.

2.4. Miljøkvalitet (12-7 nr. 3)

2.4.1. Støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles iht. T-1442. Ved byggesøknad skal det dokumenteres hvordan en skal oppnå nivåer under gjeldende grenseverdier for innendørs- og utendørsstøy.

2.4.2. Nærmiljøet skal sikres mot unødvendig forurensning og skadelige utslipp fra byggefasen. Hovedentreprenør er ansvarlig for å utarbeide, kontrollere og forevise fagetaten tiltaksplan for å avbøte nærområdet mot støy og forurensning.

2.4.3. Det skal dokumenteres en plan for hvordan Minde barnehage skal sikres gode støyforhold i barnehagens åpningstid, hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses og hvordan sikkerhet skal ivaretas i anleggsperioden.

2.4.4. Det skal utføres grunnundersøkelser/jordprøver innenfor felt BB for å sjekke for forurensning i grunn. Eventuell forurensning skal håndteres iht. forurensningsforskriften og godkjent tiltaksplan.

2.4.5. Ved gjennomføring av tiltak skal fremmede arter fjernes og håndteres forsvarlig.

2.5. Fjernvarme (12-7 nr. 8)

2.5.1. I samsvar med konsesjonsområde for fjernvarme skal bygningene i området tilrettelegges for fjernvarme.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Grad av utnytting (12-7 nr. 1)

3.1.1.a. Maksimal utnyttelsesgrad (%-BRA) er angitt på plankartet. Dette gjelder ikke for feltene B1-B3.

Byggehøyder

3.1.1.b. Maksimale mønehøyder (k+) er angitt på plankartet.

3.1.2. Boligbebyggelse (B)

3.1.2.a. B1-3 er eksisterende boligbebyggelse som skal videreføres.

3.1.3. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Type bebyggelse

- 3.1.3.a. Det skal legges til rette for tre blokker innenfor felt BB. Det tillates parkeringskjeller under felt BB.
- 3.1.3.b. I tillegg til boliger kan en etablere felleslokaler og fellesarealer til forsamling/treningsrom/verksted/hobby o.l.

Plassering

- 3.1.3.c. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.
- 3.1.3.d. Parkeringskjeller tillates utenfor byggegrensen for felt BB, og inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- 3.1.3.e. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- 3.1.3.f. Maksimalt 20 % av boenhetene skal ha bruksareal under 50 m², og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Minimum 10 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken.

Takform og/eller møneretning

- 3.1.3.g. Bygninger i BB skal utformes med saltak. Takvinkel skal være minimum 25 grader.
- 3.1.3.h. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal gis en arkitektonisk utforming slik at de ikke forringer takets uttrykk, men utgjøre en helhetlig del av byggets takform.

Tekniske installasjoner

- 3.1.3.i. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen, men tillates ikke etablert over maksimal mønehøyde.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.3.j. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor BB. Alle enhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal.
- 3.1.3.k. Privat uteareal skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
- 3.1.3.l. Minimum 30 % av uteoppholdsarealet på opparbeidet dekke skal ha et vekstjordlag med minimum tykkelse 0,4 m for beplantning av gress.
- 3.1.3.m. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal framgå av byggesøknad.
- 3.1.3.n. Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen av felles uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk.
- 3.1.3.o. Det skal etableres for lekeplass med minimum to lekeapparater, sandkasse, benk og universell tilkomst. Minst ett lekeapparat skal være universelt utformet.
- 3.1.3.p. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av utearealer. Det skal etableres felles uteoppholdsareal som to sammenhengende arealer, en mellom byggene i felt BB og en i vestre randsone av felt BB mot o_FO7, fortau langs Bendiksens vei.
- 3.1.3.q. Det skal etableres minst 3 store trær, definert som stammeomkrets med minst 20 cm målt i 1 meters høyde. Trærne skal ha en sentral plassering i felles uteoppholdsareal mellom byggene i felt BB, som omtrentlig vist i illustrasjonsplan.

- 3.1.3.r. Felles uteoppholdsareal mot Bendiksens vei skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige høyder for å sikre en sammenheng med forhager i tilliggende eiendommer.

Parkering og sykkelparkering

- 3.1.3.s. Det kan etableres inntil 0,7 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Parkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller.
- 3.1.3.t. Det skal settes av to plasser i parkeringskjeller, utover parkeringskrav angitt i punktet over, til felt T.
- 3.1.3.u. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for HC-parkering. Plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- 3.1.3.v. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig. Sykkelparkering skal etableres i parkeringskjeller og i bod.
- 3.1.3.w. Boligene skal ha parkering i parkeringskjeller under bebyggelsen i felt BB. Atkomst til parkeringskjeller skjer fra o_KV4, via f_V2.
- 3.1.3.x. Alle boliger skal ha god tilkomst til parkeringskjeller, enten direkte via heis-/trappehus eller via heis-/trappehus med tilkomst fra offentlig eller private uteoppholdsarealer.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (12-7 nr. 12)

- 3.1.3.y. I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og vise materialbruk, høydekoter, gangveger, beplantning, anlegg for avfallshåndtering, innganger, tekniske installasjoner og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal med lekeapparater. Den skal også vise høydeforskjeller mht. universell utforming.

3.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

- 3.1.4.a. Eksisterende bo- og servicesenter skal videreføres. Det tillates justeringer av tilhørende veg- og uteareal i tilknytning til utbygging av felt BB.

3.1.5. Renovasjon

- 3.1.5.a. Innenfor f_ØK1-2 skal det etableres renovasjonsløsning iht. renovasjonsteknisk plan.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for veg (V) og kjøreveg (KV)

Veger og kjøreveger skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer.

3.2.2. Veg (V)

- 3.2.2.a. f_V2 skal opparbeides som felles avkjørsel for felt T og felt BB.

3.2.3. Fortau (FO)

- 3.2.3.a. o_FO1 - o_FO5 og o_FO8 er eksisterende fortau som skal videreføres.
- 3.2.3.b. o_FO6 og o_FO7 skal opparbeides ved etablering av o_SK.

3.2.4. Gangveg (GG)

- 3.2.4.a. o_GG er eksisterende gangveg som skal videreføres.

3.2.5. Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVT)

3.2.5.a. o_AVT er eksisterende annen veggrunn langs Gjøas vei og skal videreføres.

3.2.6. Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

3.2.6.a. o_AVG1 er eksisterende grøntareal som skal videreføres.

3.2.6.b. Innenfor o_AVG2 skal det etableres grøntareal mot veg. Det tillates etablering av støttemurer.

3.2.7. Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)

3.2.7.a. o_SK er kombinert formål for veg og fortau. Det skal være gjennomgående fortau med nedsenket kantstein.

3.2.8. Eierform

3.2.8.a. Følgende arealer skal være offentlige:

- o_KV1-4
- o_FO1-8
- o_GG
- o_SK
- o_V1
- o_AVG1-2
- o_AVT

3.2.8.b. Følgende arealer skal være felles:

- f_V2 er felles for BB og T.
- f_ØK1 og f_ØK2 er felles for BB og T.

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. I frisisiktzone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

4.2. Bevaring av kulturmiljø (11-8 c) (sone H570)

4.2.1. Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570. Utbygging skal ta hensyn til eksisterende kulturmiljø i området.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Parkeringskjeller (område #1)

5.1.1. Innenfor bestemmelsesområdet #1 kan det etableres parkeringskjeller under felt T som del av felles parkeringsanlegg under felt BB.

5.2. Snarveg (område #2)

5.2.1. Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal det etableres snarveg i felt BB langs formålsgrensen mot felt T. Snarvegen skal være offentlig tilgjengelig. Det skal også etableres gangtilkomst til BB.

6. Rekkefølgebestemmelser (12-7 nr. 10)

6.1. Før rammetillatelse (felt BB)

- 6.1.1. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides klimagassberegning.
- 6.1.2. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BB)

- 6.2.1. Trafikksikkerhetsplan for bygge- og anleggsarbeid på offentlig veg godkjent av rette vegmyndighet skal leveres med søknad om igangsettelse.
- 6.2.2. Det skal være gjennomført undersøkelse av mulig grunnforurensning. Ved eventuell påvist grunnforurensning skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensende masser. Tiltaksplanen skal godkjennes før igangsettingstillatelse.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

- 6.3.1. Avfallsløsning med oppstillingsplass for renovasjonsbil, f_V2 og f_ØK1-2, skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.2. Vann og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Godkjent sluttdokumentasjon fra Bergen Vann skal innsendes.
- 6.3.3. Tilkomstvei, f_V2 og o_SK, samt parkeringskjeller med tilhørende sykkelparkering skal være opparbeidet.
- 6.3.4. Privat og felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.5. Fortau o_FO6 og o_FO7 skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen:

- Illustrasjonsplan, datert 25.06.2024
- VA-rammeplan, datert 25.09.2023
- Renovasjonsteknisk plan, datert 18.08.2023
- Klimagassberegninger, datert 19.10.2023