

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 41 bnr. 1054 m.fl., Tjernvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_66500000

Saksnummer	PLAN-2022/20573 og 201903389
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	02.04.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for fortetting med

- kontor, småskala næring og tjenesteyting som kafé og treningsrom
- små leiligheter med tilhørende uteareal og fellesareal
- areal for kultur og idrett, kjøkken, og verkstedsfunksjoner
- offentlig tilgjengelig uterom
- parkering for biler og sykler under terreng
- videreføring av eksisterende frittliggende småhusbebyggelse i tråd med dagens situasjon

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1. Estetisk utforming

2.1.1.a. Formingsveileder datert 15.01.2025 skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og uterom innenfor felt f_UTE, B/F/K, F/K/T1, F/K/T2, f_TO, f_GG1, f_GG2, f_PA, f_RA, o_AVG1, f_AVG2 og o_AVG3.

2.1.2. Terrengbehandling

2.1.2.a. Terreng i overgangen mellom felt B/F/K og BF skal ha en gradvis og naturlig utforming.

2.1.2.b. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord der det er mulig, som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon.

2.1.2.c. Fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

2.1.3. Overvannshåndtering

2.1.3.a. VA-rammeplan datert Haugen VVA 09.10.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.1.3.b. Prinsipp for overvannsløsninger vist i VA-rammeplan datert Haugen VVA 09.10.2024, er bindende.

2.1.4. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.1.4.a. Det tillates ikke nye boenheter med støynivå som overstiger nedre grenseverdi rød støysone ($L_{den} > 65$ dB, $L_{5AF} > 85$ dB).

2.1.4.b. Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, hvor støynivået på fasaden ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB.

2.1.4.c. Alle boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom mot stille side, og minst 1 soverom med minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

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

2.1.5.a. Innenfor felt F/K/T1, G/K/T2 og B/F/K skal alle nye bygg og anlegg tilknyttes fjernvarme.

2.2. Bygge- og anleggsfasen

2.2.1.a. Støyende arbeid kan ikke utføres på natt (kl. 23:00–07:00) hvis det ikke er tvingende nødvendig. Støyende aktiviteter på kveldstid (kl. 19:00–23:00) bør også unngås.

2.2.1.b. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

- 2.2.1.c. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.
- 2.2.1.d. Det tillates ikke sprengingsaktivitet i perioden for hekke- og yngletid april til juni av hensyn til fugl og pattedyr. Anleggsarbeid skal ta hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.2.1.e. Forurenset masse og anleggsvann skal håndteres iht. tiltaksplan for forurenset grunn, jf. pkt. 2.3.1.b.

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

- 2.3.1.a. Før igangsettingstillatelse for felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2, skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelse 2.2. Planen skal inneholde redegjørelse for:

- trafikkavvikling og trafiksikkerhet for gående og syklende
- lagring av masser og massetransport
- ledning av overflatevann
- driftstider
- rystelser og vibrasjoner
- universell utforming
- renhold, støvdemping og støyforhold
- beredskap ved store nedbørsmengder

- 2.3.1.b. Før igangsettingstillatelse for felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2, skal det foreligge supplerende miljøgeologisk grunnundersøkelser iht. føringer i Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan for forurenset grunn, datert Sweco 07.05.2021.

2.4. Dokumentasjonskrav

2.4.1. Utomhusplan

- 2.4.1.a. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene for utomhusanlegget er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplan:

- plassering av bygg
- parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser, gjesteparkeringsplasser og plasser for bildeling i samsvar med bestemmelse 3.1.1.i-v
- atkomstveg, gangveger i samsvar med bestemmelse 3.2.
- uteareal i samsvar med bestemmelse 3.1.5p-q
- overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.1.3b
- murer, skjæringer og fyllinger i samsvar med bestemmelse 2.1.2
- renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 3.1.3
- beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelse 2.1.2c

2.4.2. Offentlige veiarealer

- 2.4.2.a. Før det gis igangsettingstillatelse til felt f_KV, skal det foreligge teknisk plan for offentlige vegarealer.

2.4.3. Miljøoppfølgingsplan

- 2.4.3.a. Til søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til massehåndtering, materialvalg, overvannshåndtering i anleggsperioden m.m.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2) (§ 12-5 nr. 1)

- 3.1.1.a. All varelevering med bil til felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2, skal skje i felt f_KV.
- 3.1.1.b. Fremkommelighet for drift og vedlikehold til felt f_TO, f_GG1 og f_GG2 skal ivaretas.
- 3.1.1.c. Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

Grad av utnytting

- 3.1.1.d. Tillatt bruksareal skal ikke overstige:
 - felt B/F/K: 1600 m² BRA
 - felt F/K/T1: 2200 m² BRA
 - felt F/K/T2: 100 m² BRA
 - kjeller (Bestemmelsesområde #1): 2100 m² BRA

Materialbruk

- 3.1.1.e. Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser. Formingsveileder datert 15.01.2025 er førende for materialbruk og farger.
- 3.1.1.f. Bebyggelsen på felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2 skal oppføres med konstruksjon i tre.
- 3.1.1.g. Bebyggelsen på felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2 skal utformes med tre, metall og glass som gjennomgående fasademateriale, med overvekt av tre. Det skal være variasjon i materialitet som tydelig deler opp volumene, som vist i figur på side 8 og 13 i formingsveileder datert 15.01.2025.
- 3.1.1.h. Byrommene på felt f_UTE, f_TO og f_PA skal ha dekker av natursteinsheller, belegningsstein eller marktegl i ulike nyanser, som vist i figur på side 17 i formingsveileder datert 15.01.2025.

Parkeringsplasser for bil

- 3.1.1.i. Det skal etableres maksimum 0,4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig, maksimum 3 parkeringsplasser for bil per 1000 m² BRA kontor, og maksimum 5 parkeringsplasser for bil per 1000 m² BRA forretning, handel, service og kontor.
- 3.1.1.j. Parkeringsplassene skal plasseres i anlegg under bakken.
- 3.1.1.k. Parkeringsplassene skal ha bredde på minimum 2,6 meter og lengde på minimum 5 meter.
- 3.1.1.l. Minimum 2 av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.
- 3.1.1.m. Minimum 2 av parkeringsplassene skal være tilgjengelige for gjesteparkering.
- 3.1.1.n. En av parkeringsplassene skal avsettes til delebil.
- 3.1.1.o. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges for strømuttak for el-bil.

Parkeringsplasser for sykkel

- 3.1.1.p. Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA bolig og minimum 15 parkeringsplasser for sykkel per 1000 m² BRA forretning, handel, service og kontor.
- 3.1.1.q. Parkeringsplasser for sykkel skal plasseres i anlegg under bakken og i felt f_TO. De skal være lett tilgjengelige og låsbare.
- 3.1.1.r. Minimum 4 av parkeringsplassene skal være dimensjonert og tilrettelagt med strømuttak for el-sykler.

- 3.1.1.s. Minimum 1 av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogner.
- 3.1.1.t. Minimum 80 % av parkeringsplassene skal etableres i innvendig parkeringsanlegg.
- 3.1.1.u. I tilknytning til sykkelparkering i parkeringsanlegg, skal det etableres garderober og dusjfasiliteter.
- 3.1.1.v. I tilknytning til sykkelparkering i parkeringsanlegg, skal det avsettes arealer til servicestasjon/verksted for sykler.

3.1.2. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

- 3.1.2.a. Boligtype skal være frittliggende småhusbebyggelse.
- 3.1.2.b. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BRA = 40 %.
- 3.1.2.c. Garasjer og boder skal tilpasses bebyggelsens form, materialbruk og farge.
- 3.1.2.d. Takform på bebyggelsen skal være saltak med takvinkel mellom 21 og 55 grader.

3.1.3. Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

- 3.1.3.a. Innenfor felt f_RA skal det etableres felles renovasjonsløsning for felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2.
- 3.1.3.b. Renovasjonsløsning skal være nedgravd og utført i tråd med renovasjonsteknisk plan datert LINK Arkitektur AS 19.12.2024.

3.1.4. Uteoppholdsareal (felt f_UTE)

- 3.1.4.a. Felt f_UTE skal være felles for felt B/F/K. Området skal være allment tilgjengelig.
- 3.1.4.b. Området skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene. Det skal etableres fleksibel møblering, skjermer og vegetasjon som buffer mot gangsonen som vist på figur på side 5 og 11 og 12 i formingsveileder datert 15.01.2025 og i illustrasjonsplan datert 15.01.2025.
- 3.1.4.c. Langs ny eiendomsgrense mot felt BF skal det anlegges hekk av bøk med inntil to meter høyde, i kombinasjon med tregjerde, for å markere overgang mellom fellesareal og privat hage og for å hindre innsyn.
- 3.1.4.d. Mindre tekniske installasjoner kan tillates. Det tillates ikke innstallering av varmepumper eller ventilasjonsanlegg.

3.1.5. Bolig/forretning/kontor (felt B/F/K)

Type bebyggelse

- 3.1.5.a. Felt B/F/K reguleres til kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor/service- og tjenesteyting/bevertning.
- 3.1.5.b. Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m² + bodareal.
- 3.1.5.c. I deler av første etasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet som forretning /kontor/service- og tjenesteyting/bevertning.
- 3.1.5.d. Forretninger for plasskrevende varehandel er ikke tillatt.

Plassering

- 3.1.5.e. Byggegrensen for deler av felt B/F/K er sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.1.5.f. Mindre tiltak i form av murer inntil 1,5 meter og trapper/ramper kan plasseres utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra nabogrense.

Takform

- 3.1.5.g. Takvinkel skal være mellom 21 og 35 grader.
- 3.1.5.h. Takform på ny bebyggelse skal være saltak. Det kan tillates flate mellomparti, takarker og inntrukne deler til takterrasse, dersom takformen opprettholdes som vist i figur på side 9 i formingsveileder datert 15.01.2025.
- 3.1.5.i. Balkonger f.o.m. andre etasje kan krages maksimalt 1,5 meter ut over byggegrense og felt f_TO, som vist i figur på side 10 i formingsveileder datert 15.01.2025. Fri høyde til terreng skal være minst 2,8 meter.
- 3.1.5.j. Det tillates takoppbygg, trapp- og heishus, tekniske installasjoner og/eller solenergianlegg med maksimum 0,5 m høyde og minimum 1 m inntrukket fra veggiv på maksimum 10 % av takflatene.
- 3.1.5.k. Det tillates ikke reflekterende materiale på takflater.

Utforming

- 3.1.5.l. Første etasje skal utformes med stor andel glass i fasaden og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering av vinduer skal begrenses til maksimalt 20 % av vindusflater.
- 3.1.5.m. Langs ny eiendomsgrense mot felt BF skal det anlegges hekk av bøk med inntil to meter høyde, i kombinasjon med tregjerde.

Uteoppholdsarealer

- 3.1.5.n. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal i felt f_UTE og f_PA.
- 3.1.5.o. Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangveg.
 - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - 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 på bakkeplan ved vårjevndøgn.

3.1.6. Forretning/kontor/tjenesteyting (felt F/K/T1 og F/K/T2)

Type bebyggelse

- 3.1.6.a. Felt F/K/T1 og F/K/T2 reguleres til kombinert bebyggelse forretning, kontor, service- og tjenesteyting, bevertning og detaljhandel.
- 3.1.6.b. Forretninger for plasskrevende varehandel er ikke tillatt.

Plassering

- 3.1.6.c. Byggegrensen for felt F/K/T1 og 2 er delvis sammenfallende med formålsgrensen.

Takform

- 3.1.6.d. Takform på ny bebyggelse skal være som vist i figur på side 9 i formingsveileder datert 15.01.2025.
- 3.1.6.e. Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjon, på maksimum 10 % av takflatene med maksimum 1,5 m høyde trukket inn fra veggiv tilsvarende høyden.
- 3.1.6.f. Det tillates solenergianlegg mot sør og vest.

- 3.1.6.g. Det tillates ikke balkonger.
- 3.1.6.h. Det tillates ikke reflekterende materiale på takflater mot øst.

Utforming

- 3.1.6.i. Første etasje skal utformes med stor andel glass i fasaden og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering av vinduer skal begrenses til maksimalt 20 % av vindusflater.
- 3.1.6.j. Baldakiner i andre etasje kan krages maksimalt 1,5 meter ut over byggegrense og felt f_GG2 som vist i figur på side 12 i formingsveileder datert 15.01.2025. Fri høyde til terreng skal være minst 2,8 meter.
- 3.1.6.k. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 meter.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_V, f_KV, o_GS, f_GG1, f_GG2, o_AVG1, f_AVG2 og o_AVG3)

- 3.2.1.a. All varelevering med bil til felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2, skal skje i felt f_KV.
- 3.2.1.b. Fremkommelighet for drift og vedlikehold til felt f_TO og f_GG1 og f_GG2 skal ivaretas.

3.2.2. Kjøreveg, (felt f_KV)

- 3.2.2.a. Arealene skal opparbeides med fast dekke dimensjonert for å håndtere vekt fra renovasjonsbil med støttelabb.
- 3.2.2.b. Alle dekker skal sikre god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for de trafikantgrupper som skal ferdes på dem.
- 3.2.2.c. Felt f_KV skal være felles for felt F/K/T1, F/K/T2 og B/F/K.

3.2.3. Torg, (felt f_TO)

- 3.2.3.a. Felt f_TO skal være felles for felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2 og være allment tilgjengelig.
- 3.2.3.b. Området skal opparbeides med aktiv kantsone med gangsoner, fleksibel møblering og vegetasjon som vist på figur på side 5, 11 og 12 i formingsveileder datert 15.01.2025.
- 3.2.3.c. Innenfor felt f_TO skal det etableres lysgård / atrium som gir dagslys til og visuell kontakt med underetasjen.
- 3.2.3.d. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av torget. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår som omtalt på side 16 i formingsveileder datert 15.01.2025, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

3.2.4. Gang-/sykkelveg, (felt o_GS)

- 3.2.4.a. o_GS skal etableres med avvisende kantstein på minimum 13 cm mot bybane-trasé.
- 3.2.4.b. Kjøring til eiendommene gbnr 13/241 Tjernvegen 2 og gbnr 13/586 Tjernvegen 2b er tillatt.

3.2.5. Gangveg/gangareal/gågate, (felt f_GG1 og f_GG2)

- 3.2.5.a. Felt f_GG1 og f_GG2 skal være felles for felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2 og være allment tilgjengelig.
- 3.2.5.b. Området skal opparbeides som aktiv kantsone mellom bebyggelse og Nesttunveien med gangsoner, benker, vegetasjon og sykkelparkering som vist på figur på side 11 og 12 i

formingsveileder datert 15.01.2025. Arealet nærmest o_GS skal være fri for installasjoner i et belte på minimum 1 meter.

- 3.2.5.c. Innenfor felt f_GG1 skal det etableres en rampe som forbindelse mellom felt o_GS, f_GG2 og f_TO.

3.2.6. Annen veggrunn - grøntareal, (felt o_AVG1, f_AVG2 og o_AVG3)

- 3.2.6.a. Arealet skal beplantes som grøntområde som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2025.
- 3.2.6.b. Felt f_AVG2 skal være felles for felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2.
- 3.2.6.c. Innenfor felt o_AVG1 kan eksisterende p-plasser reetableres.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Park, (felt f_PA)

- 3.3.1.a. Felt f_PA skal være felles for felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2 og allment tilgjengelig.
- 3.3.1.b. Området skal opparbeides som park som binder sammen Paradis og felt o_TO. Det skal ha fleksibel møblering og vegetasjon som vist på figur på side 5 og 12 i formingsveileder datert 15.01.2025.
- 3.3.1.c. Mindre tekniske installasjoner som luftinntak, kan tillates.
- 3.3.1.d. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av parken. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår som omtalt på side 16 i formingsveileder datert 15.01.2025, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

4. Bestemmelsesområder

4.1. Parkering under bakken (bestemmelsesområde #1)

- 4.1.1.a. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates fellesarealer og kultur/idrettssaler, møterom, produksjonskjøkken, støttefunksjoner, varelevering, verksted, sykkel og parkering.
- 4.1.1.b. Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.
- 4.1.1.c. Det skal etableres minst en sentral lysgård som gir dagslys til underetasjen i figur på side 11 i formingsveileder datert 15.01.2025.

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

5.1. Før igangsettingstillatelse (felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2)

- 5.1.1.a. Før det gis igangsettingstillatelse til felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2, skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført iht. godkjent Miljøoppfølgingsplan (ytre miljø-plan).

5.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2)

- 5.2.1.a. Før bebyggelse tas i bruk i felt B/F/K, F/K/T1 og F/K/T2, skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt:

- Atkomstvei felt f_KV
- Offentlig gang- og sykkelveg o_GS og felles gangareal f_GG1 og f_GG2
- Offentlig annen veggrunn grøntareal o_AVG1, f_AVG2 og o_AVG3
- Felles uteoppholdsareal i f_UTE og f_PA
- Felles renovasjonsanlegg RA iht. RTP
- Felles parkering
- Felles torg f_TO
- Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. VA-rammeplan datert Haugen VVA 09.10.2024
2. Renovasjonsteknisk plan datert LINK Arkitektur AS 09.12.2024, 19.12.2024
3. Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan for forurenset grunn, datert Sweco 07.05.2021

Dokumenter som gjøres retningsgivende

1. Illustrasjonsplan datert LINK Arkitektur AS 15.01.2025
2. Formingsveileder datert LINK Arkitektur AS 15.01.2025