

Reguleringsplan:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Fana. Gnr 8 Bnr 5, 22, 49, 70, 71, 82 mfl.,
Sandal/Sædal/Nattland, planområde 4**

Nasjonal arealplan-ID 4601_6720200

Saksnummer	2002/10703
------------	------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	31.08.2005
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	07.03.2005
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
20086488	Ingen endring i bestemmelser	6720201	31.08.05	15.10.08
202318155	Endring av deler av boligområde B1	6720202	09.04.25	02.10.25

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 Situasjonsplaner

Sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en situasjonsplan for det enkelte tiltak, som viser bygninger, avkjøringer, parkeringsplasser, utomhusanlegg, murer, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt.

1.1.2 Dokumentasjon av kulturminner og kulturminnemiljø skal utføres før tiltak som krever rammetillatelse og igangsettingstillatelse kan iverksettes.

1.2 Terrengbehandling

1.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

1.2.2 Ved behandling av byggesaken skal kommunen se til at bygninger og utomhusanlegg får en god form, materialbruk og tilpassing til terrenget.

1.2.3 Nye bygninger og anlegg skal:

- Utformes på en slik måte at de innbyrdes og sammen med andre bygg og anlegg danner en helhet. Alle bygninger, også bygg som settes opp i forbindelse med nærmiljøanlegget eller fritidsgården, skal inngå i denne helheten.
- Gis en god arkitektonisk utforming i forhold til volum, stiluttrykk og farger, og ta utgangspunkt i den lokale byggeskikken.
- Skal plasseres og utformes slik at de i størst mulig grad er tilpasset terreng og landskapet.
- Gjøre tilgjengelig for alle ut fra prinsippet om universell tilrettelegging.

1.2.4 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

1.3 Frisiktsone

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

1.4 Rekkefølgekrav

1.4.1 Før opparbeidelse av fotballbanen igangsettes skal eksisterende vannledning legges om i samråd med VA-etaten.

1.4.2 Før opparbeidelse av fotballbanen igangsettes skal fortau langs veien Kringlebotn/Sandalsvegen forlenges frem til idrettsanlegget i samråd med samferdselsetaten.

1.4.3 Før ballbanen tas i bruk skal det opparbeides detaljerte retningslinjer for bruken av anlegget, som regulerer brukstid, bruk av lysanlegg, samt tiltak mot støy.

1.4.4 Før ballbanen tas i bruk skal det opparbeides parkeringsplass i F2, i henhold til parkeringsnormen for idrettsanlegg.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Eksisterende boligområde

2.1.1 I boligområdet B1 kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

2.1.2 Frittliggende eneboliger kan oppføres med inntil 1 etasje med maksimal grunnmurhøyde 0,5m.

- 2.1.3** For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, og sammen med nabogarasje under ett tak. Garasjens endelige plassering og utforming bestemmes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist i situasjonsplan som følger byggemelding, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- 2.1.4** Boligens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens areal.
- 2.1.5** Takflate skal ha en vinkel mellom 27° og 40° med møneretning i husets lengderetning.
- 2.1.6** Boligtomtene kan ikke deles.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG¹ **(pbl. 2008 § 12-5 nr. 1)**

3.1 BF – Frittliggende småhusbebyggelse

3.1.1 Bebyggelsestype

Det tillates frittliggende småhusbebyggelse innenfor arealformålet (enebolig- og tomannsboliger).

3.1.2 Grad av utnytting

Felt BF tillates bebygd med inntil 45% BRA.

3.1.3 Takform

Takflate skal ha en vinkel mellom 27° og 40° med møneretning i husets lengderetning.

3.1.4 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 100 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet.

3.1.5 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med avkjørselspil og skal fastsettes endelig i byggesak.

3.1.6 Fradeling

Boligtomtene kan deles.

3.1.7 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene slik disse er vist på plankartet. Utstikkende bygningsdeler inntil 1m og utomhusanlegg (murer, terrenginngrep, atkomstvei o.l) kan plasseres utenfor bestemmelsesområdene og nærmere grense enn 4m. Dette gjelder også for garasjer og uthus inntil 50m² BYA/BRA.

¹ Tilføyd ved reguleringsendring i sak 202318155, vedtatt 02.10.25

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR²

(pbl. 2008 § 12-5 nr. 2)

4.1 f_AVG - Annen veggrunn – grøntareal

4.1.1 Bruk

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes som kjøreatkomst til felt BF samt murer, grøfter, skjæringer, fyllinger, va-anlegg og belysning.

4.1.1 Eierform

f_AVG er felles for felt BF.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER³

(pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

5.1 Offentlige trafikkområder

5.1.1 I trafikkområdet kan det anlegges:

- Offentlig kjøreveg
- Offentlig gangveg, bro
- Offentlig parkering
- Annen veggrunn

Anlegget skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.

5.1.2 Byggegrense langs alle kommunale kjøreveger er 5m fra ytterkant kjørebane.

5.1.3 Terrenginngrep i forbindelse med anlegget skal gjøres med stor forsiktighet. Vegfyllinger skal beplantes med vegetasjon som er naturlig i området.

5.1.4 Parkeringsplassen lengst mot sørvest skal fungere som offentlig parkeringsplass for turgåere, ansatte i barnehagen og brukere av fritidsgården.

² Tilføyd ved reguleringsendring i sak 202318155, vedtatt 02.10.25

³ Renummerert ved reguleringsendring i sak 202318155, vedtatt 02.10.25

§ 6 FRIOMRÅDER⁴

(pbl § 25, 1. ledd nr. 4)

6.1 Friområde

- 6.1.1** Felt F1 skal benyttes til lek, friluftsliv og rekreasjon, samt til område for fritidsgård/naturpark. Det kan føres opp bygg eller konstruksjoner innenfor området dersom det er nødvendig for bruken av F1. Turstiene kan benyttes til ridning for hester som er tilknyttet Bergendalen gård. Bergen kommune ved Grønn etat kan legge restriksjoner på bruken av turveiene til ridning.
- 6.1.2** Felt F2 skal benyttes til nærmiljøanlegg og parkering. Det kan føres opp bygg eller konstruksjoner innenfor området dersom det er nødvendig for bruken av F2.
- 6.1.3** Felt F3 skal benyttes som anlegg for idrett og sport. Det skal ikke føres opp bygg eller andre konstruksjoner innenfor felt F3 med mindre det er nødvendig for bruken av området.
- 6.1.4** Oppføring av bygg må forelegges Grønn etat før eventuell godkjenning.
- 6.1.5** Det er byggeforbud i 20-meters beltet langs Sandalselven i henhold til kommuneplanens arealdel. Terrengarbeid mot elven skal utføres med stor aktsomhet rettet mot elvens naturlige løp.
- 6.1.6** Langs bredden av Sandalselven skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte, som gir gode levevilkår for planter og dyr, i en avstand på 5m fra normal elvebredd.
- 6.1.7** Alle inngrep i eller langs elven skal godkjennes av Vassdragsmyndighetene før de iverksettes.
- 6.1.8** Traktorveien gjennom friområdene skal opprettholdes.

§ 7 FAREOMRÅDER⁵

(pbl § 25, 1. ledd nr. 5)

7.1 Fareområder

- 7.1.1** Området er avsatt til trasé for høyspentledning. Byggeforbud er fastlagt i en bredde av 40 og 15m som vist på planen.

⁴ Renummerert ved reguleringsendring i sak 202318155, vedtatt 02.10.25

⁵ Renummerert ved reguleringsendring i sak 202318155, vedtatt 02.10.25

§ 8 FELLESOMRÅDER⁶ **(pbl § 25, 1. ledd nr. 7)**

8.1 Adkomstveger

8.1.1 Felles kjørevei er felles kjøreadkomst for gnr. 8 bnr. 49, 70, 71 og 82. Grunneierne har ansvar for drift og vedlikehold.

8.1.2 Eier av gnr. 8 bnr. 2 har vegrett over gnr. 8, bnr. 5.

⁶ Renummerert ved reguleringsendring i sak 202318155, vedtatt 02.10.25