

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad gnr. 158 bnr. 45 mfl.
Solheimsgaten
Nasjonal arealplan-ID 4601_63400000

Saksnummer	201221421
Siste revisjonsdato bestemmelser	02.05.2017/30.01.2018
Vedtatt av bystyret	21.06.2017
Administrativ endring	09.02.2018

Reguleringsendringer

jf. Pbl § 12-14

Saksnummer	Plannavn	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
201910899	Årstad gnr. 158 bnr. 45 mfl. Solheimsgaten	63400000	06.02.20	06.02.20

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

avdelingsleder

BESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å legge til rette for et nybygg på seks etasjer i Solheimsgaten 58. Det skal inneholde næringslokaler i 1.et., og i deler av 2¹ og boliger i de øvrige etasjer. Til sammen skal det bygges 13² familieleiligheter. Felles uteareal for boligene skal etableres som takterrasse over 6. etasje. Dekke på 2. etasje over forretningslokalene skal utformes som grønt tak.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 21/7-2016

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Illustrasjonsplan for BKB³

Illustrasjonsplan datert 20/7-2016 viser aktuell utforming av bebyggelse og utomhusanlegg.

Illustrasjonsplanen er retningsgivende for planen.

¹ Endret 05.06.19. Presisering av at også 2 etg. kan inneholde næringslokaler

² Endret 05.06.19. Presisering av at antallet boenheter går ned.

³ Endret 05.06.19. Presisering av endret formål.

1.2	Energikilde Nybygg i planområdet skal knyttes til fjernvarmenettet. Lavenergiløsninger skal vurderes. Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det redegjøres for tiltakets energiløsninger.
1.3	Støy
1.3.1	Støynivå i bygge- og anleggsperioden utenfor planområdet skal være ihht. T-1442
1.3.2	Støynivå på felles utendørs oppholdsareal på tak for bolig skal ikke overstige $L_{den}=55\text{dB}$. Det skal dokumenteres at uteoppholdsarealer tilfredsstiller aktuelle krav til luftkvalitet og støyforhold.
1.3.3	Før søknad om tiltak skal det gjøres en videreført støyfaglig vurdering av bebyggelsen. Dersom utendørs støynivå på en fasade er høyere enn $L_{den} = 55 \text{ dB}$, skal følgende forutsetninger være oppfylt: <ul style="list-style-type: none"> - Bygningen må ha konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på 30dBA - Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behovet for solavskjerming eller kjøling skal avklares
1.4	Luftforurensning Luftinntak for balansert ventilasjon skal plasseres på mest gunstige måte i forhold til luftforurensning. Det skal installeres luftfilter som fjerner luftforurensning.
1.5	Arkitektur, estetikk og kvalitet
1.5.1	Bygg Nye bygg i planområdet skal gis god materialbruk og gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det må redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.
1.5.2	Takflater som ikke er i bruk som uteoppholdsarealer skal utformes som grønne tak og være en del av nødvendig fordrøyningsareal for overvannshåndtering. Takene skal være ekstensive og ha et sedumdekke eller tilsvarende på mellom 10 og 20 cm. Fordrøyningsarealet skal være minst 200 m ² . Det skal gi et fordrøyningsvolum på 3m ³ .
1.5.2.	Kjeller skal utføres som vanntett kjeller.
1.6	Tilgjengelighet Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet. Det skal være trinnfri adkomst til hovedtrapperom og butikker. Inngangssoner skal markeres med visuelle og taktile oppmerksomhetsfelt. Det skal ikke lages nye trinn eller stengsler i gatelegemet som kan føre til skader for orienteringshemmede.
§ 2.	UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON
2.1	Tekniske detaljplaner for veg Tekniske planer for vegområde i tilgrensende plan (Plan ID 64300000) skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
2.2	Renovasjonsteknisk avfallsplan Det skal utarbeides en plan for behandling av avfall som skal forelegges BIR.

2.3	VA-rammeplan
I planområdet kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannslukking.	
2.4	Barnehagedekning
Sammen med søknad om tiltak skal det dokumenteres barnehagedekning i området.	
2.5	Takhage
For å sikre god kvalitet på uteområder på tak, skal det utarbeides en takhageplan som skal inngå i søknad om rammetillatelse.. Takhageplanen skal vise møblering, jorddybde og beplantning. Det skal forekomme tilstrekkelig jorddybde slik at mindre busker og småtrær kan plantes (400-800 millimeter). Alternativt kan dette løses med plantekasser. Grønn vegg mot Solheimsgaten skal inngå i takhageplanen.	
2.6	Rigg og sikringsplan
Før rammetillatelsen kan gis skal det foreligge en rigg og sikringsplan.	
2.7	Logistikkplan for varelevering
Det skal utarbeides en logistikkplan som viser kjøremønster og hvordan varelevering skal foregå i planområdet. Planen skal utarbeides i henhold til TEK 10 og Bransjestandard for varelevering (BVL) Kjøring på o_ST i tilgrensende planområde (Plan- ID 6430000) skal begrenses til et minimum og skal holdes innenfor stramme tidsperioder.	
§ 3. REKKEFØLGEKRAV	
3.1	Forståelse av begrep
Rekkefølgekraav der tiltaket alternativt kan være "sikret opparbeidet" anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune.	
3.2	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest må følgende tiltak være sikret gjennomført opparbeidet i tilgrensende plan Solheimsgaten 23 Plan-ID 64300000
<ol style="list-style-type: none"> 1. Offentlig veiareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk detaljplan for området 2. Offentlig sykkelveg (del av hovednett for sykkel) samt fysisk skille til kjøreveg skal være ferdigstilt 3. Offentlig gangareal innenfor planområdet skal være sikret opparbeidet og i samsvar med godkjent utomhusplan. 4. Mobilt bossuganlegg for restavfall skal være montert og klargjort. 	
3.3	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest må følgende tiltak være sikret gjennomført/ opparbeidet innenfor planområdet
Grønt tak i 2.et. og uteoppholdsareal over 6. etasje skal være ferdig opparbeidet, møblert og kvalitetssikret i samsvar med takhageplan. Tett brystning (støyreducerende tiltak) skal være montert. Grønn vegg ut mot Solheimsgaten skal være ferdig opparbeidet.	

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Kombinert formål Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting BKB⁴

4.1.1 Solheimsgaten 58 - Fordeling av byggeformål:

- Underetasjen skal benyttes til parkering for bil og sykkel og nødvendig bodareal.
- ET 1 skal benyttes til forretningsformål/tjenesteyting. Virksomheter på gateplan skal være publikumsrettet og ha transparente, åpne og aktive fasader.⁵
- ET2 skal benyttes til tjenesteyting og bolig.⁶
- ET3 til ET6 skal nyttes til boliger⁷.

4.2 Solheimsgaten 58 - Boligsammensetning

- Det skal ikke etableres mer enn 13⁸ boenheter
- Det tillates ikke nye boenheter under 35m² BRA + tilleggsareal
- Maksimum 20% av bygningens bruksareal for bolig tillates benyttet til 2-roms eller 1-roms leiligheter
- Minimum 20% av bygningens bruksareal skal benyttes til leiligheter som er 70 m² eller større.

4.3 Fjøsangervegen 35

Eksisterende bruk skal videreføres.

4.5 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for feltet er %BRA=475%

4.6 Byggegrense

Hele feltet **BKB⁹** kan bebygges helt ut til formåls grensen. Nybyggets form er vist med linjen «planlagt bebyggelse.» Krav til tilbaketrukket 1. etasje er vist som bestemmelsesområde #2¹⁰. Balkonger i samsvar med retningsgivende tegninger dok 64/9¹¹ kan bygges, men er ikke vist i plankartet.

4.7 Byggehøyde

4.7.1. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er oppgitt på plankartet. Linjene planlagt bebyggelse og bebyggelse som inngår i planen viser grensen mellom de forskjellige kravene til gesimshøyde.

Maksimal byggehøyde som angitt på plankart kan fravikes tilsvarende to ekstra etasjer, under forutsetning av at tillatt utnyttelsesgrad holdes konstant, samt at påfølgende reduksjon i byggets fotavtrykk over første etasje kun tillates i nordlig og sørlig retning

4.7.2 På takterrasse tillates rekkverk inntil 2 meter over gesimshøyde angitt i plankart. Rekkverk høyere enn 1,20 skal være utført i glass eller annet transparent materiale.

⁴ Endret 05.06.19. Endret formål til kombinert bebyggelse og anlegg BKB.

⁵ Endret 06.02.20. Presisering av at første etasje kan benyttes til forretningsformål og tjenesteyting. Oppdatert i tråd med vedtak.

⁶ Endret 05.06.19. Presisering av at andre etasje kan benyttes til tjenesteyting og bolig.

⁷ Endret 05.06.19. Presisering av at kun bolig blir fra 3 til 6 etg.

⁸ Endret 05.06.19. Presisering av at antall boliger går ned fra 15 til 13 stk.

⁹ Endret 05.06.19. Endret formål i samsvar med fotnote 3.

¹⁰ Korrigerings, administrativ endring, datert 09.02.2018

¹¹ Korrigerings, administrativ endring, datert 09.02.2018

4.8	Parkering
4.8.1	Bilparkering: For nye boliger i planområdet skal parkeringsdekningen være 1 parkeringsplass pr.100 m ² bolig BRA. Det skal ikke etableres parkeringsplasser for forretningsarealene/tjenesteyting ¹² .
4.8.2	Sykkelparkering: Det skal avsettes 3 sykkelparkingsplasser pr. 100m ² bolig BRA. Det skal etableres eget anlegg i parkeringskjeller med plass til minst 1 sykkel pr. 100m ² bolig BRA. Det tilrettelegges med vaske- og reparasjonsareal for sykkel i garasjeanlegg ¹³ . På overbygget område på gateplan etableres minst åtte sykkelparkingsplasser for forretning og tjenesteyting ¹⁴ .
4.8.3	Det skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for elbil ved alle parkeringsplassene
4.9	Felles uteoppholdsareal
4.9.1	Felles uteoppholdsareal skal opparbeides på tak over øverste etasje. Felles uteoppholdsareal skal være felles for boligdelen Solheimsgaten 58.
4.9.2	Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek for alle aldersgrupper og ha følgende kvaliteter: <ul style="list-style-type: none"> - Støynivå skal ikke overstige 55dBA og arealet skal være skjermet for forurensning og strålefare. - Det skal dokumenteres at uteoppholdsarealer tilfredsstiller aktuelle krav til luftkvalitet. - Takarealet over næringslokalet i ET2 skal beplantes. Beplantningen skal være en del av nødvendig fordrøyningsareal slik det er forutsatt i VA rammeplan. På dette området skal det også settes av private uteoppholdsarealer for to leiligheter i 2. etasje. Deler av veggflaten i 1. etasje mot Solheimsgaten skal tilrettelegges for beplantning. - Takterrassen skal ha sklisikkert dekke. Ved møbleringssoner og sandlekeplass skal det være en horisontal flate på minst 1,6x1,6 meter for parkering av rullestol. Tilkomstsoner mellom møbleringssonene skal ha en bredde på 1,8 meter. Foran dør skal det være snuplass for rullestol med diameter 1,5m utenfor dørens åpningsradius. Ved dør skal det være plass for at rullestolbruker skal kunne betjene døren.
4.10	Privat uteoppholdsareal
	Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minst 7m ² . Uteoppholdsarealene skal være tilgjengelig med rullestol. Det skal være snuplass for rullestol med diameter 1,5 meter utenfor eventuelle åpningsradier for balkongdørene. Privat uteoppholdsareal for boenhetene som er vendt mot sør i 2.etasje skal tydelig avgrenses mot fordrøyningsarealet
§ 5.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR¹⁵ (pbl 12-5 nr.2)
5.1	Kjøreveg – SKV
5.1.1	Kjøreveg skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra plankart i samråd med aktuell vegmyndighet.
5.2	Fortau – SF
5.2.1	Fortau skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik i forbindelse med opparbeiding av vegareal.

¹² Endret 05.06.19. Presisering av at parkering for tjenesteyting ikke skal etableres i kjeller.

¹³ Endret 05.06.19. Presisering av at det skal tilrettelegges ytterligere for sykkel innenfor friggitt parkeringsareal.

¹⁴ Endret 05.06.19. Presisering av at sykkelparkingsplasser for forretning- tjenesteyting blir på gateplan.

¹⁵ Hele § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur måtte innarbeides som en konsekvens av politisk behandling, administrativ endring, datert 09.02.2018

5.3	Annen veggrunn – grøntareal – SVG
5.3.1	Areal satt av til annen veggrunn – grøntareal skal gis parkmessig opparbeiding.
5.4	Hovednett for sykkel SHS
5.4.1	Hovednett for sykkel skal opparbeides som vist på plankart.
5.4.2	Hovednett for sykkel skal opparbeides med visuell ledelinje der hvor det ikke er ikke-avvisende kantstein.
5.5	Kombinerte formål samferdselsanlegg – Avkjørsler – SKF
5.5.1	Avkjørsler skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra plankart i samråd med aktuell vegmyndighet.
5.5.2	Innkjøring til parkeringsanlegg, o_SKF, skal utformes slik at kjøretøy må vike for myke trafikanter.
§ 6.	HENSYNSSONER¹⁶ (pbl § 12-6)
6.1	Sikringsone, H140 (pbl §11-8 a)
6.1.1	<u>Frisiktzone</u> I frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
§ 7¹⁷.	BESTEMMELSESOMRÅDER (kartforskriften)
7.1	#1. Området som vist innenfor bestemmelsesområdet skal benyttes til felles uteareal for de nye boligene, jfr. 4.9 ¹⁸ . Byggehøyden for denne delen av bygget settes til 4 meter. Gesimshøyde som angitt i reguleringsplan vier til topp rekkverk og skal være maks 5,5 meter.
7.2	#2. Innenfor bestemmelsesområdet skal fasade trekkes tilbake. Det tillates at det føres ned søyler fra overliggende yttervegg, slik at det framstår en arkade.
7.3	#3. Offentlig gangareal kan underbygges med parkeringskjeller frem til tomtegrensen for 158/45. ¹⁹
A.	JURIDISK BINDEDE Plankart 1, reguleringsplan
B.	RETNINGSGIVENDE Illustrasjonsplan, dok.nr. 72/7, Siste revisjonsdato 20-07-2016 VA-rammeplan, dok.nr. 60/38, datert 26-11-2014 Rapport Støyutredning Solheimsgaten 58, dok.nr. 64/8, datert 13-09-2013 Rapport luftkvalitet, dok.nr. 64/6, datert 7-08-2013 med tilleggsnotat datert 25-9-2015 Tekniske tegninger illustrasjonsprosjekt, dok.nr.64/9, datert 03.04.2016, og teknisk tegning for p-kjeller, dok.nr.23-001 ²⁰ , datert 05.06.19 ²¹ .

¹⁶ § 6 måtte oppdateres som en konsekvens av politisk behandling, administrativ endring, datert 09.02.2018

¹⁷ Oppdatert nummerering, administrativ endring, datert 09.02.2018

¹⁸ Henvvisning til bestemmelse måtte oppdateres, administrativ endring, datert 09.02.2018

¹⁹ Bestemmelsesområde ble tilbakeført til plan 6340 0000, administrativ endring, datert 09.02.2018

²⁰ Nytt dokumentnummer. Presisering av at teknisk tegning for p-kjeller oppdateres med ny utgave og ny dato. Endret 05.06.19.

²¹ Endret 05.06.19. Presisering av at teknisk tegning for p-kjeller oppdateres med ny utgave og ny dato.