

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 43, bnr. 9 mfl., Birkeland kirke

Nasjonal arealplan-ID 4601_71770000

Saksnummer	PLAN- 2024/18345
------------	------------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	18.06.2026
---	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

Plankart

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å etablere et tilbygg til Birkeland kirke og utvide menighetskontoret, samt regulere eksisterende veg med snusløyfe og parkering. Intensjonen er å sikre tilpasning til eksisterende kulturmiljø og omgivelser. Planen sikrer gangforbindelse for allmenheten gjennom planområdet. Bestemmelsene henviser til plankart datert 18.06.2026. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelse, datert 18.06.2026.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

Ny bebyggelse, uteområder og terrengmessige bearbeidelser skal ha god estetisk utforming og tilpasses omgivelsene. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. Plassering av nybygg skal ivareta verdifulle landskapstrekk og samspillet mellom eksisterende bygninger. Det skal benyttes bærekraftige materialer av høy kvalitet, med lang levetid. Valg av byggematerialer og produkter skal baseres på gode miljøegenskaper og lav miljøbelastning. Møbleringselementer som belyningsarmatur, skilt m.m., skal tilpasses slik at de samlet sett gir et helhetlig og ryddig visuelt uttrykk.

2.2. Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

- 2.2.1. Terrenginngrep skal være minst mulig og utføres etter prinsipp i illustrasjonsplan datert 10.06.2026 og snitt datert 12.03.2026.
- 2.2.2. Nye murer vist i illustrasjonsplan, skal utføres i naturstein eller betong med natursteinforblending.
- 2.2.3. Nye treplantinger skal:
 - 2.2.3.a Hvert tre skal sikres et sammenhengende, tilgjengelig jordvolum på minimum 20 m³. Vekstmediet skal ha en dybde på minimum 1,0 meter.
 - 2.2.3.b Der trær plasseres i arealer med faste dekker (asfalt, betong og belegningsstein), skal det benyttes rotvennlige forsterkningslag.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

- 2.3.1. VA-rammeplan fra Haugen VVA datert 27.11.2025, versjon 02, er retningsgivende for videre detaljprosjektering innenfor planområdet.

2.4. Verneverdi naturmangfold - Større trær (§ 12-7 nr. 6)

- 2.4.1. Trær som skal bevares er regulert med punkt «Eksisterende tre som skal bevares» og hensynssone bevaring - naturmiljø (H560), med tilhørende bestemmelse.
- 2.4.2. Rapporter om trær ved Birkeland kirke, sist datert 21.10.2025 og 11.12.2025 fra Vestlandsarboristen – Bratseth, er styrende for håndtering av trær innenfor planområdet.

2.5. Verneverdi kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

- 2.5.1. For områdene REL1 til REL6 gjelder hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø.
- 2.5.2. Bygninger markert i plankartet som «Bygg, kulturminne, mm. som skal bevares», skal sikres mot forfall og ivaretas som kulturhistoriske verdier. Dette gjelder:
 - Birkeland kirke innenfor delområde REL1.
 - Sveitervillaen innenfor delområde REL3.
 - Menighetskontoret innenfor delområde REL4.
 - Bygning innenfor delområde REL6.

2.6. Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 2.6.1. Bebyggelse i felt REL1-6 skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- 2.6.2. Byggegrense for del av REL2, mot REL1, er sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.6.3. Byggegrense for del av REL5, mot veg V, er sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.6.4. Det tillates trapper, ramper, overbygd sykkelparkering, nettstasjon, samt murer og terrengbearbeiding utenfor byggegrense, men dette må ikke komme i konflikt med siktsoner for samferdselsanlegg.

2.7. Renovasjon (§ 12-7 nr. 4,7)

- 2.7.1. Det skal etableres felles renovasjonsløsning for REL1-REL5.

2.8. Sykkelparkering (§ 12-7 nr. 4,7)

- 2.8.1. Det skal sikres plass til minimum 32 sykkelparkeringsplasser med låsemulighet innenfor planområdet. Halvparten av plassene skal ha takoverbygg. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering.

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

- 2.9.1. Plan for bygge- og anleggsfasen.
Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før igangsettings-tillatelse gis. Det skal redegjøres for trafikkavvikling, massehåndtering, driftstider, trafikk-sikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold / støv-demping og støyforhold.
- 2.9.2. Marksikringsplan.
Det skal utarbeides Marksikringsplan som skal sikre trær og annen vegetasjon mot skade i rigg- og anleggsfasen.
- 2.9.2.a For ny treplanting skal prinsipp-løsning for jordvolum, oppbygging av rotsoner og teknisk utførelse dokumenteres og vises i detaljert utomhusplan.

2.10. Bygge- og anleggsfasen (§ 12-5 nr. 1)

- 2.10.1. Nødvendige beskyttelsestiltak iht. Plan for bygge- og anleggsfasen, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.10.2. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen i utgangspunktet tilfredsstilles.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt REL1 – REL6) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1.a Type bebyggelse.

Innenfor formålet tillates forsamlingslokale for tro- og livsynsutøvelse med tilhørende uteareal.

3.1.1.b Grad av utnytting

- Utnyttelse i BRA (m²) er angitt i plankart for felt for ny bebyggelse (REL 2 og REL5).

- Bruksareal skal beregnes uten tillegg for tenkt plan for hver tredje meter.
- Utnyttelse i BYA (m²) er angitt i plankartet for felt med eksisterende bebyggelse (REL1, REL3, REL4 og REL6).

3.1.1.c **Byggehøyder**

- For ny bebyggelse i REL2 og REL5 er maks mønehøyder angitt i plankartet. Mindre tekniske takoppbygg/installasjoner kan oppføres 0,5 m over angitt mønehøyde.
- Maksimal byggehøyde for eksisterende bygg i REL1, REL3, REL4 og REL6, reguleres likt til eksisterende byggehøyde. Mindre tekniske oppbygg/installasjoner og etterisolering av tak kan oppføres 0,5 m over eksisterende byggehøyde.
- Tekniske oppbygg/installasjoner skal være tilbaketrukket fra fasadelivet.

3.1.1.d **Utomhusplan**

Utomhusplan skal dokumentere kvalitetskrav og utforming i samsvar med planbestemmelser. Utomhusplan skal vise:

- Utforming av uteoppholdsarealer, inkludert funksjon, materialbruk og landskapsmessig karakter i de ulike delområdene..
- Vegarealer, torg og øvrige gangforbindelser.
- Universelt utformede forbindelser der dette er krav i henhold til planbestemmelsene.
- VA-anlegg og overvannshåndtering.
- Terrengebearbeiding med kotehøyder og stigningsforhold på ramper.
- Materialbruk på overflater og dekker, samt tykkelse på vekstlag.
- Servicefunksjoner utomhus som sykkelkur, skjermvegger, renovasjon etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.
- Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær, inkl. prinsippløsning for jordvolum, jf. 2.9.2. a).
- Forstøtningsmurer påført kotehøyde med materialbruk og kotehøyder.

3.1.2. **Forsamlingslokale for tro- og livsyntøvelse (felt REL1).**

3.1.2.a Innenfor REL1 skal eksisterende Birkeland kirke med uteområde bevares.

3.1.3. **Forsamlingslokale for tro- og livsyntøvelse (felt REL2).**

3.1.3.a Innenfor REL2 kan det etableres tilbygg for forsamlingslokale til Birkeland kirke i REL1.

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.1.3.b Tilbygget skal underordnes kirkebygningen og fremstå dempet i omgivelsene.
- 3.1.3.c Takformen skal ha referanser til omkringliggende bebyggelse og bidra til å redusere høydevirkninger. Bygningens hovedvolum skal utformes med saltak.
- 3.1.3.d Hovedvolumet med saltaksform skal ha skifertak som kirken.
- 3.1.3.e Bygningen skal utformes i bestandige og naturbaserte materialer, fortrinnsvis med tegl eller pusset tegl som fasademateriale. Fasaden kan ha innslag av andre materialer som tre og pussede overflater. Plastbaserte materialer eller platekledninger med kort levetid tillates ikke.
- 3.1.3.f Fasadene skal være i en lys farge for å skape en balansert sammenheng med kirken uten for store kontraster.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 512-7 nr. 1):

- 3.1.3.g Innenfor REL2 skal det etableres uteoppholdsareal tilknyttet forsamlingslokalet. Uteoppholdsarealet skal ha høy material- og landskapsmessig kvalitet og utformes slik at det ikke kommer i konflikt med ferdsel på tilstøtende fortau. Det skal være universelt utformet tilkomst mellom forsamlingslokalet og dette uteoppholdsarealet.
- 3.1.4. **Forsamlingslokale for tro- og livsytelse (felt REL3 sveitservilla, REL4 menighetskontor, REL6 bygning).**
- 3.1.4.a Innenfor REL3, REL4 og REL6 skal eksisterende bygninger markert med juridisk linje 1210 «Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» bevares.
- 3.1.4.b Det tillates utbedringer og tilpasninger som harmonerer med den eksisterende bygningen og bevarer det karakteristiske uttrykket i utforming og materialbruk.
- 3.1.4.c Det tillates bruk av bygninger til galleri og lignende funksjoner innenfor felt REL3.
- 3.1.4.d I sørøstre hjørne av REL3 skal allmenn tilgjengelig snarveg/gangforbindelse opprettholdes mellom kirkegården i øst og gang- og sykkelvegen i sør.
- 3.1.5. **Forsamlingslokale for tro- og livsytelse (felt REL5).**
- 3.1.5.a Innenfor REL5 kan det etableres tilbygg til eksisterende menighetskontor i REL4. Utformingen og plasseringen av tilbygget skal opprettholde den eksisterende bygningens hovedform og arkitektur i størst mulig grad. Bygningen skal fremstå dempet fra kirketorget. Tilbyggets hoveddel skal utformes med saltak.
- 3.2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**
- 3.2.1. **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg (V), Kjøreveg (o_KV1, KV2), Fortau (FO1, o_FO2 - o_FO3), Gang- og sykkelveg (o_GS1 – o_GS2), Annen veggrunn, grøntareal (AVG), Kollektivholdeplass (KH) og Parkering (P1 – P3)**
- 3.2.1.a Bredde og kurvatur på samferdselsanlegg fremgår av plankartet. Mindre fravik på 0,5 m kan tillates dersom dette er teknisk nødvendig for å oppnå bedre lokale løsninger, forutsatt at anleggets funksjon og kapasitet ikke svekkes.
- 3.2.1.b Der avkjørsler er markert med piler i plankartet, tillates inntil 2 m justeringer av plassering i forbindelse med detaljprosjektering, forutsatt at trafikksikkerheten ivaretas. Ved alle avkjørsler skal det sikres fri sikt i samsvar med gjeldende veiknormaler.
- 3.2.1.c Privat samferdselsanlegg (KV2, V og FO1) skal holdes åpen for allmenn gjennomgang for gange og sykkel til alle årstider.
- 3.2.2. **Gang- og sykkelveg (GS)**
- 3.2.2.a På gang- og sykkelveg o_GS2 er det tillatt med nødvendig kjøring med bårebil i forbindelse med kirkelige handlinger.
- 3.2.3. **Annen veggrunn- grøntareal (AVG)**
- 3.2.3.a Innenfor arealet kan det plasseres murer, grøfter, rekkverk, skilt/skiltportaler og andre installasjoner/infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget, samt føres frem annen infrastruktur i rør/kabel, men dette må ikke komme i konflikt med siktsoner for samferdselsanlegg.

3.2.4. **Parkering (P)**

- 3.2.4.a Innenfor P1 kan det etableres inntil 9 bilparkeringsplasser. To av bilparkeringsplassene skal være for HC. Parkeringsplassene skal tilrettelegges for ladepunkter for elbiler.

3.3. **Blågrønnstruktur (BG) (§ 12-5 nr. 3)**

- 3.3.1. Område BG1 – BG3 reguleres til blågrønnstruktur. I BG3 tillates det etablering av støttemurer. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for murenes plassering og forløp i terrenget.

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

4.1. **Frisikt H140 (§ 11-8 a)**

- 4.1.1. I frisiktsoner skal det være fri sikt høyere enn 0,5 m over tilstøtende nivå på veger/avkjørsler.

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

4.2.1. **Registrerte trær som skal bevares med tiltak – H560_1**

Bevaringsverdige trær som er markert med «Eksisterende tre som skal bevares» og hensynssone H560_1 skal bevares. Alle anbefalte sikringstiltak og pleiekrav i rapportene fra Vestlandsarboristen skal følges strengt gjennom hele anleggsperioden. Dette inkluderer krav til randsone, beskyttelse av rotsone og eventuell beskæring. Dersom trær som er regulert til bevaring likevel går tapt eller blir påført uopprettelig skade som følge av byggetiltaket, utløses krav om erstatningsplanting:

- 4.2.1.a Hvert tapte tre skal erstattes med nytt tre.
- 4.2.1.b Erstatningstrærne skal plantes innenfor planområdet og ha en størrelse/kvalitet som sikrer god etablering.
- 4.2.1.c Plassering og valg av erstatningstrær skal godkjennes i revidert utomhusplan.

4.2.2. **Hule eiker som skal bevares – H560_2**

Hule eiker som er markert med «Eksisterende tre som skal bevares» og hensynssone H560_2 i plankartet, skal sikres mot indirekte påvirkning (som jordpakking eller lagring av masser) i samsvar med rapportene fra Vestlandsarboristen – Bratseth sist datert 21.10.2025 og 11.12.2025 vurdering av påvirkningssone.

4.3. **Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø H570_1 og H570_2 (§ 11-8 c)**

- 4.3.1. Nye tilbygg skal underordne og tilpasse seg eksisterende bygninger i volum, skala og plassering. Tilbyggene skal utformes slik at Birkeland kirke fortsatt fremstår som det mest sentrale elementet i kulturmiljøet.
- 4.3.2. Utearealer, terrengformer, siktlinjer, ganglinjer, murer, dekker og vegetasjonsstruktur som inngår i kulturmiljøet rundt Birkeland kirke skal ivaretas. Nye utomhustiltak skal understøtte kirkens rolle som landemerke og sikre lesbarhet av hovedvolum, historiske strukturer og romlige sammenhenger.

- 4.3.3. Del av eksisterende kirkemur som ligger innenfor REL2 tillates fjernet eller endret for å sikre nødvendig adkomst og universell utforming. Plassering skal skje i tråd med retningslinjene i illustrasjonsplanen.
- 4.3.4. Materialer skal ha høy kvalitet og lang levetid, fortrinnsvis tegl, tre, naturstein eller pusset overflate i lys farge.

4.4. Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø H570_3 (§ 11-8 c)

- 4.4.1. Den Gamle Vossebanetraséen skal holds åpen som et historiefortellende element og kan benyttes til gang- og sykkelveg.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 – Parkering og adkomst til REL 6

- 5.1.1. Innenfor #1 i REL5 skal det opparbeides inntil to parkeringsplasser og gangadkomst til gnr/bnr 42/890/0/10 i REL6.

5.2. Bestemmelsesområde #2 - Midlertidig bygge- og anleggsområde

- 5.2.1. Bestemmelsesområde #2 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av samferdselsanlegg i planområdet og byggetiltak i REL5. Innenfor området kan det gjennomføres midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.
- 5.2.2. Områdenes tilstand skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes. Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene ferdigstilles samtidig med samferdselsarealene. Eventuell beplantning tillates utført i første aktuelle sesong.
- 5.2.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i 10 år fra planens ikrafttredelsesdato.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse i felt REL2 og REL5.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende sendes inn:

- 6.1.1. Plan for bygge- og anleggsfasen, jf. 2.9.1 og 2.10.1.
- 6.1.2. Marksikringsplan, jf. 2.9.2.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk i felt REL2 og REL5

- 6.2.1. Samferdselsanlegg KV2, V, FO1 og P1 – P2, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og tekniske planer.
- 6.2.2. Blågrønne løsninger for overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og tekniske planer.
- 6.2.3. Samtlige uteområder skal være ferdig opparbeidet og møblert i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom ferdigstilling skjer utenom plantesesong, kan utførelse av gjenstående gartnerarbeid utsettes til plantesesong. Arbeidet skal ferdigstilles før ferdigattest.

7. Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan datert 10.06.2026
- VA-rammeplan datert 27.11.2025, versjon 02

- Rapporter om trær ved Birkeland kirke datert 21.10.2025 fra Vestlandsarboristen – Bratseth
- Rapporter om trær ved Birkeland kirke datert 11.12.2025 fra Vestlandsarboristen – Bratseth

FORSLAG