



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

Jfr. Plan – og bygningsloven (pbl) § 26

**Årstad, Damsgårdsundet Nord,
gnr 158, bnr 77 - 86, 88, 89, 91 og 92 samt del av
48, 108 og 609
Plan nr 1715 00 00**

Saksnr 200212136

Datert/sist revidert 04.07.05/15.10.07

Reguleringsendringer jf. pbl § 12-14			
Saks-nummer	Arealplan-ID	Revisjonsdato Bestemmelser	Vedtatt
201505219	17150003	03.03.16	03.03.16
201615429/2	1715000x	08.06.16	

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Plankrav

- 1.1.1 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en overordnet rammeplan for VA, godkjent av kommunen.
- 1.1.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan for hvert byggefelt. Utomhusplanen skal vise sammenhengen med tilstøtende offentlige arealer, materialbruk, høydekoter, anlegg for avfallshåndtering, innganger, bruk av ubebygde arealer, inkl. leke- og uteoppholdsarealer med møblering og beplantning for takterrasse i Damsgårdsveien 77¹. Planen skal også vise at siktforhold ved avkjørsler blir ivaretatt, både mellom biler og fra bil til fotgjenger. Utomhusplanen skal vises med hensiktsmessig detaljering, som bl.a. gjør det mulig å vurdere estetiske sider ved områdeutviklingen. Ved byggesaksbehandlingen skal det dokumenteres at planen er kvalitetssikret av landskapsestetisk kompetanse. Illustrasjonsplanen datert 19.05.2005, sist revidert 18.12.2009 skal være

retningsgivende for utbyggingen av området med hensyn til bygningsstruktur og utnyttelsesgrad.

- 1.1.3 Kommunen kan kreve en overordnet farge- og materialplan for området som gir retningslinjer for de ulike feltene. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres detaljert farge- og materialplan. Generelt bør bruk av lyse fasadematerialer mot Michael Krohns gate og Damsgårdsveien tilstrebes.
- 1.1.4 Før rammetillatelse kan gis skal det utarbeides en samlet prinsipplan for kaipromenaden med tilstøtende gangveier. Prinsipplanen skal angi nærmere hvor promenaden evt. skal være forsterket slik at den tåler større belastning, vise høyder langs kaifronten, nedtrappinger til sjøen, område for fortøyning av båter, samt prinsippene for belysning, materialbruk og møblering. Områdene hvor strandpromenade og gangveier møtes skal vektlegges med hensyn til utforming av ulike identiteter. Prinsipplanen skal godkjennes av kommunens aktuelle fagmyndighet og legges til grunn ved søknad og behandling av rammetillatelse for de enkelte tilstøtende byggefeltene.

1.2 Krav til dokumentasjon

Kartlegging av forurensing i grunnen og på sjøbunnen skal dokumenteres ved innsending av rammesøknad. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad og forurensede masser skal håndteres etter de krav som miljømyndighetene stiller.

1.3 Rekkefølge

- 1.3.1 Krysset Loteveien/ Michael Krohns gate skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis.
- 1.3.2 Tilstøtende del av offentlige gangveier, strandpromenader, gatetun og friområder skal ferdigstilles innen de respektive byggefeltene tas i bruk.
- 1.3.3 Før det gis igangsettingstillatelse for boligene i planen, skal broen over Damsgårdsundet være sikret gjennomført.
- 1.3.3 Private og felles uteoppholdsarealer innenfor de enkelte byggefelt, samt areal som grenser til byggefeltene, skal

¹ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

- opparbeides og ferdigstilles innen boligene tas i bruk.
- 1.3.4 Støvisolering, jf § 1.13, skal utføres av utbygger og være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.
- 1.4 Automatisk fredete kulturminner**
Dersom funn; gjenstander, konstruksjoner eller marine kulturminner oppdages i forbindelse med gravearbeid /undervannsarbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jf Lov om kulturminner.
- 1.5 Fasader**
- 1.5.1 Bygningene skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeiler dagens bygningsteknologi og arkitektur.
Overgangen mellom offentlig gate og byggeområder med fellesområder skal gis en utforming som sikrer en god sammenheng mellom de ulike funksjonene og skaper aktivitet langs gaten.
- 1.5.2 Hjørnene mot Damsgårdsveien/Fri1 skal ha lokaler der etasjehøyde og fasade muliggjør bruk til næringsvirksomhet, felleslokale eller lignende. 1. etasje i disse lokalene skal ha en etasjehøyde mellom 3,5 - 4,0 meter. Også de øvrige hjørnene mot Damsgårdsveien innenfor felt F1 og F2 skal tilrettelegges for fleksibel bruk.
- 1.5.3 Innenfor feltene F3, F4 og F5 skal begge de to nederste etasjene ha etasjehøyder som muliggjør bruk til næringsvirksomhet, felleslokale eller lignende. 1. etasje i disse lokalene skal ha en etasjehøyde mellom 3,5 - 4,0 meter.
- 1.6 Byggehøyder**
Byggehøyden er angitt med maksimum byggehøyde for de enkelte felt. Tilbaketrukne etasjer utover byggehøyde vist på plankartet tillates ikke. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg kan utgjøre maksimalt 15 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.
- 1.7 Grad av utnytting (TU)**
Grad av utnytting er vist som % TU (prosent tomteutnyttelse) for de ulike feltene.
Alt bruksareal helt eller delvis under terreng skal medregnes i grad av utnytting.
- 1.8 Byggegrenser**
Der byggegrenser ikke er vist på plankartet ligger byggegrensen i formåls grensen. Utkragende balkonger tillates 1,5 m utover fasaden på Damsgårdsveien 79 sin nordvestre side i tillegg til side mot sjø.²
- 1.9 Ubebygde områder**
Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming / opparbeidelse. Utsalgsboder, kiosker, transformatorer og lignende tillates bare oppført der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe for naboer og offentlig ferdsel.
- 1.10 Uteareal**
- 1.10.1 Ved nybygg skal det avsettes minst 25 m² uteareal pr 100 m² boligareal. Ved bruksendring skal det avsettes minst 15 m² uteoppholdsareal pr 100 m² boligareal. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan i direkte tilknytning til bygget. Maksimum 25 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på tak. Felles uteoppholdsareal for bnr. 83 kan ligge på tak.³ Arealene skal opparbeides og ha gode kvaliteter for rekreasjon, samt være godt sikret. Inntil 25 % av felles uteoppholdsareal kan inngå i større offentlig park som har maksimum 150 m gangavstand fra boligene. Parkareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolig kan innvilges. Følgende arealer inngår i beregningsgrunnlaget; felles uteområder i feltene, felleområdene Fe1 og Fe3 og friområde Fri1, i tillegg til GT.⁴ Rekkverket på takterrasse, bnr. 83, skal trekkes tilbake minst

² Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

³ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

⁴ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

- 2,70 meter fra eiendomsgrensen mot Damsgårdsveien 75⁵.
- 1.10.2 Det stilles følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsarealer:
- Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek.
 - Det skal være trafiksikker adkomst til områdene.
 - Arealene skal ha gode solforhold og være klimatisk skjermet.
 - Terreng brattere enn 1:3, samt restareal som ikke er egnet til opphold, skal ikke regnes med.
 - Støynivå må ikke overstige 55 dBA, og arealet skal være skjermet mot forurensning og strålefare.
- 1.10.3 Boligene skal ha med privat uteplass på balkong 5 meter eller mer over bakken, skal ha minimum 3 m² privat uteplass pr bolig. Fri høyde under balkonger skal være minimum 5 m.⁶
- Arealet kan løses som takterrasser for hver blokk, dersom felles uteområde er ivaretatt på inngangsplan. For ny bebyggelse.

1.11 Parkering

- 1.11.1 Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen tomt. Antall plasser skal være tilpasset den bruk området har, i samsvar med de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Bergen kommune **tilsvarende 0,6 – 1,2 parkeringsplasser per 100 m² bolig⁷**. For parkeringsareal som omfattes av mindre reguleringsendring for de to eiendommene på bnr 83, skal det etableres 3 biloppstillingsplasser for næring og 16 plasser for bolig. Av disse skal det avsettes to plasser til Bildeling og 25 % av plassene skal ha lademulighet for El-bil⁸. **For sykkelparkering etableres tilsvarende 4 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig. Innenfor området skal det legges til rette for egne overbygde og låsbare sykkelparkeringsplasser i tillegg til anlegg med ladepunkt for elbil og det skal avsettes parkeringsplass til bildeleordning⁹.**
- 1.11.2 Parkering skal skje i innendørs felles parkeringsanlegg i de respektive feltene.

Det kan anlegges felles parkeringsanlegg for flere felt i planområdet eller i tilstøtende områder (skal dokumenteres). Parkering i underetasjene kan ha himling inntil 1,7 m over Damsgårdsveien. Parkering i de øvrige etasjene skal ikke ha fasader mot Damsgårdsveien eller strandpromenaden.

1.12 Tiltak i sjøen

For tillatelse til tiltak i sjøen, herunder utlegging av flytebrygger, må det innhentes tillatelse fra Bergen og Omland Havnevesen før søknad om rammetillatelse.

1.13 Støy

Alle nye boliger i planområdet skal støyisoleres slik at innendørs støynivå holdes innefor gjeldende støyforskrifter. Uteoppholdsarealer skal ha et støynivå under 55 dBA.

1.14 Tilknytning til fjernvarmeanlegg, tilretteleggelse for bossug

- 1.14.1 Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- 1.14.2 All ny bebyggelse innenfor planområdet skal utstyres med og tilknyttes bossug. Plassering av nedkast for bossug skal fastlegges i utomhusplan, jf § 1.1.2. Innenfor bnr. 83 tillates annen renovasjonsløsning avtalt med BIR¹⁰.

1.15 Universell tilgjengelighet

- 1.15.1 Prinsippene for universell utforming skal så langt mulig legges til grunn for utbyggingen av planområdet.
- 1.15.2 Strandpromenade og andre offentlige og private uteoppholdsarealer skal så langt som mulig tilrettelegges for funksjonshemmede og rullestolbrukere.

1. 16 Eksisterende bebyggelse

Søknad om rivning av bygg som mindre endring forutsetter fjernet, skal vedlegges dokumentasjon iht byantikvarens retningslinjer.¹¹

⁵ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

⁶ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

⁷ Endret av mindre reguleringsendring 1715000x, vedtatt xx.xx.16

⁸ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

⁹ Endret av mindre reguleringsendring 1715000x, vedtatt xx.xx.16

¹⁰ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

¹¹ Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 F1-1, F1-2, F2-1 og F2-2 - Område for bolig

- 2.1.1 I feltene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Totalt i de fire feltene kan det etableres inntil 180 boenheter.
- 2.1.2 Maks byggehøyde for de ulike feltene er vist på plankartet.
- 2.1.3 Lokalene i 1. etasje mot Damsgårdsveien skal utformes fleksibelt med hensyn til bolig/ publikumsrettede funksjoner. Her kan det innredes til næringsvirksomhet, felleslokale eller lignende.
- 2.1.4 Det kan krages ut over offentlig gangvei (strandpromenade) som vist i kombinerte formål bolig/gangvei. I tillegg til utkraging vist på plankartet, kan det i felt F1-1 og F2-2 krages ut over offentlig strandpromenade i inntil 1 m dybde og 9 m bredde. Fri høyde under utkragingene skal være minimum 5 m.
- 2.1.5 Karnapper med dybde inntil 1 m på fasaden mot Damsgårdsveien er tillatt. Fri høyde under karnappene skal være minimum 5 m.
- 2.1.6 Boligene skal ha en variert størrelse mellom 30 m² og 110 m². Antall boenheter skal ikke overstige 180.
- 2.1.7 Transformatorstasjon som erstatning for eksisterende nettstasjon skal innpasses i bebyggelsen.
- 2.1.8 Mellom uteområdene (hager/ gårdsplasser) oppå garasjedekket og offentlig fortau/strandpromenade skal det etableres trapper/ramper.

2.2 F3 – Område for bolig, forretning, kontor

Feltet skal benyttes til boliger, forretning og/eller kontor. Det skal etableres forretning, kontor og/eller parkeringsanlegg i den nederste etasjen. Mindre verksted/småindustri kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for boligene. Kontor kan etableres i andre etasje. De øvrige etasjene skal benyttes til boliger. Boligene skal ha en variert størrelse. Det tillates maksimalt 41 boenheter. 20 % av boenheter som omfattes av denne endring skal ha boligstørrelse på minimum 70m²¹².

2.3 F4 – Områder for bolig, forretning, kontor

- 2.3.1 Feltet skal benyttes til boliger, forretning og/eller kontor. Det skal etableres forretning, kontor og/eller parkeringsanlegg i den nederste etasjen. Mindre verksted/småindustri kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for boligene. Kontor kan etableres i andre etasje. De øvrige etasjene skal benyttes til boliger.
- 2.3.2 Boligene skal ha en variert størrelse mellom 30 m² og 110 m². Antall boenheter skal ikke overstige 55.

2.4 F5-2 – Område for bolig, forretning, kontor

- 2.4.1 Feltet skal benyttes til boliger, forretning og/eller kontor. Mindre verksted eller småindustri kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for boligene. Boligene skal ha en variert størrelse.
- 2.4.2 Uteområde for bolig skal skjermes for vegtrafikkstøy. Skjermingstiltak skal vises i forbindelse med rammesøknad. Støyskjermer skal ha en tiltalende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.
- 2.4.3 Trafo i felt K1 kan innpasses i ny bebyggelse i feltet.

2.5 F6 – Område for industri /kontor

I området skal det oppføres bygninger for kontor og/eller industrivirksomhet med tilhørende lager og parkering. Kommunen kan tillate etablering av håndverk og mindre verksted dersom det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene. Feltet inngår som en del av felt F7-1 i plan nr 1585.00.00 – Damsgårdsundet Sør.

§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL

- 3.1 I områdene skal det anlegges kjørevei, gatetun, gangvei og fortau som vist på planen. Utforming av gatedekke, beplantning, håndtering av overvann o.a. fysiske tiltak skal gjennomføres i henhold til detaljplaner. Slike planer skal kvalitetssikres av aktuell kommunal fagmyndighet og framlegges som grunnlagsmateriale ved byggesøknad.

¹² Endret av mindre reguleringsendring 17150003, vedtatt 3.03.16.

3.2 Vei 1 Damsgårdsveien
Gaten skal anlegges som miljøgate med kjørevei og fortau. Normal avstand mellom klanstein skal være 5,5 m. Det skal legges inn fartsreduserende tiltak langs strekningen. Gaten skal få en estetisk og kvalitetsmessig god utforming der det vektlegges at den er en bygate. Endelig utforming av gaten inklusiv bruk av trær og annen beplantning skal skje ved utforming av byggeplan.

3.3 Gatetun GT
Ved opparbeiding av området skal det legges til rette for opphold og lek. Det kan også tilrettelegges for ballspill. Allmenningens historie som fergested bør synliggjøres ved opparbeiding av området.

3.4 Offentlig strandpromenade, offentlig gangvei og gatetun skal opparbeides etter detaljerte byggeplaner som viser koter, materialbruk, grøntanlegg, trapper, håndtering av overflatevann, møblering og belysning. Arealene skal gis en tiltalende utforming som gjenspeiler områdets urbane karakter. Kjøring på strandpromenaden er ikke tillatt.

3.5 Ved småbåthavn FS1 kan det etableres flytebrygger langsetter den offentlige strandpromenaden. Ved etablering av flytebrygger skal det være minst 4 m bred promenade på fast grunn. Fortøyning av båter langs flytebryggene er tillatt.

3.6 Dersom utvidelsen av kryss Lotheveien/ Michael Krohns gate bygges på søyler, kan arealet under veien benyttes til parkering/lager.

§ 4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

4.1 Friområde park/allmenning skal opparbeides til park/plass. Det skal tilstrebes å etablere et vannanlegg som fanger opp overflatevann gjennom området. Utforming av friområder skal gjennomføres i henhold til detaljplaner. Slike planer skal kvalitetssikres av fagmyndighet (Grønn etat) og fremlegges som grunnlagsmateriale ved byggesaksbehandlingen. Friområdet skal betjene allmennheten også innbyggere som bor utenfor planområdet.

4.2 Friområde i sjø kan benyttes til badeplass. Det er ikke tillatt å fortøye båter eller å legge ut boyer i områdene.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Spesialområde Kommunalteknisk virksomhet

Området skal benyttes til eksisterende trafo i forbindelse med elektrisitetsforsyning. Ved eventuell nybygging eller ombygging skal bygningen få en utforming som i form og materialbruk harmonerer med omgivelsene. Trafo kan innpasses i et nybygg i felt F5.

5.2 Spesialområde frisikt

I området mellom frisiktlinje og kjørevei (frisiktzone) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over veiplanet på tilstøtende veier.

5.3 Spesialområde bevaringsverdig bebyggelse.

5.3.1 Felt F5-1 er område for bevaring av eksisterende boligbebyggelse. 1. etasje kan innredes til næringsformål dersom det ikke er til sjenanse for boligene eller kommer i konflikt med bevaringsformålet.

5.3.2 Uteområde for bolig skal skjermes for vegtrafikkstøy. Skjermingstiltak skal vises i forbindelse med rammesøknad. Støyskjermer skal ha en tiltalende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.

5.3.3 Området er satt av til spesialområde for bygninger og anlegg som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Byggenes hovedform kan ikke endres, men mindre endringer tillates etter samråd med antikvarisk myndighet. Tiltak skal vise hensyn til bygningenes opprinnelige utseende.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles grøntområder Fe1 og Fe2

Områdene er felles for feltene F1-1, F1-2, F2-1 og F2-2. De skal opparbeides som grøntanlegg og tilrettelegges for opphold/lek.

6.2 Felles atkomst og gangvei Fe3

Området er felles for eiendommene i felt F4. Arealet skal opparbeides som gangforbindelse mellom Damsgårdsveien og offentlig gangvei langs sjøen samt innkjøring til parkeringsanlegg i F4.

6.3 Felles småbåthavn FS1 og FS2

Det kan etableres småbåthavner i områdene. Båthavnene skal ikke gjerdes inn mot offentlig gangvei. FS1 er felles for feltene F1-1, F1-2, F2-1 og F2-2. FS2 er felles for feltene F3 og F4.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL

7.1 Kombinert formål byggeområde bolig og offentlig gangvei inngår som en del av de tilstøtende boligområdene. Det kan krages ut over offentlig gangvei. Fri høyde under utkragingen skal være minimum 5m.

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

seksjonsleder