

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana. Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl.,

Nordgardsvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70300000

Saksnummer

PLAN-2022/20615 / 2019/22220

Vedtatt av bystyret

29.04.2025

Siste revisjonsdato bestemmelser
(vedtatt av bystyret)

29.04.2025

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Planens hensikt er å åpne for etablering av fem rekkehus i Nordgardsvegen på Skjold i Fana bydel. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 12.12.2024. Planbestemmelsene supplerer plankartet datert 20.09.2024.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Universell utforming

- 2.1.1. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.
- 2.1.2. Utearealer skal så langt som mulig tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- 2.1.3. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet skal ivaretas.

2.2 Terrengbehandling

- 2.2.1. Ubebygde områder og overganger mellom terreng og tiltak skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 2.2.2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Dersom terrenginngrep er nødvendig for etablering av annet enn bolig, skal dette utføres mest mulig skånsomt.
- 2.2.3. Ved funn av ev. fremmede arter under bygge- og anleggsfasen skal disse fjernes og håndteres i tråd med gjeldende regelverk. Det skal ikke tilføres masser som inneholder fremmede arter.

2.3 Overvannshåndtering

- 2.3.1. Godkjent VA-rammeplan med tilhørende uttalelse fra VA-etaten skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

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

- 2.4.1. Dersom det i anleggsfasen blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses inntil funnet er vurdert.
- 2.4.2. Eksisterende blodbøk innenfor planområdet er omfattet av hensynssone H560 og skal bevares. Ny beplantning innenfor planområdet skal skje med stedegnede arter.

2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.5.1. Anbefalte tiltak fra støyrapport datert 25.06.2020 om utvidelse av eksisterende støyskjerm mot nord og sør skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
- 2.5.2. Luftinntak for ventilasjon til bygg i BK1 skal plasseres lengst mulig vekk fra rv. 580, som anbefalt tiltak fra luftkvalitetsrapport datert 07.08.2020.
- 2.5.3. Under bygge- og anleggsfasen skal det vurderes om det er mulig å gjenbruke deler av eksisterende bygningsdeler.

2.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- 2.6.1. Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til BK1.

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

- 2.7.1. Innenfor planområdet skal det legges til rette for tilknytning til fjernvarmeanlegg for alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger med samlet areal over 500 m² BRA. Det gis unntak dersom Eviny ikke kan levere fjernvarme til området.

2.8 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- 2.8.1. Vedlagt søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan og situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som skal vise vegger, plassering av bygg, eventuelle murer og trapper, detaljering og plassering av uteoppholdsareal, eventuelle ledelinjer og belysning, dekkmaterialer, beplantning, areal til åpen overvannshåndtering, renovasjonsanlegg, turstier og annen relevant informasjon.
- 2.8.2. Vedlagt søknad om tiltak skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Denne skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper, støyforhold, renhold, støvdemping og tiltak for å hindre skade på blodbøk omfattet av hensynssone H560.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2, BF3 og BF4) (§ 12-5 nr. 1)

- 3.1.1.1. BF1, BF2, BF3 og BF4 reguleres til dagens bruk.
- 3.1.1.2. Innenfor BF3 og BF4 kan det settes opp vegbelysning.
- 3.1.1.3. Innenfor felt BF1 skal det settes opp gatebelysning utenfor byggegrensen og mot Nordgardsvegen.

3.1.2. Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Type bebyggelse

- 3.1.2.1. BK1 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.
- 3.1.2.2. Innenfor BK1 kan det etableres rekkehus med tilhørende parkering, boder, tapper og støyskjerm.
- 3.1.2.3. Innenfor BK1 kan det etableres en oppstillingsplass for renovasjonsbil iht. renovasjonsteknisk plan godkjent av BIR 04.10.2022.

Grad av utnytting

- 3.1.2.4. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankart datert 20.09.2024.

Plassering

- 3.1.2.5. Bebyggelse skal plasseres som vist på illustrasjonsplan datert 24.09.2024.

Byggehøyder

- 3.1.2.6. Maksimal byggehøyde for BK1 er påført plankart datert 20.09.2024. Maksimal byggehøyde gjelder også for takoppbygg.

Takform og/eller møneretning

- 3.1.2.7. Bebyggelsen innenfor BK1 skal oppføres med saltak. Helningsvinkel skal være mellom 15 og 20 grader.
- 3.1.2.8. Takoppbygg tillates mot øst i 2/3 av boligens bredde.

- 3.1.2.9. Møneretning for bebyggelse innenfor BK1 skal være som vist av illustrasjonsplan datert 24.09.2024.

Materialbruk

- 3.1.2.10. Tiltaket skal gis høy og stedstilpasset arkitektonisk kvalitet, med god og robust materialbruk.
- 3.1.2.11. Rekkehusene innenfor BK1 skal utformes med beiset eller malt trekledning i farger avstemt mot strøkskarakteren.
- 3.1.2.12. Terreng- og forstøtningsmurer og eksponert grunnmur innenfor BK1 skal utformes med høy kvalitet. Eksempelvis i naturstein, betong eller annet materiale som gir høy kvalitet på resultatet.
- 3.1.2.13. Sykkelbod innenfor BK1 skal utformes med grønt tak beplantet med pollinatorvennlige arter.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

Uteoppholdsarealer

- 3.1.2.14. Uteoppholdsarealer skal gis en variert og helhetlig opparbeidelse. Utearealer skal knyttes til nærliggende uteområder med gangforbindelser.
- 3.1.2.15. Uteoppholdsarealer skal opparbeides på terreng, med høy og varig kvalitet.
- 3.1.2.16. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- 3.1.2.17. Minst 40 % av utearealet skal være felles uteoppholdsareal.
- 3.1.2.18. Utearealene skal skjermes mot vanlig vindretning. Området skal ha sol på minst 50 % av arealet på bakkeplan fire timer ved vårjevndøgn. Arealene skal gis en trafiksikker plassering og tilkomst, samt skjermes mot støy, stråling, forurensing og annen helsefare.

Parkering

- 3.1.2.19. Det skal etableres 23 parkeringsplasser for sykkel innenfor BK1. Sykkelparkering skal etableres i låsbart bygg, hvor det skal være mulighet for vask og reparasjon av sykkel.
- 3.1.2.20. Det skal etableres 6 parkeringsplasser for bil innenfor BK1, hvorav én skal utformes som HC-parkeringsplass. Parkeringsplassene skal ha permeabelt dekke.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5):

Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- 3.1.2.21. Det kan etableres inntil fem boenheter innenfor BK1.

Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

- 3.1.2.22. Støyskjerm skal oppføres som beskrevet i støyrapport datert 25.06.2020.

Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette byggeområdet spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

- 3.1.2.23. Trapper og nødvendige murer ol. i tilknytning til bebyggelsen innenfor BK1 kan etableres utenfor byggegrensen.
- 3.1.2.24. Terrengmurer nødvendige for opparbeidelse av uteoppholdsarealer innenfor BK1 kan etableres utenfor byggegrensen.
- 3.1.2.25. Parkering, boder og opparbeidet uteareal kan etableres utenfor byggegrensen.

3.1.3. Konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

3.1.3.1. BK2 reguleres til dagens bruk.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_V1, f_V2, V3, V4, V5, V6 og V7, f_GT, f_GG1 og f_GG2.)

Utforming

3.2.1.1. V3 og V7 reguleres slik det er opparbeidet i dag.

3.2.1.2. V4 reguleres slik det er regulert i reguleringsplan-ID 9580000.

3.2.1.3. f_V1, f_V2, V5, V6, f_GT, f_GG1 og f_GG2 skal opparbeides som vist i plankart datert 20.09.2024.

3.2.2. Veg (f_V1 og f_V2)

3.2.2.1. f_V1 og f_V2 skal opparbeides i samsvar med bredder vist i plankart datert 20.09.2024.

3.2.2.2. f_V1 og f_V2 skal opparbeides med fast dekke.

3.2.2.3. f_V1 og f_V2 skal være felles for boliger som benytter disse som adkomstveg.

3.2.2.4. Eiendom 40/1613 skal ha kjørbar tilkomst via f_V1.

3.2.3. Gatetun (f_GT)

3.2.3.1. f_GT skal opparbeides med bredder vist i plankart datert 20.09.2024.

3.2.3.2. f_GT skal ha fast permeabelt dekke.

3.2.3.3. f_GT skal utformes uten større høydeforskjeller.

3.2.3.4. f_GT skal ikke være oppdelt i kjørebane og fortau.

3.2.3.5. Inn- og utkjøring til f_GT skal skje over kantstein.

3.2.3.6. Oppstillingsplass for renovasjonsbil skal utformes iht. renovasjonsteknisk plan godkjent av BIR 04.10.2022. Dekket på oppstillingsplassen kan utformes med eksempelvis armert gress eller lignende løsning som inngår i utomhusarealene.

3.2.3.7. f_GT skal være felles for BK1 og gnr. 40, bnr. 94.

3.2.3.8. f_GT skal være allment tilgjengelig, og det skal sikres tilkomst til gangforbindelsene f_GG1 og f_GG2.

3.2.3.9. Innenfor f_GT kan det settes opp gatebelysning.

3.2.3.10. Kjøring på f_GT skal skje på myke trafikanterers premisser.

3.2.4. Gangveg/gangareal/gågate (f_GG1 og f_GG2)

3.2.4.1. f_GG1 og f_GG2 skal opparbeides som vist på plankart datert 20.09.2024.

3.2.4.2. f_GG1 og f_GG2 skal være felles for gnr. 40, bnr. 94 og 1598.

3.2.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1, f_AVT2, f_AVT3, f_AVT4, f_AVT5, f_AVT6 og f_AVT7) og Annen veggrunn – grønt (f_AVG)

- 3.2.5.1. o_AVT1 skal være offentlig.
- 3.2.5.2. f_AVT2, f_AVT3, f_AVT4, f_AVT5, f_AVT6 og f_AVT7 kan benyttes til grøft, støttemurer ol. i tilknytning til vegformålet.
- 3.2.5.3. Innenfor f_AVT3, f_AVT4, f_AVT5, f_AVT6 og f_AVT7 kan det settes opp vegbelysning.
- 3.2.5.4. f_AVT2 skal være felles for BK1 og BK2.
- 3.2.5.5. f_AVT3, f_AVT4, f_AVT5, f_AVT6 og f_AVT7 skal være felles for boliger som benytter vegene f_V1 og f_V2 som adkomstveger.
- 3.2.5.6. f_AVG er felles for gnr.40 bnr.94 og bnr.1598.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Vegetasjonsskjerm, (VS1 og VS2)

- 3.3.1.1. VS1 reguleres til dagens bruk.
- 3.3.1.2. Innenfor VS1 kan det settes opp vegbelysning.
- 3.3.1.3. Innenfor VS2 skal vegetasjon bevares i så stor grad som mulig. Det tillates at vegetasjonen beskæres slik at sol- og lysforhold ikke forringes.

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

4.1 Frisiktsoner (§ 11-8 a) (H140)

- 4.1.1. I frisiktsonene H140 er det forbud mot fyllinger, bygningsmessig arbeid, beplantning eller annet som er til hinder for frisikt i en høyde på 0,5 meter over vegplanet.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c) (H560)

- 4.2.1. Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende blodbøk bevares. Det skal ikke utføres arbeid i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssonen som vil medføre skade på blodbøken.

5 Bestemmelsesområder

5.1 Midlertidige bygge- og anleggsområder (#MBA1, #MBA2 og #MBA3)

- 5.1.1. Midlertidig bygge- og anleggsområder kan benyttes under opparbeiding av vegene f_V1 og f_V2.
- 5.1.2. Midlertidig bygge- og anleggsområder er gyldige fra vedtak av denne planen og opphører ved ferdigstilling av veg f_V1 og f_V2 eller senest innen 10 år fra planens vedtaksdato.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (BK1)

- 6.1.1. f_GT, f_V1 og f_V2 skal opparbeides og ferdigstilles før BK1 kan tas i bruk.
- 6.1.2. Gatebelysning jf § 3.1.1.3 skal være etablert.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan datert 24.09.2024

Støyrappport datert 25.06.2020

Luftkvalitetsrapport datert 07.08.2020