

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

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

Nasjonal arealplan-ID
4601_70650000

Saksnummer	202030084 / PLAN-2022/20652
Siste revisjonsdato bestemmelser	29.01.2025
Vedtatt av bystyret	29.01.2025
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 29.01.25 for utfyllende informasjon.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Terrengbehandling

Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt.

2.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses iht. VA-rammeplan, datert 30.09.22, rev. 20.04.2023.

2.3 Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler er vist med avkjørselspiler i plankartet med retningsgivende plassering. Eksisterende avkjørsler skal ha fri sikt i samsvar med krav i Statens vegvesens håndbok N100 «Veg og gateutforming».

Ved etablering av nye avkjørsler skal det være fri sikt i samsvar med krav i Statens vegvesens håndbok N100 «Veg og gateutforming».

Alle avkjørsler skal ha frisikt til regulert sykkelanlegg iht. håndbok N100.

Eventuelle avvik fra gjeldende vegnormal skal godkjennes av vegeier gjennom søknad om fravik.

2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.5.1 Støyskjerm i bestemmelsesområde #1 tillates etablert utenfor byggegrensen, jf. bestemmelse 5.1.1.

2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for bebyggelse i planområdet, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minst halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.
- Alle boenheter, med unntak av to leiligheter i tilbygg i nord, skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå Lden < 55 dB.
- Tilfredsstillende støynivå tillates oppnådd ved skjermingstiltak.

2.6 Bygge- og anleggsfasen

2.6.1 Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.

- 2.6.2 Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- 2.6.3 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.6.4 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.

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 og skal ikke rives.
- 3.1.1.1.b Ved istandsetting og vedlikehold av bygningen, skal tilbakeføring til opprinnelig uttrykk, detaljering og materialbruk være det førende.
- 3.1.1.1.c Det tillates inntil 10 boenheter i BB.
- 3.1.1.1.d Underetasjen skal inneholde boder, sykkelparkering, bossrom, samt fellesrom og eventuelle andre fellesfunksjoner.

3.1.1.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting er angitt på plankartet.

3.1.1.3 Byggehøyder

Skille mellom tillatt maksimal mønehøyde og gesimshøyde går mellom opprinnelig bygningskropp og nyere tilbygg i nord.

Maksimalt tillatt gesimshøyde gjelder ikke takarker.

3.1.1.4 Byggegrenser

Parkeringsplasser og mindre tiltak som trapper, ramper, støttemurer, gjerder og lignende tillates etablert utenfor byggegrensen.

3.1.1.5 Materialbruk

- 3.1.1.5.a Fasader skal kles med trekledning, og vinduer og dører skal være i tre.
- 3.1.1.5.b Rekkverk på altaner og verandaer skal etableres i tre.

3.1.1.6 Andre krav om utforming

- 3.1.1.6.a Bygningens hovedform skal bevares og endringer skal tilpasses bygningens hovedform.
- 3.1.1.6.b Fargen på støyskjermen skal være tilsvarende fargen på bygning i felt BB, og iht. bygningens historiske fargepalett, se planbeskrivelsen, kap. 5.3.
- 3.1.1.6.c Bygg og uteareal i felt BB skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstribes god funksjonell og arkitektonisk

helhetsvirkning i samsvar med byggets opprinnelige utforming og de eksisterende omgivelsene.

- 3.1.1.6.d Rekkverk på altaner og verandaer skal gis en utforming som komplimenterer byggets opprinnelige utforming. Rekkverk på verandaer i byggets nyere del i nord skal ha 1,2 meter høyt, tett rekkverk.
- 3.1.1.6.e Innenfor felt BB kan det etableres interne gangveger, ramper og trapper, leke- og uteoppholdsareal, parkeringsplasser og nødvendige murer/ fyllinger.

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

3.1.1.7 Adkomst

- 3.1.1.7.a Kjørbar adkomst til felt BB er fra Arne Abrahamsens vei o_KV2, via felles veg f_V.
- 3.1.1.7.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.

3.1.1.8 Tilgjengelighet

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

3.1.1.9 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

- 3.1.1.9.a Eksisterende vegetasjon i felles uteoppholdsareal i felt BB skal i hovedsak bevares.
- 3.1.1.9.b Dersom eksisterende frukttrær i felles uteoppholdsareal berøres av en eventuell utvidelse av offentlig samferdselsformål i Øvre Fyllingsvei, skal disse flyttes til egnet plass innenfor felt BB.

3.1.1.10 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.10.a Det skal settes av minst 75m² uteoppholdsareal per boenhet i felt BB.
- 3.1.1.10.b Tellende uteoppholdsareal skal ha støyforhold iht. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), tabell 2. Halvparten av nødvendig uteoppholdsareal på bakken, dvs. 225m², skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.1.10.c Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og opphold, og skal inkludere sitteplasser og minst 2 ulike lekeapparater.
- 3.1.1.10.d Boenheter i byggets vernede del skal ha minst 5m² og maks 10m² privat uteoppholdsareal på altan. Boenheter i byggets nyere del skal ha privat uteoppholdsareal på minst 10m² på veranda.
- 3.1.1.10.e Det skal etableres en gangsoner/ randsone med minst 1,5 meters bredde langs fasadelivet på østsiden av bebyggelsen på BB. Gangsonen/ randsonen skal ha et annet dekke enn tilgrensende parkeringsareal.
- 3.1.1.10.f Illustrasjonsplanen, datert 05.06.24, skal være retningsgivende for plassering av interne gangveger og utforming av felles uteoppholdsareal.

3.1.1.11 Parkering og sykkelparkering

- 3.1.1.11.a Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA bolig for beboere i felt BB. Alle sykkelparkeringsplassene skal etableres i byggets underetasje, og minst

halvparten skal være dimensjonert og tilrettelagt med strømuttak for el-sykler.
Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart.

3.1.1.11.b Det tillates inntil 7 bilparkeringsplasser for beboere i BB. Av disse skal det være minst 1 HC-parkeringsplass og 1 gjesteparkeringsplass. HC-parkering skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 meter, og skal ligge i nærheten av inngangsparti. 2 av plassene kan tinglyses for bildeleordning.

3.1.1.12 Renovasjon

3.1.1.12.a Oppstillingsplass for avfallsbeholdere er avsatt i felt f_RA.

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

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

3.1.1.13.a Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelse 2.6. Planen skal inneholde: driftstider, støvdemping og støyforhold, beskrivelse av nødvendige beskyttelsestiltak, samt plassering av midlertidig gjerde for fysisk avgrensning mellom vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.

3.1.1.13.b Eksisterende frukttrær i felles uteoppholdsareal skal bevares og sikres med marksikringsgjerde rundt trærnes rotsone under eventuelle anleggsperioder.

3.1.1.13.c Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Illustrasjonsplanen, datert 29.08.24, skal være grunnlaget for utarbeidelse av utomhusplanen.

3.1.1.13.d 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, skjæringer og fyllinger
- trapper, gjerder og rekkverk
- beplantning av ny vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon
- utstrekning av støyskjerm
- overvannsløsninger
- renovasjonsløsning

3.1.1.13.e Tegninger (plan, snitt og oppriss) av støyskjerm og plantefelt skal foreligge som del av underlag til byggesaksbehandlingen.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.1.14 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

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

3.1.1.14.b Boenheter skal ha bruksareal på minimum 50 m² BRA + bodareal.

3.1.1.14.c Dersom loft benyttes til boligareal skal arealet tilknyttes leiligheter i 2. etasje ved at 2 eller flere av leilighetene i 2. etasje går over to plan.

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

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

3.1.1.15.b Det tillates etablert arker og vinduer på tak. Arker skal være maks 3 meter brede og ha gesims på maks k+135. Illustrasjoner vist i planbeskrivelse datert 18.09.24 skal være retningsgivende for utforming.

3.1.1.15.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 på maks 10 m² gulvareal.

3.1.1.15.d Det tillates verandaer og inntrukne fasader på bygningens nyere del i nord. Hver veranda skal ha maks 14 m² gulvareal.

3.1.1.15.e Ved legging av nytt tak skal skiferstein vurderes.

3.1.2 Renovasjonsanlegg, RA

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.2.1 Arealbruk

f_RA er renovasjonsareal for beboere i felt BB.

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

3.1.2.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

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 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-o_KV4
- o_FO1-o_FO4
- o_GG
- o_SA1-o_SA3
- o_AVG3-o_AVG5
- o_KH1 og o_KH2
- o_SK1 og o_SK2

Felles formål:

- f_V er felles for eiendommene gnr/bnr 154/408, 154/565 og 154/28.
- f_AVG1 og f_AVG2 er felles for eiendommene gnr/bnr 154/408, 154/565 og 154/28.
- 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-o_FO4 skal utformes som vist i plankart. Eksisterende fortau langs o_KV1 og berørt uteoppholdsareal i felt BB skal opprettholdes inntil o_FO2-o_FO4 skal opparbeides.
- Det tillates kjøring over o_FO2 til boliger på eiendommene gnr/bnr 154/247 og 154/481 fra Øvre Fyllingsveien.

3.2.3 Sykkelanlegg, SA

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.2.3.1 Arealbruk

- o_SA1-o_SA3 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.
- Det tillates kjøring over o_SA1 til boliger på eiendommene gnr/bnr 154/247 og 154/481 fra Øvre Fyllingsveien.

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, frisikt

- o_GG skal ryddes og opprettholdes som snarveg og skal gruses.
- Det tillates kjøring over o_GG til boliger på eiendommene gnr/bnr 154/247 og 154/481 fra Øvre Fyllingsveien. Det tillates ikke en økning i kjøring over feltet. Gjennomkjøring til Arne Abrahamsens vei er ikke tillatt.
- Det tillates kjøring over o_GG til garasje øst på eiendom gnr/bnr 154/481 fra Arne Abrahamsens vei. Gjennomkjøring til Øvre Fyllingsveien er ikke tillatt.

3.2.6 Kollektivholdeplass, KH

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.6.1 Arealbruk

o_KH1 er kantstopp for buss. Kantstoppet skal etableres minst 10 meter fra lysregulert overgangsfelt.

o_KH2 er areal for busskur. Eksisterende busskur skal bevares.

3.2.7 Kombinert formål kjøreveg og sykkelanlegg, SK

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.6.1 Arealbruk

o_SK1-o_SK2 er kombinert formål kjøreveg og sykkelanlegg. Feltene skal opparbeides gjennomgående i sammenheng med tilknyttede felt o_SA1-o_SA3.

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

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

- Frisiktsoner H140 skal samsvare med krav i Statens vegvesens håndbok N100.
- Innenfor frisiktsoner H140 skal sikthindringer (som for eksempel vegetasjon, terreng, mur eller snø) ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg skal det sikres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelnivå i primærvegen er fritt for sikthindringer.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§ 12-7)

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

- 5.1.1 I bestemmelsesområde #1 tillates det oppført støyskjerm.
- 5.1.2 Støyskjermen skal ha port og skal ikke oppføres nærmere fortauet enn 0,3 meter. Ved port skal støyskjermen vinkles og være minst 0,5 meter fra fortauet.
- 5.1.3 Maks høyde for støyskjerm er 2,7 meter. Støyskjermen skal, der det er mulig mht. støykrav, trappes ned til et minimum. Eksakt høyde og nedtrapping skal vises ved søknad om tiltak.
- 5.1.4 Fargen på støyskjermen skal være tilsvarende fargen på bygning i felt BB, og iht. bygningens historiske fargepalett, se planbeskrivelsen, kap. 5.3.
- 5.1.5 Støyskjermen skal oppføres som doble treskjermer med innslag av transparent materiale, og skal ha en estetisk tiltalende utforming.
- 5.1.6 Det skal plantes klatreplanter og sikres tilstrekkelig jordvolum for klatreplanter langs støyskjermen.
- 5.1.7 Støyskjermens port skal vende innover i BB. Ved porten skal det etableres belysning med mist to lyspunkt ved offentlig fortau, jf. i tråd med løsning vist i kap. 8.11.5 i planbeskrivelsen.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

- 6.1.1 Felles renovasjonsanlegg f_RA skal være etablert i samsvar med 3.1.2.2.
- 6.1.2 Felles uteoppholdsareal i BB skal være ferdig opparbeidet.
- 6.1.3 Felles parkering i BB skal være etablert.
- 6.1.4 Støyskjerm skal være ferdigstilt.

6.1.5 o_GG skal ryddes for overgrodd vegetasjon og søppel.

Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan datert 29.08.24 er retningsgivende for utbygging av området.
- VA-rammeplan utarbeidet av A/Stab, datert 30.09.2022.
- Støyrapport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS, datert 14.09.2022, rev. 20.04.2023.