

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana. Gnr. 94, Bnr. 6 mfl., Rød

Nasjonal arealplan-ID 4601_ 70710000

Saksnummer	PLAN-2022/20666 (tidl. saksnummer 202024112)
Vedtatt av bystyret	17.06.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	17.06.2025
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 seks kommunale boliger med tilhørende parkering, renovasjonsanlegg og uteoppholdsarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

2.1.1. Ny bebyggelse skal tilpasse seg kulturmiljøet på Rød gjennom materialbruk på fasader og tak samt bruk av saltak.

2.2. Terrengbehandling

2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng.

2.2.2. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med myk og naturlig overgang til eksisterende terreng, og tilsås/bepantes med stedegne arter som fremmer biologisk mangfold.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.3.1. VA-rammeplan datert 18.01.2023 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.4. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støy

- 2.4.1. Alle boenheter skal ha minst 1 vindu ut mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).
- 2.4.2. Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for utforming av tiltak.

Masse- og avfallshåndtering

- 2.4.3. Fremmede arter herunder fagerfredløs, syrin og rødhyll i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

Tiltak i hekkeperiode

- 2.4.4. Det tillates ikke anleggsarbeid/sprengningsaktivitet i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.

2.5. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Offentlige arealformål

Offentlige arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks o. Dette gjelder følgende formål:

- o_V1, fylkesveg Krokeidevegen
- o_AVT1 og o_AVT2, teknisk veggrunn til fylkesveg
- o_BK, konsentrert småhusbebyggelse
- o_FRI, friområde

Felles arealformål

- f_V2, felles boligveg for de eiendommer som sogner til vegen:
Gnr. 94, bnr. 6, 7, 50, 76, 92, 99, 100, 128, 129, 140, 141, 154, 191, 227, 228, 229, 234.

2.6. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Miljøoppfølging

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygg- og anleggsperioden. Planen skal sendes inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse og skal blant annet vise tiltak som:

- Hindrer forurensning til vassdraget
- Hindrer spredning av fremmede arter

Vann, avløp, overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger.

2.7. Rigg- og anleggsområde

- 2.7.1. o_BK og PP kan benyttes som rigg- og anleggsområde i byggefasen.
- 2.7.2. I anleggsfasen skal tilkomst til Jubileumsstien opprettholdes.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt o_BK)

Type bebyggelse

- 3.1.1.a. Innenfor felt o_BK tillates oppført inntil 6 kommunale utleieboliger med tilhørende anlegg og funksjoner.
- 3.1.1.b. Minstestørrelse skal være 35 kvm per boenhet + bodareal. Boligene skal ha gode og funksjonelle planløsninger tilpasset beboergruppen.

Utnyttelse

- 3.1.1.c. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Byggehøyder

- 3.1.1.d. Det tillates etablert tekniske takoverbygg, takhetter, tekniske installasjoner o.l. inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde. Takoverbyggene skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet.

Byggegrenser

- 3.1.1.e. Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.
- 3.1.1.f. Utenfor byggegrensene kan det etableres ramper, sykkelparkering med tak og forstøtningsmurer. Takoverbygg for sykkelparkering skal ikke overstige 3 meters høyde fra terreng. Forstøtningsmurer kan være inntil 2,0 meter høye.

Materialbruk

- 3.1.1.g. Fasadematerialet skal være tre med liggende kledning.
- Trekledning på nytt bygg mot nordøst skal være ubehandlet eller ha brunfarge eller jordlignende farge.
 - Trekledning på nytt bygg mot sørvest skal være hvitt.
- Fasader i sokkel/underetasjer skal i hovedsak utføres i eller forblendes med naturstein. Alle vinduer skal ha gjennomgående sprosser.
- 3.1.1.h. Nye bygg skal ha taktekking med skiferstein. Takskifer fra eksisterende bygg innenfor o_BK skal gjenbrukes i planområdet.
- 3.1.1.i. Alt av naturstein innenfor o_BK skal tas vare på og gjenbrukes i utearealet.

Takform

- 3.1.1.j. Ny bebyggelse skal utformes med saltak.

Uteoppholdsareal

- 3.1.1.k. Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 5 m² privat uteoppholdsareal.
- 3.1.1.l. Det skal etableres minimum 35 m² felles uteoppholdsareal per boenhet med følgende kvaliteter:
- Alle beplantning i felles uteoppholdsareal skal være stedegen og inkludere bruk av pollinatorvennlige planter.

Sykkelparkering

- 3.1.1.m. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i felt o_BK.

- 3.1.1.n. Parkeringsareal for sykkel skal være overdekket, tyverisikret og ha en sentral plassering.

Renovasjon

- 3.1.1.o. Renovasjonsteknisk plan datert 19.02.2025 skal legges til grunn for valg og utforming av renovasjonsløsning.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- 3.1.1.p. Før det gis rammetillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor o_BK skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Utomhusplan

- 3.1.1.q. Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor o_BK skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Plan for håndtering og deponering av masser
- Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen
- Miljøoppfølgingsplan

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

3.2.1. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1, o_AVT2)

- 3.2.1.a. Innenfor arealene kan det plasseres murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og lignende. Fyllinger skal beplantes med stedegen vegetasjon.

3.2.2. Parkeringsplass (felt PP)

- 3.2.2.a. Innenfor PP skal det etableres parkeringsplasser for inntil 4 biler, der:

- Minimum 1 av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

- 3.2.2.b. Parkeringsplassene skal tilhøre o_BK.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Hensyn friluftsliv (sone H530)

- 4.1.1. Innenfor hensynssone for friluftsliv, H530, skal det sikres allmenn gangforbindelse fra f_V2 til o_FRI, som skal sikre videre tilkomst til Fanafjellet og Jubileumsstien. Denne skal være åpen for allmennheten, og tydelig markeres med skilt både fra f_V2 og ved terrengtrapp. Der gangforbindelsen ligger nærmere enn 3,5 meter fra ny bebyggelse skal det etableres vegetasjonsskjerm med høyde minimum 1,5 meter mellom gangforbindelsen og nybygg.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (vilkår for bruk av arealer, område #1)

Område #1 – Renovasjonsareal

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres renovasjonsløsning for nye boliger i felt o_BK.

- 5.1.2. Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt å utvide tilgrensende veginfrastruktur, men det skal opprettholdes tilstrekkelig areal til renovasjonsløsning for bebyggelse i felt o_BK.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk

- 6.1.1. Følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak:

- Vegkryss, f_V2
- Parkeringsplasser, PP
- Renovasjonsløsning
- Sykkelparkeringsplasser
- Gangforbindelse til Jubileumstien innenfor bestemmelsesområde #1

- 6.1.2. Følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent før det kan gis ferdigattest for tiltak:

- Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet
- Skjermingstiltak mellom gangforbindelse og nybygg

Dokumenter som gis juridisk virkning

VA-rammeplan, Rambøll, datert 18.01.2023

Dokumenter som gjøres retningsgivende

Renovasjonsteknisk plan, Rambøll, datert 19.02.2025