

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 43 bnr.53 mfl.

Midtunvegen omsorgsboliger

Nasjonal arealplan-ID 4601_64500000

Saksnummer	201426586
Siste revisjonsdato bestemmelser	30.11.2021
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
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 kommunale omsorgsboliger med personalbase.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Felles bestemmelser

- § 2.1.1 Ved prosjektering og opparbeidelse av bygninger og fellesområder samt ferdselsområder skal det legges vekt på løsninger som gir tilgjengelighet og gode bruksegenskaper for alle brukere.
- § 2.1.2 Fyllinger/skråninger skal opparbeides og beplantes.
- § 2.1.3 Byggegrense går fram av plankartet. Der den ikke er synlig følger den formålsgrensen. Terrengtilpassing, murer, trapper og uteareal kan opparbeides utenfor byggegrense innenfor byggeformål.
- § 2.1.4 Utforming av bygg og veg/gater/fortau skal sikre god trafiksikkerhet, adkomst, nødvendig sikring mot støy.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Boligbebyggelse - blokk (o_BBB)

I området kan det etableres kommunale omsorgsboliger med personalbase. Utforming av bebyggelse med uteareal skal være tilpasset brukergruppens behov.

Leiligheter i bofellesskapet skal minimum ha en størrelse på 60 m² BRA + sportsbod.

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting og byggehøyder

Grad av utnytting og byggehøyder er påført plankartet. Parkering skal løses innenfor fastsatt maksimal grad av utnytting. Ved beregning av bruksareal skal areal på loft unntas. Det forutsettes at areal under skråtak opptas av konstruksjoner og tekniske installasjoner.

§ 3.1.1.2 Utforming og estetikk

- a) Illustrasjonsplan datert 3.9.2021 skal være retningsgivende for områdets disponering og bebyggelsens karakter innenfor rammen av reguleringsplanens øvrige bestemmelser.
- b) Hovedmaterialet i kledning skal være i naturlige materialer som tre, stein og mur. Bygningsanlegget skal ha en neddempet fargeholdning med innslag av varme farger.
- c) Bosshuset skal være en integrert del av boligbygningen, og skal ha samme kledning som bygning for øvrig.
- d) Synlige forstøtningsmurer som grenser mot BOP skal ha en enhetlig utforming og føres opp i naturstein. Trapp langs bosshuset skal ha naturstein på fri side.

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal

- a) Det skal være minimum 5 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet.
- b) Det skal være minimum 250 m² felles uteoppholdsareal. Alt uteoppholdsareal kan ligge på balkonger/terrasse/takterrasse.
- c) Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdi angitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje om behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyrapport datert 1.7.2021 legges til grunn.

§ 3.1.1.4 Parkering

- a) Innenfor området skal det etableres parkeringsplasser for inntil 4 biler. Alle parkeringsplassene skal være klargjort for ladepunkt for el-bil. Parkeringsplassen nærmest bygget skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- b) Det skal etableres minimum 6 sykkelparkeringsplasser for ansatte i eget låsbart rom. Rommet skal ha ladepunkt for el-sykler. Det skal etableres garderobetilbud for ansatte som skal inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær.

§ 3.1.1.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal følge renovasjonsteknisk plan datert 14.6.2021.

§ 3.1.1.6 VA-rammeplan

VA-rammeplan, datert 19.11.2021 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering innenfor området.

§ 3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_BOP)

§ 3.1.2.1 Området skal benyttes til offentlige formål.

På plankartet er vist bygninger som inngår i planen. Ny bebyggelse kan oppføres innenfor en utnyttingsgrad på maks 100%-BRA, og med maks. byggehøyde på 9 m fra ferdig planerterrengs gjennomsnittsnivå. Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, med særlig vekt på hensynet til bygninger regulert til bevaring. Nye byggetiltak skal forelegges Byantikvaren før byggetillatelse kan gis.

§ 3.1.2.2 Bygninger som skal bevares

- a) Alle tiltak skal forelegges antikvarisk faginstans, Byantikvaren, før tillatelse kan gis.
- b) Alle bygninger regulert til bevaring har betydning for kulturminnemiljøet, og tillates ikke revet uten spesiell godkjenning fra Byantikvaren.
- c) Innenfor området kan eksisterende bygninger settes i stand under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialbruk bevares eller tilbakeføres. Unntak fra dette kan gjøres der det er nødvendig for å tilpasse bygningen til tekniske krav og en funksjonell bruk, og dersom man opprettholder bygningens hovedinntrykk.
- d) Kommunen kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset omgivelsene slik at tiltaket, utomhusareal og eksisterende bygg utgjør en helhet med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Byantikvaren skal gi uttalelse til all ny utbygging og endringer av eksisterende bygg.
- e) «Gamlebygget», Herredsstyresalen, med interiør og fast inventar, samt hovedtrapp og bitrapp skal bevares. Høyblokken: Formansskapssalen med garderobe, samt byggets hovedtrapperom skal bevares.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- § 3.2.1.1 Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og godkjente tekniske planer. Mindre tilpasninger kan tillates i forbindelse med byggesaksbehandling.
- § 3.2.1.2 Innenfor formålet annen veggrunn- grøntareal kan det plasseres grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, rekkverk, lyktestolper og lignende.
- § 3.2.1.3 Ny støttemur langs Midtunvegen skal ha høy kvalitet i utforming og være tilpasset eksisterende tørrmur (omfattet av H750), hva gjelder farge, form og steinstørrelse.
- § 3.2.1.4 O_SGG er eksisterende gangforbindelse til Nesttun.
- § 3.2.1.5 f_SV2 er felles for gnr. 43 bnr. 729 og gnr. 43 bnr. 277.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Friområde (felt o_GF)

Innenfor friområdet o_GF tillates mindre tiltak for tilrettelegging for lek og opphold, og det kan opparbeides gruset sti. Eksisterende terreng og vegetasjon skal hensyntas ved tiltak.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

§ 4.1.1 Frisikt (H140)

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

§ 4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

§ 4.2.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

- § 4.2.1.1 Alle tiltak innenfor hensynssonen skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes. Eksisterende og opprinnelige bygningsdetaljer, fasadeuttrykk og materialitet skal bevares.
- § 4.2.1.2 Tørrmur langs Midtunvegen skal bevares i så stor utstrekning som mulig, jf. plankartet.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4)

§ 5.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- § 5.1.1.1 Bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 kan benyttes til midlertidig anleggsområde, og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt. Etter ferdigstilling skal arealene være opparbeidet i samsvar med planen. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig.
- § 5.1.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i tiden fra vedtaksdato for reguleringsplanen og 10 år frem i tid.

§ 5.1.2 Bestemmelsesområde #4

- § 5.1.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan oppføres bosshus/bod eller annen tilleggsdel med takterrasse på toppen. Dette skal være en integrert del av hovedbygget. Maksimal tillatt gesimshøyde for tilleggsdelen er k+44.

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

§ 6.1 Før rammetillatelse

- § 6.1.1 Ved søknad om rammetillatelse for o_BBB skal det legges ved utomhusplan. Planen skal angi plassering av bygning, adkomst til bygning, planering og utnytting av området, terrengbehandling med høydeangivelse, forstøtningsmurer, trapper, gjerder, beplantning, møblering, belysning, parkering og renovasjonsløsning. Kjøremønstre for renovasjonsbil (10,5 m) skal vises.
- § 6.1.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Det skal utarbeides klimagassberegning for bebyggelsen.
- § 6.1.3 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en rigg – og sikringsplan.
- § 6.1.4 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge uttale fra VA-etaten.
- § 6.1.5 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge uttale fra Byantikvaren.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse

- § 6.2.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges fram gjennomføringsplan som viser at offentlige vegområder skal bygges først.
- § 6.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i tilknytning til kommunal veg, skal byggeplan for aktuelt tiltak være godkjent av rette vegmyndighet.
- § 6.2.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i tilknytning til fylkesveg, skal byggeplan for aktuelt tiltak være godkjent av rette vegmyndighet og det skal være inngått gjennomføringsavtale med Vestland fylkeskommune.
- § 6.2.4 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- § 6.2.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være gjennomført grunnundersøkelser.

§ 6.3 Før brukstillatelse

- § 6.3.1 Renovasjonsareal skal være ferdig opparbeidet ihht. Renovasjonsteknisk plan jf. § 3.1.1.6.
- § 6.3.2 Nødvendige avbøtende tiltak for å skjerme mot vegtrafikkstøy skal være etablert.

§ 6.4 Før ferdigattest

- § 6.4.1 Offentlige vegområder skal være overtatt til offentlige vegmyndigheter.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende:

- Illustrasjonsplan datert 3.9.2021.
- Renovasjonsteknisk plan datert 14.6.2021
- VA-rammeplan, datert 19.11.2020
- Støyrapport, datert 1.7.2021