

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana. Gnr. 12, bnr. 303, Fantoftvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70420000

Saksnummer	2020/21588 - 2022/20626
Siste revisjonsdato bestemmelser	30.10.2024
Vedtatt av bystyret	30.10.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging innenfor gnr/bnr. 12/303. Dette gjelder inntil ni nye boliger i rekke med tilhørende fellesfunksjoner. Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg. Ved gjennomføring av anleggsarbeid innenfor planområdet skal det legges til rette for at bygningsmaterialer gjenbrukes.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Universell utforming

2.1.1 Tilkomst til opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst.

2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Ved utforming av fasader skal det benyttes naturlige materialer som tre og mur/puss. Boliger og utearealer skal være funksjonelle og utformes i samsvar med eksisterende omgivelser.
- 2.2.2 Fasadens utforming og detaljering skal tilpasses nabolaget og eksisterende bebyggelse, vinduer skal være avlange og symmetriske med innramming, tilsvarende eksisterende nabobygg i Fantoftvegen 42.

2.3 Terrengbehandling

- 2.3.1 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og på en måte som ikke gir permanente skader på eksisterende vegetasjon og eksisterende trær markert med symbol (1271). Sidearealer skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand med stedegen vegetasjon. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Illustrasjonsplan datert 06.09.2023 skal være retningsgivende for opparbeidelse av tomt og uteområder, inkludert sti fra planområdet til veg i vest.

2.4 Overvannshåndtering

- 2.4.1 Godkjent VA- rammeplan, datert 06.01.2022, skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 2.5.1 Byggegrenser kommer frem av plankartet. Der byggegrenser ikke er vist sammenfaller de med formålsgrensen.

2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Bygge- og anleggsarbeid

- 2.6.1 Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelse av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.
- 2.6.2 Det skal sendes inn en støyberegning for bygge- og anleggsfasen og en plan for hvordan bygge- og anleggsstøy skal håndteres. Dette kan inngå i rigg- og sikringsplan, jf. 5.2.3.
- 2.6.3 Eksisterende trær, markert med symbol (1271), skal bevares. Disse må markeres og sikres mot skade i anleggsfasen.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.2.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 og BK2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.2.1.1 Type bebyggelse

Innenfor område kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus i tunstruktur rundt felles uteoppholdsareal. Det tillates etablert inntil ni boenheter. Innenfor BK2 skal det etableres sykkelparkering i form av sykkelbod med maksimal høyde 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting går frem av plankartet.

3.2.1.3 Byggehøyder

Maksimal mønehøyde (BH) går frem av plankartet.

3.2.1.4 Takform og møneretning

Bebyggelsen innenfor BK1 og BK2 skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 20-25 °. Møneretning kommer frem av plankartet.

3.2.1.5 Andre krav til utforming

Illustrasjonsplan er bindende når det gjelder konsept med markert inngangsparti etablert innenfor byggegrense og tilsvarende tilbaketrukket fasadeliv. Inngangspartiet skal utformes som markterrasse med takoverbygg eller lignende og skal fungere som overgang mellom privat- og fellesareal. Inngangspartiet skal være minst 1,3 meter dypt.

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

3.2.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.2.3.1 Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maksimum 50 % kan etableres på altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal.

3.2.3.2 Felles uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Arealer skal være sammenhengende, og ha direkte tilkomst fra alle boenhetenes hovedinngang.
- Arealet skal sperres for biltrafikk.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone
- Arealet skal skjermes for vind
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn.

Arealer som skal tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvaliteter.

3.2.4 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Det skal være 1 parkeringsplass for lastesykkel per enhet. Alle sykkel- og lastesykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres i låsbart sykkelhus. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering. Fasiliteter for spyling og vedlikehold av sykkel skal etableres.

3.2.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal etableres med avfallsbeholdere i samsvar med renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 30.08.2023.

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

3.2.6.1 VA- rammeplan datert 06.01.2022 og tilhørende VA- rammeplankart skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling og detaljprosjektering. Nødvendig justering av VA-rammeplan for å sikre tre som skal bevares tillates.

3.2.6.2 Godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan skal følge søknad om rammetillatelse.

3.2.6.3 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det vedlegges en utomhusplan og ulike relevante snitt i målestokk 1:200/500. Planmaterialet skal vise:

- Høyder på eksisterende og planlagt terreng

- Parkeringsareal
- Avkjørsel/opparbeidet adkomst
- Gangareal
- Uteoppholdsareal
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Belegg
- Plassering av møblering og belysning
- Eventuell nettstasjon
- Miljøstasjon/avfallshåndtering
- Fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier
- Vegetasjon og beplantning

3.2.6.4 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for:

- Valg av energiløsninger og byggematerialer.
- Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av arkitekturen.

3.2.4 Kontor (felt K)

3.2.6.5 Arealet sikres til siktzone H140. Nye tiltak er ikke tillatt.

3.2.7 Uteoppholdsarealer (UTE)

3.2.7.1 f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 er felles for BK1 og BK2. Det skal sikres sti fra f_UTE1 til veg i vest.

3.2.7.2 f_UTE2 og f_UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest.

3.2.7.3 UTE4 reguleres til uteoppholdsareal tilhørende henholdsvis eiendommene gnr./bnr. 12/284 og 12/285

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

3.3.3 VEG, (felt f_V)

3.3.3.1 Veg f_V er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

3.3.3.2 Tilkost til gnr./bnr. 12/284, 12/285, 12/286 og 12/346 er angitt med avkjøringspiler i plankartet.

3.3.3.3 f_V er felles for gnr./bnr.: 12/303, 12/284, 12/285 og 12/286.

3.3.4 Kjøreveg, (felt o_KV)

3.3.4.1 Kjøreveg o_KV. Vegen er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

3.4 Kjøreveg o_KV er offentlig.

3.4.3 Fortau, (felt o_FO1 - o_FO3)

3.4.3.1 Fortau o_FO1 – o_FO3. Fortau er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet. Gjennomgående fortau foran avkjørsel f_V skal være nedsenket.

3.4.3.2 Fortau o_FO1 – o_FO3 er offentlige.

3.4.4 Annen veigrunn grønt, (felt o_AVG, f_AVG og AVG)

3.4.4.1 o_AVG er offentlig veggrunn tilhørende o_KV.

3.4.4.2 f_AVG er felles for gnr./bnr.: 12/303, 12/284, 12/285 og 12/286 og er veggrunn tilhørende f_V.

3.4.4.3 Innenfor felt o_AVG, f_AVG og AVG kan det plasseres grøfter.

3.4.4.4 Innenfor f_AVG kan det etableres oppstillingsplass for avfallsdunker i samsvar med RTP.

3.4.5 Parkering (f_P1 og o_P2)

3.4.5.1 Det kan etableres maks en bilparkeringsplass pr. boenhet, i samsvar med parkeringsdekning 0,64 per 100m² bolig. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el- bil. Minimum 10% av parkeringsplassene rundet oppover skal være tilrettelagt og reservert for bevegelsehemmede.

3.4.5.2 Det kan ikke etableres carporter eller garasjer på felt f_P1.

3.4.5.3 f_P1 er parkering for BK1 og BK2.

3.4.5.4 o_P2 er eksisterende parkeringsplass for turbusser. O_P2 er offentlig.

3.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.5.3 Blågrønnstruktur, (felt BG)

3.5.3.1 Området reguleres til blågrønnstruktur tilhørende grønndraget / gangadkomst til Fana Stavkirke.

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

4.2 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H190)

4.2.3 I frisiktsonene (H140) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan

4.2.4 Sikringssone (H190) omfatter tiltak i grunnen, rundt banetunnel, kulvert og portaler. I område merket H190 er tiltak i grunnen som innebærer pelramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for tunnel/kulvert innenfor regulert sikringssone, 15 meter fra innervegg tunnel/kulvert.

5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BK1 og BK2)

5.2.3 Ved søknad om igangsetting skal det følge en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen, som redegjør for sikring av anleggsområdet, sikring av eksisterende trær som skal bevares, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafiksikring av området. Planen skal også omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og redegjøre for eventuelle tiltak, jf. punkt 2.6.1 og 2.6.2.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1 og BK2)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BK1 og BK2 skal følgende være ferdigstilt:

5.3.3 Opparbeiding av uteoppholdsareal iht. utomhusplanen for felt UTE1 og felt BK1- BK2.

5.3.4 Tilkomst f_V med parkering f_P1 og sykkelbod i BK2.

5.3.5 Løsning for renovasjon med tilstrekkelig kapasitet i henhold til renovasjonsteknisk avfallsplan.

5.3.6 Vann- og avløpsnett samt overvann og fordrøyning i samsvar med godkjent VA-rammeplan.

5.3.7 Offentlig fortau o_FO2.

5.3.8 Eksisterende avkjørsler inn til gnr. 12 bnr. 286 vist på plankartet med symbol *Stenging av avkjørsel* (1241) skal være sanert.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende

1. VA-rammeplan, datert 06.01.2022
2. Illustrasjonsplan, datert 06.09.2023