

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 44, bnr. 695, Apeltunvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_71090000

Saksnummer	202133777 / PLAN-2022/20717
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	09.04.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hovedintensjonen med planen er å legge til rette for etablering av boliger. Planen skal sikre et godt bomiljø, god arkitektonisk kvalitet i samspill med omkringliggende bebyggelse og gode forbindelser i området. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Terrengbehandling

- 2.1.1. Terreng i overgang til eksisterende terreng skal gis en naturlig utforming.
- 2.1.2. Bearbeidet terreng skal opparbeides med infiltrerende masser og permeable overflater.
- 2.1.3. Nye murer under 3 meter for terrengbehandling kan etableres i kombinasjon av betong og tørrmur. Øvrige murer, skal dempes ved ulike tiltak beplantet fylling/skråninger i bunn ved murfot.
- 2.1.4. Ved tilførsel av nye masser eller gjenbruk av masser innenfor planområdet stilles det krav om at disse er rene og fri for frø eller planterester fra fremmede arter.

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.2.1. VA-rammeplan datert 05.09.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett, samt overvannshåndtering.

2.2.2. Overflatevann skal benyttes som et element i felles uteoppholdsareal. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet.

2.3. Bygge- og anleggsfasen

2.3.1. Det tillates ikke oppstart av anleggsarbeid/sprengningsaktivitet i perioden for hekketid april–juni av hensyn til fugleliv.

2.3.2. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.

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

2.3.4. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense bygge- og anleggsområdet.

2.3.5. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.

2.3.6. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer og nærliggende skole i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.

2.3.7. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

2.3.8. Varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges

2.4. Dokumentasjonskrav

2.4.1. Plan for bygge- og anleggsfasen

2.4.1.a Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelse 2.3.

Planen skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner og støyforhold.

2.4.2. Utomhusplan

2.4.2.a Ved søknad om tiltak for felt BB skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart, bestemmelser og formingsveileder 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
- Atkomstveg, gangveger og snarveger
- Utearealer
- Overvannsløsninger
- Murer, skjæringer, fyllinger
- Renovasjonsløsning
- Bevaring av eksisterende vegetasjon
- Beplantning av ny vegetasjon
- Oppstillingsplass for brannbil

2.4.3. Tiltaksplan for forurenset grunn

2.4.3.a Det skal utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensing i grunnen. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, ØK1, ØK2) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Grad av utnytting

3.1.1.a Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

3.1.2. Plassering, byggegrenser

3.1.2.a Bebyggelse i felt BB skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

3.1.2.b Byggegrensen for deler av felt BB er sammenfallende med formålsgrensen.

3.1.2.c Mindre tiltak i form av støttemurer / mindre trapper i terreng / tekniske installasjoner kan plasseres utenfor byggegrensen.

3.1.3. Parkeringsplasser for bil

3.1.3.a Det kan etableres maksimum 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig.

3.1.3.b Parkeringsplassene skal plasseres innenfor anlegg under bakken.

3.1.3.c Parkeringsplassene skal ha bredde på minimum 2,5 meter og lengde på minimum 5 meter.

3.1.3.d 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 heishus.

3.1.3.e Det skal avsettes 1 parkeringsplass for bildeleløsning.

3.1.4. Parkeringsplasser for sykkel

3.1.4.a Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA bolig.

3.1.4.b Minimum 80 % av parkeringsplassene skal etableres i innvendig anlegg i parkeringskjeller og felles bodareal.

3.1.5. Uteoppholdsarealer (BB, GT, FRI)

3.1.5.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav maksimalt 50 % kan etableres på tak/altan.

3.1.5.b Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal. Deler av kravet kan dekkes av offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan i felt FRI.

3.1.5.c Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Størrelsen skal variere, men skal i gjennomsnitt ikke være mindre enn 7 m².

3.1.5.d Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:

- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Arealet skal skjermes for vind.

3.1.5.e Uteoppholdsareal skal etableres på flere høydenivå som vist i illustrasjonsplan og formingsveileder. Det skal etableres gangforbindelser mellom alle nivåer.

3.1.5.f 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.

3.1.5.g Minimum 10 % av areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.

3.1.5.h Terrengbearbeiding og beplantning skal tilrettelegges for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper.

- 3.1.5.i Det skal for felt BB etableres småbarnslekeplass. Lekearealet skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter
- 3.1.5.j I utformingen av utearealer på bakkeplan skal grensene mellom felles uteoppholdsarealer og private uteoppholdsarealer tydeliggjøres gjennom materialbruk / høydeforskjeller/ vegetasjonselementer som hekk eller lignende.
- 3.1.5.k Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk med årstidsvariasjon.

3.1.6. Utforming

- 3.1.6.a Formingsveileder datert 21.10.2024 skal legges til grunn for utformingen av tiltak.
- 3.1.6.b Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og høyder.
- 3.1.6.c Fasader med lengde over 20 meter skal deles opp ved sprang i veggliv i form av inntrekninger, utkrageringer og/eller forskyvninger som vist i formingsveileder og illustrasjonsplan.
- 3.1.6.d Gavlvegger mot sør og øst skal ha et rolig fasadeuttrykk med ingen utkragede balkonger.
- 3.1.6.e Materialbruk og farger skal tilpasses til eksisterende omgivelser og bebyggelse.
- 3.1.6.f Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i fargesetting innenfor samme hovedpalett.
- 3.1.6.g Bebyggelsen skal utformes med tre som gjennomgående fasademateriale. Bebyggelse mot vest skal utformes med tegl som vist i formingsveileder.

3.1.7. Ny beplantning/vegetasjon

- 3.1.7.a Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.
- 3.1.7.b Ved ny beplantning skal det benyttes stedegne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter.
- 3.1.7.c Vegetasjon skal opparbeides med ulike sjikt med formål om å styrke naturmangfoldet.

3.2. Bolig (felt BB)

3.2.1. Antall, type og størrelse

- 3.2.1.a Boligtype skal være leiligheter i blokkbebyggelse.
- 3.2.1.b Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 35 m² BRA + bodareal.
- 3.2.1.c Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m².
- 3.2.1.d Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
- 3.2.1.e Minimum 10 % av boenhetene skal være utformet som familieleiligheter. Familieleilighetene skal ha følgende kvaliteter:
 - minimum 80 m² bruksareal.
 - inngang direkte fra bakkeplan
 - direkte tilgang til privat uteoppholdsareal på bakkeplan.
- 3.2.1.f Maksimalt tillatt antall boenheter innenfor felt BB er 60 boenheter.

3.2.2. Utforming

- 3.2.2.a Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger Lden = 55 dB. Stille side kan oppnås ved dempet fasade som tett rekkverk med 1,2 m høyde for balkonger og takterrasser i støyeksponerte fasader.
- 3.2.2.b I alle boenheter skal minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Unntaksvis for enkelte hjørneleiligheter aksepteres dempet fasade som stille side.

- 3.2.2.c Det tillates trapp- og heishus / tekniske installasjoner på 1,5 m over maksimale gesimshøyder.
- 3.2.2.d Det tillates rekkverk / støyskjerm / levegg / pergola på 1,2 m over maksimale gesimshøyder på takterrasser.
- 3.2.2.e Bebyggelsen skal ha mellomrom på minimum 3,5 m bredde mellom bygningene inntil o_GG for å sikre god gangforbindelse til gårdsrom fra o_GG.

3.2.3. Takterrasser

- 3.2.3.a Bebyggelsen skal nedtrappes i gesimshøyde for å kunne etablere takterrasser i alle bygg. Avgrensing er vist med linjer for regulert høyde og varierende gesimshøyder.
- 3.2.3.b Takterrasser inngår i arealkrav til uteoppholdsareal. Minimum 30% av takflaten mot nord eller vest skal benyttes til takterrasse.
- 3.2.3.c Takterrasser skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger / pergolaer / plantekasser.
- 3.2.3.d Minst 40 % av takterrassen skal beplantes:
 - minimum 20% skal ha 0,2 m jorddybde
 - minimum 20% skal ha 0,4 m jorddybdeDet tillates etablering av tilstrekkelig jorddybde og beplantning ved bruk av plantekasser.
- 3.2.3.e Minimum 60% av takterrassen skal ha tredekke.
- 3.2.3.f Alle rekkverk og installasjoner på takterrasser skal være inntrukket fra gesims med minimum 1 meter.
- 3.2.3.g Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

3.3. Renovasjon (felt BB)

- 3.3.1. Renovasjonsløsning skal plasseres innenfor felt ØK1 og ØK2 som vist renovasjonsteknisk plan datert 19.08.2024.
- 3.3.2. Renovasjonsløsning skal være nedgravde bunntømt containere.

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

3.4.1. Gatetun (felt GT)

- 3.4.1.a Inn- og utkjøring av arealet skal skje ved kryssing av kantstein.
- 3.4.1.b Gatetunet skal være utformet uten oppdeling i kjørebane og gangbane.
- 3.4.1.c Fartsdempende tiltak skal innføres. Alle kjøretøy skal ferdes i området må kunne passere fartshindrene.
- 3.4.1.d Det skal ikke etableres parkeringsplasser innenfor gatetunet.

3.4.2. Gangveg (felt o_GG)

- 3.4.2.a Gangveg skal utbedres, og utformes som snarveg med fast dekke.
- 3.4.2.b Gangveger skal holdes åpen for fri ferdsel. Inngrep i forbindelse med utbedring skal skje skånsomt mot omkringliggende terreng.
- 3.4.2.c Det skal etableres en trappeforbindelse fra o_GG til felt BB.

3.5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.5.1. Friområde (felt FRI)

- 3.5.1.a Innenfor FRI tillates det terrengbearbeiding i tilknytning til uteoppholdsareal i felt BB.
- 3.5.1.b Arealet skal være offentlig tilgjengelig fra gangveg o GG.
- 3.5.1.c Det tillates mindre tiltak for tilrettelegging for lek og opphold. Lekearealet skal utformes som en naturlekeplass med elementer som vannspeil, trestokker o.l. Lekearealet skal utformes slik at det ikke er nødvendig med fallunderlag av gummi eller plast.
- 3.5.1.d Det skal beplantes med stedegen vegetasjon i flere sjikt, og i samsvar med bestemmelse 3.1.7.

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

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

4.1.1. Faresone ras- og skredfare (H310)

- 4.1.1.a H310_1: Skredfare innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.
- 4.1.1.b H310_2: Skredfare innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.
- 4.1.1.c H310_3: Skredfare innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.1.2. Hensynssone naturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

- 4.1.2.a Hensynssone H560 markerer eksisterende asketre som skal flyttes. Asketreet skal replantes innenfor friområde FRI.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Snarveg (bestemmelsesområde #1)

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres sti mellom eksisterende snarveg på eiendommen 44/684 og gatetun (GT).

5.2. Fordrøyningsmagasin (bestemmelsesområde #2)

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det etablert fordrøyningsmagasin.

5.3. Utkragede balkonger (bestemmelsesområde #3)

- 5.3.1. Balkonger som ikke er underbygget tillates å krage ut inntil 1 meter over byggegrensen og formåls grensen for felt BB mot regulert gatetun (GT). Det skal være minst 4,5 meter fri høyde over gatetun.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk

6.1.1. Før bebyggelse tas i bruk felt BB, skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.1.5.
- Renovasjonsløsning felt ØK1 og ØK2 i samsvar med bestemmelse 3.3.
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.2.
- Gatetun felt GT i samsvar med bestemmelse 3.4.1.
- Parkering for bil og sykler i samsvar med bestemmelser 3.1.3 og 3.1.4.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- VA-rammeplan datert 05.09.2024
- Formingsveileder datert 09.04.2025
- Illustrasjonsplan datert 06.05.2024
- Renovasjonsteknisk plan datert 19.08.2024