

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Fana, Gnr.13, Bnr. 644 mfl.,
Stavkirkevegen, boliger,
Mindre endring av reguleringsplan
Arealplan-ID 66460000**

Saksnummer	201824804, PLAN-2022/20577, PLAN-2025/14158
Siste revisjonsdato bestemmelser	04.11.2025
Vedtatt av bystyret	22.06.2022
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
PLAN-2025/14158	Bevaring av eksisterende bolig med mulighet for utleieenhet og etablering av to nye eneboliger med mulighet for hver sin utleieenhet. Parkering på bakkeplan og garasje/carport. Renovasjon i form av bossdunker.	66460000	04.11.2025	xx.xx.xxxx

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

~~Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil 13 leiligheter fordelt på to bygg tilpasset alle aldergrupper, med boliger av høy arkitektonisk kvalitet og materialutførelse. Planen legger til rette for tilkomst med parkeringskjeller, gode uteoppholdsarealer og lekeplass. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelse datert 18.10.22.~~

Hensikten med reguleringsendringen er å bevare eksisterende bolig i BF1 med mulighet for utleieenhet og etablering av to nye eneboliger med mulighet for utleieenhet i BF2. Totalt 6 boenheter. Parkering løses på bakkeplan og garasje/carport. Det legges til rette for renovasjon med bossdunker. Planen sikrer gode uteoppholdsarealer/lekeplass og kjørbar gangveg med snumuligheter innenfor BF2. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelse datert 29.09.2025.¹

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

~~2.1~~ **Universell utforming**

~~Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.²~~

2.2 Estetisk utforming

Byggene skal kles med materialer av høy kvalitet med hovedsakelig bruk av to materialer. Fasadeillustrasjoner datert ~~28.05.21~~ 23.09.2025 er retningsgivende der hvor det vises trekledning i kombinasjon med ~~teglstein~~ murt forblending i sokkeletasje og enkelte tilleggsdeler. Tak skal kles med båndtekking, alt. listetekking, skifer. ~~Det tillates evt.~~ solceller. En skal unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal sikres god avslutning, og gode møter med nærliggende bebyggelse. Byggene skal hovedsakelig ha skråtaksform med en helning på mellom ~~20 og 30~~ 30 og 40 grader. ~~Rekkverk langs balkong mot nabo i nordøst skal være tett.³~~

2.3 Terrengbehandling

2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprengning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

¹ Endret, PLAN-2025/14158

² Strøket, PLAN-2025/14158

³ Endret og strøket, PLAN-2025/14158

- 2.3.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport av eventuelle masseoverskudd. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.
- 2.4 Vann, avløp og overvannshåndtering**
Overvann skal håndteres ved lokal overvannshåndtering. VA-rammeplan sist datert 16.12.2019 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. ~~Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av VA-etaten.~~⁴
- 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**
Byggegrense er vist på plankartet og bebyggelsen plasseres innenfor. Det kan tillates etablert ramper, ~~murer, terrasse~~ og trapper utenfor byggegrensen og inntil 1 meter fra formålsgrensen. Parkering og murer tillates utenfor byggegrensen og inntil formålsgrensen.⁵
- 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**
2.6.1 Støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med § 22 i kommuneplanens arealdel (KPA2018). Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer nødvendige tiltak for å tilfredsstille gjeldende krav til støynivå innendørs og på utearealer, i tråd med kommuneplanens bestemmelser og til enhver tid gjeldende versjon av T-1442.
- ~~2.6.2 Klimagassberegninger sist revidert 13.05.21 er retningsgivende.~~⁶
- ~~2.6.3 Nytt bygg skal ha bærekonstruksjon hovedsakelig i lavutslippsmaterialer som massivtre, lavkarbonbetong eller lignende. Det skal utredes tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen samt fremtidig energibruk. Dette skal blant annet omfatte valg og gjenbruk av materialer, type oppvarmingsmuligheter og ventilasjonssystemer. Materialer fra eksisterende bolig skal gjenbrukes i størst mulig grad, herunder fasadestein, takskifer, betongdekker med mer.~~⁷
- 2.6.4 Det skal utarbeides en plan for å ivareta bygge- og anleggsstøy jf. T1442 i byggeperioden, og hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses i rivnings- og byggeperioden.
- 2.6.5 Det skal utarbeides en trafikksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen. ~~godkjent av BME før igangsettingstillatelse.~~⁸
- 2.6.6 Ved evt. funn av fremmede arter skal det gjennomføres tiltak for å bekjempe og hindre videre spredning.

⁴ Strøket, PLAN-2025/14158

⁵ Tilføydd og endret, PLAN-2025/14158

⁶ Strøket, PLAN-2025/14158

⁷ Strøket, PLAN-2025/14158

⁸ Strøket, PLAN-2025/14158

2.7 Energi

Det ~~skal~~ **tillates** å legge til rette for lokal energiløsning. Det skal blant annet vurderes bruk av solceller, dersom dette gir en god arkitektonisk løsning, jf. ~~paragraf~~ 2.2.⁹

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 ~~Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg~~ Boligbebyggelse - småhusbebyggelse (felt BF1-BF2 BBB)

3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

- a) Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt på plankartet. Mønehøyder (k+) for ~~prosjektet BF1~~ settes til maksimalt k+ 84 meter, ~~og maksimalt k+82 og k+ 83 meter for BF2.~~ Det **tillates** hems. ~~Parkeringskjeller~~ Garasje/carport og ~~parkeringsplasser innenfor BF1~~ er medregnet i BRA. Ramper, murer og trapper er ikke medregnet i BRA.¹⁰
- b) Grad av utnyttelse **skal** ikke være mer enn 80 %-BRA for BF1 og 60 %-BRA i BF2. Utleiedel skal være minimum 35 m² BRA + bodareal. ~~endres i tråd med byggehøydereduksjonen til %-BRA=100%~~¹¹
- c) ~~Av hensyn til naboer skal byggehøyden for den nordlige flyen av hus A fortsatt være lik dagens byggehøyde på kote +77,9m.~~¹²

~~3.1.1.2 Tekniske installasjoner~~

~~Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg, heis eller ventilasjon over maksimal bygningshøyde.~~¹³

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

3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Det skal etableres minimum 75 m² **privat** uteoppholdsareal per boenhet.
- b) Det skal etableres minimum 30m² privat uteoppholdsareal for utleieenhet i BF1 og minimum 40 m² per utleieenhet i BF2.
- c) Det skal etableres minimum 50 m² felles uteoppholdsareal/lekeplass per boenhet. ~~Alle enheter skal ha privat uteareal.~~
- d) Det skal opparbeides minimum 20 m² felles uteoppholdsareal/lekeplass per utleieenhet. ~~Minimum 40 % av uteoppholdsareal skal utformes som fellesareal.~~
- e) Maksimalt 40 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak/altan.
- f) Halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- g) Det skal legges til rette for lekeplass med minimum to lekeapparater,

⁹ Endret og strøket, PLAN-2025/14158

¹⁰ Endret, PLAN-2025/14158

¹¹ Endret, PLAN-2025/14158

¹² Strøket, PLAN-2025/14158

¹³ Strøket, PLAN-2025/14158

sandkasse, benk og universell tilkomst.

- h) Det skal etableres plantekasser med pollinatorvennlige planter for å ivareta pollinerende insekter. Områder på illustrasjonsplan vist som beplantet areal skal beplantes med pollinerende arter.
- i) ~~Det skal sikres tilstrekkelig minimums jorddybde med minst 80cm for beplantning der utearealet ligger over dekke. Utearealet på bakkeplan skal opparbeides for et vegetasjonsdekke med både plantekasser og annen beplantning.~~
- j) Det skal utarbeides en belyningsplan for uteoppholdsarealet.
- k) ~~Det tillates takterrasse integrert i takformen.~~¹⁴

3.1.1.4 Parkering, sykkelparkering og kjørbar gangveg

- a) Det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser i garasje/carport. Det tillates i tillegg 1 gjesteparkeringsplass på terreng innenfor BF1. Det tillates at parkeringsplass innenfor BF1 tilhører bolig i BF2. ~~All bilparkering skal etableres på i parkeringskjeller i formål BBB.~~
- b) Det skal etableres maksimum ~~0,6~~ 1 parkeringsplass for bil per boenhet i tillegg til 1 parkering totalt som skal fungere som HC- og gjesteparkering jf. 3.1.1.4. a). Det skal etableres minimum ~~2,5~~ 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 1 per utleiedel. ~~100 m² planlagt bolig innenfor planområdet.~~
- c) Det tillates etablering av ladepunkt på samtlige parkeringsplasser. ~~Det skal etableres ladepunkt for el-bil i parkeringskjelleren. Alle parkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for lading.~~
- d) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. ~~Disse plassene~~ Parkeringsplassen skal ha kortest mulig gangavstand, ~~og~~ gunstig trasé til hovedadkomst og skal fungere som gjesteparkering jf. 3.1.1.4.b.
- e) Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres i garasje/~~carport~~kjeller, og det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå tilknyttet inngangsparti. Adkomst til sykkelparkering i ~~kjeller~~garasje/carport skal være trinnfri.
- f) ~~Areal for delt sykkelverksted og hobbyrom skal etableres i parkeringskjeller.~~
- g) Kjørbar gangveg med snuareal tillates innenfor BF2. Det skal avsettes grønn buffersone på minimum 0,5 meter mellom kjørbar gangveg og f_KV2.¹⁵

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.1.5 Type bebyggelse

~~Det skal legges til rette for to punkthus med til sammen inntil 13 leiligheter. Illustrasjonsplan datert 28.05.21 er retningsgivende for plassering av bebyggelsen. Avstanden mellom punkthus skal være minst 10 meter.~~

I BF1 tillates det enebolig med en utleiedel. I BF2 tillates det inntil to eneboliger med hver sin utleiedel. Illustrasjonsplan datert 25.09.2025 er retningsgivende for

¹⁴ Tilføyd og fjernet, PLAN-2025/14158

¹⁵ Tilføyd, strøket og endret, PLAN-2025/14158

plassering av bebyggelsen.¹⁶

¹⁶ Endret, PLAN-2025/14158

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.1.6 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

~~Det skal etableres min. 20 % leiligheter over 80 m² og maks 20 % leiligheter under 50 m². Det skal legges spesielt til rette for familieboliger med følgende kvaliteter: retningslinjer jf. KPA2018.~~¹⁷

- inngang direkte fra gaten eller gårdsrom
- direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt
- tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer
- parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)
- vaskerom
- flere soverom
- trafiksikkert nærmiljø

~~3.1.1.7 Tilgjengelighet~~

- ~~a) Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg.~~
- ~~b) Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold eller eksisterende veg/anlegg umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring. Snarvei, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra kravet om universell utforming.~~

~~3.1.1.8 Renovasjon~~

~~Renovasjonsteknisk plan sist datert xx.xx.2025 13.01.2020 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av RTP-plan krever revisjon godkjent av BIR ved rammesøknad.~~¹⁸

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

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan jf. 3.1.1.3.

3.1.2 ~~Bløkkbebyggelse~~ Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt ØK BBB)

3.1.2.1 Renovasjon

f_ØK er felles for BF1-BF2. Renovasjonsteknisk plan sist datert 23.05.2025-13.01.2020 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av RTP-plan krever revisjon godkjent av BIR ved rammesøknad.¹⁹

Utforming (§12-7 nr. 1):

~~3.1.2.2 Type bebyggelse~~

¹⁷ Strøket og tilføyd, PLAN-2025/14158

¹⁸ Flyttet, PLAN-2025/14158

¹⁹ Endret og strøket PLAN-2025/14158

~~Det skal legges til rette for to punkthus med til sammen inntil 13 leiligheter.
Illustrasjonsplan datert 28.05.21 er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.
Avstanden mellom punkthus skal være minst 10 meter.~~

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.2.3 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

~~Det skal etableres min. 20 % leiligheter over 80 m² og maks 20 % leiligheter under 50 m². Det skal legges spesielt til rette for familieboliger med følgende retningslinjer jf. KPA2018:~~

- ~~- inngang direkte fra gaten eller gårdsrom~~
- ~~- direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt~~
- ~~- tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer~~
- ~~- parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)~~
- ~~- vaskerom~~
- ~~- flere soverom~~
- ~~- trafiksikkert nærmiljø~~

3.1.2.4 Tilgjengelighet

- ~~c) Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg.~~
- ~~d) Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold eller eksisterende veg/anlegg umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring. Snarvei, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra kravet om universell utforming.²⁰~~

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, GG, PP og TV)

3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Veger o_ ~~SKV1~~ og f_ ~~SKV2~~, fortau o_ ~~SFO1~~, f_ ~~SFO2~~, og f_ ~~SFO3~~, f_ ~~GG~~, og f_ ~~PP~~ samt turveg ~~GT~~ f_ ~~TV~~ skal opparbeides som vist på plankartet. ~~De tekniske detaljplaner må være godkjent av riktig vegmyndighet (senest) før søknad om igangsettingstillatelse.~~
- b) Turveg f_ ~~GT~~ f_ ~~TV~~ skal være turvei som kobles sammen med eksisterende veisystem, og skal være tilgjengelig for nærområdet.²¹

3.2.2 Gangveg/gangareal/gågate (f_GG)

- a) I f_GG tillates kjørbare gangveg/gangareal/gågate som skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist i plankart.²²

²⁰ Flyttet, PLAN-2025/14158

²¹ Endret og strøket, PLAN-2025/14158

²² Tilføyd, PLAN-2025/14158

3.2.3 Parkeringsplasser (f_PP)

- a) Det tillates maksimum 2 parkeringsplasser innenfor f_PP.²³

~~3.2.1.4~~ 3.2.4 Om området/områdene skal være felles (§ 12-7 nr. 14)

Felles veg f_SKV2 og felles fortau f_SFO2 og f_SFO3 er felles for eiendommene gnr. 13 bnr. 630, gnr. 13 bnr. 629, gnr. 13 bnr. 1136, gnr. 13 bnr. 1031, gnr. 13 bnr. 644, gnr. 13 bnr. 1097, gnr. 13 bnr. 643 og gnr. 13 bnr. 677. f_V og f_AVT2 er felles for BF1-BF2.²⁴

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 ~~Fellesbestemmelser for grønnstruktur~~ Turveg (TV)²⁵

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.3.1.1 Arealbruk

Turveg ~~f~~ f_TV er felles for BF1-BF2 og skal opparbeides som vist på plankartet, og skal gruslegges før midlertidig brukstillatelse.²⁶

4 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

- a) Innenfor frisisiktsonen (H140) skal avkjørsel ha fri sikt på 0,5 meter. Det tillates enkeltstående stolper.²⁷

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BF1-BF2 ~~BBB~~)

~~5.1.1 Skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert.~~

- 5.1.2 Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen jf. ~~paragraf~~ 2.6.5.²⁸

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF1-BF2 ~~BBB~~)

- 5.2.1 Avfallsløsning ~~BKT~~ innenfor f_ØK med oppstillingsplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet.

~~5.2.2 Teknisk sluttokumentasjon for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten.~~

- 5.2.3 Tilkomstsveg ~~SV~~ f_V samt 2 parkeringsplasser og HC/gjesteparkeringsplass innenfor BF1 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i BF1 tas i bruk. Før bebyggelse i BF2 tas i bruk skal f_V, f_PP, 2 parkeringsplasser innenfor BF1, f_GG og kjørbare gangveg innenfor BF2 ~~parkeringskjeller skal~~ være ferdig opparbeidet.

- 5.2.4 Felles uteoppholdsareal med universell tilkomst, lekeplass og planter og plantekasser for pollinerende insekter skal være ferdig opparbeidet.²⁹

- 5.2.5 Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon skal være sikret opparbeidet.

²³ Tilføydd, PLAN-2025/14158

²⁴ Tilføydd, PLAN-2025/14158

²⁵ Endret, PLAN-2025/14158

²⁶ Tilføydd, PLAN-2025/14158

²⁷ Tilføydd, PLAN-2025/14158

²⁸ Strøket, PLAN-2025/14158

²⁹ Tilføydd, endret og strøket, PLAN-2025/14158

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. ~~Illustrasjonsplan, datert 28.05.21~~
2. VA-rammeplan (Cowi), datert 16.12.19
3. Renovasjonsteknisk plan, sist revidert ~~13.01.2020~~ 12.05.2025
4. ~~Klimagassberegninger (Multiconsult), sist revidert 13.05.21~~
5. ~~Støyrapport (Sweco), datert 25.03.20~~
6. Fasadeillustrasjoner datert 28.06.21³⁰

Dokumenter som er retningsgivende

1. Illustrasjonsplan, datert 25.09.2025
2. Støyrapport (Sweco), datert 19.02.2025
3. Fasadeillustrasjoner, datert 23.09.2025³¹

³⁰ Fjernet, PLAN-2025/14158

³¹ Tilføyd, PLAN-2025/14158