

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Årstad/ Fana. gnr. 12, bnr. 264 mfl.,

Fantoftvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_71410000

Saksnummer	2022/23057
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	15.09.2025
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 etablering av et kontorbygg tilgrensende sentrumsområdet på Fantoft (S24). Området inngår som del av et kulturhistorisk miljø og eksisterende hovedbygning skal videreføres. Planen skal sikre høy arkitektonisk kvalitet i samspill med den tilgrensende historiske bebyggelsen og uteområder i nord. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, datert 26.06.2025

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Estetisk utforming

- 2.1.1 Nye bygg og uteområder skal gis god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
- 2.1.2 Nye bygg skal tilpasses historisk trehusbebyggelse i skala, farge- og materialbruk.

2.2 Terrengbehandling

- 2.2.1 Terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.
- 2.2.2 Nye terrengmurer skal oppføres i naturstein / som tørrmur.

2.3 Overvannshåndtering

- 2.3.1 VA-rammeplan datert 26.05.2025 angir rammene og prinsipper for utbygging av vann- og avløpsnett, flomveier og overvannshåndtering.

2.3.2 Det skal etableres åpne og nedgravde fordrøyningsmagasiner med infiltrasjon som skal ha kapasitet til å sikre at avrenningen fra planområdet ikke overstiger dagens avrenning.

2.3.3. Overvann skal ikke føres til eksisterende offentlige anlegg.

2.4 Bygge og anleggsfasen

2.4.1 Mellomlagring av masser eller oppbevaring av store maskiner i bygge- og anleggsfasen skal ikke skje innenfor felt K1.

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

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

2.5 Byggegrenser (Pbl §12-7 nr 6)

2.5.1. Byggegrensen for deler av felt K1 mot o_FO1 sammenfaller med formålsgrensen. Byggegrensen for deler av felt K2 mot o_FO3 sammenfaller med formålsgrensen.

2.5.2 Mindre tiltak i form av nettstasjon, fordrøying, murer, trapper, ramper og terrengtilpasninger kan plasseres utenfor byggegrensene.

2.5.3 Det tillates mindre takutstikk, inntil 0,5 meter ut over byggegrensene.

2.6 Byggehøyder og grad av utnyttning

2.6.1 Tekniske installasjoner kan stikke inntil 0,5 meter over angitt maksimal høyde på inntil 10% av takflaten.

2.6.2 Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

2.7 Naturmangfold (Pbl §12-7, nr 3)

2.7.1 Det skal ikke beplantes med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.

2.7.2 Kartlagte fremmedarter med økologisk risikokategori SE (svært høy risiko), som fremkommer av naturmangfoldsrapport for Fantoftvegen 6, datert 27.05.2023, skal fjernes i de deler av planområdet som berøres av nye tiltak, for å unngå spredning.

2.7.3 Minimum ett av følgende tiltak skal gjennomføres som avbøtende tiltak for å opprettholde naturmangfoldet:

- Plante fuglevennlige tresorter, som rogn, kirsebær og liknende
- Plante rødlistede arter, som ask, alm og lind
- Plante busker som gir ly til vanlige hagefulger
- Plante blomstrende planter med ulik blomstringstid, som kan gi mat til pollinerende insekter gjennom sesongen

2.8 Adkomst – avkjørsel

2.8.1 Kjøreadkomst til bilparkering skal skje fra offentlig vei, Fantoftvegen.

2.8.2 Varelevering til K1 og K2 skjer fra offentlig vei Øvre Fantoftåsen.

2.8.3 Adkomst til nettstasjon o_EN skal sikres.

2.9 Energi og varme (jf. Pbl. §12-7, ledd nr. 8)

- 2.9.1 Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med et samlet areal på over 500m² BRA.
- 2.9.2 Det gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

2.10 Parkeringsdekning

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser innenfor planområdet, som skal utformes som HC parkering og kunne nås universelt fra kontorbygg på K2. Parkeringen er felles for K1 og K2.

Det skal etableres ett ladepunkt for el-bil tilknyttet biloppstillingsplass.

2.11 Sykkelparkering og fasiliteter

- 2.11.1. Det skal etableres sykkelparkering for 12 sykkelplasser pr 1000m² BRA kontorformål.
- 2.11.2. Sykkelparkering skal ha enkel og trinnfri adkomst fra omkringliggende veier og fortau.
- 2.11.3. I tillegg til beregnet sykkelparkering skal det etableres et åpent, låsbart sykkelstativ, med minimum fire plasser, nær hovedinngang, for korttidsbesøkende.
- 2.11.4. Sykkelparkering som inngår i beregningsgrunnlaget skal etableres som innendørs anlegg i bygningers underetasje, og/eller ute på gateplan, med skjermet og overbygget beliggenhet.
- 2.11.5. Det skal etableres innendørs ladepunkt for sykkel.
- 2.11.6. I nye bygg med mer enn 20 ansatte skal det etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.

2.12 Dokumentasjonskrav

- 2.12.1. Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

Utomhusplan

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

- Plassering av bygninger i samsvar med bestemmelse 3.2.2.
- Parkering for bil og sykkel i samsvar med bestemmelse 2.10 og 2.11.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 3.1.4 og 3.2.4.
- Møbleringssoner i samsvar med bestemmelse 3.2.3.
- Murer, skjæringer, fyllinger i samsvar med bestemmelse 2.2 og 2.5.
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.3.
- Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelser 2.7.1; 2.7.2 og 2.7.3.

Fjernvarme

Unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse, i samsvar med bestemmelse 2.9.2.

Estetikk og stedstilpasning

Arkitektonisk redegjørelse i samsvar med bestemmelse 3.1.2 og 3.2.2.

Historisk bebyggelse

Ved søkepliktige tiltak på historisk bebyggelse skal endringer i byggets fasader redegjøres for særskilt i samsvar med bestemmelse 4.2.1 og 4.2.2.

Naturmangfold

Redegjørelse for at minimum ett av tiltakene i bestemmelse 2.7.4 skal gjennomføres.

3. Bestemmelser til arealformål (jf. § 12-5 nr. 1)

3.1. Kontor K1

3.1.1 Bebyggelse og formål

Bebyggelsen reguleres til kontor. Eksisterende bolig tillates videreført som bolig med inntil to bruksenheter.

3.1.2 Arkitektonisk utforming

Eksisterende bebyggelse har kulturminneverdi og skal videreføres. Ved mindre endringer i byggets fasader, som følge av tilpasninger for tilrettelegging til universell utforming, skal det originale arkitektoniske uttrykket hensyntas og vektlegges.

3.1.3 Utearealer

Videreføres dagens bruk som bolig skal det sikres tilstrekkelig areal til uteopphold i eksisterende hageanlegg.

3.1.4 Renovasjon

Dagens renovasjonsløsning videreføres med avfallsdunker som hentes i gate. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall. Avfallssystem skal utenom hentetidspunkt ha en skjermet beliggenhet og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe.

3.1.5 Parkering bil og sykkel

Det er felles parkering for K1 og K2 innenfor bestemmelsessone #2, der det tillates inntil to stk parkeringsplasser med HC-utforming..

Ved videreføring av bruk som bolig, benyttes godkjent sykkelparkering i underetasjen.

3.2. Kontor K2

3.2.1 Bebyggelse og formål

Formål for bebyggelsen skal være kontor.

3.2.2 Arkitektonisk utforming

Ved utforming av bebyggelsen skal det arkitektoniske uttrykket fra den historiske bebyggelsen på K1 hensyntas og vektlegges. Ny bebyggelse skal ivareta sin egenart og eget arkitektoniske uttrykk i samspill med eksisterende bebyggelse i forhold til materialbruk, farger og proporsjoner.

- 3.2.2.1. Bebyggelsen skal deles inn i tre mindre volumer med varierende størrelse, fotavtrykk og byggehøyde.
- 3.2.2.2. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles arkitektoniske prinsipper. Tre skal være dominerende fasademateriale. Fasadematerial på gateplan skal være stein, mur eller tegl.
- 3.2.2.3. Mellombygg som binder sammen hovedvolumene skal ha en utforming som bryter med hovedvolumene, i form, høyde og materialbruk.
- 3.2.2.4. Bebyggelsen skal trappes ned mot eksisterende boligbygning på K1.
- 3.2.2.5. Takform:
 - a) Bygningene langs Øvre Fantoftåsen skal ha saltak.
 - b) Bebyggelsen langs Fantoftvegen skal ha saltak eller pulttak.
 - c) Hovedformen på sal- og pulttak skal ha takvinkel større enn 25°, takopplett tillates med takvinkel mellom 15°-25°. Tak over trapp- og heissjakt, og andre mindre, tekniske installasjoner tillates med flatt tak.
 - d) Møneretning på saltak skal oppleves som nord-sørgående.
 - e) Lavere bygningsvolumer som i sin helhet ligger innenfor bestemmelsessone #1, skal ha flatt tak, med eller uten takterrasse.
- 3.2.2.6. Bebyggelsen skal på gateplan ha en inviterende og åpen fasade mot Øvre Fantoftåsen i øst og syd.
- 3.2.2.7. Bebyggelsen skal mot syd-øst skal ha en tilbaketrukket 1. etasje som danner et overbygget uteområde.

3.2.3. Utearealer

- 3.2.3.1 Arealer rundt bebyggelsen skal utformes med byromspreg, med muligheter for permanent og midlertidig møblering.
- 3.2.3.2 Det skal sikres en god overgang fra opparbeidet uteområde mot grøntareal og nettstasjon i syd.
- 3.2.3.3 Gangakser og utearealer rundt og mellom bygg skal ha et dekkemateriale med bestandig kvalitet, asfalt tillates ikke. Det skal være en trinnfri adkomst fra fortau o_FO1 til hovedinnganger.

3.2.4 Renovasjon

Det etableres renovasjonsløsning med avfallsdunker som hentes på oppstillingsplass ved vei. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall. Avfallssystem skal utenom hentetidspunkt ha en skjermet beliggenhet, inne eller ute, og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe.

3.2.5 Parkering

Det er felles parkering for K1 og K2 innenfor bestemmelsessone #2, der det tillates inntil to stk parkeringsplasser med HC-utforming.

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

3.3.2. Kjørevei (o_KV)

Eksisterende kjørevei (o_KV) skal benyttes til offentlig vei, Øvre Fantoftåsen, og er del av eksisterende kjørevei.

3.3.3. Gang- og sykkelvei (o_GS)

Eksisterende gang- og sykkelvei mellom Øvre Fantoftåsen og Fantoftveien, skal videreføres.

3.3.4. Fortau (o_FO)

Eksisterende fortau langs Øvre Fantoftåsen og Fantoftveien, skal videreføres og ha en naturlig overgang i forlengelsen mot tilgrensende fortau utenfor planområdet.

3.3.5. Kombinert formål – samferdsel og teknisk infrastruktur (o_SK)

Kombinert formål er avkjørsel over fortau, og skal utformes med senket kantstein.

3.3.6. Energinett (o_EN)

Eksisterende trafo skal være tilgjengelig for alminnelig service med personbil.

3.4. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.2. Friområde (o_FRI)

Friområde er restareal mellom gang- og sykkelvei og annet grøntareal mot bebyggelse i vest. Arealet skal fremstå som grøntareal.

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

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

4.1.1 Frisiktssone (H140)

I frisiktssone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4.2. Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Historisk kulturmiljø (#570_1)

Hensynssone for historisk kulturmiljø er en videreføring av angitt hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018.

Eksisterende hovedbygg med omkringliggende uteområde skal videreføres med eksisterende hovedform og arkitektonisk uttrykk. Hageanlegg med vegetasjon, steingjerder og murer skal opprettholdes.

Restaurering eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som opprinnelig element.

Bygninger kan ombygges eller utbedres dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.

Ved brann eller andre ulykker, kan bevaringsverdig bebyggelse erstattes med ny bebyggelse med samme omfang og fasadeutforming som eksisterende. Dersom bebyggelsen på skadetidspunktet er i bruk som bolig, tillates boligen gjenoppført.

4.2.2 Historisk kulturmiljø (#570_2)

Hensynssone for historisk kulturmiljø er en videreføring av angitt hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende historisk bebyggelse innenfor #570_2 i henhold til bestemmelser under pkt. 3.2.

4.2.3 Historisk veifar (570_3)

Hensynssone for historisk kulturmiljø er en videreføring av angitt hensynssone for historisk vegfar i KPA 2018.

5. Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1-14)

5.1 Bestemmelsesområde #1

Det skal innenfor bestemmelsesområdet sikres brudd i volum og takform. Bebyggelsen skal være lesbar som to selvstendige enheter. Oppdelingen skal sikre en intern avstand på minimum 2,5 meter mellom byggenes hovedvolum.

Det tillates mellombygg på inntil to etasjer som binder sammen byggene og ivaretar en helhetlig funksjon.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområdet skal ivareta etablering av inntil 2 biloppstillingsplasser med HC-utforming på terreng. Det skal være kjørbare adkomst via SK. Det skal etableres vendemulighet for personbil som skal betjene parkering og normal service på trafo.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt K2)

Før bebyggelse tas i bruk felt K2, skal følgende være opparbeidet:

- Utearealer i samsvar med bestemmelser 3.2.3
- Renovasjon i samsvar med bestemmelser 3.2.4
- Fortau i samsvar med bestemmelser 3.3.4
- Fordrøyningsmagasiner i samsvar med VA-rammeplan datert 26.05.2025, og Bergen Vann sine krav.

Dokumenter som gis juridisk virkning

Plankart datert 26.06.2025 har juridisk virkning.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

Illustrasjonsplan datert 26.06.2025 er retningsgivende for utforming av bebyggelse og uteområder.

VAO rammeplan revisjonsdatert 26.05.2025 retningsgivende for utforming av vann-, avløps- og overvannshåndtering.