

**REGULERINGSBESTEMMELSER, REVIDERT UTKAST 13.02.2004
TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR KALFARVEIEN 76 –
HANSAGÅRDENE GNR.166 BNR.1156 M. FL. PLANNR. 11070100.
BYSTYREVEDTAK 26.04. 2004**

1. GENERELT

1.1 Planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på kart i mål 1:1000 datert 12.02.04.

1.2 Delområder

Planområdet består av følgende delområder :

Områder i dagen :

- F1 Eksisterende bevaringsverdige eneboliger ved kryss mellom Kalfarveien og Kalvedalsveien, hvorav den ene nyttes som forsamlingslokale.
- F2 Midtre område med varierende verneverdi. Omfatter, i tillegg til nyere deler av industrianlegget (bnr. 1156) som forutsettes revet, også bnr. 1274 (Villa Harmoni) og ubebygget nabotomt til industrianlegget (bnr. 1685).
- F3 Området omfatter hoveddelen av industrianlegget som i stor grad er bevaringsverdig.
- Fjellanlegget

1.3 Intensjoner

Planområdet søkes utviklet innenfor rammene av

- kommunedelplanen for Fjellsiden Sør
- antikvariske hensyn til et område med
- bevarte historiske elementer
- gode bokkvaliteter
- varierte miljøvennlige tilleggsaktiviteter

Området gis en bystruktur med gatetun, gårdsrom og grøntarealer med kvalitet. Nye bygninger tilpasses den tilgrensende villabebyggelse.

1.4 Reguleringsformål

Arealene i planområdet er regulert til følgende formål

Byggeområder:

- Boliger
- Næringsformål ; Kontor / undervisning / bevertning / museum / forretning / arkiv /lager
- Eventuelle sportsaktiviteter (indre deler av fjellhallene)
- Trafikkområder (deler av omliggende offentlige veier) :
- Kjøreveier
- Fortau

Fellesområder :

- Interne adkomstveier, parkeringsplasser og gangveier
- Områder for opphold, lek og beplantning

Spesialområder:

- Bevaring
- Privat adkomst
- Frisiktsoner
- Avfallshåndtering

1.5 Riving av bygninger

Følgende bygg forutsettes revet (se temakart "riving av bygninger"):

- Kontor og verkstedsbygning (A1), forutsatt at Frescomaleriet bevares og monteres
- Brygghus (B6)
- Silo (B1)
- Tilbygg sørøst for Gamle Mineralvannfabrikk (E2)

1.6 Landskapshensyn

Løpet for Starefossbekken som går gjennom området kan endres. Bekken skal gjennom deler av området være åpen som en landskapsmessig forankring av den bevaringsverdige delen av det tekniske kulturminnet, men skal i nødvendig grad sikres av hensyn til barns lek og opphold i området. Ved endring av løpet skal tilstrekkelig flomsikring etableres.

1.7 Plankrav

- 1.7.1** Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en detaljert, kotert situasjonsplan for eiendommen / husgruppen i sammenheng med sine omgivelser. Situasjonsplanen skal vise hus, avkjørsler og innganger til hus, interne lekeplasser, veier, parkeringsplasser / garasjer, gjerder, murer, eksisterende hus, trær og hekker, samt tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Bygningshøyder

Bebyggelsen kan oppføres med kotehøyder og gesims/mønehøyder som angitt på plankartet. I delområde F1 er maksimal gesimshøyde 9 m på vestsiden, i henhold til kommunedelplanen for Fjellsiden sør.

2.2 Utnyttelse

I tråd med intensjonene i kommuneplanen for Fjellsiden sør skal utnyttingen av industrieiendommen (bnr. 1156), regnet i volum, ikke økes.

Tillatt bebygd areal (BYA) for delområde F1 er 35%

Tillatt bebygd areal (BYA) for delområde F2 er 31,2% (uten medregning av garasje under terreng). Balkonger eller terrasser inntil 1,2 m fra veggliv medregnes ikke.

Tillatt tomteutnyttelse (TU) for delområde F3 er 300%. Balkonger eller terrasser inntil 1,2m fra veggliv medregnes ikke.

2.3 Uteoppholdsareal for boliger

Det skal anlegges kvalitetsmessig gode felles uteoppholdsarealer med størrelse minst 200 m² pr. 25 boliger, herav minst 100 m² med gode lokalklimatiske forhold og solrik beliggenhet, av dette minst 50m² opparbeidet som lekeplass. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

Arealene skal være tilgjengelige uten kryssing av bilveg med ÅDT over 100.

I forhold til ute oppholds- og lekearealer skal område F2 og F3 kunne sees under ett.

I nye bygninger skal boliger som ikke er på bakkeplanet ha minst 8m² privat uteareal (balkong eller terrasse). Ved inndeling av boenheter skal private ute oppholdsareal fortrinnsvis legges på den solrike delen av bygningen. I eksisterende ombygget boligmasse skal det etableres 8m² privat ute oppholdsareal der det er mulig, hensyntatt bevaringsverdige og antikvariske krav.

2.4 Tilgjengelighet

Bygninger og uteareal skal gjøres tilgjengelig for forflyttingshemmede i den grad det er praktisk mulig. Offentlige virksomheter som etableres i planområdet skal sikres tilkomst for rullestolbrukere.

2.5 Parkering

Innenfor planområdet skal parkeringsdekningen for biler være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm på byggetidspunktet. Bygningsmyndighetene kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse / bruksendring kreve en samlet parkeringsplan for hele eller deler av planområdet, som viser fordeling og lokalisering av p-plassene knyttet til de enkelte byggefeltene. 5% av plassene skal reserveres for forflyttingshemmede. Alle offentlige virksomheter som etableres innenfor planområdet skal ha tilrettelagte p-plasser for funksjonshemmede, så nær hovedinngang som mulig.

Nærings- og sportsaktiviteter i fjellhallene skal være lite trafikkskapende, medtilsvarende redusert parkeringsbehov for biler. Det skal legges til rette for sykkelparkering med 2 plasser pr. 100m² bruksareal i rimelig nærhet til de enkelte boligene.

Parkeringsplassene under nytt boliganlegg og i fjellhallene skal samlet dekke behovet til anleggets boliger og næringsvirksomheter, fortrinnsvis slik at den nye boligbebyggelsen (F2) nytter underliggende garasjekjeller og boliger og næringsvirksomheter i det gamle industrianlegget (F3) parkerer i fjellhallene.

Parkeringsplasser ved innkjørsel skal reserveres korttidsbesøkende. Av disse plassene skal minst 20% dimensjoneres for funksjonshemmede.

2.6 Ytre forhold

2.6.1 Støy fra omliggende veier. Boligene med tilgrensende ute oppholdsarealer skal utformes slik at de tilfredsstillende støybestemmelsene gitt i kommunedelplanen for Fjellsiden sør.

Langs Kalvedalsveien ved felt C1, C2 og E1 etableres en ca. 1,0m. høy støyskjerm, i tett betong. Endelig fastsetting av høyden gjøres ved detaljprosjektering, hvor det dokumenteres at utsiktsforholdene ikke forringes vesentlig verken sett fra bil eller fortau.

Ved B1 etableres 0,8 m høy støyskjerm i tett betong. Ved A1a etableres 1,1m høy støyskjerming i tett betong.

Alternativt kan støyskjerming ivaretas ved at støyhemmende tiltak etableres i tilknytning til byggene. Dette gjelder spesielt for bygg på tak av C2. Gode estetiske løsninger forutsettes.

Støydemping av uterommene skal fortrinnsvis ivaretas gjennom den samlede utforming av omliggende bygninger og anlegg. Eventuelle spesielle konstruksjoner for dette formålet (støyskjermer) må tilpasses bebyggelsens formspråk og detaljer og ikke redusere allmennhetens innsyn til anlegget. Støyskjermer inntegnet på plankartet kan erstattes med andre løsninger med dokumentert tilsvarende støydempingseffekt.

Ved støyskjerming av felles ute oppholdsarealer på takplanet av C2 og E1 må det tas hensyn til utsiktsforhold og estetikk. 1/3 av takets lengderetning skal støyskjermes med en 2,4 meter høy støyskerm slik som vist på plankartet, for at brukerne av fellesområdet skal kunne oppsøke støyskjermede arealer med maks 55 dBA. For øvrige deler av dette fellesområdet tillates støynivåer høyere enn normerte grenseverdier.

Dersom private ute oppholdsarealer ikke oppnår tilstrekkelig støyskjerming gjennom utforming av bygningsmasse og støydempende tiltak, skal de private ute oppholdsarealer etableres i innebygde terrasser/balkonger med lukkbar, transparent støyskjerming.

I Villa Harmoni skal soverom ikke legges til bygningsdel som vender mot Kalvedalsveien.

2.6.2 Luftkvalitet

Før ombygging og nybygging til boliger skal det foreligge målinger som dokumenterer at tilfredsstillende luftkvalitet i boenhetene kan oppnås.

2.7 Fjernvarme

Ombygget industrianlegg og nye boliger skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

2.8. Forbud av virksomhet.

Bergen kommune kan forby virksomheter i planområdet som etter kommunens vurdering virker sjenerende for omgivelsene.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Boligformål

Følgende områder er regulert til boligformål :

- eksisterende boliger i delområde F1. Bolig på bnr. 1268 skal kunne nyttes til forsamlingslokale, i samsvar med foreliggende brukstillatelse.
- A1a, A1b, A1c, A1d og B1, samt deler av takplanet på eksisterende bygg C2, D2 samt påbygg takplan D1.

3.2 Bruk av fjellhallene

- ytre og midtre deler av fjellhallene: kontorformål (arkiv for Bergen byarkiv), parkering på to plan
- indre deler av fjellhallene: lite trafikkskapende næringsformål med naturlig tilknytning til området, som lager o.l., herunder også sportsaktiviteter, parkering
- mindre hall i ytre del av fjellanlegget: bevertning

3.3 Kombinerte formål

Følgende områder er regulert til kombinerte formål :

- Villa Harmoni, E1 : bolig / kontor
- B2, B4 og C1 : kontor / forretning / bevertning / almennyttig museum
- B3, B5 og D1: bolig / kontor / forretning / bevertning
- C2, D2 : kontor / forretning / almennyttig skole / eventuelt parkering i underetasje D2, Gangpassasje fra Kalfarveien gjennom D2 til Gårdsrom G3
- E2 : bolig / kontor / forretning

3.4 Begrensninger

Samlet forretningsareal (salgsareal) skal være begrenset til 400m² og virksomheten skal i hovedsak være fotgjengerbasert. Bevertningsarealene inklusive kjøkken og andre birom skal være begrenset til 1000m².

I tillegg kan bygningsmyndighetene etter særskilt vurdering i hvert enkelt tilfelle, i de feltene hvor forretningsformål inngår, tillate innredning av mindre lokaler for etablering av små utsalg eller virksomheter innenfor tjenesteytende næring, dersom disse ikke genererer vesentlig trafikk til området eller på annen måte er til sjenanse for bomiljøet.

4. FELLESOMRÅDER

4.0 Generelt

Fellesområder på markplanet i F2 og F3 og fellesareal på takplan skal være til felles bruk for beboere og næringsdrivende i disse områdene.

4.1 Felles grøntareal på marknivå

Området skal opparbeides som ute oppholdsareal, med et overordnet grønt preg. Innenfor området skal det anlegges plasser for lek og opphold, og kjørbare soner for nytte- og utrykkingskjøretøy dimensjonert for liten lastebil. Alle kjørbare soner skal tilrettelegges på en slik måte at all kjøring skal skje på fotgjengernes premisser.

4.2 Fellesarealer på tak av bygg B4, C1, C2, og E1.

Områdene kan ikke beplantes eller innrettes på en måte som i vesentlig grad reduserer utsikt fra fortau langs Kalvedalsveien.

Det kan legges til rette for et offentlig utkikkspunkt på deler av takplan E1 (som en utvidelse av fortauet utover takplanet, slik som vist på plankartet).

4.3 Takterrasse

På eksisterende bygg i F3 kan det etableres takterasser der dette er teknisk mulig og når antikvariske og estetiske hensyn kan ivaretas.

4.4 Adkomst til fjellhallene

Sørvest i området etableres det en ny adkomst til de søndre delene av Hansagårdene, inkludert fjellhallene. Denne nye adkomsten vil p.g.a. stedlige forhold bli bratt, og skal derfor utstyres med varmekabler eller liknende.

4.5 Anlegg for håndtering av avfall

Anlegg for håndtering av avfall skal lokaliseres som vist på plankartet i ytterkant av nærings- og boligområdene, og på en slik måte at anlegget verken ved lukt, trafikale forhold eller utseende blir sjenerende for omgivelsene.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 Bevaring

Før det kan gjøres inngrep i spesialområde bevaring skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Fasadeendringer tillates dersom byggets karakter iflg. antikvarisk myndighet blir ivaretatt. Ved reparasjon / vedlikehold og endringer skal historiske bygningsdeler og detaljer søkes bevart.

5.2 Frisiktsoner

I frisiktsonene skal det være fri sikt over 0,5 meter høyde.

5.3 Avfallshåndtering

Områdene skal nyttes til anlegg for oppsamling og henting av søppel fra anleggets boliger og næringsvirksomheter. Jfr reguleringsbestemmelsernes punkt 4.5

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Oppheving av bevaringsformål

I delområde F1 vil oppstramming av veikrysset Kalfarveien/Kalvedalsveien kreve et inngrep i hageanlegget på eiendommen gnr/bnr. 166/1268. Dette skal gjøres på en måte som best mulig ivaretar hagestrukturen til den berørte eiendommen.

Delområdene F2 og F3 er regulert i sin helhet til bevaringsområde inntil det foreligger rivingstillatelse for de bygninger som forutsettes fjernet i de respektive feltene (som vist på plankartet). Når rivingstillatelse foreligger skal utlukkende de gjenstående bygningene fortsatt være regulert til spesialområde: bevaring av bygninger. Alle tiltak som etter plan- og bygningsloven er melde-/søknadspliktige og som ønskes iverksatt i tilknytning til de nybygg som etableres i planområdet, skal forelegges byantikvaren før ramme- eller igangsettingstillatelse gis.

6.2 Særvilkår for godkjenning av nybygg i opphevet bevaringsområde

Nybygg må både i struktur og volum underordne seg, og slutte seg til områdets verneverdier.

Nybygg bør ha et moderne preg og være av høy arkitektonisk kvalitet både når det gjelder materialer og design.

6.3 Etappevis utbygging

Planen må gjennomføres på en slik måte at områdets beboere til enhver tid kan tilbys tilfredsstillende muligheter for lek og uteopphold, samt parkering av biler og sykler i ulike utbyggingsfaser.

Senest samtidig med at D1, E1, og/eller E2 tas i bruk til boligformål skal leke-/oppholdsarealet G3 være opparbeidet.

6.4 Veikrysset Kalfarveien/Kalvedalsveien

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye bygg eller bruksendrede bygg i planområde F2 og F3 skal det foreligge dokumentasjon på at krysset Kalfarveien / Kalvedalsveien er oppgradert i henhold til reguleringsplanen. Det gjøres unntak for felt E1 og E2 som kan tas i bruk før krysset er oppgradert.

6.5 Støyskjerming

Støyskjerming av boligbygg og utearealer skal være ferdigstilt når respektive bygg og ute oppholdsareal tas i bruk.

6.6 Rammeplan for vann- og avløp

Rammeplan for vann- og avløp (inklusive sløkkevann), skal utarbeides og godkjennes av fagmyndighet før rammetillatelse kan gis.

6.7 Detaljplan for utforming av offentlige veianlegg

Detaljplan for utforming av offentlige veianlegg skal utarbeides og godkjennes av fagmyndighet før rammetillatelse kan gis.

13.02.2004

Etat for byggesak og private planer