

Reguleringsplan, detaljregulering:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 119 bnr. 585 m. fl.

Fanavegen brannstasjon

Nasjonal arealplan-ID 4601_66390000

Saksnummer	201714570
Siste revisjonsdato bestemmelser	23.02.2022
Vedtatt av bystyret	23.02.2022

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny brannstasjon i Fana. Planen erstatter plan 61410000 fra 2014 med formål Næring/tjenesteyting.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

Bygg, utomhusanlegg og samferdselsanlegg skal gis en estetisk tiltalende utforming og solid materialbruk. Alle tiltak skal utføres slik at de har visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til funksjon og i forhold til omgivelsene. Detaljer og materialbruk skal være i god kvalitet, bidra til dybde i fasaden og være miljøvennlige. Fasade skal utføres i brent kledning i kombinasjon med rød farge.

§ 2.1.1 Kulturminner

Ved endring/flytting av kulturminner ved Rådal stasjon skal disse gjenoppføres etter antikvariske prinsipper, og i samråd med Byantikvaren/antikvarisk myndighet.

§ 2.2 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.2.1 Støy

- § 2.2.1.1 Grenser for bygge- og anleggsstøy i støyretningslinje T-1442 skal overholdes i anleggsperioden, og det skal utarbeides støyrapport for denne fasen. Særlig støyende arbeid på dagtid skal utføres i kontakt og samråd med naboskapet. Støy for Rådalslien skoles uteareal skal vurderes for bygge- og anleggsfase.
- § 2.2.1.2 Tekniske installasjoner som ventilasjon og stasjonsvarling/intern høytalervarsling m. m. skal støydempes mot naboer. Støy fra slike installasjoner skal behandles etter Norsk standard NS 8175.

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

§ 2.3.1 VA og overvann

§ 2.3.1.1 VA-rammeplan

Detaljerte planer for opprustning og endring av offentlig VA-anlegg, samt nødvendig omlegging av eksisterende VA-anlegg, skal gjennomføres med grunnlag i VA-rammeplan datert 12.04.2021. Avløpsvann som kan inneholde olje m.m., og fettholdig avløpsvann, skal føres inn på avløpsnettets via henholdsvis olje- og fettutskiller.

§ 2.3.1.2 Overvann

- § 2.3.1.3 Prinsipp for overvannshåndtering i VA-rammeplan datert 12.04.2021 skal legges til grunn ved detaljering og utføring av tiltak innenfor planområdet.

§ 2.4 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

Brannstasjonen skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, brannstasjon o_BAT

Innenfor o_BAT kan det oppføres brannstasjon, med tilhørende utendørs funksjoner som parkering, avfallsløsning, areal for øvelser og lagring/oppstilling av materiell.

§ 3.1.1.1 Plassering

Brannstasjonen skal ha en plassering og orientering som skjermer bakenforliggende bebyggelse fra trafikken på hovedvegssystemet. Illustrasjonsplan sist revidert 24.08.2021 skal være retningsgivende for plassering. Støyfølsomme rom i brannstasjonen skal plasseres mot stille side av bygget.

§ 3.1.1.2 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde innenfor område o_BAT er kote +55,5. Tekniske installasjoner kan overstige maksimal byggehøyde med inntil 2,8 m på maksimalt 15% av takflaten. Frittstående fagverksmast kan overstige maksimal byggehøyde tilsvarende. Rekkverk kan overstige maksimal byggehøyde med inntil 1,2 m.

§ 3.1.1.3 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

For område o_BAT er maksimal utnyttingsgrad %-BRA = 50 %. Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan. Parkering for bil og sykkel, samt oppstillingsplass for to stk.

brannbiler inngår i beregningen for grad av utnytting. Fagverksmast inngår ikke i beregningen.

§ 3.1.1.4 Takform

Brannstasjonen skal ha en takform med flate partier, og taket kan ha skiftende høyder og avtrappinger. Illustrasjonsplan sist revidert 24.08.2021, terrengprofiler datert 28.08.2021 og illustrasjoner/perspektivtegninger datert 26.08.2021, skal være retningsgivende for taktrykket. Jf. også § 2.3.1.4.

§ 3.1.1.5 Parkering og sykkelparkering

Følgende parkeringsdekning legges til grunn for brannstasjonen:

- 12 p-plasser for bil, hvorav to plasser skal tilrettelegges for bevegelsehemmede, med kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til ansatt- og besøksinngang
- 20 p-plasser for sykkel, som skal være tyverisikker og ha en utforming med ly for nedbør og vind.
- Parkering som vender mot Rådal Stasjon, skal i størst mulig grad skjermes ved hjelp av terrengbearbeiding/vegetasjon. Jf. dokumentasjonskrav om utomhusplan, § 3.1.1.7.

§ 3.1.1.6 Renovasjon

Innenfor o_BAT skal det tilrettelegges for nedgravd avfallsløsning med egnet avhentspunkt for renovasjonsbil. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for system, anlegg og lokaler for avfallshåndtering.

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

Ved innsending av søknad for tiltak skal det vedlegges

- tekniske vegplaner
- detaljerte etasjeplaner, takplan, snitt, fasader og perspektiver
- illustrasjon av volum, høyder, materialbruk og detaljer
- kvalitetsprogram for miljø og energi, eksempelvis levende grønne tak, energi via VP/fjellbrønner/solenergi, miljøvennlig bygg/bruk av tre
- detaljplan for VA-anlegg og plan for overvannshåndtering, jf. § 2.3.1.
- illustrasjon av sammenheng med omgivelsene
- utomhusplan i 1:500 som viser
 - o veger, murer, kotehøyder, støyskjermer, parkering, varelevering, avfallsløsning, utemøblering, terrengbearbeiding, gangforbindelser, beplantning og belysning
 - o utendørs oppstillings- og øvelsesarealer for brannstasjonen, herunder
 - klatresjakt
 - treningsgrav, 2 m dyp, med tak
 - fagverksmast, med grunnflate 3,5 x 3,5 m – med innvendig stige og utvendige repos, og byggehøyde maks. 58,3 – jf. § 3.1.1.2
 - støttemur som omkranser ovenfor nevnte anlegg i bakkant, i nødvendig grad
 - o Utomhusplan skal vise at utomhusareal oppfyller prinsipper om universell utforming
 - o Illustrasjonsplan revidert 24.08.2021 er retningsgivende for disponeringen av utomhusareal
- skriftlig redegjørelse som bl.a. skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt
- Redegjørelse for plassering av bom, skilt, gjerder, samt utforming av voll innenfor o_GV.

- Ved søknad om tiltak skal det foreligge klimagassregnskap for nybygg over 1000 m² og vesentlige naturinngrep. Nullutslippsløsninger skal vurderes, og tiltak for å redusere klimagassutslipp skal dokumenteres.

§ 3.1.1.8 Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg.

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

- § 3.2.1 Veg o_SV1 er offentlig og skal etableres som vist i plankartet. Veggen skal være forbeholdt utrykningskjøretøy og skal avstenges med bom.
- § 3.2.2 Kjørreveg o_SKV2 er felles for brukerne av adkomsten til brannstasjonen, og skal etableres som vist i plankartet.
- § 3.2.3 Fortau o_SF1 er offentlig og skal oppgraderes som vist i plankartet, med avvisende kantstein mot f_SV4.
- § 3.2.4 Gang-/sykkelveg o_SGS1 er offentlig og skal opparbeides som vist i plankartet.
- § 3.2.5 Gang-/sykkelveg o_SGS2 er offentlig og viser strekning på eksisterende gang-/sykkelveg som skal opprettholdes.
- § 3.2.6 Gangveg o_SGG2 er gang adkomsten til brannstasjonen, og skal etableres som vist i plankart. Gangvegen skal kobles på gangforbindelsen innenfor felt o_BAT, jf. illustrasjonsplan revidert 24.08.2021.
- § 3.2.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT07 og f_SVT08 skal anlegges med småstein/pukk.
- § 3.2.8 Veg f_SV3 er felles for eiendommer som har sin kjøreadkomst via veggen.
- § 3.2.9 Veg f_SV4 er felles for eiendommer som har sin kjøreadkomst via veggen.
- § 3.2.10 Annen veggrunn – tekniske anlegg f_SVT14 og f_SVT15 er felles for eiendommer som har sin kjøreadkomst via f_SV4.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Vegetasjonsskjermer

- § 3.3.1.1 Områdene o_GV, o_SVG1 og o_SVG2 er offentlige og skal fungere som buffersoner mot gang- og sykkelvegene o_SGS1 og o_SGS2. Terrenget innenfor områdene skal være åpne arealer med gress, men kan beplantes med vegetasjon som ikke er til hinder for siktlinjer langs o_SGS1 og o_SGS2.
- § 3.3.1.2 Ved ny beplantning innenfor planområdet skal det benyttes stedbunden vegetasjon, og det tillates ikke bruk av svartelistede arter. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter.
- § 3.3.1.3 I område o_GV skal det gjøres en terrengbearbeiding med voll inn mot bakkant av brannstasjonen o_BAT.

§ 4 Bestemmelse til bestemmelsesområde

(§ 12-7 nr. 4)

§ 4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1

§ 4.1.1 I midlertidig bygge- og anleggsområde #1 kan det gjennomføres nødvendig inngrep og anleggsarbeid for bygging av kjøreveg, gangveg og gang-/sykkelveg. Området skal opparbeides og inngå i grønnstruktur med vegetasjonsskjerm etter at midlertidig areal opphører.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

(§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1 Før igangsettingstillatelse:

§ 5.1.1 Det skal foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsavtale med vegmyndighet, samt sikres fremkommelighet for myke trafikanter.

§ 5.1.2 Det skal foreligge dokumentasjon på at det foreligger godkjent bruk av avkjørsel i anleggsperioden fra rette vegmyndighet.

§ 5.2 Før bebyggelse tas i bruk:

§ 5.2.1 Følgende skal være ferdigbygget i henhold til godkjent teknisk vegplan:

- Kjøreveg o_SKV2 og kryss ved kommunal veg Rådalslien
- Gang- og sykkelvegene o_SGS1 og o_SGS2
- Gangvegene o_SGG1 fra busstopp til gang/sykkelveg og o_SGG2 til brannstasjonen
- Fortau o_SF1
- Kombinert formål veg og fortau o_SKF, oppgradert med gjennomgående fortau

§ 5.2.2 Langs o_SVT10 skal mur være flyttet i forbindelse med kryssutbedring, og stabbesteiner og rekkverk festet til disse skal være plassert på ny forstøtningsmur.

§ 5.2.3 Det skal foreligge sluttdokumentasjon på at VA-nettet er bygget i samsvar med godkjent VA-rammeplan.

§ 5.2.4 Vegetasjonsskjerm o_GV skal være tilplantet og voll mot o_BAT skal være etablert.

§ 5.2.5 o_SV1 skal være etablert og avsperrert med bom.

§ 5.2.6 Støyskjerm mot ny E39 skal være reetablert etter bygging av o_SV1.

§ 5.2.7 Det skal foreligge godkjent skiltplan.

§ 5.2.8 Uteområder skal opparbeides iht. utomhusplan, jf. § 3.1.1.7.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan sist revidert 12.04.2021– Førrende
- Terrengprofiler datert 28.08.2021 – Retningsgivende
- Illustrasjoner/perspektivtegninger datert 26.08.2021 - Retningsgivende
- Illustrasjonsplan sist revidert 24.08.2021 - Retningsgivende