

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Fana, gnr. 6 bnr. 254 mfl.**

**Helldalssåta**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_71080000**

Saksnummer	2022/6881, 2022/20739
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	05.07.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehusbebyggelse og utearealer med god terrengtilpasning. Planlagt bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og gis en tiltalende utforming mot offentlig friområde i nord.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1. Illustrasjonsplan er retningsgivende for disponering av planområdet.

2.1.2. Synlige murer skal utføres i/forblendes med naturstein, og tilstrebes så lave som mulig. Eventuelle murer over 2 m skal beplantes (klatreplanter) eller øverste mur skrånstilles. Eventuelt kan murer terraseres.

2.1.3. Naturlig terreng skal i størst mulig grad bevares. Ved nødvendig uttak eller påfylling av masser skal nytt terreng møte eksisterende terreng på en god måte.

2.1.4. Ved beplantning skal bruk av pollinatorvennlige planter prioriteres.

## 3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK, EA) (§ 12-5 nr. 1)

#### Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

3.1.1.a. Byggegrenser fremkommer av plankartet. Der de ikke er synlig, ligger byggegrensen i formåls grensen.

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

3.1.1.b. Ved terrengskjæringer på over 2 m, skal på topp skjæring sikres med gjerde eller på annen tilfredsstillende måte sikres.

### 3.1.2. Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

3.1.2.a. Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som viser gjenbruk av masser og plan for transport til godkjent deponi. Det skal tilstrebes at mest mulig overskuddsmasse skal benyttes innenfor byggeformålet.

3.1.2.b. Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200, samt skriftlig redegjørelse som viser hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Illustrasjonsplan er retningsgivende for utomhusplanen. Følgende skal dokumenteres i utomhusplan:

- i. Kvaliteter i uteoppholdsareal og lekeareal, herunder at kvalitetskravene til solforhold og vindskjerming oppfylles.
- ii. Omriss av alle planlagte bygg.
- iii. Høyde på eksisterende og planlagt terreng.
- iv. Planlagte høyder, fall og terrengbearbeidelse, herunder terrengsnitt.

- v. Murer, skjæringer, fyllinger, ramper og gjerder.
  - vi. Stier og trappeforbindelser.
  - vii. Trær og vegetasjon.
  - viii. Sykkelparkering og adkomst til dette.
  - ix. Belysning
- 3.1.2.c. Valg av materialbruk og utforming av bebyggelse skal redegjøres for slik at det kan oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning.

### **3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)**

#### **Utforming (12-7 nr. 1)**

- 3.1.3.a. Innenfor felt BK skal det etableres rekkehus.
- 3.1.3.b. Bebyggelsen skal ha saltak. Maksimalt tillatt mønehøyde fremkommer av plankartet og regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates en margin på  $\pm 0,5$  m fra regulert høyde. Det tillates ikke takoppbygg over maksimal mønehøyde.
- 3.1.3.c. Maks høyde på skjæring mot eksisterende terreng bak nordligste rekke er 1 m.
- 3.1.3.d. Ved etablering av parkeringsanlegg skal arealene mellom terreng og fasade tilpasses hverandre på en god estetisk måte.
- 3.1.3.e. Bebyggelse skal føres opp med trekledning.
- 3.1.3.f. Det er tillatt å etablere solcellepanel på bebyggelsen.
- 3.1.3.g. Boenhetene i sørlig rekke kan oppføres uten krav om trinnfri tilkomst.

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

- 3.1.3.h. Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Nødvendig uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
  - i. God gangtilkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
  - ii. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i arealkravet med mindre det har spesielle bruksverdier.
  - iii. Arealet skal skjermes mot vind, og halve arealet skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
  - iv. Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
  - v. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
- 3.1.3.i. Det skal etableres felles anlegg for parkering med 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra V2. Minimum 1 av plassene skal avsettes til gjesteparkering. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 meter, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.
- 3.1.3.j. Det skal minimum etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Hver boenhet skal ha minimum 3 sykkelparkeringsplasser i privat bod. Resterende skal etableres i parkeringsanlegget som gjestesykkelparkering.

### **Boligkvalitet (§12-7 nr. 5)**

3.1.3.k. Det skal etableres totalt 9 boenheter, fordelt på rekkehus i to rekker.

3.1.3.l. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 100 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.

### **Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

3.1.3.m. Det tillates etablering av terrasse og altan mot nordvest utenfor byggegrense i sørligste rekke.

3.1.3.n. Det er tillatt å etablere trappeforbindelse fra parkeringsanlegg til uteoppholdsareal utenfor byggegrense.

3.1.3.o. Det tillates å etablere ramper, murer og utføre nødvendig terrengbehandling utenfor byggegrensen. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet eller frisikt.

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

### **3.2.1. Veg, (felt V)**

#### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

3.2.1.a. V2 er adkomstveg til BK, og skal etableres med fast, kjøresterkt dekke.

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

3.2.1.b. Innenfor hensynssone frisikt (H140) skal det til enhver tid være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger sitt plan.

### **3.2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg, (felt AVT)**

3.2.2.a. Innenfor områder avsatt til AVT, kan det etableres murer, støyskjermer og andre tekniske installasjoner som tilhører veganlegget. Installasjoner skal ikke være til hinder for frisikt langs vegene.

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

### **3.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt BG, GN, FRI) (§ 12-5 nr. 3)**

#### **Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

3.3.1.a. Gjennomgående tråkk og snarveger skal ikke stenges for allmenn ferdsel.

3.3.1.b. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er tillatt med enkel skjøtsel.

### **3.3.2. Naturområde (felt GN)**

#### **Utforming (12-7 nr. 1)**

3.3.2.a. Det er tillatt med enkel tilrettelegging for naturlek og opphold.

## **4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H310\_1, H310\_2)**

#### **4.1.1. Ras- og skredfare**

4.1.1.a. Innenfor H310\_1 og H310\_2 skal det etableres nødvendige sikringstiltak mot skred. Skredsikringsplan - 10257531-01-RIGberg-NOT-001 skal ligge til grunn for dette.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområde (område #1) (§ 12-7 nr. 1-14)**

5.1.1.a. Innenfor #1 skal det etableres felles parkeringsanlegg for bebyggelsen i BK.

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

### **6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BK)**

#### **6.1.1. Sikringstiltak (jf. 4.1.1.a.)**

6.1.1.a. Nødvendige sikringstiltak for skredfare skal være gjennomført og dokumentert av fagkyndig, og kontrollert av foretak med geoteknikk/geologisk kompetanse.

6.1.1.b. Sprengte skjæringer med behov for sikringstiltak skal følges opp av geolog.

#### **6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)**

6.2.1. Vann- og avløpsnett skal være ferdig opparbeidet. Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

6.2.2. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

## **7. Eierform (§ 12-7 nr. 14)**

### **7.1. Offentlige arealformål**

7.1.1. Følgende arealer skal være offentlige

i) Energianlegg, o\_EA

ii) Kjøreveg, o\_KV1-o\_KV3

iii) Fortau, o\_FO1-o\_FO5

iv) Friområde, o\_FRI

### **7.2. Felles arealformål**

7.2.1. f\_GN skal være felles for BK.

7.2.2. f\_V2 skal være felles for BK.

7.2.3. f\_BG videreføres som i områderegulering for gnr. 6 og 7, Indre Sædal, planID: 4601\_62650000.

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

Illustrasjonsplan, 05.07.2024

VA-rammeplan, 20.02.2024

Skredsikringsplan - 10257531-01-RIGberg-NOT-001, 23.02.2024