



BERGEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

ÅRSTAD, GNR. 158 BNR. 93 M.FL. DAMSGÅRDSVEIEN NR. 99 – BROHODET. PLANNR. 410200

Saksnr. 200303614

Plannr. 410200

Vedtatt/ revidert 21.09.09

Reguleringsendringer

Saksnr.	Endringsnr.	Vedtatt	Sist revidert
201210250	410201	16.05.13	16.05.13

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 For hele planområdet skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en detaljplan/utomhusplan, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Planen skal vise sammenhengen med tilstøtende arealer inkl. leke- og uteoppholdsarealer, materialbruk, høydekoter, anlegg for avfallshåndtering, innganger og avkjørsel til parkeringsanlegg. Ved byggesaksbehandlingen skal det dokumenteres at planen er kvalitetssikret av landskapsestetisk kompetanse, og at uteoppholdsarealene blir tilrettelagt med høy kvalitet, og tilbyr varierte aktivitetsmuligheter, både for barn og unge. Planen skal også vise at siktforholdene ved avkjørslar blir ivaretatt, både mellom biler og mellom bil og myke trafikanter. Illustrasjonsplan datert 23.05.2011¹ er retningsgivende. Til byggesaksbehandling skal det

foreligge utredning om energiløsninger med vekt på gode miljøløsninger²

1.1.2 For hele planområdet skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes detaljert farge- og materialplan.

1.2 Krav til dokumentasjon

Kartlegging av forurensning i grunnen 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 Utbyggingen i planområdet skal kunne utføres trinnvis. Byggene skal kunne ferdigstilles uavhengig av hverandre. Strandpromenaden og fellesområdene skal bygges ut i takt med byggene i planområdet, og skal ferdigstilles sammen med siste byggetrinn³.

1.3.2 Følgende tiltak må være utført før det kan gies midlertidig brukstillatelse for nye boliger i B2:

- Ferdigstillelse av fortau langs B2 og strandpromenade langs B2.
- Ferdigstillelse av offentlig plass mellom B2 og Damsgårdsveien, med lekeareal for barn.

Følgende tiltak må være utført før det kan gies midlertidig brukstillatelse for nye boliger i B3:

- Ferdigstillelse av fortau langs B3, strandpromenade GV1 langs B3, samt gangforbindelsen GV2 mellom strandpromenaden og Damsgårdsveien.
- Ferdigstillelse av felles gårds plass Fe1 foran B3, med lekeareal for barn⁴

1.3.3 I planområdet kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1⁵ ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings- og spillvannsystemet, samt uttak for brannsløkking.

1.3.4 Før igangsettingstillatelse kan gis for nye boliger i planområdet, skal det fremlegges dokumentasjon på at barnehagedekningen er tilfredsstillende.

1.3.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene i planen, skal ny gang- og sykkelbro over Damsgårdssundet være sikret gjennomført.

1.4 Støy

1.4.1 Alle nye boliger i planområdet skal støyisoleres slik at innendørs støynivå ikke overskrider 30 dBA.

1.4.2 Uteoppholdsarealer skal ha et støynivå under 55 dBA. Områder på offentlig plass og Fe1 som

¹ Endret av plan – ID 410201. Dato er oppdatert.

² Siste ledd er tilføyd ved vedtak av plan. Byrådsak 1206/13

³ Endret av plan – ID 410201. Bestemmelsen er tilføyd.

⁴ Endret av plan – ID 410201. Bestemmelsen er endret.

⁵ Endret av plan – ID 410201. Lovreferansen er oppdatert.

tilrettelegges for lek og opphold skal skjermes mot støy fra Damsgårdsveien. 1,5 m høy støyskjerm skal integreres i plassen øvrige opparbeidelse / møblering slik at de ulike elementene utgjør en helhet.

- 1.4.3 Dersom det er behov for støyskjerming av uteoppholdsarealet på tak, kan det tillates at det oppføres støyskjerm i nødvendig høyde. En slik skjerm kan overstige maks byggehøyde om nødvendig⁶.
- 1.4.4 Støytiltak skal utføres av utbygger og være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.
- 1.5 **Tilknytning til fjernvarmeanlegg, tilretteleggelse for bossug og trafo.**
- 1.5.1 Innenfor planområdet er det tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for alle varmeformål i ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Det skal ikke brukes fossilt brennstoff til oppvarming av bebyggelsen.⁷
- 1.5.2 All ny bebyggelse innenfor planområdet skal utstyres med og tilknyttes bossug. Plassering av nedkast for bossug skal fastlegges utomhusplan, jf §1.1.1.
- 1.5.3 Dersom det er behov for egen nettstasjon i planområdet kan transformatorstasjon plasseres på et hensiktsmessig sted innenfor planområdet⁸. Nettstasjonen skal plasseres utenfor frisisiktsone, med ledig plass en meter ut fra hver side. Størrelsen vil være opptil 2,5 x 4 meter.⁹

1.6 Parkering

- 1.6.1 Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformål beregnes etter følgende normer: 5 % av parkeringsplassene skal være universelt utformet.¹⁰
 Bolig B2: totalt 25 bilplasser. Min 2 sykkelplasser pr 100 m2.
 Bolig B3: 0,95 bilplasser og min 2 sykkelplasser pr 100m2.¹¹
 Forretning (pr 1000 m2): 10 bilplasser og min. 6 sykkelplasser.
 Forsamlingslokale (pr 100m2): 3 bilplasser og min. 3 sykkelplasser.
- 1.6.2 Parkering skal skje i innendørs felles parkeringsanlegg under byggeområdene, Fe1 og/eller offentlig plass. Parkeringsanlegget kan bygges i takt med den øvrige utbyggingen. Parkeringsdekningen for ett byggeområde kan delvis løses i midlertidig anlegg frem til parkeringsanlegget ferdigstilles i sin helhet.

Det kan tillates noe lavere parkeringsdekning i kortere perioder dersom dette er praktisk nødvendig for byggeprosessen.¹²

Parkering i underetasjene kan ha himling inntil kote 4,8. Det skal etableres utgang fra parkeringsanlegget til felles plass Fe1.

1.7 Uteoppholdsarealer

Det skal opparbeides minst 25 m2 felles leke- og uteoppholdsareal pr 100 m2 boligareal. Minst 50 % av arealet skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet kan opparbeides på B2, B3, Fe1 offentlig plass, GV1 og deler av¹³ GV2. Det skal legges til rette for privat uteareal for alle boliger, med en størrelse på min. 6 m². De to laveste etasjene i bygningene er unntatt fra dette kravet¹⁴.

1.8 Ventilasjon

Det skal installeres balansert ventilasjon i bygningene. Luftinntaket skal ikke plasseres på fasade mot Puddefjordsbroen.¹⁵

1.9 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende utforming og opparbeidelse.

1.10 Tiltak i sjøen

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

1.11 Grad av utnyttning

- 1.11.1 Grad av utnyttning er vist som %BRA (prosent bruksareal) for feltene. Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 m regnes ikke med i bruksarealet. For arealer under bakken der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygning er mellom 0,5 og 2 meter regnes 50% av gulvflaten med i bruksarealet.
- 1.11.2 Overbygde portrom/ gjennomganger eller lignende i bebyggelsen inngår ikke i bruksarealet dersom fri høyder er over 5 m.

1.12 Universell utforming

- 1.12.1 Kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift skal oppfylles¹⁶.
- 1.12.2 Ved innsending av søknad om tiltak innenfor planområdet skal det redegjøres for forholdet til

er endret.

¹² Endret av plan – ID 410201. Punktnummer 1.6.2, samt ledd 2,3,4 er tilføyd.

¹³ Endret av plan – ID 41020. Nest siste ordlyd er tilføyd.

¹⁴ Endret av plan – ID 41020. De to siste leddene er tilføyd.

¹⁵ Endret av plan – ID 410201. Siste ledd er endret.

⁶ Endret av plan – ID 410201. Bestemmelsen er tilføyd

⁷ Endret av plan – ID 410201. Siste ledd er tilføyd.

⁸ Endret av plan – ID 410201. Bestemmelsen er endret.

⁹ Endret av plan – ID 410201. De to siste leddene er tilføyd.

¹⁰ Endret av plan – ID 410201. Punkt nummer 1.6.1, samt andre ledd er tilføyd.

¹¹ Endret av plan – ID 410201. Bestemmelsene for B2 og 3

universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder ¹⁷

1.12.3 ¹⁸

1.13 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander, konstruksjoner eller marine kulturminner oppdages i forbindelse med gravearbeid/ undervannsarbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2

BYGGEOMRÅDER

2.1 Bygningestetikk og materialbruk

Bygningene skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet, som gjenspeiler dagens bygningsteknologi og arkitektur.

2.2 Plassering av bebyggelse

Byggegrensen ligger i formåls grensen. Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres en gjennomgang i minimum 5 m bredde, mellom B1 og B2 og mellom B2 og B3 fra offentlig plass til GV1.

2.3 B1 – Kombinert formål annet byggeområde/ allmennyttig

I området skal det innredes forsamlingslokaler (grendahus), mindre forretning, bevertningslokaler, mosjonslokaler, lokaler for aktiviteter med maritim tilknytning eller lokaler for kulturell virksomhet og/ eller allmennyttig formål med lokaler for formidling av forskning og kultur.

1 etasje skal ha minimums etasjehøyde på 3,5 – 4. 0 meter. Bygget skal henvende seg mot offentlig plass og mot arealet under Puddefjordsbroen.

2.4 B2 – Bolig

2.4.1 B2 er byggeområde for boliger. I 1. og 2. etasje tillates blandet sentrumsformål: kontor, forretning, bevertning, barnehage, idrett, kultur og offentlig service med tilhørende anlegg. Kjøpesenter/ større varehus tillates ikke.

2.4.2 Overkant gulv i boliger som vender mot offentlig gangveg GV1 skal ligge minimum 1 m over gangvegen.

2.4.3 Det kan krages ut over offentlig gangveg GV1 i en lengde på inntil 20 m. Fri høyde under utkragingen skal være min. 5 m.

2.4.4 På B2 skal det oppføres et trehus. Det medfører bruk av byggmoduler i tre, med hovedbæresystem i limtre¹⁹. Bruk av tre skal gjøres arkitektonisk synlig i fasaden ²⁰.

2.5 B3 – Bolig

2.5.1 B3 er byggeområde for boliger. I 1. og 2. etasje tillates blandet sentrumsformål: kontor, forretning, bevertning, barnehage, idrett, kultur og offentlig service med tilhørende anlegg. Kjøpesenter/ større varehus tillates ikke.

2.5.2 Det skal være to 5 m brede fysiske eller visuelle (glass) åpninger gjennom feltet for kontakt mellom sjøen og Fe1. (Kan løses som en bred åpning).

2.5.3 Overkant gulv i boliger som vender mot offentlig gangveg GV1 som skal ligge minimum 1 m over gangvegen.

§ 3

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

3.1 I områdene skal det anlegges gate med fortau og gangvei som vist på planen.

3.2 Offentlig gate med fortau og gangvei skal opparbeides etter detaljerte byggeplaner som viser materialbruk, høydekoter, håndtering av overflatevann og belysning. Arealene skal gis en tiltalende utforming som gjenspeiler områdets urbane karakter.

3.3 Ved bygging av Gangvei GV1 skal det ikke fylles eller peles i sjøen. I nordre del kan det krages ut over gangveien jf § 2.4.3.

3.4 Offentlig plass

Det skal ha en differensiert opparbeiding med ulike soner for opphold og lek, og evt. Grøntanlegg, samt gangareal med forbindelser til boligenes inngangsparti, jf § 1.1.1.

Overgangen mellom gate med fortau og offentlig plass og mellom plass og fellesområde Fe1 skal gis en utforming som sikrer en god sammenheng mellom de ulike funksjonene som skaper aktivitet langs gaten.

Det skal være fysisk forbindelse og gangmulighet mellom B1 og B2 ned til sjøen.

§ 4

SPESIALOMRÅDER

4.1 Spesialområde frisikt

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

§ 5

FELLESORÅDER

(pbl § 12-5 nr.1)

¹⁷ Bestemmelsen er endret ved vedtak av plan. Byrådssak 1206/13.

¹⁸ Bestemmelsen er strøket ved vedtak av plan. Byrådssak 1206/13.

¹⁹ Endret av plan – ID 410201. Bestemmelsen er tilføyd.

²⁰ Siste ledd er tilføyd ved vedtak av plan. Byrådssak 1206/13.

5.1 Felles gårdsplass Fe1

Område Fe1 er felles for B2 og B3²¹. Det skal ha en differensiert opparbeiding med ulike soner, som felles lekeareal for barn, felles gårdsplass og evt. Felles grøntanlegg, samt felles gangareal med forbindelse til boligenes inngangsparti jf §1.1.1. Nedkjøring til parkeringsanlegg og utgang fra dette samt bossug skal integreres i området.

Det kan bygges sykkelskur eller lignende innenfor plassområdet.

Overgangen mellom offentlig gate med fortau og byggeområder med felles områder skal gis en utforming som sikrer en god sammenheng mellom de ulike funksjonene og skaper aktivitet langs gaten.

5.2 Felles småbåthavn FS1

Område FS1 er felles for B1, B2 og B3. Det kan etableres felles småbåthavn med flytebrygger og utliggere innenfor området. Båthavnene skal ikke gjerdes inn mot offentlig gangvei. Den skal utformes slik at den inngår som en naturlig del av promenaden (GV1).

**Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med
byrådets (ved mindre reguleringsplaner, jf. pbl § 12-12) /
bystyrets vedtak**

seksjonsleder

²¹ Endret av plan – ID 41020. Skrivefeil er rettet opp; B1 er endret til B3.