

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 47 bnr. 1 mfl.

Lillevedt gård

Nasjonal arealplan-ID 4601_16650000

Saksnummer	200005091
Siste revisjonsdato bestemmelser	18.05.2022
Vedtatt av bystyret	15.09.2008
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
201120136	Nedjustering av utnyttning og parkering, endring på tilkomstvegen (OffV1)	16650001	26.03.2012	26.03.2012
202010777 (PLAN-2022/20641)	Oppheving av deler av planen	16650002	18.05.2022	18.08.2022

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planen er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

- Område for boliger med tilh anlegg (BOLIG)
- Frittliggende småhusbebyggelse (FS)
- Utgått¹
- Område for industri/lager (I)

Utgått²

- Utgått³
- Utgått⁴
- Utgått⁵

Utgått

- Utgått⁶

Spesialområde (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

- Friluftsområde (på land)(SpF)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag(SpF)
- Frisiktsone ved veg
- Utgått⁷
- Bevaring av bygninger

Fellesområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel/kjøreveg (FV)
- Utgått⁸
- Felles lekeareal for barn (FL)
- Felles grøntareal – (FG)

Utgått

- Utgått⁹

¹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

² Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

³ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁴ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁵ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁶ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁷ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁸ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Utfyllende planer

§ 2.1.1 Situasjonsplaner

§ 2.1.1.1 Før utbygging skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en situasjonsplan for hvert delfelt/tomt, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Utgått¹⁰.

§ 2.1.1.2 I planområdet kan tiltak som nevnt i pbl 93 ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings-, overvanns- og spillvannssystem, samt uttak for brannslukking.

§ 2.1.1.3 Ved søknad om byggetillatelse innenfor område FS3, FS4 og FS5 og Bolig 1 på plankartet, skal følgende forutsetninger være oppfylt:

- Bygningen må ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå ikke overstiger 30 dBA.
- Soverom må plasseres på den stille siden.
- Det må iverksettes utvendige støyskjermende tiltak, slik at tilgjengelig uteareal ikke får støynivå over 55 dBA.

§ 2.1.1.4 Ved søknad om byggetillatelse innenfor område FS2 med tilrettelegging av område FL4 på plankart, skal følgende forutsetninger være oppfylt:

Det må iverksettes støyskjermende tiltak langs siden mot hovedveg, slik at tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal ikke får støynivå over 55 dBA.

§ 2.1.1.5 Før godkjenning etter PBL §93, skal tekniske planer for veg, fortau og tilhørende sideanlegg sendes samferdselsetaten for godkjenning. Det skal etableres prosedyrer for igangsetting og oppfølging i byggeperioden som fører til at det offentlige anlegget kan overtas.

§ 2.1.2 Andre anlegg

§ 2.1.2.1 Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.

§ 2.1.3 Tilgjengelighet

Uteområdene og minimum 30% av boligene innenfor hvert boligfelt skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming, jfr. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Rekkefølge

§ 2.2.1 Tiltak innenfor planområdet

§ 2.2.1.1 Utgått¹¹.

§ 2.2.1.2 Utgått¹².

¹⁰ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹¹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹² Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

§ 2.2.1.3 Utgått¹³.

§ 2.2.1.4 Utgått¹⁴.

§ 2.2.1.5 Utgått¹⁵.

§ 2.2.1.6 Følgende tiltak må være utført før det kan gies midlertidig brukstillatelse for nye boliger i feltene FS2:

- Tilrettelegging av tilhørende felles lekeareal FL4.
- Felles avkjørsel for FS2 opparbeides.

§ 2.2.1.7 Følgende tiltak må være utført før det kan gies midlertidig brukstillatelse for nye boliger i feltene FS3, FS4 og FS5:

- Tilrettelegging av tilhørende felles lekeareal FL5.
- Felles avkjørsel for FS3, FS4 og FS5 opparbeides.

§ 2.2.1.8 Utgått¹⁶

§ 2.2.1.9 Vei FV2 er midlertidig og vil holdes åpen frem til tilgrensende vei i øst er opparbeidet og gir tilkomst til eiendommene gnr 47 bnr 7,9,29,41,50,74,75,76 fra Elvenesveien.

§ 2.2.2 Tiltak utenfor planområdet

§ 2.2.2.1 Før igangsettingstillatelse kan gis for nye boliger i planområdet skal det framlegges dokumentasjon på at barnehagedekningen i bydelen er tilfredsstillende.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Spesielle landskapselement og terrengformasjoner ivaretas. Fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein. Landskapssilhuetten (konturen av Lilletveittoppen, sett fra Lilletvedtvegen) skal ivaretas.

§ 2.3.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

§ 2.3.3 Alle skjæringer og skråninger skal utformes på forsvarlig måte i henhold til geologiske vurderinger og hydrologiske undersøkelser.

§ 3 Byggeområder

§ 3.1 Utgått¹⁷

§ 3.1.1 Utgått¹⁸.

§ 3.1.2 Utgått¹⁹.

¹³ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹⁴ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹⁵ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹⁶ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹⁷ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹⁸ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

¹⁹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

- § 3.1.3 Utgått²⁰.
- § 3.1.4 Utgått²¹.
- § 3.1.5 Utgått²².
- § 3.1.6 Utgått²³.
- § 3.1.7 Utgått²⁴.
- § 3.1.8 Utgått²⁵.
- § 3.1.9 Utgått²⁶.

§ 3.2 Frittliggende småhusbebyggelse (§ 12-5 nr. 1)

- § 3.2.1 I feltene FS1, FS2, FS3, FS4 og FS5 tillates det oppført ene- og tomannsboliger.
- § 3.2.2 Hovedleiligheten kan ha en sekundærleilighet med boligareal på inntil 60m2.
- § 3.2.3 Mønehøyden i felt FS1, FS3, FS4 og FS5 er maks 7m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden i felt FS2 er maks 6m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.2.4 Bekken som renner i grensen mellom felt Bolig 2 og FS4 skal²⁷ holdes åpen og ikke gjenfylles/legges i rør.

§ 3.3 Område for boliger med tilhørende anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- § 3.3.1 I feltet BOLIG1 tillates oppført en- og tomannsboliger. Ny bebyggelse i feltet skal oppføres på en måte som tar hensyn til den eldre bygningsstrukturen. Før utbygging på feltet skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. jfr § 6.2.1.
- § 3.3.2 Hovedleiligheten kan ha en sekundærleilighet med boligareal på inntil 60 m2.
- § 3.3.3 Mønehøyden i felt BOLIG1 er maks 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.3.4 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 40%, dog jf § 3.5.3.
- § 3.3.5 I felt Bolig 2 skal hovedhus og eksisterende løe bevares, se § 4.2.2.

§ 3.4 Område for industri/lager

- § 3.4.1 I felt I1, eksisterende industriområde, tillates det oppført bygg for lettere industri og lager. Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter deres skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for offentlig ferdsel.
- § 3.4.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 70%.

§ 3.5 Uteoppholdsarealer

- § 3.5.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet (hovedleilighet) skal være:

²⁰ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

²¹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

²² Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

²³ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

²⁴ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

²⁵ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

²⁶ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

²⁷ Endret ved mindre endring 16650001, BKSÅK 201120136

- min. 200 m² for frittliggende småhusbebyggelse, på egen eiendom
- Utgått²⁸.

§ 3.5.2 Deler av uteoppholdsarealene nevnt i pkt

3.5.1 skal ha følgende kvaliteter:

- skjermet mot forurensning og strålefare
- hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra boligen
- gode solforhold og klimatisk skjermet
- ikke brattere enn 1:3
- skjermet for sjenerende innsyn
- støynivå må ikke overstige 55 dBA

§ 3.5.3 Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

§ 3.6 Plassering av bebyggelse

§ 3.6.1 De viste nye bygningene på illustrasjonsplan er illustrerende. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

§ 3.6.2 Bebyggelsen²⁹ skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Bygg med grunnflate på inntil 50 m² kan dog plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 m fra veg og nabogrense.

§ 3.6.3 Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

§ 3.7 Parkering

§ 3.7.1 Ved individuell parkering skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

I fellesparkeringsanlegg skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, og i tillegg skal det avsettes 1 parkeringsplass for bevegelsehemmede pr. 20. boenhet.

For sekundærleilighet må det dokumenteres 1 ekstra biloppstillingsplass på tomten.

§ 3.7.2 Utgått^{30, 31}

§ 3.7.3 Utgått.³²

§ 3.7.4 I felt I1 skal parkeringsareal være ihht gjeldende normer for industri/lager.

§ 3.8 Avkjørsler

§ 3.8.1 Nye avkjørsler er vist med illustrerende piler.

Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

§ 3.8.2 Avkjørsler til offentlig veg skal følge Samferdselsetatens normalkrav til avkjørsler og være godkjent av Samferdselsetaten på forhånd.

²⁸ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

²⁹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

³⁰ Endret ved mindre endring 16650001, BKSAK 201120136

³¹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

³² Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

§ 4 Utgått³³

§ 4.1 Utgått³⁴

§ 4.1.1 Utgått³⁵

§ 4.1.2 Utgått³⁶

§ 4.1.3 Utgått³⁷.

§ 4.1.4 Utgått.³⁸

§ 4.1.5 Utgått^{39, 40}

§ 4.1.6 Utgått^{41, 42}

§ 5 Utgått⁴³

§ 5.1 Utgått⁴⁴

§ 5.1.1 Utgått⁴⁵.

§ 6 Spesialområder

§ 6.1 Friluftsområder

§ 6.1.1 Området SpF1- SpF2 skal opprettholde sin funksjon som ”grønn korridor”.

§ 6.1.2 Området SpF1 forlenger grøntområde i tilstøtende plan R.3-1536 (plan 15360000 Lilletvedt).

§ 6.1.3 Vanlig skjøtsel tillates.

§ 6.1.4 Innenfor 20 meters beltet på hver side av vassdrag er det forbudt å iverksette utfylling, sprengning, utgraving og/eller tiltak som krever tillatelse etter § 86a og 93.

Unntatt er tiltak som forutsetter kryssing av eller adkomst til vassdrag, eller tilrettelegging av strandlinje av hensyn til allmenne friluftinteresser.

³³ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

³⁴ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

³⁵ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

³⁶ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

³⁷ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

³⁸ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

³⁹ Endret ved mindre endring 16650001, BKSÅK 201120136

⁴⁰ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁴¹ Endret ved mindre endring 16650001, BKSÅK 201120136

⁴² Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁴³ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁴⁴ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

⁴⁵ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSÅK 202010777

§ 6.2 Bevaring av bygninger og anlegg

- § 6.2.1 Hovedhus på gårdsanlegget, gnr. 47 bnr 1, i felt Bolig 1 skal bevares. Gårdshuset skal beholde hovedform og materialbruk. Ny bebyggelse i feltet skal oppføres på en måte som tar hensyn til den eldre bygningsstrukturen. Før utbygging på feltet skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.
- § 6.2.2 Gårdsanlegget, gnr 47 bnr 94, i felt Bolig 2 skal bevares i sin helhet. Gårdshus og løe skal beholde hovedform og materialbruk. Rehabilitering av bygningene, tilbygg eller påbygg og eventuelt ny bruk av løen skal gjøres i samråd med byantikvaren. Bygningen kan være svært gamle, ved en søknad om byggetillatelse på eiendommen vil det bli satt krav til dendrokronologisk undersøkelse (årringsundersøkelse) for å kunne fastsette alder. Alle tiltak på eiendommen må vurderes på grunnlag av nærmere datering.

§ 6.3 Frisiktsone

- § 6.3.1 I frisiktsone skal det til en hver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 6.4 Utgått⁴⁶

- § 6.4.1 Utgått.⁴⁷

§ 7 Fellesområder

§ 7.1 Lekeområder

- § 7.1.1 Utgått⁴⁸
- § 7.1.2 Utgått⁴⁹
- § 7.1.3 Området FL4 er nærlekeplass tilhørende FS1 og FS2 og skal opparbeides som samlings- og lekeplass.
- § 7.1.4 Området FL5 er nærlekeplass tilhørende FS3, FS4 og FS5 og skal opparbeides som samlings- og lekeplass.

§ 7.2 Atkomstveier

- § 7.2.1 Atkomst til felt FS1 opprettes som forutsatt i R.3.770.00.00.
- § 7.2.2 Utgått⁵⁰
- § 7.2.3 Veg FV3 skal være felles for felt FS2, og nyttes som adkomst til eiendommene slik det fremkommer av adkomstpiler på plankart.
- § 7.2.4 Veg FV4 skal være felles for felt BOLIG1 og I1.
- § 7.2.5 Veg FV5 skal være felles for felt FS3, FS4 FS5 og Bolig 2 og nyttes som adkomst til eiendommene slik det fremkommer av atkomstpiler på plankart.

⁴⁶ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁴⁷ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁴⁸ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁴⁹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵⁰ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

§ 7.3 Utgått⁵¹

§ 7.3.1 Utgått⁵²

§ 7.3.2 Utgått⁵³

§ 7.4 Felles grønt FG

§ 7.4.1 FG1- sti er eksisterende tråkk fra Lilletvedt opp mot Osveien.

§ 7.4.2 FG2- sti gir tilkomst mellom øvre og nedre del av Lilletvedt.

§ 7.4.3 FG3- sti er eksisterende eldre, steinsatt vegfar⁵⁴

§ 7.4.4 Utgått⁵⁵

§ 8 Utgått⁵⁶

§ 8.1 Utgått⁵⁷

§ 8.1.1 Utgått⁵⁸

⁵¹ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵² Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵³ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵⁴ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵⁵ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵⁶ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵⁷ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777

⁵⁸ Strøket ved mindre endring 16650002, BKSAK 202010777
