

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 12 bnr. 303 mfl.

Fantoftvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70420000

Saksnummer

2022/20626

Siste revisjonsdato bestemmelser

17.06.2022

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging innenfor gnr/bnr. 12/303. Dette gjelder inntil 9 nye boliger i rekke med tilhørende fellesfunksjoner.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Tilkomst til opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst, for uteoppholdsareal.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Ved utforming av fasader skal det benyttes naturlige materialer som tre og mur/puss. god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser. Byggene skal være i samsvar med Bergen kommunes arkitekturstrategi.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og sidearealer skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for opparbeidelse av tomt og uteområder, inkludert sti fra planområdet til veg i vest.

§ 2.4 Overvannshåndtering

Godkjent VA- rammeplan, datert 06.01.2022, skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.5.1 Byggegrense fremgår av plankartet. Innenfor #1 kan det etableres bossrom under terreng, utenfor byggegrense.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Bygge- og anleggsarbeid

§ 2.6.1 Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelse av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.

§ 2.6.2 Det skal sendes inn en støyberegning for bygge- og anleggsfasen og en plan for hvordan bygge- og anleggsstøy skal håndteres. Dette kan inngå i rigg- og sikringsplan, jf. 6.1.1.

§ 2.6.3 Overskuddsmasser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter forurensingsloven.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.1 Type bebyggelse

§ 3.1.1.1.a Innenfor område kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus i tunstruktur rundt felles uteoppholdsareal. Det tillates etablert inntil 9 boenheter.

§ 3.1.1.2 Grad av utnytting

§ 3.1.1.2.a Grad av utnytting går frem av plankartet.

§ 3.1.1.3 Byggehøyder

§ 3.1.1.3.a Maks byggehøyde (BH) går frem av plankartet.

§ 3.1.1.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.1.4.a Bebyggelse innenfor BK skal ha pulttak. Takvinkel skal være mellom 17-23 °.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

§ 3.1.2.1 Arealet reguleres til frittliggende småhusbebyggelse tilhørende henholdsvis eiendommene 12/284 og 12/285.

§ 3.1.3 Kontor (felt K)

§ 3.1.3.1 Reguleres iht. eksisterende bebyggelse, gjelder siktlinje.

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

§ 3.1.3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.3.2.a Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % kan etableres på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal.

§ 3.1.3.2.b Felles uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Arealer skal være sammenhengende, og ha direkte tilkomst fra alle boenhetenes hovedinngang.
- Arealet skal sperres for biltrafikk.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone
- Arealet skal skjermes for vind

Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn.

Arealer som skal tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvaliteter

§ 3.1.3.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.3.3.a Bilparkering: Det kan etableres en bilparkeringsplasser pr. boenhet. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil. Minimum 10% av parkeringsplassene rundes oppover skal være tilrettelagt og reservert for bevegelsehemmede. Det kan ikke etableres carporter eller garasjer på felt P1

§ 3.1.3.3.b Sykkelparkering: Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA Det skal være 1 parkeringsplass for lastesykkel per enhet. Alle sykkelparkeringsplassene/lastesykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres i låsbart sykkelhus. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.

§ 3.1.3.4 Renovasjon

§ 3.1.3.4.a Det skal etableres felles renovasjonsløsning. Renovasjonsløsning kan etableres med avfallsbeholdere.

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

§ 3.1.3.5.a VA rammeplan datert 06.01.2022 og tilhørende VA rammeplankart skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling og detaljprosjektering.

§ 3.1.3.5.b For BK skal det utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan. Løsning skal være forelagt BIR. RTP skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 3.1.3.5.c Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det vedlegges en utomhusplan og ulike relevante snitt i målestokk 1:200/500. Planmaterialet skal vise:

- Høyder på eksisterende og planlagt terreng
- Parkeringsareal
- Avkjørsel/opparbeidet adkomst
- Gangareal
- Uteoppholdsareal

- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Belegg
- plassering av møblering og belysning
- Eventuell nettstasjon
- Miljøstasjon/avfallshåndtering
- Fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier

§ 3.1.3.5.d Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for:

- Valg av energiløsninger og byggematerialer,
- Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.
- Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av arkitekturen.

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

§ 3.2.1 VEG, (felt f_V)

§ 3.2.1.1.a Veg f_V er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

§ 3.2.2 Kjøreveg, (felt o_KV)

§ 3.2.2.1.a Kjøreveg o_KV. Vegen er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

§ 3.2.3 Fortau, (felt o_FO1 - o_FO5)

§ 3.2.3.1.a Fortau o_FO1 – FO5. Fortau er regulert med bredde og kurvatur vist på plankartet.

§ 3.2.4 Annen veigrunn grønt, (felt o_SVG.)

§ 3.2.4.1.a Innenfor dette arealformålet kan det plasseres grøfter.

§ 3.2.5 Parkering (P1 og o_P2)

§ 3.2.5.1.a P1 er parkering for BK. Det tillates sykkelparkering i form av sykkelbod og eller sykkelstativ innenfor formålet.

§ 3.2.5.1.b o_P2 er eksisterende parkeringsplass for turbusser.

§ 3.2.6 Kombinert formål for samferdselsanlegg (o_SK)

§ 3.2.6.1.a o_SK er kombinert kjøreveg og fortau

§ 3.2.6.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.6.2.a Areal merket med o_ i plankartet er offentlige

§ 3.2.6.2.b Areal merket med f_ er felles for gnr/bnr.: 12/303, 12/284, 12/285 og 12/286. Tilkomst til gnr/bnr. 12/284, 12/285 og 12/286 er angitt med avkjøringspiler i plankartet.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Blågrønnstruktur, (felt BG)

§ 3.3.1.1.a Området reguleres til blågrønnstruktur tilhørende grønndraget / gangadkomst til Fana Stavkirke.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H190)

§ 4.1.1 I frisiktsone (H140) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan

- § 4.1.2 Restriksjoner omfatter tiltak i grunnen, rundt banetunnel, kulvert og portaler. I område merket H190 er tiltak i grunnen som innebærer pelramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for tunnel/kulvert innenfor regulert sikringszone, 15 meter fra innervegg tunnel/kulvert.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Område for avfallshandtering (område #1)

- § 5.1.1 Det skal etableres felles oppsamlingspunkter for avfallsbeholdere, bossrom under terreng og oppstillingsplass for renovasjonsbil innenfor bestemmelsesområdet #1.

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

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BK)

- § 6.1.1 Ved søknad om igangsetting skal det følge en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen, som redegjør for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området. Planen skal også omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og redegjøre for eventuelle tiltak, jf. punkt 2.6.1.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BK skal følgende være opparbeidet:

- § 6.2.1 Opparbeiding av uteoppholdsareal iht. utenomhusplanen.
- § 6.2.2 Tilkomst f_V med Parkering P1.
- § 6.2.3 Ferdigstilling av avfallsanlegg med tilstrekkelig kapasitet i henhold til godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan.
- § 6.2.4 Vann- og avløpsnett samt med overvann, fordrøyning skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
- § 6.2.5 Ferdigstilling av offentlige fortau av o_FO2 og o_FO3.
- § 6.2.6 Eksisterende avkjørsler inn til gnr. 12 bnr. 286 vist på plankartet skal være sanert.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

A. Bindende

1. Plankart, datert 30.05.2022

B. Retningsgivende

1. VA-rammeplan, datert 06.01.2022
2. Illustrasjonsplan, datert 17.06.2022

FORSLAG