

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergenus, gnr. 164 bnr. 948 mfl.
Nedre Nygård, deler av kvartal 16 C
Nasjonal arealplan-ID 1201_65060000**



BERGEN KOMMUNE

Saksnummer	201535322
Siste revisjonsdato bestemmelser	30.05.18
Vedtatt av bystyret	30.05.18

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Hensikten med planen er å videreføre eksisterende bygg som i dag, men med fire nye etasjer for boliger. Prosjektet tilrettelegger med fellesområder på takterrasse. Man vil legge til rette for inntil 25 nye boenheter på toppen av eksisterende bygg. Det tilrettelegges ikke for bilparkering. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 17.11.17

§ 1. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

1.1 Utomhusplan, takterrasse felt BS

1.1.1 Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200/500 for takterrassen.

Planen skal blant annet vise:

- Pergola
- Møblering
- Beplantning
- Belegning
- Belysning
- Støyskjerming
- Tiltak for å hindre sjenerende innsyn til naboeiendommer
- Tekniske installasjoner; trappehus, heishus, ventilasjon m.m.

1.2 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

1.2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BS skal det vedlegges en renovasjonsteknisk avfallsplan som har vært forelagt BIR for uttale/godkjenning. Planen skal vise ivaretagelse og krav til avfallshåndtering fram til endelig løsning med bossnett.

1.3 VA-rammeplan

1.3.1 VA-rammeplan datert 04.11.16 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

1.4 Byggeplan fortau

1.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BS skal det vedlegges en byggeplan for utbedring av fortauet langs Lars Hilles gate, jf. § 2.1. Byggeplanen skal være godkjent av vegmyndigheten.

§ 2. REKKEFØLGEKRAV

2.1 Tiltak innenfor planområdet

2.1.1 Før igangsettingstillatelse

2.1.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak iht. pbl § 20-1 innenfor felt BS skal følgende være opparbeidet:

- Utbedring av fortau langs Lars Hilles gate

2.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

2.1.2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak iht. pbl § 20-1 innenfor felt BS skal følgende være opparbeidet:

- Felles takterrasse
- Sykkelparkering
- Renovasjonsløsning

§ 3. EIIFORM

3.1 Offentlige arealformål

3.1.1 Felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlig.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Sentrumsformål, felt BS

4.1.1 Grad av utnytting og byggehøyder

4.1.1.1 Feltet tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) og maksimale byggehøyder (k+) som er angitt på plankartet.

4.1.1.2 Tekniske installasjoner som trappehus, heishus, ventilasjon, pergola m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Det kan tillates takoppbygg i inntil 3 m over angitt maksimal byggehøyde innenfor sonen med BH k+28.0 da fortrinnsvis med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 25 % av takarealet.

4.1.2 Byggegrenser

4.1.2.1 Påbygget skal plasseres innenfor byggegrensene/regulert høyde der disse er angitt på plankartet, ellers skal det plasseres i formåls grensen.

4.1.2.2 Mot vest, ut i sonen med BH k+14.0, tillates det oppført bærekonstruksjoner som en videreføring fra underliggende etasjer.

4.1.2.3 Det tillates ikke oppført balkonger utenfor bærekonstruksjonen, jf. § 4.1.2.2.

4.1.3 Bygg som skal bevares, arkitektur

4.1.3.1 Eksisterende bygg har høy antikvarisk verdi og eksisterende fasader skal bevares.

4.1.3.2 Det tillates påbygg med fire nye etasjer. Uttrykket i eksisterende verneverdige fasader skal i stor grad videreføres i påbygget. Dette gjelder ikke for fasaden mot Nygårdsgaten 94.

4.1.3.3 Alle fasadene skal fremstå i lyse materialer.

4.1.3.4 Fasaden mot Nygårdsgaten 94 skal bearbeides slik at innsynet blir minst mulig sjenerende.

4.1.3.5 Alle tiltak på takflaten skal være tilpasset byggets funksjonalistiske stil.

4.1.4 Formål

4.1.4.1 Feltet skal nyttes til sentrumsformål.

4.1.4.2 Det tillates maksimalt 3000 m² til forretningsformål.

4.1.4.3 Boligformål tillates kun etablert i 3.- 6. etasje.

4.1.4.4 4. til 6. etasje skal forbeholdes boligformål.

4.1.4.5 Påbygget må prosjekteres spesielt for å unngå overføring av støy fra treningssenter til bolig.

4.1.4.6 Boenheter som har mer enn 65 dB ved fasade skal være gjennomgående og ha minst halvparten og minimum ett av soverommene på stille side.

4.1.4.7 Det tillates ikke boligheter med mindre bruksareal enn 35 m².

4.1.4.8 Friskluftsinntaket skal lokaliseres på tak, vendt bort fra de største forurensningskildene. Alle boenhetene skal ha balansert ventilasjon og solavskjerming.

4.1.4.9 Første etasje skal ha åpne/aktive fasader.

4.1.4.10 Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².

4.1.5 Parkering

4.1.5.1 Det tillates ikke bilparkering innenfor feltet.

4.1.5.2 Det skal etableres sykkelparkering etter følgende norm:

- 3 sykkelplasser per boenhet som også omfatter gjesteparkering.
- 6 sykkelplasser per 1000 m² næringsareal

4.1.5.3 Sykkelparkeringen skal etableres innendørs med god tilgjengelighet og tilhørende areal for vask og reparasjon.

4.1.6 Uteoppholdsarealer

4.1.6.1 Det skal avsettes minimum 15 m² felles leke- og uteoppholdsareal per boenhet.

4.1.6.2 Arealet skal etableres som takterrasse med følgende kvaliteter:

- Ikke støy over 55 dB
- Opparbeides og møbleres med god og varig kvalitet som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper
- Opparbeides med tiltak som hindrer sjenerende innsyn både til og fra takterrassen
- Opparbeides slik at solforhold og lokalklima utnyttes best mulig
- Arealet tilrettelegges med stedegne planter, nyttevekster og muligheter for urban dyrking.

4.1.6.3 Det stilles ikke krav om private uteoppholdsarealer.

4.1.7 Energibruk/fjernvarme

4.1.7.1 Ved hovedombygging skal byggverket knyttes til fjernvarmenettet.

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

§ 5. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

5.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø, H570

(pbl § 11-8 c)

- 5.1.1 Hele planområdet omfattes av sonen, Historisk senter – Sentrum og Sandviken. Det skal foreligge uttalelse fra antikvarisk fagetat før søknad om tiltak kan behandles.

§ 6. BESTEMMELSESOMRÅDER

(kartforskriften)

6.1 Bestemmelsesområde #1, reklametårn

- 6.1.1 Eksisterende reklametårn skal forhøyes til kote 34,8.

VEDLEGG

A. RETNINGSGIVENDE

1. VA-rammeplan, utarbeidet av Teknikon, datert 04.11.16
2. Støyrapport utarbeidet av Sweco, datert 6.06.16