

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergenus, gnr. 169 bnr. 2009 mfl.

Sandviksveien 94

Nasjonal arealplan-ID 4601_70610000

Saksnummer	PLAN-2022/20586 (tidligere 201904805)
------------	---------------------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	25.08.2022
----------------------------------	------------

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 planforslaget er å tilrettelegge for ca. 50 studentboliger i deler av 1.-5. etg i eksisterende bygg på eiendommen.

Bygningskroppen vil forbli uforandret fra dagens situasjon hva angår volum, byggehøyder og fasader.

Planforslaget legger opp til modernisering av renovasjonsanlegget for bygget med felles nedgravde containere for Sandviksveien 94 øst i planområdet.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 25.08.2022.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Fysiske endringer skal gis god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset området. Det skal redegjøres for tiltakets plassering og utforming, slik at det

oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenning eller oppfylling skal unngås.

§ 2.4 Overvannshåndtering

§ 2.4.1 VA-rammeplan datert 17.06.2021 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.5.1 Byggegrenser er angitt på plankartet i samsvar med eksisterende bygg.

§ 2.5.2 Det tillates etablert gangbro utenfor byggegrensene innenfor planområdet. Det er planlagt gangbro fra eksisterende bebyggelse i BBB tilkoblede gatenivå ved SV og gangforbindelse o_SGG som vist på situasjonsplan datert 18.05.2021.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Det skal dokumenteres at støykrav oppfylles til enhver tid etter gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved ferdigstilt situasjon.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB og BKT)

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

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

Maksimal utnyttelse (%-BRA) og byggehøyder (k+) er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.2.a Det skal etableres minimum 12 m² uteoppholdsareal pr. nye hybelenhet i BBB. Eksisterende uteoppholdsareal på takterrasse inngår som en del av dette arealet.

§ 3.1.1.2.b Det skal etableres innendørs oppholdsareal på minimum 235 m².

§ 3.1.1.2.c Eksisterende boenheter skal ha tilgang til takterrasse og felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 3.1.1.2.d Eksisterende boenheter skal kunne benytte heisen som ligger i delen av bygget hvor hybelenheter skal etableres.

§ 3.1.1.2.e Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal på bakkeplan.

§ 3.1.1.2.f Maksimalt 50 % av uteoppholdsarealet kan **medregnes** på tak/altan.

§ 3.1.1.2.g Halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.

§ 3.1.1.2.h Det skal utarbeides en belyningsplan for uteoppholdsarealet.

§ 3.1.1.2.i Eksisterende takterrasse skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

§ 3.1.1.2.j Eksisterende takterrasse skal opprustes for økt nytteverdi som følge av økt bruk.

§ 3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a All bilparkering som skal etableres skal etableres i vest for eksisterende bygg i BBB.

§ 3.1.1.3.b Alle parkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for lading.

§ 3.1.1.3.c Det skal avsettes 7 parkeringsplasser for bil for eiendommen. **Det tillates maksimalt to parkeringsplasser på egen eiendom, hvorav en skal være HC-plass.** Fem av parkeringsplassene skal plasseres i felles p-anlegg i nærområdet, og skal ha gunstig gangavstand og gangtrase. **Det er lagt til grunn en parkeringsdekning på 0,6.**

§ 3.1.1.3.d Dersom det etableres og drives bildeling i gunstig gangavstand fra **planområdet**, skal dette til enhver tid gi et tilsvarende fradrag i kravet til antall parkeringsplasser, **jf. §3.1.1.3.c.**

§ 3.1.1.3.e Rett til parkering på annen manns eiendom må sikres med tinglyst leieavtale.

§ 3.1.1.3.f Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² bolig. Minimum 50 % av parkeringsplasser for sykkel skal være innendørs parkering bak låsbar dør. Alle parkeringsplasser for sykkel skal gi mulighet for å låse sykkel til fast installasjon. Sykkelparkering skal være tyverisikker og skal gi ly for vær og vind.

§ 3.1.1.3.g **Det er avsatt tilstrekkelig sykkelparkering i tidligere søppelrom i felt BBB.** Det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på **bakkeplan** tilknyttet inngangsparti.

§ 3.1.1.4 Renovasjon

§ 3.1.1.4.a Innenfor **BKT** skal det etableres renovasjonsløsning iht. renovasjonsteknisk plan.

§ 3.1.1.4.b Det skal være et tydelig skille mellom BKT og tilgrensende vegareal, eksempelvis med et skille i dekket. Det skal ikke være høydeforskjell mellom de ulike arealene.

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

§ 3.1.1.5.a Situasjonsplan skal utarbeides med planlagte tiltak som viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Situasjonsplanen skal være målestokk 1:200 og vise høydekoter, gangveger, beplantning, anlegg for avfallshåndtering, innganger, parkeringsplasser og bruk av ubebygde arealer inklusivt uteoppholdsareal.

§ 3.1.2 Blokkbebyggelse (BBB)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Felt BBB inkluderer eksisterende selveierleilighetene i bygget, samt studentboliger.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV, SF, o_ST, SGG og SVG)

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Arealene skal være med fast dekke.

§ 3.2.2 Veg (SV)

§ 3.2.2.1.a SV skal være dimensjonert for renovasjonskjøretøy og opparbeides som vist på plankart/veitegninger.

§ 3.2.3 Fortau (SF)

§ 3.2.3.1.a o_SF1 skal utformes som gjennomgående fortau med nedsenket kantstein tilknyttet avkjørsler til eiendom.

§ 3.2.4 Torg (o_ST)

§ 3.2.4.1.a Torget skal opparbeides med oppholdssoner med møblering. Samtidig skal dagens funksjonalitet som gjennomgang for myke trafikanter mellom Måseskjærvegen og Sandviksveien opprettholdes.

§ 3.2.4.1.b Torget skal opparbeides som felles uteoppholdsareal i tråd med situasjonsplan datert 18.05.2021. Det skal i utgangspunktet opparbeides med harde flater. Det tillates grønne innslag i form av tre og beplantning. Beplantningen skal være pollineringsvennlig.

§ 3.2.4.1.c Det skal etableres fysiske hindringer på torget som forhindrer fremtidig bruk av arealet til bilparkering. Hindringene skal plasseres slik at rygging med lastebil bare kan skje i bestemmelsesområde #1 hvor dette er tillatt.

§ 3.2.5 Gangveg (SGG)

§ 3.2.5.1.a o_SGG reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

§ 3.2.6 Veg, annen veggrunn – grøntareal (SVG)

§ 3.2.6.1.a Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom vegetasjon ikke kan bevares som følge av tiltaket, skal det vurderes beplantning for det aktuelle arealet.

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

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

§ 4.1.1 Innenfor frisisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende plan.

§ 4.1.2 Boenheter skal opparbeides etter føringer fra Støyrapport datert 26.05.2021.

§ 4.1.2.1 Det tillates ikke etablert studenthybler i rød støysone.

§ 4.1.2.2 Alle studenthybler skal ha vindu med mulighet for lufting.

§ 4.1.2.3 Støyreducerende tiltak på vindu med lufting skal etableres hvor fasadestøy overskrider $L_{den} \leq 55$ dB slik omtalt i Støyrapport datert 26.05.2021 og Utredelse for støyproblematikk datert 02.09.2021.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 1

§ 5.1.1 Innkjøring til bestemmelsesområde 1 tillates for transport og varelevering for Sandviksveien 92 tilsvarende eksisterende situasjon.

§ 5.1.2 Tilkomstvei, utkjøringsvei, snumulighet (vendesløyfe, vendehammer, e.l.) og oppstillingsplass skal tilfredsstillende både lastebil (L), jf. Statens vegvesenets håndbok N100, og bruksklasse 10 (BK10) 32 tonn, jf. 'Forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vektor og dimensjonering for offentlig veg'.

§ 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde # 2

§ 5.2.1 Overbygg til bygning på naboeiendom ligger innenfor denne sonen. Arealet på bakken reguleres til formål som vist i plankartet, da dette ikke kommer i konflikt med overbygget.

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

§ 6.1 **Før bebyggelse tas i bruk (felt BKT og ST).**

§ 6.1.1 Avfallsløsning skal være etablert innenfor BKT, i henhold til BIR sin uttale til RTP.

§ 6.1.2 Fysiske hindringer på torget som forhindrer bilparkering skal være etablert.

§ 6.1.3 **Torget skal være opparbeidet og realisert som oppholds- og gangareal.**

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende:

- VA-rammeplan datert 17.06.2021
- Støyrapport datert 26.05.2021
- Illustrasjonsplan datert 18.05.2021

FORSLAG