

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Laksevåg, gnr. 154 bnr. 408 mfl. Øvre
Fyllingsveien**

Nasjonal arealplan-ID 4601_70650000

Saksnummer

202030084 / 202220652

Siste revisjonsdato bestemmelser

11.05.2023

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Reguleringsplanen omfatter bruksendring og ombygging av det tidligere Soltun aldershjem fra omsorgsboliger til ordinære leiligheter.

Planen legger ikke opp til økt byggevolum eller vesentlige endringer på eksisterende bygningskropp, som er verneverdig. Les planbeskrivelsen datert 11.05.2023 for utfyllende informasjon.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.

§ 2.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan, datert 30.09.22, rev. 10.11.22, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§ 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.3.1 Byggegrenser er angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er synlig sammenfaller den med formålsgrensen.

§ 2.3.2 Støyskjerm, parkeringsplasser og mindre tiltak som trapper, ramper, støttemurer, gjerder og lignende tillates etablert utenfor byggegrensen.

§ 2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støygrenseverdier i retningslinje T1442 gjøres gjeldende for bebyggelse i planområdet, med følgende presiseringer:

- Det tillates etablering av boliger i gul støyzone dersom alle enheter har en fasade med støynivå $L_{den} < 55$ dB og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå $L_{den} < 55$ dB.
- Minst halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst ett vindu som kan åpnes i fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Støyutsatte yttervegger (vindu, vegg og ventilasjon) må prosjekteres med høyere støyreduksjon enn en normal klimavegg.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Blokkbebyggelse, BB

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.1 Type bebyggelse

§ 3.1.1.1.a Eksisterende bebyggelse skal videreføres.

§ 3.1.1.1.b Det tillates lavblokkbebyggelse i form av et leilighetsbygg med maksimalt 10 boenheter i 3 boligetasjer inkl. loft, samt underetasje.

§ 3.1.1.1.c Underetasjen skal inneholde boder, sykkelparkering, bossrom, samt fellesrom og eventuelle andre fellesfunksjoner.

§ 3.1.1.1.d Innenfor felt BB kan det etableres interne gangveger, ramper og trapper, leke- og uteoppholdsareal, parkeringsplasser og nødvendige murer/ fyllinger.

§ 3.1.1.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.3 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.4 Materialbruk

§ 3.1.1.4.a Fasader skal kles med trekledning, og vinduer og dører skal være i tre.

§ 3.1.1.4.b Rekkverk på altaner og verandaer skal etableres i tre.

§ 3.1.1.5 Andre krav om utforming

§ 3.1.1.5.a Bygningens hovedform skal bevares og endringer skal tilpasses bygningens hovedform.

§ 3.1.1.5.b Fargen på støyskjermen skal være tilsvarende fargen på bygning i felt BB, og iht. bygningens historiske fargepalett, se planbeskrivelsen, kap. 5.3.

§ 3.1.1.5.c Bygg og uteareal i felt BB skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebis god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med byggets opprinnelige utforming og de eksisterende omgivelsene.

§ 3.1.1.5.d Rekkverk på altaner og verandaer skal gis en utforming som komplimenterer byggets opprinnelige utforming.

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

§ 3.1.1.6 Adkomst

§ 3.1.1.6.a Kjørbar adkomst til felt BB er fra Arne Abrahamsens vei o_KV2, via felles veg f_V.

§ 3.1.1.6.b Adkomst for gående og syklende er fra Arne Abrahamsens vei o_KV2, via felles veg f_V, og fra o_SA1 og o_FO2 langs Øvre Fyllingsvei o_KV1.

§ 3.1.1.7 Tilgjengelighet

Gangbar tilkomst fra boliger til felles uteoppholdsareal, boder, bossrom, renovasjonsareal, sykkelparkering og fellesrom i underetasjen skal ha en maks stigning på 1:15.

§ 3.1.1.8 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

§ 3.1.1.8.a Eksisterende vegetasjon i felles uteoppholdsareal i felt BB skal i hovedsak bevares.

§ 3.1.1.8.b Eksisterende frukttrær skal bevares. Ved en eventuell utvidelse av offentlig samferdselsformål i Øvre Fyllingsvei skal frukttrær i felles uteoppholdsareal, om nødvendig, flyttes til egnet plass innenfor felt BB.

§ 3.1.1.9 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.9.a Det skal settes av minst 75m² uteoppholdsareal per boenhet i felt BB.

§ 3.1.1.9.b Tellende uteoppholdsareal skal ha støyforhold iht. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), tabell 2. Halvparten av uteoppholdsarealet inkl. ekstra uteareal øst for bygget, ref. MUA-plan datert 11.05.23, skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.

§ 3.1.1.9.c Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og opphold, og skal inkludere sitteplasser og minst 2 ulike lekeapparater.

§ 3.1.1.9.d Alle boenheter skal ha minst 5m² og maks 10m² privat uteoppholdsareal på altan/veranda, markterrasse eller i egen parsell på bakken.

§ 3.1.1.9.e Det skal etableres en gangsoner/ kantsone med minst 1,2 meters bredde langs fasadelivet på østsiden av bebyggelsen på BB. Gangsonen/ kantsonen skal ha et annet dekke enn tilgrensende parkeringsareal.

§ 3.1.1.9.f Illustrasjonsplanen, datert 15.02.23, skal være retningsgivende for plassering av interne gangveger og utforming av felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.10 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.10.a Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA for beboere i felt BB. Alle sykkelparkeringsplassene skal etableres i byggets underetasje, og minst halvparten skal ha mulighet for lading av el-sykkel.

§ 3.1.1.10.b Det tillates maksimalt 7 parkeringsplasser for beboere i BB. Av disse skal det være 1 HC-parkeringsplass og 1 gjesteparkeringsplass. 2 av p-plassene kan tinglyses for bildeleordning.

§ 3.1.1.11 Renovasjon

§ 3.1.1.11.a Oppstillingsplass for avfallsbeholdere er avsatt i felt f_RA.

§ 3.1.1.11.b Det skal settes av tilstrekkelig areal for oppbevaring av avfallsbeholdere i byggets underetasje.

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

§ 3.1.1.12.a I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Illustrasjonsplanen, datert 15.02.23, skal være grunnlaget for utarbeidelse av utomhusplanen.

§ 3.1.1.12.b Utomhusplan skal vise følgende:

- nye og eksisterende høydekoter
- materialbruk
- plassering av bygg
- lek- og uteoppholdsareal og deres utforming og kvaliteter, inkludert møblering
- avkjørsler og parkeringsløsning
- interne gangveier og adkomster
- terrengbehandling, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer
- murer, trapper, gjerder og rekkverk
- beplantning

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.1.13 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.1.13.a Boenheter i felt BB skal ha varierende størrelser. Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 100 m².

§ 3.1.1.13.b Boenheter skal ikke være mindre enn 50 m² BRA + bodareal

§ 3.1.1.14 Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

§ 3.1.1.14.a Bygg i BB er verneverdig med unntak av tilbygg i nord. Hele bygget skal bevares. Oppgraderinger i interiør og eksteriør tillates.

§ 3.1.1.14.b Det tillates etablert arker og vinduer på tak. Illustrasjoner vist i planbeskrivelse datert 11.05.23 skal være retningsgivende for utforming.

§ 3.1.1.14.c På den del av bebyggelsen i felt BB som er verneverdig tillates sammenhengende altaner i 1. etasje (med skillevegger) på vestfasaden og separate altaner i 2. etasje på østfasaden. Hver altan skal være maks 10 m² gulvareal.

§ 3.1.1.14.d Det tillates verandaer og inntrukne fasader på bygningens tilbygg i nord. Hver veranda skal være maks 14 m² gulvareal.

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

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

Offentlige formål:

- o_KV1-4
- o_FO1-4
- o_GG
- o_SA1-3
- o_AVG3
- o_SK1-2

Felles formål:

- f_V er felles for eiendommene 154/408, 565, 28.
- f_AVG 1-2 er felles for eiendommene 154/408, 565, 28.
- f_RA er felles for beboere i felt BB.

§ 3.2.2 Fortau, FO

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Utforming

o_FO1-4 skal utformes som vist i plankart. Eksisterende fortau langs o_KV1 og berørt uteoppholdsareal i felt BB skal opprettholdes inntil o_FO2-4 skal opparbeides.

§ 3.2.3 Sykkelanlegg, SA

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

o_SA1-3 skal utformes som vist i plankart. Eksisterende fortau langs o_KV1 og berørt uteoppholdsareal i felt BB skal opprettholdes inntil o_SA1-3 skal opparbeides.

§ 3.2.4 Gangveg, GG

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1 Arealbruk

o_GG er eksisterende gangveg/ snarveg for beboere i området.

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

§ 3.2.4.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt

o_GG skal ryddes og opprettholdes som snarveg med dekke av grus og/ eller asfalt.

§ 3.2.5 Renovasjonsanlegg, RA

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1 Arealbruk

f_RA er renovasjonsareal for beboere i felt BB.

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

§ 3.2.5.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt

Innenfor f_RA skal det avsettes plass for avfallsbeholdere for restavfall, papp/papir, plast og matavfall for boligene i BB. Renovasjonsløsningen skal etableres i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder og i henhold til RTP, datert 27.03.23.

§ 3.2.6 Kombinert formål kjøreveg og sykkelanlegg, SK

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.6.1 Arealbruk

o_SK1-2 er kombinert formål kjøreveg og sykkelanlegg. o_SK1-2 skal være opparbeidet gjennomgående i sammenheng med feltene o_SA1-3.

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

§ 3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H210 og H220)

Frisiktsoner H140 skal samsvare med krav i Statens vegvesens håndbok N100.

§ 4 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§ 12-7)

§ 5.1 Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg, #1

- § 4.1.1 I bestemmelsesområde #1 tillates det oppført støyskjerm.
- § 5.1.2 Maks høyde for støyskjerm er 2,7 meter. Støyskjermen skal, der det er mulig, trappes ned til et minimum. Eksakt høyde og nedtrapping skal vises ved søknad om tiltak.
- § 5.1.3 Fargen på støyskjermen skal være tilsvarende fargen på bygning i felt BB, og iht. bygningens historiske fargepalett, se planbeskrivelsen, kap. 5.3.
- § 5.1.4 Støyskjerm skal etableres i variasjon av transparent materiale og tre, og skal ha en estetisk tiltalende utforming. Det skal plantes klatreplanter langs støyskjermen.

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

§ 5.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

- § 6.1.1 Felles renovasjonsanlegg f_RA skal være ferdigstilt iht. BIRs uttale til RTP.
- § 6.1.2 Felles uteoppholdsareal i BB skal være ferdig opparbeidet.
- § 6.1.3 Felles parkering i BB skal være ferdigstilt.
- § 6.1.4 Støyskjerm skal være ferdigstilt.
- § 6.1.5 Rydding av o_GG

Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan datert 21.04.2023 er retningsgivende for utbygging av området.
- VA-rammeplan utarbeidet av A/Stab, datert 30.09.2022, rev. 10.11.2022.
- Støyrapport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS, datert 14.09.2022, rev. 20.04.2023.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Plankart, datert 14.03.2023.