

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad, gnr. 162, bnr. 555 m.fl.,

Bjørnsons gate, næringsbygg

Nasjonal arealplan-ID 4601_70550000

Saksnummer	PLAN-2022/20670 (tidligere: 202101282)
Siste revisjonsdato bestemmelser	18.06.2025
Vedtatt av bystyret	18.06.2025

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å etablere et nytt næringsbygg i planområdet, forutsatt riving av eksisterende bygg. Næringsformålet skal være kontorvirksomhet. Planlagt bygg har tre etasjer, med skråtak mot gaten og bakenforliggende bebyggelse. Bygget skal ha høye arkitektoniske kvaliteter, som ivaretar karakteren i kulturmiljøet med utgangspunkt i elementer fra tilgrensede bygninger. Bygget tilstrebes oppført ved bruk av bærekraftige byggematerialer, og skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Overvannshåndtering (§12-7 nr.4)

- 2.1.1. VA-rammeplan datert 18.10.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.2.1. Enhver tids gjeldende krav og retningslinjer knyttet til trafiksikkerhet, håndtering av støy, støv og masser i anleggsperioden skal opprettholdes.
- 2.2.2. I perioden april – juli tillates det ikke utvendig støyende arbeid som kan påvirke Tyrkerduens hekking.
- 2.2.3. Under bygge- og anleggsfasen skal eksisterende gangnett opprettholdes eller erstattes av likeverdige forbindelser.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Næringsbebyggelse – kontor (felt K)

- 3.1.1.a. Det skal etableres næringsbebyggelse i form av kontorvirksomhet.
- 3.1.1.b. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig følger den formålsgrensen.
- 3.1.1.c. Første etasje på sørvendt fasade skal etableres som aktive fasader. Det tillates unntak hvor det skal etableres HC-parkeringsplass. Bygningens hovedinngang skal plasseres mot Bjørnsons gate.
- 3.1.1.d. Det skal benyttes gode materialer av varig kvalitet, i hovedsak tegl/tre, som ikke svekker kulturmiljøet. Dersom det skal benyttes trekledning i fasaden, skal den være malt. Det skal ikke benyttes platekledning av imitert tre. Fasader skal ha lys fargesetting tilpasset kulturmiljøet. Gavl skal utformes med teglstein/naturstein.
- 3.1.1.e. Ombruk og/eller gjenbruk av materialer skal tilstrebes. Notat ombrukskartlegging datert 27.06.2022 er retningsgivende.
- 3.1.1.f. På sørvendt fasade skal avrenning løses i form av integrert avrenning i bygg.
- 3.1.1.g. Det skal etableres tyverisikker sykkelparkering tilknyttet garderobetilbud. Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringer per 1000 m² BRA. Alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i byggets første etasje.
- 3.1.1.h. Det skal etableres minimum en bilparkeringsplass tilrettelagt og reservert for bevegelseshemmede innenfor planområdet i garasje.
- 3.1.1.i. Gavlvegg mot vest skal fortrinnsvis ikke ha vinduer. Ved behov for innsetting av vinduer, skal disse ikke vende direkte, eller være i samme høyde, som vinduer i nabobygg i 162/554.
- 3.1.1.j. Ny beplantning skal bestå av pollinatorvennlige planter samt stedegen og/-eller norskproduserte arter som fremmer biologisk mangfold. Vegetasjonsfeltene skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Vegetasjonsfeltene skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse 0,5 m.
- 3.1.1.k. Fremkommelighet for vedlikehold av beplantning i bestemmelsesområde #2 skal ivaretas.

3.1.2. Takform og byggehøyder

- 3.1.2.a. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg, heis eller ventilasjon over maksimal mønehøyde. Mindre installasjoner som f.eks. ventilasjonshetter tillates på den øverste takflaten så lenge det er tilbaketrukket fra fasaden mot Bjørnsons gate, og ikke er fremtredende i gatemiljøet.
- 3.1.2.b. Skråtak mot nord tillates med en maksimal vinkel på 45 grader. Skråtak mot sør tillates med en maksimal vinkel på 54 grader, med unntak av takflaten over inngangspartiet hvor det tillates takark, jf. 3.1.2.e.
- 3.1.2.c. Maksimalt 30% av nordvendt skråtak kan etableres som vinduer. Maksimalt 30% av nordvendt fasade kan etableres som vinduer.
- 3.1.2.d. Det tillates etablering av en takark på sørvendt skråtak. Gjennomgående gesimslinje og mønelinje skal tydelig skille takark fra fasade og tak.

- 3.1.2.e. Det tillates solcelleanlegg på hele byggets horisontale takflate som en integrert del av byggets arkitektoniske løsninger. Solcelleanlegget skal utformes på en måte som hensyntar kulturmiljøet.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.2.1.a. Eksisterende avkjørsler, markert med avkjørselspil, skal ha nedsenket kantstein.

3.2.2. Kjøreveg (felt KV)

- 3.2.2.a. o_KV1 er eksisterende veglomme som skal videreføres. Innenfor formålet tillates det varelevering og henting av avfall.
- 3.2.2.b. o_KV2 er eksisterende kjøreveg som skal videreføres.
- 3.2.2.c. Eksisterende avkjørsler, markert med avkjørselspil, skal videreføres.

3.2.3. Fortau (felt FO)

- 3.2.3.a. Eksisterende fortau o_FO skal videreføres.

3.3. Dokumentasjonskrav

- 3.3.1. Det skal foreligge dokumentasjon som tillater plassering av avfallsspann for tømming, jf. 3.2.2.a3.2.2.a. Avfall skal oppbevares innvendig i felt K.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1. Hensynssone – H570

- 4.1.1. Arealet er omfattet av hensynssone for kulturmiljø H570. Det skal tas hensyn til eksisterende kulturmiljø ved etablering av ny bebyggelse.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det tilrettelagt for kantstopp for buss.

5.2. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 og innenfor byggegrense til felt K skal det etableres vegetasjonsfelt over byggets første etasje.
- 5.2.2. Innenfor bestemmelsesområde #2 og utenfor byggegrense til felt K skal det etableres vegetasjonsfelt på terreng.
- 5.2.3. Det skal etableres vegetasjonsfelt i bestemmelsesområde #2 for å skjerme nabobebyggelse mot innsyn og bidra til lokal fordrøyning av overvann.
- 5.2.4. Ved skade på eksisterende vegetasjon på tilgrensende eiendommer skal vegetasjonen gjenetableres.
- 5.2.5. Tilføring og spredning av eventuelle fremmede arter til planområdet skal forhindres.

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

6.1. Før rammetillatelse

- 6.1.1. Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det foreligge nødvendige materiell som illustrerer valgt materialpalett for bygget. Ved utforming av fasader skal det tilstrebes å benytte materialer som er å finne i kulturmiljøet og omkringliggende bebyggelse. Materialvalg mot eksisterende boligbebyggelse skal ivareta hensyn med særlig tanke på reflekteringsevne.
- 6.1.2. Klimagassberegninger skal legges ved søknad om rammetillatelse.

6.2. Før igangsettingstillatelse

- 6.2.1. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafiksikkerhet og håndtering av støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 6.2.2. Håndtering av overvann skal være sikret gjennomføring i tråd med VA-rammeplan.
- 6.2.3. Det skal foreligge miljøgeologisk undersøkelse av grunnen, og eventuelt godkjent tiltaksplan dersom det avdekkes forurensning.

6.3. Før det gis midlertidig brukstillatelse

- 6.3.1. Før bygget tas i bruk skal det opprettes tyverisikker sykkelparkering og garderobetilbud ifm. med sykkelparkeringen.
- 6.3.2. Vann- og avløpsløsninger skal være ferdigstilt og sluttdokumentasjon skal være godkjent av Bergen Vann.
- 6.3.3. Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon skal være sikret opparbeidet.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen:

- Klimagassberegninger datert 01.12.2023.
- VA-rammeplan datert 18.10.2023.
- Notat ombrukskartlegging datert 27.06.2022.