

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergen kommune. Bergenhus, gnr. 168 bnr. 377
mfl.**

Sandviksbodene

Nasjonal arealplan-ID 4601_64780000

Saksnummer

201901131

Siste revisjonsdato bestemmelser

17.11.2020

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Intensjonen med planen er å legge til rette for et godt bomiljø, samt sikre høy arkitektonisk kvalitet og materialbruk i samspill med den omkringliggende, historiske bebyggelsen. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, 16.10.20

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsipp for universell utforming gjelder hele planområdet. Det skal legges vekt på universell utforming i områdene rundt fellesareal.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet.

§ 2.2.1.1.a Nye bygg skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk som tar opp i seg elementer fra den omkringliggende, historiske bebyggelsen. Fargebruk skal vise tilpasning og tilhørighet mot nærliggende historisk bebyggelse og nyere tids bebyggelse.

§ 2.2.2 Ny bebyggelse skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke overgang til offentlig byrom. Prinsippsnitt 13.11.20 skal være retningsgivende for å løse forbindelsen mellom privat og offentlig areal.

§ 2.2.3 Ny bebyggelse skal ha variasjon i fasadeuttrykk. Det skal etableres variasjon i møneretning og mønehøyde.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Kaifronten skal gis et naturlig uttrykk og bygges eller forblendes med naturstein.

§ 2.4 Overvannshåndtering

§ 2.4.1 Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. VA-rammeplan for området, datert 28.11.18, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

§ 2.5 Vegteknisk plan

§ 2.5.1 Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for nye og endrede offentlige veganlegg ved søknad om tiltak.

§ 2.6 Barnehage- og skoledekning

§ 2.6.1 Ved søknad om tiltalelse til tiltak skal tilfredsstillende barnehage- og skoledekning i bydelen dokumenteres.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.7.1 Støy

- a. Lydnivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdiene i KPA2018.
- b. Boenheter som har mer enn 55 dBA ved fasade skal være gjennomgående og halvparten av soverommene på stille side.

§ 2.7.2 Overskuddsmasser

Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarelig måte etter forurensingsloven.

§ 2.8 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.8.1 Forurensede masser

Det skal foretas miljøteknisk grunnundersøkelse for vurdering av eksisterende masser i planområdet.

§ 2.9 Nettstasjon (§12-7 nr. 2)

Evt. ny nettstasjon skal plasseres innenfor regulert byggeformål. Plassering skal avklares med BKK.

§ 2.10 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

§ 2.10.1 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative fornybare energikilder, løsninger for lokalt produsert energi skal etterstrebes.

§ 2.11 Anleggsperioden

§ 2.11.1 Forurensning

- a. Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal bringes til godkjent fyllplass i henhold til forurensningslovens bestemmelser.
- b. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsperioden. Planen skal redegjøre for eventuelle tiltak som hindrer forurensning til sjø.

§ 2.11.2 Støy

Støy i anleggsperioden skal holdes innenfor krav i de til enhver tid gjeldende lovverk, jf. Miljødirektoratets retningslinjer T-1442. Det skal for bygg og anleggsfasen utføres en støyutredning av firma med akustisk kompetanse. Dersom støygrenser overskrides skal det foreslås avbøtende tiltak.

§ 2.11.3 Støv og Sedimenter

Grenseverdier for svevestøv i anleggs- og driftsfase slik de er fastsatt av forurensningsmyndigheten, skal overholdes. Utførende entreprenør og virksomheter mv., må til enhver tid gjøre det som er nødvendig for å hindre spredning av svevestøv. Trafikkarealer, masser m.m. skal fuktes med vann etter behov.

§ 2.11.4 Tiltak i sjø

Ved tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet, krever tillatelse fra Bergen og Omland Havnevesen, jf. hfl. §27, første ledd.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BBB1- BBB5)

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.1.a Utnyttingsgrad er oppgitt per delfelt på plankart.

§ 3.1.1.1.b Mindre omfordeling av areal på inntil 100 m2 mellom feltene BBB1, BBB2, BBB3, BBB4 og BBB5 er tillatt i forbindelse med byggesøknad.

§ 3.1.1.1.c Bruksareal helt eller delvis under terreng skal regnes med i grad av utnytting.

§ 3.1.1.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- a. Byggegrense er vist i plankartet. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, går byggegrensen i formåls grensen. Det tillates avvik fra bygge- og formåls grensen på inntil 0,5 meter mot BGF i forbindelse med byggesøknad.
- b. Trapper og murer kan tillates oppført utenfor byggegrense.
- c. Utgraving av konstruksjoner, (balkong takutstikk o.l) over offentlig vegareal kan tillates inntil 1 meter utenfor formåls grensen, forutsatt fri høyde på minst 5 meter.

§ 3.1.1.3 Byggehøyder (§ 12-7 nr 1)

- a. Maks byggehøyde er oppgitt i maks kotehøyde på plankart.
- b. Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

- c. Det kan tillates mindre takoppbygg inntil 3 m over de angitte maksimale byggehøyder, med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 10 % av takarealet.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

§ 3.1.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.4.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % tillates etablert på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal.

§ 3.1.1.4.b Alle boliger skal ha maksimalt 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan

§ 3.1.1.4.c Minst 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.4.d Felles uteoppholdsareal skal løses innenfor formål; f_BPG, o_SGT1, o_SGG1 og o_SGG2 samt annet friområde regulert i gjeldende Arealplan-ID 60390000

§ 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.5.a Bilparkering

- (i) Innenfor planområdet tillates etablert to plasser for bevegelseshemmede. HC plassene skal etableres på bakkeplan i f_SGT3 og ha gunstig og universelt utformet trasé til hovedatkomst.
- (ii) Det skal etableres mellom 0,4 og 0,6 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Etableringen forutsettes å skje i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet, med unntak for plasser for bevegelseshemmede i henhold til punkt (i).
- (iii) Inntil felles parkeringsanlegg er etablert, kan parkering skje på bakkeplan eller i bygg utenfor planområdet i henhold til tinglyst avtale med eier(e) av de aktuelle eiendommene.
- (iv) Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være reservert for bildeleordning.
- (v) Parkeringen etableres med ladepunkt på alle p-plasser
- (vi) Minimum 5 % skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Her inkluderes plasser etablert i henhold til punkt (i)

§ 3.1.1.5.b Sykkelparkering

- (i) Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Parkering skal være tyverisikker og fortrinnsvis under tak.
- (ii) Det skal avsettes areal for sykkelverksted.
- (iii) Det skal avsettes areal for transportsykler/sykkelvogner.

§ 3.1.1.6 Renovasjon

§ 3.1.1.6.a Det skal etableres felles nedgravd fremtidsrettet avfallsløsning (kildesortering) i f_BRE. Renovasjonsteknisk avfallsplan skal utarbeides iht. BIR standard.

§ 3.1.1.7 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.7.a Sammen med søknad om tillatelse for tiltak etter pbl § 20-1 skal det vedlegges følgende dokument:

- (i) Utomhusplan som skal utarbeides i målestokk 1:200/500, og vise følgende:
 - Gangarealer
 - Leke- og uteoppholdsarealer

- Murer, trapper og gjerder
 - Møblering og belysning
 - Beplantning
 - Dekke
 - Miljøstasjon/avfallshåndtering
 - HC parkering
- (ii) Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming.
- (iii) Utomhusplanen skal vise utforming og opparbeiding av terreng.
- (iv) Godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)
- (v) Godkjent VA-rammeplan
- (vi) Detaljplan for adkomst
- Planer for adkomst skal vise hvordan kravene til vegteknisk standard blir oppfylt herunder lengde- og tverrprofiler. Plassering av nye og eksisterende avkjørsler skal fremgå.
- (vii) Plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen.
- (viii) Godkjent tiltaksplan for massehåndtering og deponering av masser.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse (BBB1-BBB5)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.1.a Ny bebyggelse skal ha saltak. Illustrasjonsplan datert 13.11.20 er retningsgivende for variasjon i møneretning, møneforskyvning og mønehøyde

§ 3.1.2.2 Materialbruk

§ 3.1.2.2.a Prosjektet skal oppføres med fasader av varige materialer og høy håndverksmessig standard som tegl/stein/luftet teglpannekledning. Mindre deler av fasadene kan ha trekledning.

§ 3.1.2.2.b Bebyggelse som ligger nærmest verneverdige sjøhus, skal ha fasader med hovedmateriale av teglpanner montert som skråkledning.

§ 3.1.2.3 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.3.a Balkonger skal oppføres med varierende dybder og bredder. Maks bredde er 5,3m, maks utkraging er 1,8 m. Om dybden skal økes ut over dette, må fasaden trekkes inn.

§ 3.1.2.3.b Rekkverk på balkonger skal ha en materialbruk som sikrer tilstrekkelig utsyn og lys inn til leilighetene.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.4 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.4.a Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.

§ 3.1.2.4.b Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²

§ 3.1.2.4.c Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²

§ 3.1.3 Gårdsplass (felt BGP)

§ 3.1.3.1.a Felles gårdsplass skal gis en attraktiv utforming for ulike brukergrupper, og skal møbleres for lek og rekreasjon.

§ 3.1.3.1.b Det skal legges vekt på god tilgjengelighet til området fra boligen uavhengig av alder og funksjonsevne.

§ 3.1.3.1.c Arealet skal ha praktisk brukskvalitet og ikke være for bratt.

§ 3.1.3.1.d Gårdsplassen skal være skjermet mot trafikk

§ 3.1.3.1.e Støynivå på arealer som inngår i nødvendig uteoppholdsareal, jf. § § 3.1.1.4, må ikke overstige grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone.

§ 3.1.3.1.f Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, og være skjermet mot vind.

§ 3.1.3.1.g Det skal legges vekt på variasjon i dekke og grønne innslag.

§ 3.1.3.1.h Deler av gårdsplassen skal ha jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon.

§ 3.1.3.1.i Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal ha kjørbart dekke

§ 3.1.3.1.j Gårdsplass f_BGP er felles for BBB1, BBB2, BBB3, BBB4 og BBB5.

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

§ 3.2.1 Veg (felt o_SV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1 Arealbruk

§ 3.2.1.1.a Veg reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet. Mindre justeringer tillates i samråd med rette vegmyndighet.

§ 3.2.1.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.2.a o_SV1 og o_SV2 skal være offentlige.

§ 3.2.2 Gatetun (SGT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a Gatetun o_SGT1 skal fungere som et sambruksareal for beboere og allmennheten.

§ 3.2.2.1.b Innenfor o_SGT2 tillates det etablert gangbro.

§ 3.2.2.1.c Innenfor f_SGT3 tillates det etablert p-plasser for bevegelseshemmede.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 3.2.2.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.2.2.a O_SGT1 skal opparbeides med fast kjørbart dekke, men som tydelig markerer en overgang fra vegareal til gatetun.

§ 3.2.2.2.b Det skal etableres beplantning i formålet. Endelig utforming avgjøres i forbindelse med byggesak.

§ 3.2.2.2.c Det skal sikres god overgang fra gatetunet til o_SGT i Arealplan 63500000.

§ 3.2.2.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.2.3.a o_SGT1 og o_SGT2 skal være offentlige.

§ 3.2.2.3.b f_SGT3 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor BBB1–BBB5.

§ 3.2.3 Gangveg (o_SGG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

§ 3.2.3.1.a Innenfor formålet skal det etableres gangareal.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 3.2.3.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.3.2.a o_SGG2 skal ha tredekke. Det skal sikres universell tilkomst mellom o_SGT1 og o_SGG2.

§ 3.2.3.2.b o_SGG1 skal trappes ned mot VFV1 «Kattahopen». Formålet er unntatt krav om universell utforming.

§ 3.2.3.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.3.3.a o_SGG1 og o_SGG2 skal være offentlige.

§ 3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for friluftsområde i sjø og vassdrag, felt VFV.

§ 3.3.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.3.2 I o_VFV1 tillates offentlig ferdsel.

§ 3.3.2.1.a Innenfor formålet er det tillatt med nødvendig utfylling, peling/fundamentering og forankring av sjøtrapper og konstruksjoner over/under sjø.

§ 3.3.2.1.b Innenfor formålet skal det etableres hop.

§ 3.3.2.1.c Kulturminnemyndighet skal godkjenne tiltak knyttet til detaljutformingen av hop og trapper for å sikre verdiene til fredet kulturminne Holmefjordboden.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H570)

§ 4.1.1 Hensynssone frisikt H140

§ 4.1.1.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

§ 4.1.2 Bevaring kulturmiljø H570, omfatter Den Trondhjemske postvei.

§ 4.1.2.1 Det tillates ikke tiltak som kan medføre forringelse av postveien, veglegemet og kantarealer. Ovennevnte skal ikke være til hinder for vanlig vedlikehold.

- § 4.1.2.2 Det tillates anleggstrafikk over arealet ved utbygging av ny bebyggelse i tråd med bygge- og anleggsplan jf. § 3.1.1.7. Etter byggefasen skal postveien tilbakeføres til den stand den er i dag i samråd med Statens vegvesen og bymiljøetaten.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

- § 5.1.1 Det tillates flytebrygge innenfor bestemmelsesområdet #1.
- § 5.1.2 Det tillates utkraging av balkonger med inntil 1,8 meter innenfor bestemmelsesområdet #2
- § 5.1.2.1.a Det åpnes for utvidelse av kaikant og bærekraftige konstruksjoner i form av fyllinger, pelere, stolper og lignende for kaifront/brygge innenfor bestemmelsesområdet #2.
- § 5.1.2.1.b Innenfor bestemmelsesområde #3 kan underetasje i BBB2 og BBB3 bygges sammen (under ferdig planert terreng). BRA skal fordeles likt på BBB2 og BBB3.

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

§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BBB1-BBB5)

- § 6.1.1 Før det kan gis rammetillatelse til tiltak i BBB1- BBB5 skal utomhusplan, VA- rammeplan og Renovasjonsteknisk avfallsplan være godkjent av Bergen kommune.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB1-BBB5)

- § 6.2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak iht. pbl. § 20-1 innenfor BBB1-BBB5 skal følgende tiltak innenfor planområdet være ferdig opparbeidet
- § 6.2.1.1 Detaljprosjektering for overvann basert på VA-rammeplan datert 27.03.18, skal være løst i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.
- § 6.2.1.2 Detaljerte tekniske planer for veg skal sendes kommunal vegmyndighet til godkjenning. Dette gjelder for nye kommunale vegområder, og ved endringer på eksisterende kommunale vegområder.
- § 6.2.1.3 Statens vegvesen som sektormyndighet for statlige vegminne og Bergen kommune skal godkjenne bygge-/ og anleggsplan for tiltak i/langs postvegen. Planen skal innbefatte eventuelle tiltak som hindrer forringelse av postvegen og planlagt ivaretagning av trafiksikkerheten til myke trafikanter i anleggsperioden.
- § 6.2.1.4 Tiltaksplan for forurensning i grunnen skal utarbeides. Planen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB1-BBB5)

§ 6.3.1 Innenfor planområdet

- § 6.3.1.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak iht. pbl. § 20-1 innenfor BBB1-BBB5 skal følgende tiltak innenfor planområdet være ferdig opparbeidet:

§ 6.3.1.1.a o_SGT1, o_SGT2, f_SGT3, o_SGG1, o_SGG2, f_BRE og f_BGP

§ 6.3.1.1.b Hop, o_VFV1, med tilhørende trapper slik den er vist på illustrasjonsplan datert 13.11.20

§ 6.3.2 Utenfor planområdet

§ 6.3.2.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak iht. pbl § 20-1 innenfor feltene BBB1-BBB5 skal følgende være ferdig opparbeidet:

§ 6.3.2.1.a Annet friområde i reguleringsplan PlanID 60390000 skal være opparbeidet som lekeområde for mindre og større barn. Arbeidet skal utføres i samråd med Bergen kommune.

§ 6.3.2.1.b Gjensidigekrysset iht. godkjent detaljplan/geometriplan.

§ 6.3.2.1.c Parkeringsplasser i henhold til § 3.1.1.5.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Dokumenter som anses som retningsgivende:
 - a. VA-rammeplan datert 28.11.18
 - b. Illustrasjonsplan datert 13.11.20 er retningsgivende for variasjon i møneretning, møneforskyvning og mønehøyde.
 - c. Prinsippsnitt datert 13.11.20 som viser overgang mellom privat og offentlig uteoppholdsareal
2. Dokumenter som anses som juridisk bindende:
 - a. Illustrasjonsplan datert 13.11.20 er bindende når det gjelder bygningshøyder for alle bygningskropper innenfor BBB1-BBB5. Byggehøyder som er oppgitt på illustrasjonsplan kan avvike med ½ meter.