

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**BERGEN
KOMMUNE****FANA. GNR. 40, BNR. 533 MFL., Hjortevegen,****Nasjonal arealplan-ID 4601_70090000**

Saksnummer	2022/20611
Vedtatt av bystyret	18.06.2025
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	18.06.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å regulere området til boliger med tilhørende infrastruktur, som veg- og parkeringsanlegg. Planen legger til rette for tilkomst med parkeringsanlegg, gode uteoppholdsarealer og lekeplass. Felles uteoppholdsareal etableres på opparbeidet terreng. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**2.1. Terrengbehandling**

- 2.1.1. Terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og høye murer skal dekkes med løsmasser eller beplantes/tildekkes med rene masser og pollineringsvennlige planter.
- 2.1.2. Mur som ikke kan dekkes med løsmasser eller beplantes/tildekkes skal overflatebehandles.
- 2.1.3. Mur langs gnr./bnr. 40/650, 697 og 796 skal avtrappes mot BB2. Avtrappet mur langs grensen mot gnr./bnr. 40/650, 697, og 796 skal beplantes med busker og små trær med høyde inntil 1 meter. Planter skal ikke hindre gode solforhold til leilighetene i 1. og 2. etasje i BB2.

2.2. Vann, avløp og overvann

- 2.2.1. VA-rammeplan datert 07.10.2020 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.3. Universell utforming

- 2.3.1. Det skal tilrettelegges for to universelt utformede gangveger i området. Snarveier som oppstår gjennom BB1 – BB3 og f_UTE som supplerer andre forbindelser kan fritas fra kravet om universell utforming. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.

2.4. Estetisk utforming

- 2.4.1. Nye byggverk skal primært utføres med fasader med varige kvaliteter. Alle bygg skal gis en god og hensiktsmessig form med høy arkitektonisk kvalitet. Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer og fargebruk tilpasses nærområdet.
- 2.4.2. BB1 – BB3 skal utformes med saltak. Boligbebyggelsen skal ha et variert taklandskap med takvinkler, med mulighet for ark, takopplett, kobbhus og/eller altan. Bygg innenfor BB1 og BB3 skal ha minimum 40 graders takvinkel. Del av BB2 som er vist med byggehøyde k+66,0 på plankartet skal ha en takvinkel på minimum 20 grader. Del av BB2 som er vist med byggehøyde k+69,0 på plankartet skal ha en takvinkel på minimum 30 grader.
- 2.4.3. Det tillates etablert takterrasser.

2.5. Renovasjon

- 2.5.1. Renovasjonsløsning i planområdet skal utformes i samsvar med renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 08.12.2020/oppdatert 22.08.2024.

2.6. Samfunnssikkerhet

- 2.6.1. Det er avsatt areal til etablering av en nettstasjon innenfor formålet ØK. Nettstasjonen skal kun etableres dersom det settes krav om dette fra aktuell myndighet. Tilstrekkelig sikringssone i samsvar med gjeldende regelverk skal sikres.

2.7. Støy

- 2.7.1. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon.
- 2.7.2. Støyrapport datert 26.01.2024 skal ligge til grunn for prosjektering av bygg og anlegg innenfor planområdet.
- 2.7.3. Tett rekkverk på takterrasse i BB2 og BB3 etableres i samsvar med støyrapport.
- 2.7.4. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.7.5. Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

2.8. Bygge- og anleggsfasen

- 2.8.1. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- 2.8.2. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.8.3. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.
- 2.8.4. Varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.

2.9. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 2.9.1. I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:500 og sammen med skriftlig redegjørelse belyse følgende forhold:

- Forholdet til nabobygg
 - Omriss av alle planlagte bygg
 - Høyde på eksisterende og planlagt terreng
 - Materialbruk på uteomhusarealene med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas opp ved terrengtilpasning.
 - Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
 - Møblering og belysning på uteområder.
 - Gang- og trappeforbindelser til, gjennom og internt i utbyggingsområdet.
 - Ny beplantning, og trær/vegetasjon som skal bevares/tilplantes
 - Tiltakets energiløsninger
 - Ev. nettstasjon
 - Plassering og utforming av kjøreadkomst og utendørs parkering.
 - Renovasjonsløsning og oppstillingsplass
 - Ev. ledelinjer
- 2.9.2. Støyrapport skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Rapporten skal belyse utendørs støynivå på fasader og uteoppholdsareal.
- 2.9.3. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde:
- Redegjørelse for trafikkavvikling, massehåndtering, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
 - Eksisterende gangnett opprettholdes eller erstattes av likeverdige forhold.
- 2.9.4. Detaljplaner for overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin som er i tråd med godkjent VA-rammeplan (i plan og snitt, hvor høyder, dimensjoner og fall etc. fremgår) ved igangsettingstillatelse.
- 2.9.5. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative, fornybare energikilder. Lavenergi, passiv- eller pluss hus skal tilstrebes for å oppnå lav energibruk og miljøriktig energiforsyning. Bruk av solcellepanel og/eller grønne tak skal inngå i vurderingen.

3. Bestemmelser til arealformål

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1. Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.1. Ramper, murer, parkeringsanlegg og trapper skal ikke medregnes i %-BRA.
- 3.1.2. Pergola skal ikke medregnes i %-BRA.

3.2. Parkering for bil og sykkel

- 3.2.1. All bilparkering skal etableres i parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #3.
- 3.2.2. Det skal etableres maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 sykkel-parkeringsplasser per 100 m² BRA for bolig, i henhold til KPA.
- 3.2.3. Det skal tilrettelegges for lademulighet for alle bilparkeringsplasser i parkeringsanlegg.
- 3.2.4. Det skal tilrettelegges for lademulighet for sykkel-parkeringsplasser i parkeringsanlegg.
- 3.2.5. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

3.3. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB1-BB3

3.3.1. Type bebyggelse

- 3.3.1.1. Innenfor feltene BB1- BB3 tillates etablert boligbebyggelse- blokkbebyggelse med leiligheter.
- 3.3.1.2. Minimum 10 % av boenhetene skal ha et bruksareal på minst 80 m² og direkte tilgang til uteareal på bakkenivå.

3.3.2. Byggehøyder

- 3.3.2.1. Teknisk rom, trappeoppgang, rekkverk og heishus for tilkomst til tak tillates 1,5m over maksimal byggehøyde i plankartet, men skal samlet ikke overstige BRA 50 m².

3.3.3. Materialbruk

- 3.3.3.1. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå som helhetlig utformet med god materialbruk og med en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Fasader på ny bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning, med innslag av andre naturmaterialer som f.eks naturstein og pussede muroverflater.

3.3.4. Adkomst

- 3.3.4.1. Boligene skal ha parkering i parkeringsanlegg. Adkomst til parkeringsanlegg skjer via V, fra o_KV.
- 3.3.4.2. BB1 – BB3 skal ha tilkomst til parkeringsanlegget, enten direkte via heis-/trappehus eller via heis-/trappehus med tilkomst fra offentlig eller private uteoppholdsarealer.

3.3.5. Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

- 3.3.5.1. Ved beplantning skal det fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon, men det kan tillates bruk av fremmede arter med risikokategori LO- lav risiko og under, jf. norsk fremmedartsliste 2023. Fremmede arter i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler, i områder som påvirkes av utbyggingen.
- 3.3.5.2. Det skal ikke sprenges bort større deler av terrenget enn det som er nødvendig for å etablere bygg og parkeringsanlegg. Det skal etableres en forhøyning i terreng mellom bygningskroppene. Nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng, og skal gis en naturlig utforming.

3.3.6. Tetthet og boligsammensetning/størrelse

- 3.3.6.1. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- 3.3.6.2. Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².

3.3.7. Øvrig kommunalteknisk anlegg

- 3.3.7.1. For ny bebyggelse skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning med nedkast innenfor ØK iht. godkjente renovasjonstekniske plan (RTP). Bak nedkastene skal det etableres trapp. Tiltak nærmere enn 3 meter mot vei er ikke tillatt.
- 3.3.7.2. Ved eventuell etablering av nettstasjon skal avstand til steder for varig opphold være i samsvar med sikkerhetssoner.

3.3.8. Uteoppholdsareal

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

- 3.3.8.1. Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- 3.3.8.2. Innenfor feltene BB1-BB3 og f_UTE skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. f_UTE er felles for BB1-BB3.
- 3.3.8.3. Minimum 20 % av f_UTE skal ha et dekke på minimum 0,5 meter, for å sikre jorddybde som

- muliggjør dyrking av mindre busker og småtrær.
- 3.3.8.4. Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves med et skiftende uttrykk gjennom året.
 - 3.3.8.5. Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal være skjermet mot vind, og minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - 3.3.8.6. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, lekeplasser og rolige oppholdssoner og utformes iht. pkt.3.1.4.9. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for utforming av utearealer.
 - 3.3.8.7. Langs BB1 mot o_KV skal det etableres gangveg som vist i illustrasjonsplan datert 04.11.2024.
 - 3.3.8.8. Lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, og skal utrustes med værbestandige og funksjonelle møbler/installasjoner og på skal lekeplasser skal det benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige materialer og produkter til dekker, lekeapparater og annet utstyr som tilpasses ulike brukergrupper. To av tre lekeplasser skal ha universell tilkomst.
 - 3.3.8.9. Lekeplasser skal ikke gjerdas inn, og skal være tilgjengelig for nærområdet.
 - 3.3.8.10. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - 3.3.8.11. Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - 3.3.8.12. Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - 3.3.8.13. Privat uteareal skal ligge i direkte tilknytning til boligen for de boenhetene som har privat uteareal. 80% av boligene skal ha privat uteareal.
 - 3.3.8.14. Fra BB2 i nord-østlig fasade, skal det være skjermet utsyn mot nabo i nord-øst. Antall og størrelse på vindu, samt type rom på nord-øst-fasaden i BB2, skal begrenses til et minimum for det som er nødvendig for tilstrekkelige bokvalitet i BB2. Det arkitektoniske uttrykket til nord-østlig fasade i BB2 skal hensyntas.
- 3.3.9. **Byggegrenser**
- 3.3.9.1. Byggegrense for deler av felt BB1 sammenfaller med formålsgrensen mot felt V, AVT2 og f_UTE.
 - 3.3.9.2. Byggegrense for deler av felt BB2 sammenfaller med formålsgrensen til felt f_UTE.
 - 3.3.9.3. Byggegrense for felt BB3 sammenfaller med formålsgrensen til felt f_UTE og plangrensen.
 - 3.3.9.4. Det kan tillates etablert, ramper, murer, skjæringer, stier, fyllinger og trapper utenfor byggegrense.
 - 3.3.9.5. For BB2 og BB3 tillates det balkonger, takoverbygg og forhager utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.
 - 3.3.9.6. For BB1 tillates balkonger, takoverbygg og forhager utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense, med minimum 2 meter avstand til kjørebane kant for felt o_KV.
- 3.4. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- 3.4.1. **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (BB)**
- 3.4.1.1. Adkomstpiler vist i plankartet viser adkomst til eiendommer.
 - 3.4.1.2. Alle samferdselsarealer merket med prefiks o_ i plankart er offentlige.
- 3.4.2. **Utforming**
- 3.4.2.1. Tilkomst til BB1 – BB3 skal sikres gjennom opparbeiding av avkjørsel V fra o_KV. Det skal sikres tilstrekkelig friskt i avkjørsel.
 - 3.4.2.2. Veiarealene skal ha fast dekke. AVT2 og ØK skal opparbeides med armert gress og utføres som en sammenhengende flate.
- 3.4.3. **Annen veggrunn grønt og teknisk**
- 3.4.3.1. Annen veggrunn teknisk o_AVT3 skal opparbeides på en tiltalende måte med god infiltrasjonskapasitet.
 - 3.4.3.2. AVT2 er oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjøretøy.
-

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

- 4.1.1. I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 til 3

5.1. Bestemmelsesområde #1

- 5.1.1. Bestemmelsesområde #1 er areal for angrepsvei og oppstillingsplass for brannbil. Tilkomst for brann- og redningsbiler utformes i tråd med Bergen brannvesens veileder.

5.2. Bestemmelsesområde #2

- 5.2.1. Bestemmelsesområde #2 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av gang- og sykkelveg, fortau og utbedring av veganlegget for øvrig. Innenfor området tillates det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.
- 5.2.2. Området skal snarest, og senest 1 år etter ferdigstilling av veganlegget (jf. 6.2.1) i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og i den stand det var i før inngrepet.
- 5.2.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av veggrunn og 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

5.3. Bestemmelsesområde #3

- 5.3.1. Bestemmelsesområde #3 er areal knyttet til parkeringskjeller. Arealet tillates også benyttet til sykkelparkering, boder og tekniske rom.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før igangsettingstillatelse

- 6.1.1. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i felt BB1-3 skal o_SKV1-2, o_SGS1-3, o_SF1-3, o_SS, o_SVT1-6, o_SVG1-9 og o_SKF1-2 i reguleringsplan Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen, PlanID 4601_65700000 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk i felt BB1-BB3

- 6.2.1. Avfallsløsning ØK med oppstillingsplass for renovasjonsbil skal være i tråd med RTP datert 8.12.2020/og oppdatert 22.08.2024 og være ferdig opparbeidet.
- 6.2.2. Veg V og parkeringsanlegg under bebyggelsen skal være ferdig opparbeidet.
- 6.2.3. o_KV, o_FO, o_AV1,3,4,5 og AV2 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.2.4. Adkomst og oppstillingsplass for brannbil innenfor bestemmelsesområde #1 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.2.5. Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen:

1. VA-rammeplan (Haugen VVA) datert 07.10.2020
2. Renovasjonsteknisk plan (ARD), datert 22.08.2024
3. Illustrasjonsplan med gangsti langs felt BB1 (Link Arkitektur) datert 4.11.2024