

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Fana, gnr. 43 bnr. 1118 mfl.**

**Hardangervegen**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_71020000**

Saksnummer	2022/20741
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	16.04.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
Avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for et nytt kombinasjonsbygg med formål lager og industri med tilhørende anlegg. Planområdet er i syd regulert til naturområdet for å sikre grønne korridorer og ivareta hensynet til natur. Det er regulert inn annen veggrunn og gang – og sykkelvei som skal ivareta behov for areal ved en fremtidig helhetlig regulering av gang- og sykkelvei langs Hardangervegens vestside.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

Grad av utnyttelse er fastsatt på plankart. Det skal ikke tillegges bruksareal for tenkte plan.

### 2.2. Formålsgrenser og juridiske linjer (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Mindre justeringer av formålsgrenser og juridiske linjer innenfor planområdet kan tillates dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har betydning for andre berørte parter eller interesser. Justeringene kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak.

### 2.3. Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

Maksimal byggehøyde går frem av plankart. Det tillates at trapp/heishus, nødvendige tekniske installasjoner og solfangere/panel kan krage inntil 2 meter over maksimal byggehøyde.

### 2.4. Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

Nybygg skal gis god materialbruk og hensiktsmessig utforming tilpasset byggets funksjon. Farge- og materialpalett skal utarbeides. Fasader skal ikke ha reflekterende materiale. Det tillates arealer som skal benyttes til produksjon av fornybar energi på fasader og tak. Bruk av vegetasjonskledde vegger/tak skal vurderes.

### 2.5. Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og det skal gjøres tilpasninger mot tilstøtende terreng. Bearbeidet terreng skal opparbeides, tilfylles og beplantes med stedegen vegetasjon. Masser skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og avhending. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres. Skjæringer, fyllinger og murer skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte. Forstøtningsmurer skal forblendes eller bygges i naturstein.

### 2.6. Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

VA-rammeplan datert 20.11.2023 med tilhørende uttalelse fra VA-etaten, skal legges til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Forurenset overvann skal ikke tilføres bekken i planområdet i anleggs- eller driftsfasen.

## **2.7. Naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

Ved beplantning innenfor planområdet, skal stedege vegetasjonsarter prioriteres.

Ved funn av fremmede arter innenfor planområdet skal disse fjernes systematisk i de områder som bygges ut for å unngå spredning. Bekkeløp gjennom planområdet skal holdes åpent.

## **2.8. Støy (§ 12-7 nr. 3)**

Grenseverdier i den til enhver tid gjeldende versjon av støyretningslinje T-1442 med tilhørende veileder er gjeldende for tiltak etter planen. Det skal utarbeides støyrapport som dokumenter at støykrav oppfylles for bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon.

## **2.9. Klimagassberegning (§ 12-7 nr. 3)**

Det skal utarbeides klimagassberegning i tråd med Bergen kommune sin til enhver tid gjeldende veileder for omsøkte tiltak.

## **2.10. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

Reduksjon i klimapåvirkning skal vektlegges ved valg av energiløsning og materialbruk. Nullutslippsløsninger skal vurderes da området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

# **3. Bestemmelser til arealformål**

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

### **3.1.1 Industri / lager (I/L)**

Innenfor felt I/L tillates industri- og lagervirksomhet med tilhørende kontor. Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører støy- eller luftforurensning for omkringliggende boliger som overskrider grenseverdier i gjeldende regelverk.

#### **Bil- og sykkelparkering**

Det skal etableres 5-8 bilparkeringsplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA. Det skal tilrettelegges for mulighet for ladning av el-bil. Minimum 1 av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal ha kortest mulig gangavstand til inngangsparti.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA. Sykkelparkering skal fortrinnsvis etableres under tak. Det skal tilrettelegges for mulighet for ladning av el-sykkel.

#### **Gangbar tilkomst**

Det skal etableres en gangvei/snarvei over annen veigrunn til felt I/L. Denne skal tilrettelegges for å kunne frakte sykkel ved sykkelrail eller tilsvarende.

#### **Renovasjon**

Det skal tilrettelegges for hensiktsmessig renovasjonsløsning tilknyttet byggets bruk. Valg av renovasjonsløsning skal vises ved søknad om tiltak.

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

## Utomhusplan

Utomhusplan skal synliggjøre følgende forhold:

- Eksisterende og planlagt terreng, samt terrengtilpasning mot naboeiendommer.
- Oppstillingsplass for brannbil.
- Renovasjonsløsning og tilkomst for renovasjonsbil.
- Sykkelparkering.
- Kjøretilkomst, bilparkering og tilkomst for myke trafikanter.
- Bruk av ubebygde areal.
- Håndtering av overvann.
- Reetablering av kantsoner og vegetasjonsskjermer.

## Plan for massehåndtering

Plan for massehåndtering skal synliggjøre følgende forhold:

- Massebalansen.
- Behandling og transport av eventuelle overskuddsmasser.
- Dokumentasjon på levering til godkjent deponi.
- Vurdering av gjenbruk av jordmasser.
- Håndtering av svartelistede arter.

## Plan for anleggsfasen

Plan for anleggsfasen skal synliggjøre følgende forhold:

- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
- Tiltak mot forurensning.
- Ivaretagelse av myke trafikanter.
- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling.
- Varsling og informasjon til naboer om særlig støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Ivaretagelse av naturmangfold.

## Farge- og materialpalett

Farge og materialpalett skal synliggjøre følgende forhold:

- Stedstilpasning
- Materialitet
- Fargebruk
- Tilrettelegging for fornybar energiproduksjon.
- Bruk av vegetasjonskledde vegger/tak

### 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1. Gang- og sykkelveg (o\_GS)

Felt o\_GS er regulert i samsvar med planforslag for områderegeringsplan for Sanddalsringen øst.

#### 3.2.2. Annen veigrunn- grøntareal (o\_AVG)

Felt o\_AVG kan benyttes til skjæringer, fyllinger, murer, grøntanlegg, belysning og teknisk infrastruktur knyttet til veianlegget. Innenfor feltet kan det opparbeides forstøtningsmur mot Hardangervegen.

### **3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1. Grønnstruktur (GN1)**

Felt GN1 skal opprettholdes som naturområde for å ivareta hensynet til natur og biologisk mangfold. Det er tillatt med sikringstiltak mot skred dersom dette er nødvendig.

#### **3.3.2. Grønnstruktur (GN2)**

Felt GN2 skal opprettholdes som naturområde for å ivareta hensynet til natur og biologisk mangfold. Det er tillatt med sikringstiltak mot skred dersom dette er nødvendig. Det er tillatt med midlertidige tiltak i bygge- og anleggsfasen. Disse skal tilbakeføres og arealene skal revegeteres med stedegne arter.

## **4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

### **4.1. Før rammetillatelse (Felt I/L)**

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon vedlegges søknaden:

- Utomhusplan
- Støyrapport
- Klimagassberegning
- Farge- og materialpalett
- Fagkyndig vurdering av eventuelt behov for sikringstiltak mot skred.

### **4.2. Før igangsettingstillatelse (Felt I/L)**

Ved søknad om igangsettelse skal følgende dokumentasjon vedlegges søknaden:

- Plan for massehåndtering
- Plan for anleggsfasen

### **4.3. Før bebyggelse tas i bruk (Felt I/L)**

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal følgende arbeider være ferdigstilt:

- Eventuelle sikringstiltak knyttet til skred
- Renovasjonsanlegg
- Veganlegg
- Revegetering av felt GN2.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

VA- rammeplan: Byggadministrasjon Harald Bjørndal, datert 20.11.2023