

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad, gnr. 158, bnr. 797 mfl.

Gyldenpris-Høyegården

Nasjonal arealplan-ID 4601_64130000

Saksnummer	201211827
Siste revisjonsdato bestemmelser	20.10.2020
Vedtatt av bystyret	20.10.2020

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

I planforslaget legges det til rette for bolig i eksisterende verneverdig bebyggelse og nybygg. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for et godt boligområde planlagt med hensyn til det eksisterende kulturmiljøet. Det legges til rette for nye kvaliteter samtidig som eksisterende kvaliteter blir ivaretatt og forsterket.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 11.11.2019.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Estetisk utforming

Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset eksisterende bygg og kulturmiljø. Jf. også § 3.1.2.5-3.1.2.7 og § 4.2.

§ 2.2 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

§ 2.3 Overvannshåndtering

VA-rammeplan fra oktober 2015, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.

§ 2.4 Støy

Det må dokumenteres i byggefasen at valgte løsninger for fasader og uteoppholdsarealer vil tilfredsstillende krav til innendørs støynivå og utearealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser og NS8175.

Når støynivået overskrider nedre grenseverdier ihht. gjeldende retningslinjer på privat uteplass og felles uteoppholdsareal skal det etableres skjerming/tett rekkverk eller utearealene kan etableres som f.eks. vinterhager for å få tilfredsstillende støynivå.

Alle nye boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side. Der det ikke er mulig, f.eks. sokkelleiligheter i 1. etasje i bygget innenfor BBB2, vil tilfredsstillende støynivå oppnås ved ekstra skjerming i form av tett rekkverk foran fasade, vinterhage på privat uteplass eller lignende. Når detaljert utforming foreligger i byggefasen må det gjennomføres en støyberegning for å kontrollere at skjermingseffekten er tilfredsstillende for leilighetene i 1. etasje.

Det må etableres støyskjermer innenfor felt BBB1 og BBB2. En langs nordlig/ nordvestlig grense til BBB2 og en ved sørvestlig grense/hjørne til BBB1, som vist i støyrapport datert 08.03.19. Høyder på støyskjermer tilpasses lokalt etter støyforhold.

Støy på takterrasser kan skjermes med tett rekkverk.

Støyskjermingstiltak bør avveies mot antikvariske hensyn og utformingen tilpasses bebyggelsen og utforming av støyskjermtiltak skal skje i samråd med Byantikvaren.

For detaljer vises det til støyrapport datert 08.03.19, utarbeidet av EFLA.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal følges i bygge- og anleggsfasen.

§ 2.5 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal i hovedsak løses gjennom nedgravde avfallsløsninger, viser til RTP dater 26.02.19.

§ 2.6 Klimagassregnskap

Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m², vesentlige naturinngrep og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bebyggelse. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.

§ 2.7 Energi og fjernvarme

Innenfor planområdet skal nye bygg tilknyttes fjernvarme, eller tilrettelegges med alternativ energiløsning i samråd med ansvarlig myndighet.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BBB1-BBB2)

- a) Maksimal utnyttelse (%-BRA) og maksimal byggehøyde (k+) er angitt på plankartet.
- b) Det tillates etablert maksimum 0,6 bilparkeringsplasser per 100 m² bolig.
Alle parkeringsplassene skal legges til rette for ladbare kjøretøy, herunder dimensjonering og teknisk klargjøring av el-anlegg for senere montering av ladepunkt. Det anbefales at det i tillegg i prosjektet settes av p-plasser som kan disponeres av bildeordninger.
Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- c) Det skal etableres 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² bolig.
Sykkelparkeringsplasser skal etableres med særlig tyverisikker sykkelparkering (innendørs parkering bak låsbar dør).
- d) Tiltak nevnt i Pbl § 29-4 b samt murer, trapper/ramper, balkonger og parkeringsanlegg under terreng kan plasseres utenfor byggegrensen og nærmere nabogrense enn regulerte byggegrenser.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse - blokker (BBB1-BBB2)

§ 3.1.2.1 Utomhusplan

- a) I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides en utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides med utgangspunkt i illustrasjonsplan datert 11.11.19. Dette gjelder da spesielt ift. plassering og utforming av private og felles utearealer med buffersoner, samt gangforbindelser.

- b) Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og skal vise materialbruk, høydekoter, gangveger, beplantning, eventuelt anlegg for avfallshåndtering, innganger, tekniske installasjoner og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

§ 3.1.2.2 Type bebyggelse

- a) Boligenhetene kan etableres som leilighetsbygg/ blokkbebyggelse.
- b) Det kan etableres inntil 35 boenheter totalt for BBB1 og BBB2.
- c) Leilighetene skal ha variasjon i utforming og størrelse. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger.

§ 3.1.2.3 Utnyttelse

Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

§ 3.1.2.4 Byggehøyder

Maksimal gesims- og mønehøyde for BBB1, BBB2 og BBB3 går fram av plankartet.

§ 3.1.2.5 Takform og møneretning

Ny bebyggelse innenfor BBB1 skal ha i hovedsak ha saltak. Det tillates også med takopplett på deler av saltaket. Nordvestlig del av nybygg innenfor BBB1 tillates med flatt tak og takterrasse. Illustrasjonsplan og snitt datert 11.11.19 er retningsgivende for takform og møneretninger.

§ 3.1.2.6 Material- og fargebruk

- a) Eksisterende bebyggelse innenfor BBB1 og BBB2 skal i utgangspunktet beholde dagens materialbruk og farger, herunder hvitpusset mur, mørkmalte vinduer og dører og skifertak. Eventuell endring av materialbruk og farger på eksteriør skal skje i samråd med Byantikvaren.
- b) Fasader på nybygg skal ha hvitpussede overflater som de eksisterende bygningene. Taket båndtekkes med materiale i rødbrun eller grå farge, som f.eks. kobber eller zink. Det tillates dører og vinduer med moderne uttrykk uten profilering og sprosser.
- c) Dekke på terrasser, balkonger og takterrasser som ikke er grønt eller steinbelagt skal utføres i kebony eller lignende materiale. Terrassene skal ha en enhetlig utførelse.
- d) Det skal etableres et jordlag med tilstrekkelig tykkelse på dekket over parkeringskjelleren der man har felles uteoppholdsareal slik at arealet kan beplantes.
- e) Synlig høyde på murer mot felles uteoppholdsareal på BBB1 er maksimalt 3,5 meter med gjennomsnittshøyde maksimalt 3 meter. Muren oppføres som ensidig tørrsteinsmur.
- f) Stein fra eksisterende tørrsteinsmur på felt f_SV1 skal tas vare på og gjenbrukes i prosjektet, fortrinnsvis som del av mur ved innkjøring til parkeringskjeller for BBB1.
- g) Mur mot privat uteoppholdsareal øst på felt BBB1 tillates oppført i betong.
- h) Nye rekkverk skal oppføres som spilerekkverk i mørklakkert stål, smijern eller lignende, med smale, vertikale spiler. Rekkverk på takterrasse kan også utformes som en del av bygningskroppen (parapet) ved at murfasaden forlenges i høyden.
- i) Eksisterende mur i grensen mellom BBB2 og o_SVG1 kan tillates reetablert i annet materiale enn dagens steinmur med hvit murpuss, eksempelvis støpt mur kledd med naturstein eller støpt mur med hvit murpuss. Oppå muren tillates det også etablering av støyskjerm.

§ 3.1.2.7 Andre krav om utforming

- a) Balkonger og terrasser kan etableres inntil 4 meter utenfor byggegrensen.
- b) På nybygg kan det etableres takterrasser oppå takarker.
- c) Det skal etableres 0,8 - 1 m brede buffersoner med beplantning mellom privat uteoppholdsareal og fellesområder. Illustrasjonsplan datert 11.11.19 er retningsgivende for

plassering av disse buffersonene. Sonene skal ha jorddybde minst 40 cm og beplantes med busker som hekk.

Tilkomst for brannbil og krav til tilgjengelighet går foran krav om buffersoner.

- d) Det skal etableres en gangforbindelse fra Gyldenprisveien i sør og langs med østsiden av nybygg på BBB1 som leder fram til gatetun f_SGT. På dekke over parkeringskjeller skal det etableres gangforbindelser mellom fellesinnganger og trappene.
- e) Gangforbindelser på felles uteoppholdsareal over parkeringskjeller skal belegges med steinheller.
- f) For eksisterende bebyggelse innenfor BBB1 og BBB2 tillates følgende tiltak:
 - Eksisterende tilbygg nordvest på felt BBB2 tillates revet, som vist i plankart datert 09.03.2020.
 - Nye takopplett på eksisterende bygg innenfor BBB1 og BBB2. Eksisterende takarker og takopplett kan rives i forbindelse med ombygging av disse/ oppføring av nye.
 - Etablering av takterrasser og balkonger med tilhørende rekkverk.
 - Etablering av balkong langs nordvestlig fasade av eksisterende bygg innenfor BBB1 som kan krage ut over BBB3 og f_SV1, som vist i bestemmelsesområde #4.
 - Tilbygg på tak innenfor BBB2 for tilkomst til takterrasse og leiligheter.
 - Utvidelse av loftsetasje på østfløyen innenfor BBB2.
 - Innsetting av nye vinduer og dører. Vinduer og dører skal i hovedsak være i samme stil som eksisterende, med mørke farger. På deler av den eksisterende bebyggelsen tillates nye vinduer og dører med moderne uttrykk uten profilering og sprosser, i hovedsak inn mot felles uteoppholdsareal på parkeringskjeller på felt BBB1 og ny fasade på felt BBB2.
 - Eksisterende vinduer kan erstattes med dører der det er behov for tilkomst til bolig/privat uteareal, eller erstattes med større vinduer.
 - Etablering av innkjøring med garasjeport til parkeringskjeller gjennom bygg på BBB1.
 - Gangbro fra BBB1 til BBB2 over gatetun f_SGT.
 - Det tillates fravik ift. tilgjengelighet når det gjelder planløsninger, samt energikrav/isolering på grunn av eksisterende bebyggelsesstruktur.
 - Seksjonering av søylehallen innenfor felt BBB2 tillates ikke. Antikvariske elementer skal søkes bevart. Nye vegger og andre tilføyelser skal plasseres og utformes slik at de antikvariske elementene fremheves. Endelig detaljløsning skal fremlegges i forbindelse med søknad om tiltak

§ 3.1.2.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal pr boenhet.
- b) Private og felles utearealer, samt buffersoner mellom disse skal ha en enhetlig materialbruk og utforming. Buffersonene mellom privat og felles uteareal skal beplantes med busker/hekk. Illustrasjonsplan datert 11.11.19 er retningsgivende for plassering og utforming av utearealene.
- c) Dekke over parkeringskjeller på BBB1 skal opparbeides og tilrettelegges for uteopphold.
- d) Felles uteoppholdsareal over parkeringskjeller skal beplantes med minimum 5 løvfellende trær. Illustrasjonsplanen datert 11.11.19 viser forslag til plassering. Det skal være tilstrekkelig jordlag rundt trærne, med jorddybde minimum 80 cm.
- e) Privat uteoppholdsareal over parkeringskjeller skal ligge på et høyere nivå enn felles uteoppholdsareal der dette er mulig.
- f) Areal på bakkeplan i nordøstlig del av BBB2 skal tilrettelegges for uteopphold og småbarnslek. Illustrasjonsplan datert 11.11.19 er retningsgivende for bruk av arealet.
- g) All beplantning i felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne, pollinatorvennlige planter, samt ved bruk av frukttrær og bærbusker.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse - blokker (BBB3)

- a) BBB3 inneholder eksisterende blokkbebyggelse.
- b) Maksimal gesimshøyde og utnyttelsesgrad for BBB3 går fram av plankartet.
- c) Det tillates etablering av mur og beplantning innenfor sørøstlig del BBB3 i tilknytning til innkjørsel til parkeringskjeller for BBB1. Muren skal oppføres som ensidig tørrsteinsmur.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for veg, kjøreveg og fortau (f_SV, o_SKV og o_SF)

Arealene skal være asfaltert.

§ 3.2.2 Veg (SV)

- a) Nødvendig del av f_SV1 skal være dimensjonert for renovasjonskjøretøy.
- b) f_SV1 er felles for BBB1-BBB3.

§ 3.2.3 Kjøreveg (o_SKV)

o_SKV1 og o_SKV2 skal være dimensjonert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

§ 3.2.4 Fortau (o_SF)

o_SF1-o_SF3 skal være dimensjonert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

§ 3.2.5 Gatetun (SGT)

- a) f_SGT skal inngå som del av felles uteoppholdsareal.
- b) Det tillates å etablere gangbro innenfor bestemmelsesområde #2 over gatetun, f_SGT, mellom BBB1 og BBB2 som vist på illustrasjonsplan dater 11.11.19.
- c) f_SGT er felles for BBB1 og BBB2.

§ 3.2.6 Gangveg/ gangareal (SGG)

o_SGG1-o_SGG3 skal være dimensjonert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

§ 3.2.7 Veg, annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealene skal tilplantes med stedegen vegetasjon der dette er hensiktsmessig.

§ 3.3 **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

§ 3.3.1 Park (GP)

o_GP1 og o_GP2 er offentlig tilgjengelig park.

§ 4 **Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

§ 4.1 **Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (frisiktzone - H140)**

Innenfor frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 4.2 **Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c) (bevaring kulturmiljø – H570)**

For bebyggelse som blir omfattet av hensynssone «Bevaring kulturmiljø» skal endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset det historiske miljø og det helhetlige arkitektoniske miljø i området. Ved nybygg skal moderne arkitektur av høy kvalitet utformes i samsvar med eksisterende omgivelser.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1,#2,#3,#4)

- § 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres nedgravd avfallsløsning. Det skal være et tydelig skille mellom arealet for avfallsløsningen og tilgrensede vegareal. Skillet kan være i dekket, og det er ikke nødvendig med høydeforskjell mellom de ulike arealene.
- § 5.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det med etablering av gangbro over gatetunet f_SGT mellom BBB1 og BBB2.
- § 5.1.3 #3 er område for eksisterende gangtunnel under Gyldenprisveien.
- § 5.1.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det med etablering av balkong. Balkongen må etableres på en slik høyde at den ikke vil være til hindre for inn- og utkjøring til parkeringskjelleren.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BBB1 og BBB2)

- a) Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal være forelagt BIR for uttale.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB1 og BBB2)

- a) Veiareal, f_SV1, skal være opparbeidet, samt areal for nedgravd avfallsløsning innenfor bestemmelsesområde #1.
- b) Parkeringsanlegg innenfor BBB1.
- c) Etablering av buffersoner med beplantning mellom privat uteoppholdsareal og fellesområder.
- d) Etablering av felles og privat uteoppholdsareal, samt lekeareal.
- e) Etablering av gangforbindelser til felles uteoppholdsareal og til Gyldenprisveien.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Bindende:

- Plankart, datert 09.03.20

Retningsgivende:

- Illustrasjonsplan, datert 11.11.19
- VA-rammeplan, datert oktober 2015
- Støyrapport, datert 08.03.2019
- RTP, datert 26.02.2019
- Snitt, datert 11.11.19
- 3D illustrasjoner, datert 11.11.19