

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Laksevåg, gnr. 124 bnr. 52 mfl.

Haakonsvernveien

Nasjonal arealplan-ID 4601_71360000

Saksnummer	2023/11866
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	03.02.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å transformere gnr. 124, bnr. 52 fra næring (dekkbutikk/verksted og kontor) til kombinert bolig- og næringsformål (forretning). Planen legger opp til inntil 38 leiligheter, rekkehus med 8 boenheter fordelt på to rekker og forretning (dagligvare/detaljhandel), samt nødvendig infrastruktur, parkering, mv. For å sikre at tilkomst gjennom felles avkjørsel fra Haakonsvernveien ivaretas, samt unngå at deler av den gamle reguleringsplanen blir liggende igjen, er eiendommene 124/356 og 124/65 inkludert i planområdet. Planforslaget viderefører dagens arealbruk med bolig på 124/65 og næring på 124/356, og det legges til rette for at det kan etableres en ekstra etasje eksisterende bebyggelse for å muliggjøre en videreutvikling av begge eiendommene.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 1)

2.1.1. Universell utforming og tilgjengelighet

- 2.1.1.a. Inngangspartiene til forretning og leiligheter skal være trinnfri og ha universell utforming.
- 2.1.1.b. Alle boenheter skal ha trinnfri tilkomst til felles uteoppholdsareal.

2.1.2. Estetisk utforming

- 2.1.2.a. Illustrasjonsplan datert 13.01.2025 er veiledende for disponering og utforming av planområdet.
- 2.1.2.b. Fasade skal utføres med en variasjon som deler opp volumene. Dette kan utføres gjennom en variasjon i materialitet eller en variasjon i overflatebehandling av samme materialitet. For felt B/F skal fasade i første plan mot nord og øst utføres i tegl. For øvrig bebyggelse skal det benyttes en kombinasjon av trekledning og plater/luftet pusset kledning.
- 2.1.2.c. Ny bebyggelse skal ha en dempet fargeskala i like nyanser. Det tillates bruk av én varm hovedfarge i samme nyanse, for eksempel en dempet rødtoner. Fasadematerialer som tre, teglstein eller betong kan brukes uten videre overflatebehandling, slik at den naturlige fargen på materialet preger fasaden/bygningsdel. Det tillates ikke bruk av reflekterende fasademateriale, med unntak av glass i vindu og rekkverk til balkong og rekkverk på svalganger.
- 2.1.2.d. Beplantning i fellesareal skal ha en skjermende funksjon mot privat uteoppholdsareal på bakkeplan, og angi en overgangssone mellom privat og felles areal.

2.1.3. Terrengbehandling

- 2.1.3.a. Ved beplantning skal bruk av pollinatorvennlige planter benyttes.
- 2.1.3.b. Synlige murer skal gis en tiltalende utforming og utføres i fortrinnsvis naturstein. Eventuelle betongmurer skal oppføres med synlig flate av bordet forskaling eller med matriser.

2.1.4. Overvannshåndtering

- 2.1.4.a. Det tillates åpning av kommunal overvannsledning.

2.2. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.2.1. Støy

- 2.2.1.a. Boliger med støynivå på fasade mellom L_{den} 55 – 65 dB kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

- i. Boenhetene blir gjennomgående, der minst 1 soverom og halvparten av oppholdsrom får minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.2.1.b. Boliger med støynivå på 1 fasade mellom L_{den} 65 – 80 kan tillates oppført dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
 - i. Boenhetene blir gjennomgående, der minst 1 soverom og halvparten av oppholdsrom får minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
 - ii. Boenheten etableres med balansert ventilasjon.
- 2.2.1.c. I bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.

2.2.2. Fremmede arter

- 2.2.2.a. Tiltakshaver skal påse at tiltak ikke medfører utilsiktet spredning av fremmede arter. Fremmede arter innenfor planområdet (bulkesmispel, japanlerk, platanlønn og krypfredløs) skal behandles på en forsvarlig måte for å unngå videre spredning. Dette gjelder også masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

2.2.3. Naturtyper

- 2.2.3.a. Tiltakshaver skal påse at tiltak ikke medfører negativ påvirkning gjennom uønsket avrenning og forurensning av Bjørndalspollen i bygge- og anleggsfasen.

2.3. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- 2.3.1. I forbindelse med graving, sprenging og fundamentering eller andre grunnarbeider skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse i tråd med Miljødirektoratets digitale veileder for forurenset grunn og TA-2553/2009, iht. innledende Miljøteknisk datarapport (RIM01).
- 2.3.2. Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som viser gjenbruk av masser og plan for transport til godkjent deponi. Det skal tilstrebes at mest mulig overskuddsmasse benyttes innenfor byggeformålet.
- 2.3.3. Det skal utarbeides en utomhusplan for disponering av felles uteoppholdsareal i målestokk 1:200, samt en skriftlig redegjørelse som dokumenter følgende:
 - i) Kvaliteter i uteoppholdsareal og lekeareal, herunder at kvalitetskravene til solforhold og vindskjerming oppfylles.
 - ii) Plassering av bygg
 - iii) Høyde på eksisterende og planlagt terreng.
 - iv) Planlagte høyder, fall og terrengbearbeidelse, herunder terrengsnitt.
 - v) Murer, skjæringer, fyllinger, ramper og gjerder.
 - vi) Stier og trappeforbindelser.
 - vii) Trær og vegetasjon.
 - viii) Sykkelparkering med adkomst til dette.
 - ix) Renovasjon og adkomst til dette.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B, BK, BB, EA, RA, UTE, AUT, B/F, KBA) (§ 12-5 nr. 1)

Byggehøyder (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.1.a. Regulert møne- og gesimshøyde fremkommer av plankartet. Det tillates et avvik på inntil 0,5 m over regulert høyde.

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

- 3.1.1.b. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 40 % skal utformes som fellesareal. Maks 40 % av samlet uteoppholdsareal innenfor planområdet kan etableres på tak/altan.
- 3.1.1.c. Felles uteoppholdsareal for BK1, BK2, BB og boligdelen i B/F tillates etablert på dekke over parkeringsanlegg/næring. Uteoppholdsarealet på dekke skal overdekkes med et vekstjordlag på minimum 0,5 m. Arealet skal ha sømløs tilknytning til terreng på bakkenivå.
- 3.1.1.d. Det skal etableres 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Minimum 4 plasser skal avsettes til utendørs gjesteparkering i P2. Resterende boligparkering skal etableres innenfor #1. Alle boligparkeringsplasser i #1 skal tilrettelegges for elbillading. Minimum 2 plasser skal etableres som HC-parkering og 2 plasser skal reserveres til bildelingsplasser.
- 3.1.1.e. Det skal etableres 15 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA næring, totalt 21 plasser. Av disse skal 6 plasser etableres innenfor #1, og 15 skal etableres innenfor P2. Minimum 2 plasser skal tilrettelegges for elbillading. Minimum 1 plass skal etableres som HC-parkering.
- 3.1.1.f. Det skal etableres fysisk skille (låsbar port) mellom parkering for bolig og parkering for næring i #1.
- 3.1.1.g. Det skal minimum etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Sykkelparkeringsplassene skal være overbygget, sikret mot tyveri og plasseres innenfor #1 eller P1. Gjestesykkelparkering for boligene skal plasseres innenfor P1.
- 3.1.1.h. Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m² BRA næring. Plassene skal etableres i tilknytning til inngangsparti.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- 3.1.1.i. Det tillates ikke etablering av boenheter med BRA mindre enn 35 m² + bodareal.

3.1.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, (felt BK1, BK2, BK3)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.2.a. Innenfor BK1 skal det etableres rekkehus med inntil 4 boenheter.
- 3.1.2.b. Innenfor BK2 skal det etableres rekkehus med inntil 4 boenheter.
- 3.1.2.c. Takform skal være saltak.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og 5)

- 3.1.2.d. Tilkomst til BK1 er via GG1.
- 3.1.2.e. Tilkomst til BK2 er via UTE.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- 3.1.2.f. Alle boenhetene i BK1 og BK2 skal ha inngang direkte fra gaten/bakkeplan.
- 3.1.2.g. Alle boenhetene i BK1 og BK2 skal ha direkte tilgang til uteareal på terreng.

Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.2.h. Det tillates at balkonger kan krage inntil 0,5 m utover byggegrense i BK1.
- 3.1.2.i. Det tillates at balkonger kan krage inntil 1,0 m utover byggegrense i BK2.

3.1.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, (felt BB)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.3.a. Innenfor BB skal det etableres blokkbebyggelse med inntil 10 boenheter.
- 3.1.3.b. Det tillates etablering av felles takterrasse.
- 3.1.3.c. Takform skal være saltak. Mindre takoppbygg knyttet til trapp-/heishus, ventilasjon eller lignende kan tillates over angitt byggehøyde med inntil 2,0 m. Tiltak kan maks utgjøre 10% av takflaten. Det tillates etablering av solceller på tak.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og 5)

- 3.1.3.d. Tilkomst til BB er via GG3.
- 3.1.3.e. BB skal ha tilkomst via heis fra parkeringsanlegg i #1.

Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.3.f. Det tillates at balkonger kan krage inntil 2,0 m utover byggegrense.
- 3.1.3.g. Det tillates at markterrasser mot UTE kan etableres inntil 2 m utenfor byggegrense.

3.1.4. Bolig/forretning, (felt B/F)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.4.a. Det tillates etablering av forretning/detaljhandel på inntil 1500 m² BRA i 1. plan. #2 markerer forretningsarealets utstrekning.
- 3.1.4.b. Det tillates etablering av felles takterrasse.
- 3.1.4.c. Det tillates etablering av privat takterrasse.
- 3.1.4.d. Det tillates etablering av trappeforbindelse fra UTE ned mot P2 via B/F.
- 3.1.4.e. Mindre takoppbygg knyttet til trapp-/heishus, ventilasjon eller lignende kan tillates over angitt byggehøyde med inntil 2,0 m. Tiltak kan maks utgjøre 10% av takflaten.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og 5)

- 3.1.4.f. Fasade i første plan mot Haakonsvernveien skal ha forretning med inngang, sykkelparkering med vinduer og inngang(er) mot P2.
- 3.1.4.g. Leilighetene i B/F skal ha tilkomst via heis fra parkeringsanlegg i #1 eller P2.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- 3.1.4.h. Det skal etableres inntil 28 boenheter, fordelt på to bygningskropper.

Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.4.i. Det tillates at balkonger kan krage 1,5 m utover byggegrense.
- 3.1.4.j. Det tillates at markterrasse mot UTE kan etableres inntil 2 m utenfor byggegrense.
- 3.1.4.k. Deler av byggegrensen i B/F sammenfaller med formålsgrensen mot UTE, P2 og RA.

3.1.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/lager/industri, (felt KBA)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.5.a. Det tillates kontorvirksomhet, lagervirksomhet og lettere industri som er forenelig med boliger i KBA. Det tillates ikke industrivirksomhet som overskrider grenseverdier for «Øvrig industri» i T1442/2021 tabell 2.

3.1.5.b. Det tillates etablering av solceller på tak.

Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

3.1.5.c. Deler av byggegrensen i felt KBA sammenfaller med formålsgrensen mot V1, BK3 og plangrense.

3.1.6. Renovasjonsanlegg, (felt RA)

Utforming (§ 12-7 nr. 1 og 4)

3.1.6.a. Innenfor RA skal det etableres nedgravde bunntømte containere og docking-punkt for mobilt avfallssug.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og 5)

3.1.6.b. Adkomst til RA er via V1.

Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

3.1.6.c. Byggegrense i felt RA sammenfaller med formålsgrensen mot felt V1 og B/F.

3.1.6.d. Uteoppholdsareal, (felt UTE)

Utforming (§ 12-7 nr. 1 og 4)

3.1.6.e. Innenfor UTE skal det etableres felles utendørs uteoppholdsareal for beboerne i BK1, BK2, BB og B/F.

3.1.6.f. Dokumentasjon på god og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad.

3.1.6.g. Det tillates oppføring av lette takoverbygg i form av pergola, mindre leskur, felles drivhus eller lignende. Plassering skal ses i sammenheng med skyggepåvirkning på uteoppholdsarealene.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og 5)

3.1.6.h. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet, jf. 3.1.1.b. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes med mindre arealet har spesielle bruksverdier. Uteoppholdsarealene som skal inngå i arealkravet skal oppfylle følgende kriterier:

- i) God gangadkomst fra alle boliger. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet.
- ii) Tilfredsstillende støynivå på inntil 55 dB.
- iii) Skjerming mot vind
- iv) Minst 4 timer sol ved vårjevndøgn.

3.1.6.i. Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.

3.1.6.j. Det skal opparbeides gangforbindelser gjennom UTE som skal kobles opp mot gangforbindelser langs KV1 og KV2.

3.1.6.k. Lekeplasser skal ha variasjon i lekeapparater som samlet gir mulighet for lek for alle.

3.1.7. Annet uteoppholdsareal, (felt AUT1, AUT2, AUT3)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.1.7.a. AUT1, AUT2 og AUT3 skal gis en enkel parkmessig bearbeiding med innslag av naturlig, stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

Juridiske linjer (§ 12-7 nr. 1 og 4)

3.1.7.b. Regulert støttemur tillates høyere enn 1,5 m.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GS, GG, AVT, AVG, KH, P, SK)

3.2.1.a. Det skal etableres sti mellom FO2 til GG4.

3.2.2. Juridiske linjer (pbl. § 12-7 nr. 1 og 2)

3.2.2.a. Regulert støttemur tillates oppført høyere enn 1 m og nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense.

3.2.3. Veg (felt V1)

3.2.3.a. Det tillates å etablere kum med energibrems i V1.

3.2.4. Annen veggrunn - grøntareal, (felt AVG1, AVG2, AVG3, AVG4)

3.2.4.a. Innenfor områder avsatt til AVG er det tillat å etablere murer og andre tekniske installasjoner i tilknytning til teknisk infrastruktur. Områdene er tillatt å beplante. Installasjoner og beplantning skal ikke være til hinder for friskt langs vegene.

3.2.4.b. Regulert støyskjerm skal ha en høyde på 1,5 m rel. senterlinje i KV1.

3.2.5. Kollektivholdeplass (felt KH1, KH2)

3.2.5.a. KH1 er venteareal tilknyttet kantstopp for kollektivtransport i Mathopsveien.

3.2.6. Parkering, (felt P1, P2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.6.a. Det tillates oppføring av takoverbygg innenfor P1.

3.2.6.b. Dekke på P1 og P2 skal utformes med materialitet som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk, bevegelseslinjer og sammenhengen mellom disse.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4 og 5)

3.2.6.c. Det skal etableres minimum 2 hurtigladeplasser for elbil innenfor P2.

3.2.7. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer (felt SK1, SK2, SK3, SK4, SK5, SK6)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.7.a. Innenfor SK1-SK6 skal det være nedsenket fortauskant.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Bevaring kulturmiljø (sone H570)

4.1.1. Hensynssone H570 omfatter historisk veifar. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor denne sonen skal uttale fra Byantikvaren innhentes.

4.2. Andre sikringssoner (sone H190)

4.2.1. H190 er sikringssone for nettstasjon i EA. Det skal minimum være en avstand på 5 m mellom viktig bygning og nettstasjonen. For mindre viktige bygninger tillates det minst 1 m, men det skal da være utført i ikke brennbar kledning og det skal være en avstand på minst 2 m mellom denne og viktig bygning.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3 #4)

- 5.1.1.** Innenfor #1 skal det etableres felles parkeringsanlegg for bil, sykkelparkering, boder, renovasjon, styrerom og teknisk rom. Tilkomst er via P2.
- 5.1.2.** Innenfor #2 skal det etableres forretning og inngang/heis/trappehus til leiligheter i B/F.
- 5.1.3.** Innenfor #3 skal det etableres varelevering og renovasjon i tilknytning til forretning innenfor #2.
- 5.1.4.** #4 er midlertidig bygge- og anleggsområde for tiltak langs veg. Midlertidig anleggsområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet. Området skal tilbakeføres senest et år etter ferdigstilt arbeid. Midlertidig anleggsområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet eller 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før rammetillatelse (felt BK1, BK2, BB, B/F, UTE)

- 6.1.1.** Plan for massehåndtering og deponering av masser skal foreligge, jf. 2.3.2.
- 6.1.2.** Utomhusplan jf. 2.3.3 skal være godkjent av bygningsmyndighet.
- 6.1.3.** Uttale fra Byantikvar i samsvar jf. 4.1.1.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BK1, BK2, BB, B/F, UTE)

- 6.2.1.** Vegteknisk detaljplan for FO2 og FO3 skal være godkjent av ansvarlig vegmyndighet.
- 6.2.2.** Det skal dokumenteres at kravene til innendørs støynivå for boenhetene overholdes, jf. 2.2.1.
- 6.2.3.** Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter i anleggsfasen, jf. 2.2.2.
- 6.2.4.** Bygninger markert som bebyggelse som skal fjernes innenfor BK3, skal være fjernet før det kan gis tillatelse til å føre opp en ekstra etasje på boligbygget.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1, BK2, BB, B/F)

- 6.3.1.** Vann- og avløpsnett, samt åpning kommunal overvannsledning i UTE og AUT3 skal være ferdig opparbeidet. Godkjent VA-rammeplan med tilhørende uttalelse fra Bergen Vann skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- 6.3.2.** Felles renovasjonsanlegg RA med tilhørende oppstillingsplass og manøvreringsareal i V1 skal være ferdig opparbeidet. Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal ligge til grunn for valg av renovasjonsløsning og utforming av renovasjonsanlegg.
- 6.3.3.** Støyskjerm i AVG7 skal være ferdigstilt. Støyrapport er retningsgivende for plassering og dimensjonering.
- 6.3.4.** Felles leke- og uteoppholdsarealer i UTE og AUT1, AUT2 og AUT3 skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- 6.3.5.** FO2 og FO3 skal være ferdig opparbeidet, og det skal være tilrettelagt for kryssing av KV1 i tråd med godkjente vegtekniske tegninger.

7. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

7.1. Offentlige arealformål

- 7.1.1.** Alle arealer med prefiks o_ skal være offentlige.

7.2. Felles arealformål

- 7.2.1. f_RA skal være felles for BK1, BK2, BB og boligdelen i B/F.
- 7.2.2. f_UTE skal være felles for BK1, BK2, BB og boligdelen i B/F.
- 7.2.3. f_AUT1, f_AUT2 og f_AUT3 skal være felles for BK1, BK2, BB og B/F.
- 7.2.4. f_V1 skal være felles for BK1, BK2, BK3, BB, B/F og KBA.
- 7.2.5. f_GG1, f_GG2, f_GG3 og f_GG4 skal være felles for BK1, BK2, BB og B/F.
- 7.2.6. f_P1 skal være felles for BK1, BK2, BB og B/F.
- 7.2.7. f_P2 skal være felles for BK1, BK2, BB og B/F.
- 7.2.8. #1 er felles for BK1, BK2, BB og B/F.

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, datert 13.01.2025.

Snitt og oppriss, datert 14.06.2024. og 11.12.2024

VA-rammeplan, datert 17.04.2024.

Renovasjonsteknisk plan, datert 22.03.2024.

Støyrapport (AKU-01), datert 03.05.2024.