

# Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Fana, gnr. 43 bnr. 817 mfl.**

**Sanddalsringen øst, helse- og omsorgsinstitusjon**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70810000**

Saksnummer

202130364 / PLAN-2022/20681

Siste revisjonsdato bestemmelser

17.12.2024

**Vedtatt av bystyret**

17.12.2024

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for inntil 12 kommunale utleieboliger med personalbase og tilhørende funksjoner.

### 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

##### 2.1 Universell utforming

2.1.1 Prinsipp om universell tilgjengelighet skal tilstrebes innenfor planområdet.

##### 2.2 Estetisk utforming

2.2.1 Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og hensiktsmessig utforming med bevisst arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.

##### 2.3 Terrengbehandling

2.3.1 Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng.

- 2.3.2 Fyllinger skal opparbeides og beplantes med arter som hører naturlig til i nærområdet. Overganger mellom fyllinger og tilstøtende terreng utformes slik at det ser mest mulig naturlig ut.
- 2.3.3 Synlige forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Murer over 3 meter skal neddempes ved å etablere beplantning ved murfoten.
- 2.3.4 Det skal kun benyttes rene jordmasser uten fragmenter eller frø fra fremmede arter.

## **2.4 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)**

- 2.4.1 Steingarden skal i anleggsprosessen bevares der dette er mulig. Stein fra steingard som ikke kan bevares, kan ombrukes innenfor planområdet.
- 2.4.2 Dersom det blir oppdaget automatisk fredet kulturminne som funn, gjenstander eller konstruksjoner, må arbeidet stanses straks og kulturvernmyndighetene i Vestland fylkeskommune varsles i samsvar med § 8.2 i Lov om kulturminner.

## **2.5 Overvannshåndtering**

- 2.5.1 VA-rammeplan datert 21.12.2022, med tilhørende uttalelse fra VA-etaten, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

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

### **Støy**

- 2.6.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal følges i bygge- og anleggsfasen.
- 2.6.2 Boliger skal ha lydnivå som tilfredsstillende krav i T-1442/2016 og bestemmelser fra KPA 2018: Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som vender ut mot fasade som har støynivå som ikke overstiger Lden 55 dB. Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07, skal ikke overstige L5AF 70 dB.

### **Energi**

- 2.6.3 Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk og miljømessige gode energiløsninger. Lavenergi- eller passivhusløsninger skal vurderes. På tak kan det etableres solceller i tråd med 3.1.1.2.b
- 2.6.4 I forbindelse med detaljprosjektering skal energiløsning utredes. Valg av energiløsning skal være fremtidsrettet og begrunnes.

### **Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)**

- 2.6.5 Utforming og opparbeiding av areal til avfallsløsning skal følge løsning vist i renovasjonsteknisk plan datert 22.03.24.

## **2.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

### **Bygge- og anleggsfase**

- 2.7.1 Det skal utarbeides en plan for hvordan eventuelle sikringstiltak for steinsprang eller skred blir fulgt i bygge- og anleggsfasen i forbindelse med utsprengning og utgraving av tomten. Potensielle ustabile blokker og nydannede skjæringer må sikres. Sikringene må følges opp av foretak med geoteknisk kompetanse.
- 2.7.2 Det skal også gjøres en skriftlig vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv i bygge og anleggsfasen, og gjøres rede for eventuelle tiltak.

2.7.3 Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen.

#### Miljøoppfølging

2.7.4 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygge- og anleggsperioden. Plan skal bl.a. vise tiltak for å hindre forurensning til vann og vassdrag.

2.7.5 Det skal utarbeides plan for massehåndtering. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak.

2.7.6 Det skal dokumenteres at avrenning av overvann ikke gir forurensning til vassdrag.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### Helse- / omsorgsinstitusjon (felt o\_HOM)

#### Utforming (§12-7 nr. 1):

#### 3.1.1.1 Type bebyggelse

3.1.1.1.a Innenfor felt o\_HOM tillates oppført inntil 12 kommunale utleieboliger med tilhørende anlegg og funksjoner. Takutforming i felt o\_HOM skal være i samsvar med illustrasjonsplan datert 20.03.2024.

3.1.1.1.b Bygningsmassen skal forskyves i plan, slik at den fremstår som to eller flere volum.

3.1.1.1.c Det er tillatt med takterrasse i samsvar med illustrasjonsplan datert 19.03.2024.

3.1.1.1.d Størrelse og bokvalitet skal tilfredsstillende beboergruppens behov. Boligene skal ha gode og funksjonelle planløsninger tilpasset beboergruppen.

3.1.1.1.e Nødvendig støyskjerming for å tilfredsstillende støykrav kan etableres.

3.1.1.1.f Det skal opparbeides tydelig gangsoner, på minimum 2 meters bredde fra O\_FO frem til inngangspartiet til bygget.

#### 3.1.1.2 Grad av utnyttning

3.1.1.2.a Området kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (m<sup>2</sup>-BRA) som er angitt på plankartet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.1.2.b Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet. Maksimal byggehøyde skal ikke være til hinder for etablering av solceller på tak. Ved etablering gjelder 2.6.3.

#### 3.1.1.3 Byggegrenser

3.1.1.3.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

3.1.1.3.b Trafostasjon, støttemurer, trapper, gjerder, overbygd sykkelparkering, utebod, pergola o.l. kan plasseres utenfor byggegrensene.

#### 3.1.1.4 Materialbruk

Farge og materialbruk skal bidra til å dempe fjern- og nærvirkninger av bygningsvolumene. Det skal benyttes en dempet jordtonepalett, og unngås bruk av reflekterende fasademateriale. Fasadematerial skal i all hovedsak være i tre.

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

### 3.1.1.5 Uteoppholdsareal

#### 3.1.1.5.a Arealkrav:

For o\_HOM skal det etableres minimum 35 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, av dette skal 5 m<sup>2</sup> være privat uteoppholdsareal. Innglassing av private balkonger er tillatt.

#### 3.1.1.5.b Kvalitetskrav:

- (i) Uteareal skal skjermes mot vind og støy, og halvpartene av arealet skal ha sol 4 timer ved vårjevndøgn.
- (ii) Uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3.
- (iii) Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet. All beplantning i felles uteoppholdsareal skal inkludere bruk av pollinatorvennlige planter, og bør skje ved bruk av stedegne planter.

### 3.1.1.6 Bilparkering

#### 3.1.1.6.a For o\_HOM skal det etableres min. 0,5 parkeringsplass per boenhet, inkludert 1 HC-parkeringsplass gjesteparkeringsplasser.

#### 3.1.1.6.b Minimum en av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede.

#### 3.1.1.6.c Det skal tilrettelegges for lading av el-biler.

### 3.1.1.7 Sykkelparkering

#### 3.1.1.7.a Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per boenhet, og minst 0,5 plasser per årsverk.

#### 3.1.1.7.b Sykkelparkering skal være låsbar, og lett tilgjengelig fra boliger. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler.

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

#### 3.1.1.8.a Utomhus

- (i) Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som viser plassering av bygg, parkering, renovasjonsplass, interne veger, gangveger, utvendig trapper, ramper, stier og uteoppholdsareal, vegetasjon, møblering, belegning, brannredningsareal m.m. Videre skal den vise terrengbehandling med høydeanvisning og forstøtningsmurer.

Utomhusplanen skal vise at utomhusareal oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet.

- (ii) Sammen med utomhusplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som bl.a. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt.

#### 3.1.1.8.b Forhåndsuttalelse om vann og avløp

Før det søkes om tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse, skal det foreligge godkjenning/ forhåndsuttalelse fra VA-etaten som gjelder krav om opparbeiding av hovedledninger og privat VA-anlegg.

#### **3.1.1.8.c Tekniske planer for veganlegg**

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle nye og endrede vegareal i planen. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Planene skal godkjennes av aktuelle vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

#### **3.1.1.9 Redegjørelse for støytiltak**

Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det redegjøres for at bygning har en slik konstruksjon at innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder tilfredsstillende krav i NS 8175:2012 lydklasse C, jamfør Temarapport støy datert 14.12.22. Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som vender ut mot fasade som har støynivå som ikke overstiger Lden 55 dB. Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07, skal ikke overstige L5AF 70 dB.

#### **3.1.1.10 Miljøoppfølgingsplan**

Det skal foreligge en miljøoppfølgingsplan i samsvar med 2.7.4 ved søknad om tiltak.

#### **3.1.1.11 Plan for massehåndtering og deponering**

Plan for massehåndtering og deponering i samsvar med 2.6.5 skal foreligge ved søknad om tiltak.

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

#### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veger og fortau skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Mindre justeringer kan tillates mellom ulike vegformål i forbindelse med byggesaksbehandling, og i anleggsfasen.

#### **3.2.2 Kjørveg (KV2)**

3.2.2.1.1 Det skal etableres renovasjonsløsning med nedgravde beholdere innenfor formålet ihht. renovasjonsteknisk plan (RTP), som vist i illustrasjonsplan datert 19.03.24.

3.2.2.1.2 HC-parkering for biler tillates etablert innenfor regulert parkeringsfelt.

3.2.2.1.3 Parkering for inntil 5 biler tillates etablert innenfor regulert parkeringsfelt.

#### **3.2.3 Fortau (o\_FO)**

Fortau skal opparbeides med minimumsbredde på 2,5m.

#### **3.2.4 Fortau (FO2)**

Fortau skal opparbeides med minimumsbredde på 1,5m.

#### **3.2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_AVT)**

Formålet kan nyttes til mur, rekkverk, skjæringer og fyllinger samt areal til snømåking. Mur kan justeres og tilpasses terrenget, og skal ha maksimal byggehøyde 3 meter. Innenfor formålet kan det også etableres leskur i tilknytning til kollektivholdeplass. I område for annen veggrunn kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å sikre tilstrekkelig sikt. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og gis en tiltalende og passende utforming.

#### **3.2.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)**

Formålet kan nyttes til mur, rekkverk, skjæringer og fyllinger samt areal til snømåking. Mur kan justeres og tilpasses terrenget, og skal ha maksimal høyde 10 meter. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og gis en tiltalende og passende utforming.

### 3.2.7 Annen veggrunn grøntareal (o\_AVG)

Innenfor formålet kan det etableres grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, rekkverk og lignende. Skjæring skal ha maksimal høyde 7 meter. Mur kan justeres og skal tilpasses terrenget. Areal innenfor siktretkant skal overholdes ift høyde på beplantning. Området skal gis en tiltalende grønn utforming. Resten av formålet skal bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad. Der det ikke er mulig å beholde eksisterende vegetasjon, skal feltet revegeteres med arter som hører naturlig til området.

### 3.2.8 Annen veggrunn grøntareal (AVG)

Innenfor formålet kan det etableres grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, rekkverk og lignende. Mur kan justeres og tilpasses terrenget.

### 3.2.9 Kollektivholdeplass (o\_KH)

o\_KH omfatter eksisterende kollektivholdeplass langs Fv 5198 Sanddalsringen.

### 3.2.10 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

3.2.10.1.a Følgende arealer er offentlige:

- (i) o\_KV, o\_FO, o\_AVT, o\_AVG, o\_KH
- (ii) o\_HOM

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Naturområde felt GN

3.3.1.1.a GN omfatter eksisterende grønnstruktur. Vanlig skjøtsel og skogsdrift er tillatt, samt etablering av eventuelle snarveier og stier.

3.3.1.1.b Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Der det ikke er mulig å beholde eksisterende vegetasjon, skal feltet re-vegeteres med arter som hører naturlig til i nærområdet.

3.3.1.1.c I GN er det tillatt med enkel tilrettelegging for naturlek, i samsvar med eksisterende opparbeiding i skogen. Eksempel på tilrettelegging er gapahuk og fuglekasser.

### 3.3.2 Vegetasjonsskjerm VS

3.3.2.1.a VS skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom Sanddalsringen og o\_HOM. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Der det ikke er mulig å beholde eksisterende vegetasjon, skal feltet re-vegeteres med arter som hører naturlig til i nærområdet.

3.3.2.1.b Formålet omfatter skråningsutslag fra KV2. Det tillates arrondering av areal, og tilpasning av terrenget som skjæringer og fyllinger som følge av etablering av KV2.

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

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210, H310)

4.1.1 Innen siktretkanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i avkjørselen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøyden settes lik 0,25m.

### 4.2 Ras og skredfare H310

4.2.1 Innenfor faresoner vist som H310 er det fare for skred med større årlig sannsynlighet 1/5000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S3 (jf. Byggeteknisk forskrift §

---

7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig trygghet oppnås. Tilstrekkelig trygghet må dokumenteres av fagkyndige.

## 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1)

- 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med bygging av tiltakene i planområdet, frem til 19.12.2032.

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

---

### 6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt o\_HOM)

- 6.1.1 Følgende tiltak skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor o\_HOM:
- Renovasjonsløsning skal være opparbeidet.
  - Kollektivholdeplass skal være opparbeidet.
  - Utearealer skal være opparbeidet i henhold til 3.1.1.5 a og 3.1.1.5b.
  - Parkeringsarealer skal være opparbeidet i hht 3.1.1.6.
  - Fortau o\_FO
  - Fortau FO2
  - Kjøreveg o\_KV1
  - Kjøreveg KV2
  - Støysikringstiltak som sikrer tilfredsstillende støyforhold i hht. 3.1.1.9.
  - Gapahuk for allmenn bruk skal være etablert på egnet plassering innenfor friluftsområdet Preikestolen.
- 6.1.2 Området skal undersøkes for rasfare, og eventuelle sikringstiltak mot steinsprang, og skredlignende hendelser skal være gjennomført. Potensielt ustabile blokker og nydannete skjæringer skal undersøkes og sikres ved behov. Sikringstiltak skal prosjekteres av foretak med geoteknisk kompetanse.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

A: Førende

1. VA rammeplan datert 21.12.22
2. Tamarapport støy datert 14.12.22
3. Renovasjonsteknisk plan datert 22.03.24

B: Retningsgivende

1. Illustrasjonsplan datert 20.03.24