

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 40 bnr. 420 mfl.

Sørhaugen, Skjold

Nasjonal arealplan-ID 4601_71320000

Saksnummer	PLAN-2023/11595
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	31.10.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å etablere et flergenerasjons bomiljø med variert typologi gjennom transformasjon av eksisterende bebyggelse, med aktiv fasade mot offentlig rom. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Formingsveileder datert 12.07.2024, skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindene gjennom disse bestemmelsene.
- 2.1.2. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet.
- 2.1.3. Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepalett og i tråd med omkringliggende omgivelser. Farger og materialbruk skal følge prinsipper i formingsveileder, datert 12.07.2024.

2.2. Terrengbehandling

- 2.2.1. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.
- 2.2.2. Synlige murer skal utføres i/forblendes med naturstein, og tilstrebes så lave som mulig. Eventuelle murer over 2 meter skal beplantes. Eventuelt kan murer avtrappes.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.3.1. VA-rammeplan datert 07.06.2024 legges til grunn for videre prosjektering.

2.4. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.4.1. Fremmede arter innenfor utbyggingsområdet som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.
- 2.4.2. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.
- 2.4.3. Det tillates ikke oppstart av sprengingsaktivitet i hekkeperioden april-juni av hensyn til hekkende fugl.
- 2.4.4. Eksisterende trær i H560_1 og 2 skal videreføres, se pkt. 4.2.1.
- 2.4.5. Ved ny beplantning skal det fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige planter. Flerårige planter skal prioriteres. Trær skal inngå som en del av ny beplantning.
- 2.4.6. Truede arter som for eksempel ask og alm skal vurderes omplassert innenfor planområdet.

2.5. Byggegrenser (§ 12-7 nr.2)

2.5.1. Tiltak som boder, støyskjerm, murer, trapper, ramper, nettstasjon, gjerder/fysisk sikring o.l., kan tillates utenfor byggegrense. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

2.6. Anleggsperioden

2.6.1. Det skal sikres en trygg forbindelse for myke trafikanter i byggefasen. Det skal sikres tilkomst for kjørende til eksisterende boliger.

2.6.2. Tilførsel av steinstøv og sprengstoffrester til Apeltunvassdraget skal forhindres. Det skal for dette formål utarbeides tiltaksplan av fagkyndig som skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

2.7. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.7.1. Massehåndtering og massebalanse

2.7.1.a. Massebalanse skal tilstrebes innenfor planområdet og overskuddsmasse skal søkes gjenbrukt lokalt på anleggsstedet.

2.7.2. Støy

2.7.2.a. Alle boliger skal ha minst en fasade som vender mot stille side. Boenheter med støynivå over $L_{den} = 55$ dB ved en eller flere fasader må være gjennomgående. Minst 50% av oppholdsrom hvorav minst ett soverom skal ha vindu som kan åpnes mot stille side.

2.7.2.b. Det tillates boenheter med fasade i rød støysone ($L_{den} < 67$). Støyrapport skal være retningsgivende.

2.7.2.c. Der det er behov for avbøtende tiltak skal disse utformes som en arkitektonisk helhet sammen med bebyggelsen. Det tillates bruk av støyskjerm som avbøtende tiltak.

2.7.2.d. Det skal etableres støyskjerm i f_UTE2, o_AVG7 og BF3 mot Fanavegen og i BF4, iht. anbefalinger i støyrapport (25.09.24).

2.7.2.e. Støyskjermer skal ha et variert uttrykk, lenger partier må brytes. Et slikt brudd kan f.eks. tydeliggjøres i et skifte i materialbruk og/eller innslag av beplantning. Opplistingen er ikke uttømmende og endelig løsning godkjennes i byggesak.

2.8. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

2.8.1. Nybygg skal knyttes til fjernvarmenettet, dersom nettet er bygget ut før rammesøknad, med mindre det kan dokumenteres energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk perspektiv.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK1-6, BB, B/T)

Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

3.1.1.a. Det tillates inntil 170 nye boenheter innenfor planområdet.

Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.1.b. Rekkverk og mindre takoppbygg som trappe-/heishus, tekniske installasjoner, ventilasjonshetter og lignende kan tillates inntil 1,5 meter over angitt byggehøyde.
- 3.1.1.c. Det tillates solenergianlegg på tak.

Boligkvalitet (§12-7 nr. 5)

- 3.1.1.d. Innenfor planområdet skal maksimum 20% av nye boenheter ha bruksareal under 50 m² og minimum 20% av nye boenheter skal ha bruksareal over 80 m².

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.e. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som felles areal eller offentlig tilgjengelig areal.
- 3.1.1.f. Kvalitetskrav til nødvendige uteoppholdsareal:
 - a. Felles uteoppholdsareal skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper.
 - b. Arealene skal ikke være brattere enn 1:3
 - c. Støynivå må ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
 - d. Halve arealet skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

Parkering

- 3.1.1.g. Alle nye bilparkeringsplasser for B/T, BB og BK1-6 skal anlegges i parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #1.
- 3.1.1.h. Parkering skal opparbeides i henhold til tabell nedenfor. Tall for sykkelparkering er minimumskrav og tall til bilparkering er maksimumskrav.

	Beregningsgrunnlag	Sykkel	Bil
Bolig	100 m2 BRA	2,5	0,6
Forretning, service	1000 m2 BRA	12	1 (HC)

- 3.1.1.i. Minst 10% av parkeringsplassene skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Plassene skal ha gunstig plassering i forhold til gangavstander og innganger.
- 3.1.1.j. Kvalitetskrav til bilparkering:
 - a. Alle parkeringsplassene skal utformes med tilrettelegging for lading.
- 3.1.1.k. Kvalitetskrav til sykkelparkering for B/T:
 - a. Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogner.
 - b. Det skal tilrettelegges for lademulighet for el-sykler.
 - c. Der sykkelparkering ventes å benyttes i lengre tidsrom skal utforming gi sikring mot tyveri, og i størst mulig grad ly for vær og vind.
 - d. Det skal tilrettelegges for service og vaskemuligheter.

Renovasjon

- 3.1.1.l. Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) med uttalelse fra BIR skal legges til grunn ved etablering av avfallsløsning.

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

- 3.1.1.m. Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg innenfor planområdet skal det sendes inn:
- Utomhusplan som viser at felles uteoppholdsareal oppfyller fastsatte krav til størrelse, kvalitet og tilgjengelighet. Planen skal også vise:
 - Utforming av felles uteoppholdsareal med fast møblering og lekeapparater
 - Gangforbindelser
 - VA-anlegg og overvannshåndtering
 - Terrengbearbeiding med kotefastsettelse og stigningsforhold på ramper
 - Nettstasjon
 - Renovasjonsløsning
 - Materialbruk på overflater og dekker
 - Beplantning og vegetasjon
 - Forstøtningsmurer påført kotehøyder
 - Material- og fargepalett for ny bebyggelse
 - Sol- og skyggestudie som viser innfrielse av krav til sol på nødvendig uteoppholdsareal.
 - Støyfaglig utredning for boliger med støynivå over $L_{den} = 55$ ved fasade og/eller på uteoppholdsareal. Utredningen skal beskrive avbøtende tiltak.
- 3.1.1.n. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:
- Miljøsaneringsrapport som redegjør for om rivningsavfall kan, vurdert med hensyn til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg.

3.1.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

- 3.1.2.a. Feltene reguleres iht. eksisterende situasjon.
- 3.1.2.b. Det tillates oppført ny enebolig med utleiedel innenfor BF2 på maksimalt 280 m².

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

- 3.1.3.a. Innenfor formålet tillates rekkehus for bolig, eventuelt flermannsboliger.
- 3.1.3.b. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget ved bruk av varierte byggehøyder. Sammenhengende bebyggelse med flere enn 5 boliger skal sakses.
- 3.1.3.c. Prinsipp for forhager i formingsveileder skal legges til grunn.
- 3.1.3.d. Innenfor BK3 skal det være minimum 8 meter avstand mellom langsiden av hver boligrekke.
- 3.1.3.e. Takutforming skal være variert innenfor rammene angitt i formingsveileder. Det tillates takterrasser.
- 3.1.3.f. Det skal etableres stier/gangforbindelser mellom f_{GT} og f_{UTE2} , gjennom formålet.

3.1.4. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB)

- 3.1.4.a. Det tillates etablering av vegetasjon på tak. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak.

3.1.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt B/T)

- 3.1.5.a. Innenfor formålet tillates blokkbebyggelse for bolig og tjenesteyting. Herunder tillates bevertning, aktivitetstilbud for ungdom og mobiliteshub.
- 3.1.5.b. Det er krav om aktive/levende fasader og inngang mot o_TO, i tråd med prinsippene i formingsveileder. Kravet til levende/aktiv fasade kan oppfylles ved etablering av formål som nevnt i punkt 3.1.5.a og 3.1.5.j. Vinduer på fasade mot o_TO skal ikke folieres.
- 3.1.5.c. Fasadeliv i etasje som møter o_TO skal trekkes minimum 2,5 meter inn fra formålgrensen for å skape overbygg til uterom. Fri høyde mot o_TO skal være minst 6 m.
- 3.1.5.d. Det skal etableres en gangforbindelse fra f_UTE1 til o_F02 med portal gjennom bygget i B/T.
- 3.1.5.e. Alle fasadene skal ha variasjon i utforming og volum. Boligbebyggelsen skal ikke ha noen tydelig bakside. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd minimum hver 30. meter.
- 3.1.5.f. Kantsoner skal utformes med vekt på god kontakt mellom bygningens fasade og gang- og sykkelveg, torg og fortau. Sonen skal opparbeides med variasjon i dekke, beplantning og/eller møblering.
- 3.1.5.g. Tak skal utformes som mansardtak/skråtak. Innslag av flate tak tillates.
- 3.1.5.h. Det tillates etablering av private altaner (takterrasser). Takterrassen skal være innfelt i takflaten slik at den i sin helhet ligger innenfor takflatens avgrensing med en avstand på min. 0,9 m fra gesims. Takterrasser skal være vendt mot f_UTE1.
- 3.1.5.i. Det tillates takopplett på inntil 50% av taket.
- 3.1.5.j. Det skal settes av min 200 kvm til fellesfunksjoner/deleløsninger, eksempel på dette er gjesteleilighet, verksted, treningsrom og kontorfellesskap. Listen er ikke uttømmende.

3.1.6. Uteoppholdsareal (felt f_UTE)

- 3.1.6.a. Formålet skal opparbeides/møbleres for variert lek, aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper.
- 3.1.6.b. Det skal legges vekt på variasjon i vegetasjonssjikt og årstidsvariasjon i beplantning. Pollinerende vegetasjon skal være del av plantemenyen, og flerårige planter skal prioriteres.
- 3.1.6.c. Deler av f_UTE1 skal ha jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker og blomster. Plassering av teknisk infrastruktur i grunnen og trær skal vurderes i sammenheng for å sikre gode vekstvilkår for trær.
- 3.1.6.d. Innenfor f_UTE1 tillates overbygg/orangeri/drivhus på inntil 50 m², med en byggehøyde på maksimalt 4 meter.
- 3.1.6.e. f_UTE2 skal ha hovedpreg som hage/park, med gangnett, møblering og beplantning.
- 3.1.6.f. f_UTE3 skal tilrettelegges for lek med minimum 3 lekeapparat.
- 3.1.6.g. Eksisterende haug i f_UTE3 er avsatt til naturlek og skal i størst mulig grad ivaretas som naturlig terreng. I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på en god overgang mellom ny tilkomstvei til boliger og eksisterende terreng. Tilkomstveien skal opparbeides på en skånsom måte.

3.1.6.h. f_UTE1-3 skal være felles for BK1-6, BB og B/T.

3.1.7. Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

3.1.7.a. Innenfor formål f_RA skal det etableres felles nedgravd avfallsløsning for BK1-6, BB, B/T og BF2.

3.1.8. Energianlegg (felt o_EA)

3.1.8.a. Det tillates etablert nettstasjon innenfor felt o_EA. Nettstasjonen skal ha kjørbart tilkomst og oppstillingsmulighet.

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

3.2.1. Kjørveg (felt o_KV, f_KV)

3.2.1.a. f_KV2 med tilhørende annen veggrunn AVG4-6 og fortau f_FO3 er felles for eiendommen med tilkomst fra vegen.

3.2.2. Veg (felt f_V)

3.2.2.a. f_V2 med tilhørende annen veggrunn (AVG) er felles for eiendommer med tilkomst fra vegen.

3.2.2.b. f_V2 reguleres i tråd med eksisterende situasjon

3.2.3. Fortau (felt o_FO1, f_FO3)

3.2.3.a. o_FO1 og f_FO3 skal etableres med nedsenket kantstein i avkjørslser.

3.2.4. Gatetun (felt f_GT)

3.2.4.a. Gatetun f_GT skal utformes slik at det tydelig fremgår at myke trafikanter skal prioriteres. Dette kan eksempelvis inkludere veioppmerking eller endring i veidekke ved overgang fra kjørevei. Gatetunet skal opparbeides med fast dekke og sikre tilkomst for utrykningskjøretøy og universell forbindelse fra f_KV2 frem til eiendommene 120/375, 120/26 og 40/575.

3.2.5. Torg (felt o_TO)

3.2.5.a. Offentlig torg skal utformes med vekt på oppholdskvaliteter, jf. formingsveileder.

3.2.5.b. Torg skal opparbeides med kjøresterkt dekke. For å markere et tydelig skille mellom fortausareal og torg skal det ikke benyttes asfaltdekke på torget. Dekket skal ha gode og varige kvaliteter.

3.2.6. Annen veggrunn grønt areal (felt AVG)

3.2.6.a. Områdene skal i hovedsak opparbeides som grønt, enten i form av eksisterende vegetasjon eller i form av ny beplantning. Murer, skjæringer, sikkerhetsgjerd, overvannshåndtering og/eller tekniske installasjoner er tillatt i formålet.

3.2.7. Eierform

Felt som på plankartet er markert med o_ i starten av feltnavnet skal være offentlige.

Følgende arealer skal være felles for angitte felt/eiendommer:

- f_GT er felles for BK1-6, BB, B/T og BF3-4.
- f_KV2, f_FO3, f_V2, og f_AVG4-6 er felles for BK1-6, BB, B/T, BF2-4 og eiendommer gnr 40 bnr 310 og 1740, gnr 120 bnr 132, 90, 86, 316, 317, 318, 319 og 320.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt BG) (§ 12-5 nr. 3)

- 3.3.1.a. Det tillates ikke inngrep som forringer naturområdet, naturverdier og naturmangfold. Skjøtsel og sikringstiltak tillates.

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

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

4.1.1. Sikringszone – Frisikt H140

- 4.1.1.a. I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1. Hensynssone bevaring naturmiljø - H560

- 4.2.1.a. Hensynssonen angir eksisterende trær som skal videreføres. Innenfor hensynssonen skal det utvises aktsomhet og tas hensyn til treet. Beskjæring og nødvendig skjøtsel av treet tillates. Mellomlagring av masser/materialer tillates ikke. Det skal ikke utføres tiltak innenfor hensynssonene uten at arborist konsulteres i forkant og eventuelt er til stede under arbeidet.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres parkeringsanlegg.

5.2. Bestemmelsesområde #2

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres arkade med inntil 3,5 m bredde.

5.3. Bestemmelsesområde #3

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en snarveiforbindelse mellom f_GT og o_GS2. Snarveien kan utformes som en trapp.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BK1-6, BB, B/T)

- 6.1.1. Før det gis igangsettelsestillatelse til betongarbeider, skal følgende være oppfylt:

- a. o_FO1, o_FO4, o_V1 og tilhørende annen veggrunn skal være opparbeidet.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1-6, BB, B/T)

6.2.1.a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal:

- a. Nødvendig sykkel- og bilparkering være ferdig opparbeidet.
- b. Renovasjonspunkt f_RA være ferdig opparbeidet.
- c. Nettstasjon være etablert innenfor o_EA.
- d. o_KV1, o_FO2, o_FO3 og tilhørende annen veggrunn skal være opparbeidet

6.2.2. Innenfor hvert delfelt skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt for det enkelte delfelt:

Delfelt	Rekkefølgekrav
	Konsentrert småhusbebyggelse
BK1	<ul style="list-style-type: none">• Nødvendig uteoppholdsareal
BK2	<ul style="list-style-type: none">• Nødvendig uteoppholdsareal• f_GT
BK3	<ul style="list-style-type: none">• Støyavbøtende tiltak i tråd med støyrapport• Snarveg/trapp innenfor bestemmelsesområde #3• f_UTE2• f_GT
BK4	<ul style="list-style-type: none">• Nødvendig uteoppholdsareal• f_GT
BK5	<ul style="list-style-type: none">• Nødvendig uteoppholdsareal• f_GT
BK6	<ul style="list-style-type: none">• Nødvendig uteoppholdsareal• f_GT
	Blokkbebyggelse
BB	<ul style="list-style-type: none">• Nødvendig uteoppholdsareal
	Bolig/tjenesteyting
B/T	<ul style="list-style-type: none">• Støyavbøtende tiltak være utført• Nødvendig uteoppholdsareal• o_TO