

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 44 bnr. 325 mfl.,

Klokkarlia

Nasjonal arealplan-ID 4601_71780000

Saksnummer

PLAN-2024/18459

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Siste revisjonsdato bestemmelser
(vedtatt av bystyret)

27.05.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av eksisterende bygninger til rekkehus og leiligheter, samt etablering av 4 nybygg i form av tomannsboliger. Det legges opp til å bevare og ombygge det som er mulig av bygningsmassen og å ombruke egnede bygningsmaterialer. Eksisterende grøntareal på tomten, med skogkledde koller og økologisk korridor bevares. For å ivareta myke trafikanter og tilrettelegge for trygg skoleveg er det lagt til rette for fortau fra Klokkarskogen og nordover til Stemmelia.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1 Alle ubebygde arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet skal gis en plassering, utforming, og behandling som innlemmer gode estetiske, funksjonelle, og tekniske hensyn og krav. Det skal tilstrebes høy arkitektonisk kvalitet og å skape en sammenhengende, harmonisk helhetsvirkning i eksisterende omgivelser.

2.2. Terrengbehandling

- 2.2.1 Alle terrenginngrep, fyllinger og skjæringer skal bearbeides for å gi en harmonisk helhetsvirkning i omgivelsene. Massebalanse skal etterstrebes.
- 2.2.2 Skjæringer og fyllinger skal dekket med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon.
- 2.2.3 Fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.
- 2.2.4 Nye murer skal i all hovedsak oppføres i naturstein eller som tørrmur.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.3.1 VAO-rammeplan datert 31.01.2026 gir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett, samt overvannshåndtering innenfor planområdet.
- 2.3.2 Det skal settes av areal til fordrøyningsmagasin under f_LEK.
- 2.3.3 Langs f_PP1 og f_PP2 skal det etableres swales/vadi.

2.4 Eksisterende vegetasjon som skal bevares

- 2.4.1 Eksisterende furutre innenfor #2 skal bevares, jf. 6.1.2.
- 2.4.2 Vegetasjon innenfor o_GN1 skal i all hovedsak bevares. Det tillates med skjøtsel av vegetasjon for å holde område tilgjengelig og attraktivt for bruk.
- 2.4.3 Vegetasjon innenfor GN2 skal bevares. Områdets funksjon som økologisk korridor skal opprettholdes. Det tillates normal skjøtsel av området.
- 2.4.4 Vegetasjon innenfor f_UTE1 og f_UTE2 skal i hovedsak bevares. Det tillates inngrep i terreng og vegetasjon for å tilpasse terreng mot omkringliggende dekker/areal. Ved tilpasning av terreng mot tilstøtende formål skal berørt areal tilsås og/eller replanteres. Større asketrær markert med symbol i plankart datert 02.12.2025 skal bevares.

2.5 Ny beplantning/ vegetasjon

- 2.5.1 Naturkvalitetene i planområdet skal forbedres ved å fjerne fremmede arter i innenfor f_UTE_1 og f_UTE2.
- 2.5.2 Nyplantning skal fortrinnsvis bestå av stedegen vegetasjon og pollinatorvennlige arter.
- 2.5.3 Flerårige planter skal prioriteres og trær skal være en vesentlig del av beplantningen.
- 2.5.4 Det skal plantes i flere sjikt.
- 2.5.5 Det skal legges til rette for leveområder for fugler, insekter, smådyr mm., ved å etablere fuglekasser, insekthotell og la gamle og døde trær stå igjen.
- 2.5.6 For å redusere negative kanteffekter som virker inn på den økologiske korridoren innenfor GN2 kan det etableres skjerming langs korridoren i form av hekk med hjemlige busker.

2.6 Bygge og anleggsfasen

- 2.6.1 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.6.2 Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.
- 2.6.3 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.
- 2.6.4 Varslingsrutiner angitt i gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.

- 2.6.5 Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
2.6.6 Sprengningsaktivitet skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid, april–juni.

2.7 Eierform

- 2.7.1 Felt f_RA er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.
2.7.2 Felt f_UTE1, f_UTE2 er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.
2.7.3 Felt f_LEK er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.
2.7.4 Felt f_V er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.
2.7.5 Felt f_FO4 er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.
2.7.6 Felt f_AVG1 og f_AVG2 er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.
2.7.7 Felt f_PP1, f_PP2 er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.
2.7.8 Felt f_GT er felles for BF1, BF2, BK1, BK2 og BB.

2.8 Dokumentasjonskrav

2.8.1 Plan for bygge og anleggsfasen

- 2.8.1.a Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen som er i samsvar med bestemmelse 2.6. Planen skal eksempelvis inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold.

2.8.2 Utomhusplan

- 2.8.2.a Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelser er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500 og inneholde følgende:

- Plassering av bygg.
- Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser.
- Atkomstveg, gangveger.
- Uteareal.
- Overvannsløsninger.
- Murer, skjæringer, fyllinger.
- Renovasjonsløsning.
- Vegetasjon som skal bevares.

2.8.3 Vann og avløp

- 2.8.3.a Før igangsettingstillatelse må det dokumenteres at «avstanden mellom hovedledning for vann (planlagt overtatt til kommunal drift og vedlikehold) og private spill- og overvannsanlegg er minimum 1 m der de legges parallelt.

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1-BF2, BK1-BK2, BB) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Plassering, byggegrenser

- 3.1.1.a Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.
3.1.1.b Byggegrensen for deler av felt BF1, BF2, BK1, BK2 og BB er sammenfallende med formålsgrensen.
3.1.1.c Mindre tiltak i form av murer og trapper kan plasseres utenfor byggegrensen.

3.1.2 Utforming, materialer

- 3.1.2.a All ny bebyggelse skal ha høy kvalitet på arkitektur og materialbruk i forhold til sin funksjon og bruk.
- 3.1.2.b Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med noe variasjon i materialbruk og fargesetting.
- 3.1.2.c Bebyggelsen skal utformes med gode, varige materialer. Fasader skal ikke ha reflekterende materialer.
- 3.1.2.d Bebyggelsen skal anlegges med saltak. Carporter tillates med flate tak.

3.1.3 Bebyggelse

- 3.1.3.a Eksisterende bebyggelse innenfor BB kan rives.
- 3.1.3.b Eksisterende bebyggelse innenfor BK1 og BK2 skal i hovedsak transformeres. Dersom eksisterende bebyggelse eller deler av denne er i for dårlig stand til å transformeres eller ikke egner seg til dette av ulike grunner tillates det at bebyggelsen rives.
- 3.1.3.c Ved en eventuell riving av eksisterende bebyggelse skal opprinnelig fotavtrykk opprettholdes ved gjenoppbygging.
- 3.1.3.d Utvendige boder skal ha en maksimal størrelse på 8 m².

3.1.4 Renovasjon

- 3.1.4.a Felles renovasjonsteknisk anlegg skal løses innenfor f_RA.
- 3.1.4.b Det skal etableres nedgravde bunntømte containere.
- 3.1.4.c Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) revidert 03.02.2026 skal legges til grunn for detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse av renovasjonsanlegget.
- 3.1.4.d Renovasjonsanlegget skal være funksjonstestet og godkjent av BIR før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse.

3.1.5 Parkeringsplasser for bil

- 3.1.5.a Det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet + 2 HC-parkeringsplasser.
- 3.1.5.b Parkeringsplassene skal plasseres innenfor felt f_PP1 og f_PP2.
- 3.1.5.c HC-parkeringsplasser skal løses innenfor f_PP2.

3.1.6 Parkeringsplasser for sykkel

- 3.1.6.a Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.
- 3.1.6.b Krav til sykkelparkering skal fordeles i sportsbod tilknyttet boenhet og felles utendørsanlegg.
- 3.1.6.c Ved plassering i sportsbod skal det avsettes 1,5 m² pr. plass.
- 3.1.6.d Felles sykkelparkering kan etableres innenfor sørøstlig del av f_UTE1 langsmed f_GT og i sørlig del av f_UTE2 innenfor #2 langsmed planlagt gangvei.
- 3.1.6.e Ved felles parkeringsplasser for sykkel skal det være mulighet for å lade.
- 3.1.6.f Felles sykkelparkeringsplasser skal utstyres med sykkelstativ der det skal være lett å låse sykkelen (sykkelrammen) i stativet. Stativet skal være i et robust og solid materiale.
- 3.1.6.g Sykkelstativet skal ta høyde for et mangfold av sykler i ulike størrelser, med ulikt utstyr som f.eks. kurv. Minimum 10% av de utendørs sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for transportsykkel eller sykkel med vogn.

3.1.7 Uteoppholdsareal

- 3.1.7.a Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Minimum 20 m² skal utformes som privat uteareal.
- 3.1.7.b Uteoppholdsarealet kan løses innenfor BF1, BF2, BK1, BK2, BB, f_LEK, f_UTE1 og f_UTE2.
- 3.1.7.c Uteoppholdsarealene innenfor f_UTE1 og f_UTE2 skal opparbeides som naturlekeplasser der eksisterende vegetasjon i all hovedsak skal bevares. Det kan utføres normal skjøtsel og uttynning av vegetasjon der dette er hensiktsmessig. Det kan etableres enkle tiltak for å tilrettelegge for lek og opphold, eksempelvis balanseelementer, sittegrupper og stier.
- 3.1.7.d Uteoppholdsareal på terreng innenfor BF1, BF2, BK1, BK2 og BB, skal opparbeides som felles uteoppholdsarealer, gangveger eller som private forhager.
- 3.1.7.e Uteoppholdsarealene skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.
- 3.1.7.f Det skal etableres en tydelig buffer/ skille i form av beplantning eller lignende mellom private og felles arealer på bakkeplan.
- 3.1.7.g I sørøstlig del av f_UTE1 skal det etableres overbygget møteplass med grillmuligheter.
- 3.1.7.h Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.

3.1.8 Lekeplass

- 3.1.8.a Innenfor f_LEK skal det etableres lekeplass, tilrettelagt for små barn. Lekeplassen skal inneholde minimum 3 lekeelementer/ lekeapparater.
- 3.1.8.b Det skal i tillegg til lekeaktiviteter for barn også tilrettelegges for beplantning iht. bestemmelse 2.5, variasjon i terreng og dekke, samt sittemuligheter innenfor området.
- 3.1.8.c Det skal benyttes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag. Eksempelvis naturmaterialer som sand eller bark.

3.2 Frittliggende småhus (felt BF1, BF2) (§ 12-5 nr. 1)

3.2.1 Type bebyggelse, antall enheter og material- og fargebruk

- 3.2.1.a Innenfor BF1 og BF2 skal det etableres tomannsboliger.
- 3.2.1.b I BF1 kan det etableres 3 tomannsboliger, totalt 6 boenheter.
- 3.2.1.c I BF2 kan det etableres 1 tomannsbolig, totalt 2 boenheter.
- 3.2.1.d Bebyggelsen skal ha malt eller beiset trekledning.
- 3.2.1.e Fargebruk på fasade skal være i en dempet og varm jordfarge.

3.3 Konsentrerte småhus (felt BK1, BK2) (§ 12-5 nr. 1)

3.3.1 Type bebyggelse, antall enheter og material- og fargebruk

- 3.3.1.a Innenfor BK1 og BK2 skal det etableres rekkehus.
- 3.3.1.b I BK1 kan det etableres inntil 9 boenheter.
- 3.3.1.c I BK2 kan det etableres inntil 3 boenheter.
- 3.3.1.d Bebyggelsen innenfor BK1 skal ha murpuss med innslag av trekledning i gavler og møner. Murpussen skal fortrinnsvis være hvit. Felt med trekledning skal ha en kontrasterende farge.
- 3.3.1.e Bebyggelsen innenfor BK2 skal ha malt eller beiset trekledning, med tilsvarende farge som på trekledning i f.eks. gavl innenfor BK1.

3.4 Blokk (felt BB) (§ 12-5 nr. 1)

3.4.1 Type bebyggelse, antall enheter og material- og fargebruk

- 3.4.1.a Innenfor BB skal det etableres et leilighetsbygg med totalt 10 boenheter.
- 3.4.1.b Bebyggelsen skal ha beiset eller malt trekledning.
- 3.4.1.c Fargebruk på fasade skal være i en dempet og varm jordfarge.

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

4.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 Avkjørselspiler

- 4.1.1.a Ved avkjørselspilene over fortau o_FO3 og f_FO4 skal det etableres nedsenket fortau med gjennomgående kantstein.

4.1.2 Gatetun

- 4.1.2.a f_GT skal være bilfritt.
- 4.1.2.b Dekket innenfor f_GT skal være av høy kvalitet, robust og som sikrer god estetikk og lang levetid. Om mulig skal dekket bidra til å redusere avrenning og fremme permeabilitet.
- 4.1.2.c Det tillates ikke bruk av asfalt som dekke.

4.1.3 Parkering

- 4.1.3.a Innenfor felt f_PP1 og f_PP2 skal det etableres carporter. Krav om carport gjelder ikke HC parkering.
- 4.1.3.b Det skal benyttes trekledning på carportene, fortrinnsvis spilekledning eller lignende med en viss grad av åpenhet langs ytterveggene.
- 4.1.3.c Det skal legges til rette for lademuligheter for alle parkeringsplasser.
- 4.1.3.d Området langs carportene innenfor f_PP1 skal beplantes med klatreplanter eller lignende.
- 4.1.3.e Det kan etableres sedum eller annen vegetasjon på tak på carportene.

4.1.4 Annen veggrunn - grøntareal

- 4.1.4a f_AVG1 og f_AVG2 skal beplantes med trær og/eller busker.

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Grønnstruktur

- 5.1.1 Eksisterende friområde o_GN1, Klokkarskogen, videreføres slik den ligger i dag.
- 5.1.2 Det tillates med normal skjøtsel av friområdet. Det skal opprettholdes tilkomst til og gjennom området.

6 Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde (område #1)

- 6.1.1 Det skal etableres gangveg gjennom #1 som kobler seg på eksisterende gangveg innenfor o_GN1. Gangvegen skal være av høy kvalitet, som sikrer god estetikk og lang levetid. Om mulig skal dekket bidra til å redusere avrenning og fremme permeabilitet. Gangvegen skal være universelt utformet med en minimum bredde på 2 m.
- 6.1.2 Eksisterende furutre innenfor #2 skal bevares.

7 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF1,BF2,BK1,BK2,BB)

7.1.1 Følgende arealer skal være ferdig opparbeidet:

- Renovasjonsanlegg innenfor f_RA i samsvar med bestemmelse 3.1.4.
- Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.1.7.
- Lekeområde innenfor f_LEK i samsvar med bestemmelse 3.1.8.
- Gatetun f_GT i samsvar med bestemmelse 4.1.2.
- Gangveg i samsvar med bestemmelse 6.1.1.
- Annen veggrunn – grøntareal f_AVG1 og f_AVG2 i samsvar med bestemmelse 4.1.4.
- Parkeringsplasser innenfor f_PP1 og f_PP2 i samsvar med bestemmelse 3.1.5 og 4.1.3.
- Sykkelparkering i samsvar med bestemmelse 3.1.6.
- Tilkomstveg f_V.
- Fortau o_FO1, o_FO2, o_FO3 og f_FO4.
- Swales/ vadi i samsvar med bestemmelse 2.3.3.

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende

- VAO-rammeplan, datert 31.01.2026
- Renovasjonsteknisk avfallsplan, datert 03.02.2026