

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad, gnr.158, bnr.49, m.fl.

Krohn

Damsgårdsveien

PlanID 4601_66400000

Saksnummer	201907558
Siste revisjonsdato bestemmelser	16.06.2021
Vedtatt av bystyret	16.06.2021

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

§ 1 Planens hensikt

Hovedintensjon med detaljreguleringen er å legge rammeverk for etablering av næringsbygg innenfor planområdet. Bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset kulturmiljø i Michael Krohnsgate og Brochbakken. Bygget er planlagt med konstruksjoner i massivtre, og det vil brukes solceller på tak og eventuelt integrert i fasader i 5. etasje. I planlegging av bygget er det tenkt å benytte analyseverktøy for beregning av CO2 ekvivalenter knyttet til hele byggets levetid, for å kunne ta informerte valg knyttet til byggets løsninger.

Brochbakken gjøres bilfri, og koblingen mellom Michael Krohnsgate og Damsgårdveien bedres. Trafikkmengden i området vil reduseres som følge av sanering av eksisterende parkeringsplasser på eiendommen. Mot gateplan skal det være aktive fasader og tjenesteyting som er utadrettet. Både Brochbakken og plasser foran inngangsparti skal opparbeides med dekke av høy materialkvalitet og beplantning som gir et offentlig preg.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Felles bestemmelser

§ 2.1.1 Nybygg over 500m² BRA innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Nye bygg skal tilrettelegges for bruk av miljøvennlige energikilder. (§ 12-7 nr. 8)

§ 2.1.2 Uttale fra Byantikvaren må foreligge ved behandling av byggesøknad.

§ 2.1.3 Illustrasjonsplan datert 04.12.2020 er retningsgivende for utforming av planområdet.

§ 2.1.4 Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet.

- § 2.1.5 Byggegrense fremgår av plankartet. Der den ikke er synlig følger den formåls grensen.
- § 2.1.6 Ved prosjektering og opparbeidelse av bygninger og fellesområder samt samferdselsområder skal det legges vekt på løsninger som gir tilgjengelighet og gode bruksegenskaper for alle brukere.
- § 2.2 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**
- § 2.2.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016) skal følges i bygge- og anleggsfasen.
- § 2.2.2 Det skal gjøres støvreduserende tiltak på anleggsområdet og i forbindelse med eventuell transport av masser.
- § 2.2.3 Før det gis rammeløyve skal det gjøres grunnundersøkelser knytt til forurensing i grunn.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- § 3.1.1.1 Det skal fremlegges utomhusplan med søknad om rammetillatelse. Planen skal angi plassering av bygning, adkomst til bygning, planering og utnytting av området, terrengbehandling med høydeangivelse, byromsbelegg, forstøtningsmurer, trapper, gjerder, beplantning, møblering, belysning og renovasjonsløsning.
- § 3.1.1.2 Utforming av bygg og veg/gater/fortau skal sikre god trafiksikkerhet, adkomst, sikring mot støy og forurensning.
- § 3.1.1.3 Bilparkering og sykkelparkering skal anlegges i kjeller.

Det kan etableres maksimalt 8 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.

Alle bilparkeringsplasser i parkeringsanlegget skal utformes med tilrettelegging for lading.

Det skal etableres 12 sykkelparkeringer per 1000 m² BRA. Sykkelparkering skal lokaliseres med en egen inngang nært hovedinngangen. Sykkelparkeringen skal holdes adskilt fra parkeringsgarasje for bil og skal ha tilhørende garderobefasiliteter. Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.

§ 3.1.2 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1.2.1 Kontor/tjenesteyting (BKB)

- § 3.1.2.2 I området BKB kan det etableres kontor, offentlig eller privat tjenesteyting. Med formålet tjenesteyting menes annen tjenesteyting, avgrenset til:

- legesenter/lege/tannlege/fysioterapi
- frisør
- servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l.
- konsulentvirksomhet
- virksomhet med allmenntilgjengelig formål

- § 3.1.2.3 Formålet annet privat tjenesteyting som er publikumsrettet skal lokaliseres på gateplan mot Michael Krohns gate, Damsgårdsgaten og Brochbakken. På gateplan skal virksomheten sikre aktive fasader og ikke føre til skjerming av 1. etasje. Foliering av vinduer mot gateplan er ikke tillatt. Vindusdekor kan inneholde mindre logoer, men skal ikke inneholde reklamebudskap. Vindusdekor kan dekke maksimalt 1/3 av vindusflaten. Kontorbasert tjenesteyting kan etableres i hele kontorbygningen. Legesenter/lege/tannlege/fysioterapi kan ikke etableres på gateplan.
- § 3.1.2.4 Grad av utnytting og byggehøyder er påført plankartet. Parkering skal løses innenfor fastsatt maksimal grad av utnytting. Ved beregning av bruksareal skal det ikke beregnes tillegg for tenkte plan.
- § 3.1.2.5 Ventilasjonsanlegg skal integreres som en del av bygningskroppen i ny bebyggelse. Nye trafostasjoner skal integreres i ny bebyggelse.
- § 3.1.2.6 Rekkverk og trappehus/heishus på tak skal være tilbaketrukket med minimum 1,5 meter fra gesims og kan overstige maks byggehøyde vist i plankartet med inntil 1,5 meter. Slike installasjoner på tak kan maksimalt dekke 7 % av takflaten.
- § 3.1.2.7 På fasader mot Brochbakken kan rekkverk tillates plassert ved gesims.
- § 3.1.2.8 Luftinntak for ventilasjon kan overstige maks byggehøyde vist i plankartet med inntil 2 meter. Disse må plasseres minimum 3 meter fra gesims og kan dekke maksimalt 5% av takflaten
- § 3.1.2.9 Solcellepanel/solfangere på tak kan overstige maks byggehøyde med 0,5 meter. Fasadeintegreert solcelle tillates i byggets 5. etasje. Integreerte solceller skal være del av det helhetlige fasadeuttrykket.
- § 3.1.2.10 Ved utforming av fasader skal det i hovedsak benyttes materialer i en naturlig palett som tre, mur/puss i lys farge og glass.
- § 3.1.2.11 På gateplan mot Michael Krohns gate og Damsgårdsveien skal fasaden være delvis inntrukket for å underdele volum og for å markere fasade mot fortau. Fasader skal utformes med tydelige brudd for å harmonere med omkringliggende bebyggelse. Fotomontasjer datert 07.12.20 skal være retningsgivende for utforming av fasade når det gjelder materialuttrykk og brudd i fasade.
- § 3.1.2.12 Plassdannelse ved krysset Michael Krohns gate/Damsgårdsvegen skal sikres ved bruk av høy materialkvalitet som brostein eller tilsvarende, samt ved bruk av vegetasjon og sitteplasser/benker. Landskapsplan datert 01.12.20 og fotomontasjer datert 07.12.20 er retningsgivende for opparbeiding.
- § 3.2 Blågrønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
I området o_G kan det etableres offentlig parkområde/turdrag. Arealet skal sikre fremkommelighet og tilgjengelighet for gående. Det er tillatt å sette opp benker og mindre installasjoner for lek/fysisk utfoldelse. Opprinnelig vegetasjon skal så langt som råd bevares.
- § 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**
- § 3.3.1 Endelig plassering av avkjørsel må tas stilling til ved rammesøknad med tilhørende situasjonsplan og etableres på fotgjengernes premisser.
- § 3.3.2 Ved opparbeiding av gatetun i Brochbakken O_SGT skal det benyttes en høy overflatekvalitet ved bruk av brostein eller tilsvarende. Materialbruk i gatetun skal ha en god kvalitet og være tilpasset materialbruk på tilgrensende fortau. Inn- og utkjøring til gatetun skal være markert med kantstein. Gatetunet skal opparbeides på en måte som ikke er til hinder for tilkomst med utrykningskjøretøy eller for levering av større varer/flytting osv. Det er ikke tillatt å parkere i Brochbakken.
- § 3.3.2.1 Plassdannelse ved torg ST skal sikres ved bruk av høy materialkvalitet som brostein eller tilsvarende, samt ved bruk av trær, vegetasjon og sitteplasser/benker. Landskapsplan datert 01.12.20 og fotomontasjer datert 07.12.20 er retningsgivende for opparbeiding.

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

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

§ 4.1.1 Frisikt

§ 4.1.1.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0.5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Rammetillatelse

§ 5.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge materialpalett som viser hvordan § 3.1.2.9 og § 3.1.2.10 er ivaretatt. I materialpaletten må virkningen av eventuelle reflekterende overflater vurderes opp mot sjenanse for naboer.

§ 5.1.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Det skal utarbeides klimagassberegning for bebyggelsen.

§ 5.1.3 Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres en logistikk-/vareleveringsplan. Denne skal gjøre rede for logistikk og kjøremønster for både varelevering og renovasjonshåndtering.

§ 5.1.4 Ved søknad om rammeløyve skal det foreligge uttale fra VA-etaten.

§ 5.2 Ved igangsettingstillatelse

§ 5.2.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan for forurensning i grunn.

§ 5.2.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent gjennomføringsavtale med rette vegmyndighet for tiltak på kommunal veg og tiltak på fylkeskommunal veg. Det må innhentes tillatelse fra rette vegmyndighet om bruk av kommunal veggrunn som riggområde.

§ 5.2.3 Tekniske tegninger på tiltak på kommunale vegger, samt for gatetun, skal godkjennes av rette vegmyndighet før igangsetting.

§ 5.2.4 Tekniske tegninger på tiltak på fylkesveg skal godkjennes av rette vegmyndighet før igangsetting.

§ 5.2.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles. Det skal i forbindelse med massehåndtering dokumenteres avtale med deponi for deponering av masser.

§ 5.3 Før midlertidig brukstillatelse

§ 5.3.1 Renovasjonsløsning og løsning for varelevering skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse.

§ 5.3.2 Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse skal kryss mellom Michael Krohns gate og Damsgårdsveien, o_SKV2, o_SKF1 og o_SS1, inkludert gangfelt, være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 5.3.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB skal fortau felt o_SF1 og felt o_SS2 langs BKB være opparbeidet.

§ 5.3.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være etablert eller sikret etablert tilstrekkelig belysning av fotgjengerovergang over Michael Krohns gate ved Brochbakken. Utforming av belysning må avklares med vegmyndigheter og kommunen.

§ 5.4 Ferdigattest

§ 5.4.1 Før ferdigattest kan gis skal offentlig veganlegg og Brochbakken, o_SGT, være ferdigstilt, maksimalt 1 år etter midlertidig brukstillatelse er gitt.

§ 6 Bestemmelser til bestemmelsesområde

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

§ 6.1.1 Bestemmelsesområde #1

Det er tillatt med baldakiner/utkraging/takflate over bakkenivå fra minst 4,5 m over bakken og til maks kote k+ 25,5. For disse baldakinene/utkragingene gjelder samme arealbruksformål som disse tiltakene er påhengt/utkraget fra.

§ 6.1.2 Bestemmelsesområde #2

Det er tillatt med baldakiner/utkraging/takflate over bakkenivå med minst 3,5 m over bakken og til maks kote k+ 29,5. For disse baldakinene/utkragingene gjelder samme arealbruksformål som disse tiltakene er påhengt/utkraget fra.

§ 6.1.3 Bestemmelsesområde #3

Område merket #3 benyttes til bossug for område BKB. Koblingspunkt for slange fra bossbil dekkes til med låsbart lokk plant med fortau mellom tømningene.

§ 6.1.4 Bestemmelsesområde #4

Området merket #4 kan benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde, og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt. Etter ferdigstilling skal arealene være opparbeidet i samsvar med planen.

Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i tiden fra vedtaksdato for reguleringsplanen og 10 år frem i tid.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan datert 04.12.2020 er retningsgivende.
- Landskapsplan datert 01.12.2020 er retningsgivende.
- Fotomontasjer datert 07.12.20 er retningsgivende.