

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergenus, gnr. 166, bnr. 1550, mfl.**

**Bellevuebakken, boliger**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70310000**

Saksnummer

202011266

Siste revisjonsdato bestemmelser

07.04.2022

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_

avdelingsleder

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for at Bellevuebakken 9 sikres fortsatt bruk for fremtiden, gjennom omregulering til boligformål med tilhørende anlegg. Byggets kulturminnehistoriske verdi skal være premissgivende for alle løsninger i planforslaget. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

##### § 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Innvendige endringer som følge av ombygging til boligformål skal utføres slik at det utvendige uttrykket i det vesentlige beholdes, slik som illustrert i planmaterialet for øvrig. Riving av deler av bygningsmassen tillates kun i den utstrekning slik det fremgår av plankartet. Øvrige endringer utvendig skal redegjøres nærmere for i antikvarisk rapport i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Fjernvirkning skal ivaretas og dokumenteres.

## § 2.2 Terrengbehandling

§ 2.2.1 Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprengning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

## § 2.3 Overvannshåndtering

§ 2.3.1 Overvann innenfor BBB + parkering tillates ikke ført til kommunalt nett, men skal håndteres på egen eiendom.

## § 2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.4.1 I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges støyrapport som viser at planforslaget har tilfredsstillende løsninger ift. håndtering av støy.

# § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

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

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

##### § 3.1.1.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.1.1.a Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette kan opptil 50% løses på tak/altan. Minimum 50% av minste uteareal skal utformes som fellesareal.

§ 3.1.1.1.b Det stilles følgende kvalitetskrav til uteoppholdsareal for bolig:

- (i) God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- (ii) Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- (iii) Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
- (iv) Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med høy kvalitet og tilrettelegges for uteopphold for alle alders- og funksjonsgrupper. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.
- (v) Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- (vi) Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet.
- (vii) Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

##### § 3.1.1.2 Parkering

§ 3.1.1.2.a Det kan for bolig avsettes inntil 0,4 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til adkomst til bygg.

§ 3.1.1.2.b Det skal tilrettelegges for ladepunkt for el-bil på alle parkeringsplasser for bil.

### § 3.1.1.3 Sykkelparkering

§ 3.1.1.3.a Det skal tilrettelegges for 2,5 lett tilgjengelige innendørs låsbare parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA. I tilknytning til sykkelparkeringen skal det sikres mulighet for sykkelvogner/lastesykler og tilrettelegges for lading.

### § 3.1.1.4 Renovasjon

§ 3.1.1.4.a Det skal legges til rette for renovasjonsløsning med bruk av bosspann.

## § 3.1.2 BBB (felt BBB)

### Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Det tillates inntil 7 boenheter innenfor planområdet.

§ 3.1.2.1.b Minst 20% av boenhetene skal være familieboliger med BRA på minst 80 m<sup>2</sup>.

§ 3.1.2.1.c Maksimalt 20% av boenhetene kan ha et BRA på inntil 50 m<sup>2</sup>.

§ 3.1.2.1.d Det tillates ikke etablert boenheter med BRA på under 35 m<sup>2</sup> + bodareal.

§ 3.1.2.1.e Tekniske installasjoner inkl. rømningsstiger og trapper skal integreres i det arkitektoniske uttrykket. Installasjonene skal ikke være skjemmende for bebyggelsen eller kulturmiljøet.

#### § 3.1.2.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.2.2.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) og maksimal mønehøyde (k+) er angitt på plankartet.

#### § 3.1.2.3 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.3.a Den overordnede takformen skal beholdes. Det tillates etablert takterrasser på tak over underetasje og 1. etasje mot sør og vest. Takvindu, rekkverk og støyskjerming av takterrassene skal utformes slik at byggets kulturminneverdi og fjernvirkning ikke blir vesentlig forringet. Det skal foreligge uttalelse fra antikvarisk fagetat, før søknad om tiltak kan behandles.

#### § 3.1.2.4 Balkonger/altaner

§ 3.1.2.4a Det tillates oppført balkonger/altaner på murbygning mot sørøst. Utforming av tiltakene skal tilpasses det eksisterende byggets arkitektoniske uttrykk, og størrelsen og plasseringen av tiltakene skal ikke påvirke opplevelsen og lesbarheten av byggets hovedform negativt.

#### § 3.1.2.5 Materialbruk

§ 3.1.2.5.a Eksisterende farge- og materialbruk skal i hovedsak videreføres, også i nye bygningsdeler, inkludert modernisert hovedinngangsparti. Alt av detaljer og all materialbruk skal ha høy kvalitet. Taktekkingen skal være røde uglasserte teglstein i kombinasjon med kobbertekking. Bruk av glassrekkverk skal minimeres. Bygningen skal være fargebehandlet i samråd med Byantikvaren.

§ 3.1.2.5.b Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge et material- og fargeoppsett som er bindende for endelig utforming.

#### § 3.1.2.6 Bygg som forutsettes revet

§ 3.1.2.6.a Det tillates at tilbygg rives slik det fremgår av plankartet. Det skal fremlegges antikvarisk rapport i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

#### § 3.1.2.7 Andre krav om utforming

§ 3.1.2.7.a Formen på eksisterende bygg skal i hovedsak beholdes, og karakteristiske bygningselementer som pipeløp mot sør og tårn skal bevares. Hovedinngangsparti tillates endret og tidligere glassoverbygd restaurantdel forutsettes fjernet.

Steinmurer skal i det vesentlige beholdes, med unntak av deler av mur langs Bellevuebakken. Rehabilitering/opprusting av murer tillates. Det tillates oppgradering av uteområder i henhold til illustrasjonsplan datert 12.01.2022.

#### § 3.1.2.8 Krav til dokumentasjon

§ 3.1.2.8.a Utomhusplan som viser utvendige trapper, plass til fordrøyningsmagasin, trær, beplantning, fast møblering, belegning, belysning, terrengbearbeiding, stigningsforhold og renovasjonspunkt/ renovasjonsareal.

§ 3.1.2.8.b Illustrasjoner datert 12.01.2022 er retningsgivende for utforming ved søknad om tiltak. Evt. fravik fra disse skal dokumenteres og begrunnes særskilt, og skal til uttale til Byantikvaren før det kan gis tillatelse til søknad om tiltak. Ved søknad om tiltak skal det legges ved detaljerte tegninger som viser før- og etter - situasjonen på utvendig fasade sett ifra alle himmelretninger.

### § 3.2 Parkering

Parkering innenfor planområdet skal anlegges innenfor felt f\_SPA.

### § 3.3 Felles utearealer

Innenfor f\_BUT skal det opparbeides felles uteoppholdsarealer.

### Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Utearealet langs nordsiden av BBB skal ha brosteindekke, med sikte på tydelig differensiering fra asfalt i kjøreveg o\_SKV.

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

---

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

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

### § 4.2 Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø, H570

§ 4.2.1 Områdene BBB, f\_BUT, o\_BKT, f\_SPA, f\_SVT og f\_SV2 omfattes av sone H570. Alle tiltak skal understreke områdets særpreg og historiske karakter og fremheve Bellevue som en viktig del av kulturmiljøet i hele Fjellsiden i Bergen. Alle søknadspliktige tiltak innenfor H570 skal sendes antikvarisk fagetat ved Byantikvaren for uttalelse. Det skal foreligge uttalelse fra Byantikvaren før det kan gis tillatelse til søknad om tiltak.

§ 4.2.2 For bebyggelse som blir omfattet av hensynssone «Bevaring kulturmiljø» skal endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset kulturminnet, det historiske miljø og det helhetlige arkitektoniske miljøet i området. All overflatebehandling skal utføres i samråd med Byantikvaren.

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

---

### § 5.1 Til søknad om igangsetting:

§ 5.1.1 Detaljert teknisk vegplan for de offentlige veganleggene som skal utbedres skal være godkjent av rette vegmyndighet.

### § 5.2 Før bebyggelsen tas i bruk (felt BBB)

§ 5.2.1 Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt. Dette gjelder også tilkomst til f\_BUT via trappeforbindelse, som vist i illustrasjonsplan datert 12.01.22.

§ 5.2.2 Parkeringsareal innenfor f\_SPA med tilhørende tilkomst SV2 skal være ferdigstilt.

§ 5.2.3 Oppstillingsplass for renovasjon innenfor #3 skal være ferdigstilt.

§ 5.2.4 Areal for sykkelparkering skal være ferdigstilt.

§ 5.2.5 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt.

## § 6 Bestemmelsesområder

---

### § 6.1.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området skal det settes av areal for fordrøyningsmagasin, som del av løsning for lokal overvannshåndtering.

### § 6.1.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området kan det avsettes oppstillingsplass for bosspann, eller annen løsning i samråd med BIR.

### § 6.1.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor området kan det tillates overbygg for parkering. Evt. overbygg samt tilhørende mur rundt parkering skal beplantes. Maks gesimshøyde for overbygget parkering er k+ 90,5.

## § 7 Eierform

---

### § 7.1 Offentlige arealformål

§ 7.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Kommunaltekniske anlegg, o\_BKT.
- Veg, o\_SV1, o\_SV3, o\_SV4.
- Kjøreveg, o\_SKV.
- Fortau, o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_SVT2-o\_SVT9.

### § 7.2 Felles arealformål

f\_SPA, f\_SV2, f\_SVT1 og f\_BUT er felles for eiere av gnr. 166 bnr. 1550.

FORSLAG