

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Fana, gnr. 13 bnr. 200 mfl.**

**Jacob Kjødes veg**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_65560000**

Saksnummer

201717650

Siste revisjonsdato  
bestemmelser

15.12.2021

**Vedtatt av bystyret**

15.12.2021

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. \_\_\_\_\_

avdelingsleder

## 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil fire nye lavblokker med samlet inntil 30 nye boenheter. Planen er delt i felt, og delfeltene BBB1, BBB2 og BBB3 kan bygges ut i ulike utbyggingsetapper. Planen legger til rette for gode uteoppholdsarealer med kvalitet.

For utfyllende opplysninger vises det til [planbeskrivelsen](#) datert 16.12.20.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Estetisk utforming

Bygg og anlegg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset bymessig struktur. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal sikres god avslutning, og gode møter med nærliggende småhusbebyggelse. Tradisjonelle bygningsmaterialer som tørrmurer, mur, tre og glass skal etterstrebes. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer.

Prosjektet skal tilpasses omkringliggende omgivelser i skala og volumoppbygging. Variasjon av stående og liggende trekledning, gjerne i en mørk farge, kan benyttes. Kvaliteter i både eksisterende og nye bebyggelse kan videreføres, dette gjelder alt fra volumsammensetning, skala, typologi og materialbruk.

## **2.2 Terrengbehandling**

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenkning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Deler av nåværende grøntareal og eksisterende vegetasjon hvis mulig, bør søkes integrert i ny bebyggelse. Store trær dvs. trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over bakken, skal erstattes dersom de må fjernes.

## **2.3 Byggegrense og byggehøyde**

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet, er byggegrensen i formålsgrensen. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 1,5 m over maksimal tillatt byggehøyde.

## **2.4 Avfall og overskuddsmateriale**

Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

## **2.5 Miljøkvalitet**

Støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med § 22 i kommuneplanens arealdel (KPA2018). Eventuelle støytiltak avklares ved detaljprosjektering og dokumentasjon må fremlegges sammen med søknad om tiltak. Følgende forutsetninger må være oppfylt:

- Bygningene må ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå ikke overskrider 30 dB.
- Minst ett soverom må plasseres på den stille siden.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå over 55 dB.

## **2.6 Energi**

Bebyggelsen skal knyttes til fjernvarmenettet dersom det er lagt frem ledningsnett til feltet. Det kan gis unntak for bygg som krever lite energi fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut fra miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes med fjernvarme.

## **2.7 Utbyggingsavtale**

Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur og offentlige byrom i planområdet. Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være «sikret opparbeidet» anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføringen av tiltaket i henhold til avtalen.

## 3. Utfyllende planer og dokumentasjon

---

### 3.1 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tillatelse skal det utarbeides utomhusplan for det delfelt (BBB1, BBB2 og BBB3) det søkes tillatelse for.

### 3.2 Renovasjonsteknisk anlegg

3.2.1 Det er inngått avtale med Vestland fylkeskommune om etablering av renovasjonsteknisk anlegg i allmenningen (utenfor planområdet).

3.2.2 Ved innsendelse av søknad om tillatelse skal det dokumenteres at renovasjonsanlegg er etablert i allmenning eller at det foreligger nødvendig tillatelse til etablering av renovasjonsanlegg.

### 3.3 Massehåndtering

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

### 3.4 VA-rammeplan

Godkjent VA-rammeplan datert 23.03.18 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.

### 3.5 Trafikksikringsplan

3.5.1 Det skal utarbeides en trafikksikringsplan for bygge- og anleggsperioden.

3.5.2 Trafikksikkerhetsplanen skal også ivareta myke trafikanter på tilkomstveiene til feltet.

3.5.3 Søknad om trafikksikkerhetsplan skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 4.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

a. I BBB1 kan det maksimalt etableres 19 boenheter fordelt på to bygg, i BBB2 kan det maksimalt etableres 8 boenheter og i BBB3 kan det maksimalt etableres 3 boenheter.

Bebyggelsen innenfor BBB1, BBB2 og BBB3 må ikke plasseres nærmere de respektive feltavgrensingene, enn illustrasjonsplan datert 17.12.2020 viser. Blokkbebyggelsen (BBB) skal ha vegetasjonstak med pollinatorvennlig beplantning.

b. Maksimal utnyttelse (%-BRA) og byggehøyder (k+) er angitt på plankartet.

4. etasje innenfor felt BBB1 med BH inntil kote +49,0 må trekkes inn mot blokken i samme felt, mot felt BFS og o\_SGS1 (S8 i områdeplanen med PlanID 60760000), slik at innvendig bruksareal i etasjen blir minimum 20% mindre enn i etasjen under.

c. Alle boenheter skal ha minimum 7m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.

- d. Det skal opparbeides minimum 15m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet.
- e. Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
  - God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
  - Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
  - Arealet skal ferdigstilles før det gis ferdigattest for ny bolig.
  - Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt.
  - Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.

Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og antall boenheter.

- f. Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 0,8 bilparkeringsplass per 100m<sup>2</sup> bolig. Parkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller i det som er markert som S5 i områdeplanen for Paradis (PlanID 4601\_60760000). Minimum 80 % av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av el-biler.
- g. Per 100m<sup>2</sup> BRA bolig skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal være tyverisikker.
- h. Det tillates oppført nettstasjon i formålet.
- i. Prosjektet skal tilby varierte størrelser på boenhetene. Maksimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal under 50m<sup>2</sup>. Minimum 20% av boenhetene skal ha bruksareal over 80m<sup>2</sup>. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35m<sup>2</sup> BRA + bodareal.
- j. Det skal etableres gangforbindelser gjennom planområdet. Illustrasjonsplan datert 17.12.20 er retningsgivende.
- k. Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m<sup>2</sup>. Nullutslippsløsninger skal vurderes og tiltak for å redusere klimagassutslipp dokumenteres.

#### **4.1.2 Boligbebyggelse -frittliggende (BFS)**

Eksisterende enebolig er regulert (BFS) i tråd med dagens situasjon. Det kan ikke oppføres nye boliger i formålet. Det kan etableres 1 oppstillingsplass for bil i BFS.

#### **4.1.3 Uteoppholdsareal (BUT1 og BUT2)**

- a. Det skal for delfelt BBB1 etableres småbarnslekeplass på minimum 100m<sup>2</sup> i formål BUT1. Lekearealet skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter. Illustrasjonsplanen datert 17.12.20 er retningsgivende.

- b. Det skal for delfelt BBB2 og BBB3 etableres småbarnslekeplass på minimum 50m<sup>2</sup> i formål BUT2. Lekearealet skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter. Illustrasjonsplanen datert 17.12.20 er retningsgivende.

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **4.2.1 Kjøreveg (SKV)**

Kjøreveger skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på vedtatt plankart.

### **4.2.2 Fortau (SF)**

Fortau skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på vedtatt plankart.

### **4.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)**

Gang- og sykkelveg skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart. Det tillates kun kjøring til eksisterende eiendommer gnr.13 bnr 163, 442, 546, 683, 179 og 200 i tråd med dagens godkjente bruk.

Eksisterende avkjørsler til gnr 13 bnr 163, 442, 546 og 683 skal stenges når det etableres nye avkjørsler i henhold til fremtidig detaljplan for S8 (planID 60760000). Avkjørsel til gnr 13 bnr 200 skal stenges når nybygg innen BBB1 er etablert og avkjørsel til gnr 13 bnr 179 skal stenges når nybygg innen BBB2 er etablert. Kjøring på gang- og sykkelveien til BBB1 og BBB2 tillates kun for beredskaps- og utrykningskjøretøy.

## **5. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)**

I bestemmelsesområde #1 kan nødvendige inngrep, anleggsarbeid og opparbeiding gjennomføres i tråd med bestemmelsene knyttet til det midlertidige bygge- og anleggsområdet i godkjent plan 65020000.

Det midlertidige bygge- og anleggsområdet har en maksimal ramme på 10 år fra planen er vedtatt. Det midlertidige bygge- og anleggsområdet skal fjernes fra planen og blir ugyldig dersom tiltaket innenfor dette området er ferdigstilt før. Bergen kommune skal varsles ved ferdigstilling og fjerne det midlertidige bygge- og anleggsområdet.

## **6. Rekkefølgebestemmelser**

---

6.1 Delfeltene BBB1, BBB2 og BBB3 kan bygges ut i ulike utbyggingsetapper. Delfelt BBB1 samtidig med BUT1 skal bygges ut først.

Delfelt BBB2 og BBB3 kan ikke bygges ut før o\_SKV og o\_SF er opparbeidet i tråd med plankart.

- Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for brannvesenets behov for tilkomst.

- Det skal utføres uavhengig kontroll av brannprosjektering for blokkbebyggelse innen BBB1.
- Trafikksikkerhetsplan jf § 3.5.1 og 3.5.2 skal være godkjent av veimyndigheten for rammetillatelse kan gis.
  - Det må utarbeides veitegninger for deler av Paradisalléen (o\_SKV) og disse skal være godkjent av veimyndigheten før det gis rammetillatelse til delfelt BBB2 og BBB3.

## 6.2 Før igangsettingstillatelse

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i bydelene skal være dokumentert.

Det skal være etablert parkeringsanlegg med tilstrekkelig kapasitet i S5 (S5 i områdeplanen for Paradis, PlanID 4601\_60760000).

Det må foreligge nødvendig tillatelse til etablering av renovasjonsanlegg eller dokumenteres at renovasjonsanlegg er etablert i allmenning (utenfor planområdet). Trafikksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen skal være utarbeidet.

Trafikksikkerhetsplanen skal også ivareta myke trafikanter på tilkomstveiene til feltet.

Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret gjennomføring før igangsetting av tiltak, for hvert delfelt.

## 6.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Renovasjonsløsning for delfelt BB1 (BBB1, BBB2 og BBB3) skal være ferdig opparbeidet med kapasitet til det antall boenheter det søkes midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for.

- O\_SGS1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom gang- og sykkelveien er oppgradert og gjennomført av Vestland fylkeskommune før utbygging av BBB1 skal gang- og sykkelveien tilbakeføres i den stand og kvalitet som før utbygging av BBB1.

## 6.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for hvert delfelt (BBB1, BBB2, BBB3)

- Vann- og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent rammeplan for VA.
- Det tillates trinnvis ferdigstilling av uteoppholdsareal og gangforbindelser knyttet til de ulike delfeltene.
- Det må være inngått avtale om parkering i S5 med tilstrekkelig kapasitet i tråd med parkeringsbestemmelsene.
- Etter avtale med grunneier av BFS (gnr. 13 bnr. 175) og BBB1 kan det legges til rette for beplantning i form av hekk langs med eiendommen gnr.13, bnr. 175.

## 6.5 Tiltak i områdereguleringsplan for Paradis (4601-60760000)

Følgende offentlig infrastruktur innenfor områdereguleringsplan for Paradis må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak:

- Offentlig gang-/sykkelveg o\_GS1
- Offentlig kjøreveg o\_KV1, med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, g-/s veg, sykkelveg/-felt, kjørbar gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur, samt omlegging av Statsminister Michelsens vei (f\_KV18).
- Offentlig kjøreveg o\_KV11, med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, g-/s veg, sykkelveg/-felt) og teknisk infrastruktur, samt omlegging av Statsminister Michelsens vei (f\_KV18), og etablering av f\_KV16 med tilhørende fortau.
- Gangbro over Nesttunvegen o\_GS5, og o\_GS3, o\_KV/GS2, o\_GS4, Torg o\_T1, Torg o\_T2 og o\_G1.
- Offentlig kjøreveg o\_KV3 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, gang- og sykkelveg) og teknisk infrastruktur.
- Offentlig kjøreveg o\_KV4 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau, sykkelveg/-felt) og teknisk infrastruktur.
- Offentlig kjøreveg o\_KV5 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur.
- Offentlig kjøreveg o\_KV6 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur.
- Offentlig kjøreveg o\_KV7 med tilhørende samferdselsanlegg (fortau) og teknisk infrastruktur.
- Offentlig kjøreveg o\_KV8 med tilhørende infrastruktur.
- Offentlig kjøreveg o\_KV13 med tilhørende teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg (fortau, gang- og sykkelveg).

Offentlig infrastruktur innenfor områderegeringsplan for Paradis anses sikret opparbeidet dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, og oppfylt sine forpliktelser etter avtalen.

## 7. Eierform

---

### 7.1 Offentlige arealformål

7.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- o\_SKV
- o\_SF
- o\_SGS1
- o\_SGS2

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

RETNINGSGIVENDE

1. Illustrasjonsplan, datert 17.12.20
2. VA-rammeplan, datert 23.03.18