

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 6 bnr. 254 mfl.

Helldalssåta

Nasjonal arealplan-ID 4601_71080000

Saksnummer	2022/6881, 2022/20739
Vedtatt av bystyret	28.01.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser	11.04.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehusbebyggelse og utearealer med god terrengtilpasning. Planlagt bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og gis en tiltalende utforming mot offentlig friområde i nord.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

- 2.1.1. Illustrasjonsplan datert 28.02.2025 er retningsgivende for disponering av planområdet.
- 2.1.2. Synlige murer skal utføres i/forblendes med naturstein eller gis en annen estetisk tiltalende utforming, og tilstrebes så lave som mulig. Eventuelle murer over 1,5 m skal beplantes i front (klatreplanter) for å dempe høydevirkning.
- 2.1.3. Naturlig terreng skal i størst mulig grad bevares. Ved nødvendig uttak eller påfylling av masser skal nytt terreng møte eksisterende terreng på en god måte.
- 2.1.4. Ved beplantning skal bruk av pollinatorvennlige planter prioriteres.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK, EA) (§ 12-5 nr. 1)

Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.1.a. Byggegrenser fremkommer av plankartet. Der de ikke er synlig, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

3.1.2. Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

- 3.1.2.a. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200, samt skriftlig redegjørelse som viser hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Følgende skal dokumenteres i utomhusplan:
 - i. Kvaliteter i uteoppholdsareal og lekeareal, herunder at kvalitetskravene til solforhold og vindskjerming oppfylles.
 - ii. Omriss av alle planlagte bygg.
 - iii. Høyde på eksisterende og planlagt terreng.
 - iv. Planlagte høyder, fall og terrengbearbeidelse, herunder terrengsnitt.
 - v. Murer, skjæringer, fyllinger, ramper og gjerdar.
 - vi. Stier og trappeforbindelser.
 - vii. Trær og vegetasjon.
 - viii. Sykkelparkering og adkomst til dette.
 - ix. Belysning.

- x. Vurdering av blågrønne løsninger for overvannshåndtering.
- 3.1.2.b. Ved søknad om rammetillatelse skal valg av materialbruk og utforming av bebyggelse redegjøres for, slik at det kan oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning.
- 3.1.2.c. Ved søknad om rammetillatelse skal den foreligge en plan for anleggsperioden der det redegjøres for:
 - i. Trafikksikkerhet.
 - ii. Håndtering av overskuddsmasser.
 - iii. Håndtering av støy fra anleggsarbeid.
- 3.1.2.d. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at frisiktsonen i krysset mellom KV2 og KV3 er fri for hindringer, i tråd med bestemmelse 3.2.1.b.

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

Utforming (12-7 nr. 1)

- 3.1.3.a. Innenfor felt BK skal det etableres rekkehus. Bebyggelsen skal føres opp med trekledning. Det tillates ikke bruk av reflekterende materialer i rekkverk. Det er tillatt å etablere solcellepanel på tak.
- 3.1.3.b. Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel på hovedtak skal være mellom 25 og 30 grader.
- 3.1.3.c. Det tillates en margin på $\pm 0,5$ m fra regulert høyde. Maksimalt tillatt mønehøyde fremkommer av plankartet og regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Gjennomsnittlig planert terrenghøyde skal ligge maksimalt 9 meter under maksimalt tillatt mønehøyde.
- 3.1.3.d. Det tillates ikke takoppbygg over maksimal mønehøyde.
- 3.1.3.e. Ved etablering av parkeringsanlegg skal arealene mellom terreng og fasade tilpasses hverandre på en god estetisk måte.
- 3.1.3.f. Boenhetene i sørlig rekke kan oppføres uten krav om trinnfri tilkomst.
- 3.1.3.g. Alle inngangsparti skal være overbygget.

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

- 3.1.3.h. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Nødvendig uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
 - i. God gangtilkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
 - ii. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i arealkravet.
 - iii. Arealet skal skjermes mot vind, og halve arealet skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - iv. Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
 - v. 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.
 - vi. På felles uteoppholdsareal i nord som grenser mot kjøreveg, skal det etableres rekkverk som ikke hindrer frisikt.
 - vii. Minimum 1 lekeapparat skal være universelt utformet.

- 3.1.3.i. Det skal etableres felles anlegg for parkering med 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra V2. Minimum 1 av plassene skal avsettes til gjesteparkering. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 m, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.
- 3.1.3.j. Det skal minimum etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Hver boenhet skal ha minimum 3 sykkelparkeringsplasser i privat bod. Resterende skal etableres i parkeringsanlegget som gjestesykkelparkering. Areal til sykkelparkering i privat bod skal være i tillegg til ordinært bodareal.

Boligkvalitet (§12-7 nr. 5)

- 3.1.3.k. Det skal etableres totalt 9 boenheter, fordelt på rekkehus i to rekker.
- 3.1.3.l. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 100 m² BRA + bodareal.

Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.3.m. Det tillates etablering av terrasse mot nordvest utenfor byggegrense i sørligste rekke.
- 3.1.3.n. Det er tillatt å etablere trappeforbindelse fra parkeringsanlegg til uteoppholdsareal mellom rekkehusene utenfor byggegrense.
- 3.1.3.o. Det tillates å utføre nødvendig terrengbehandling utenfor byggegrensen mot GN der det er nødvendig for å føre opp rekkehus.
- 3.1.3.p. Det tillates at gangveg i forkant av sørlig rekke avsluttes utenfor byggegrense mot GN, dersom det er nødvendig for å oppnå god terrengtilpassing.

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

3.2.1. Veg, (felt V)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.1.a. V2 er adkomstveg til parkeringskjeller i BK, og skal etableres med fast, kjøresterkt dekke.

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

- 3.2.1.b. Innenfor hensynssone friskt (H140) skal det til enhver tid være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger sitt plan.

3.2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg, (felt AVT1, AVT2, AVT3, AVT4, AVT5)

- 3.2.2.a. Områder avsatt til AVT skal primært ivareta nødvendige funksjoner for veganlegget, som drenering, skilting, belysning snøopplag og andre vegrelaterte formål. Det tillates å etableres murer og andre tekniske installasjoner som tilhører veganlegget. Installasjoner skal ikke være til hinder for friskt langs vegene.

3.2.3. Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG1, AVG2, AVG3, AVG4, AVG5, AVG6, AVG7)

- 3.2.3.a. Områder avsatt til AVG skal primært ivareta nødvendige funksjoner for veganlegget, som drenering, skilting, belysning snøopplag og andre vegrelaterte formål. Det tillates å etableres murer og andre tekniske installasjoner som tilhører veganlegget. Installasjoner skal ikke være til hinder for friskt langs vegene.
- 3.2.3.b. Ved etablering av veggrøft innenfor AVG2, skal denne tilpasses eksisterende fjellskjæring i BK.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt BG, GN, FRI) (§ 12-5 nr. 3)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.3.1.a. Gjennomgående tråkk og snarveger skal ikke stenges for allmenn ferdsel. Tilkomst mellom BK og stiforbindelse nord i FRI skal sikres.
- 3.3.1.b. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er tillat med enkel skjøtsel.

3.3.2. Naturområde (felt GN)

Utforming (12-7 nr. 1)

- 3.3.2.a. Det er tillatt med enkel tilrettelegging for naturlek og opphold.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H310_1, H310_2)

4.1.1. Ras- og skredfare

- 4.1.1.a. Innenfor H310_1 og H310_2 skal det etableres nødvendige sikringstiltak mot skred. Skredsikringsplan - 10257531-01-RIGberg-NOT-001 skal ligge til grunn for dette.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1) (§ 12-7 nr. 1-14)

- 5.1.1.a. Innenfor #1 skal det etableres felles parkeringsanlegg for bebyggelsen i BK.
- 5.1.1.b. Innenfor #2 skal det etableres en trinnfri sti på terreng mellom inngang til parkeringsanlegg i #1 og felles uteoppholdsareal i nord. Stien skal ha en minimumsbredde på 1 m.
- 5.1.1.c. #3 er midlertidig anleggsområde for BK. Midlertidig anleggsområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet eller 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BK)

6.1.1. Sikringstiltak (jf. 4.1.1.a.)

- 6.1.1.a. Nødvendige sikringstiltak for skredfare skal være gjennomført og dokumentert av fagkyndig, og kontrollert av foretak med geoteknisk/geologisk kompetanse.
- 6.1.1.b. Sprengte skjæringer med behov for sikringstiltak skal følges opp av geolog.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

- 6.2.1. Vann- og avløpsnett skal være ferdig opparbeidet. Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- 6.2.2. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- 6.2.3. Sikringstiltak langs terrengskrenter på over 2 m innenfor felt BK skal være ferdig etablert.
- 6.2.4. Trinnfri stiforbindelse i #2 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.2.5. Møtelomme i KV1 og breddeutvidelse i kryss mellom KV1 og KV3 skal være opparbeidet.
- 6.2.6. Område innenfor #3 skal i størst mulig grad være tilbakeført til opprinnelig stand.

7. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

7.1. Offentlige arealformål

7.1.1. Følgende arealer skal være offentlige

- i) Energianlegg, o_EA
- ii) Kjøreveg, o_KV1-o_KV3
- iii) Fortau, o_FO1-o_FO5
- iv) Friområde, o_FRI

7.2. Felles arealformål

7.2.1. f_GN skal være felles for BK.

7.2.2. f_V2 skal være felles for BK.

7.2.3. f_BG videreføres som i områderegulering for gnr. 6 og 7, Indre Sædal, planID: 4601_62650000.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, 28.02.2025

VA-rammeplan, 20.02.2024

Skredsikringsplan - 10257531-01-RIGberg-NOT-001, 23.02.2024