

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. gnr. 40, bnr. 94 og 693,

Nordgardsvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_71510000

Saksnummer	PLAN-2023/17945
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	08.10.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av 8 nye boenheter samt videreføring av eksisterende boenhet i Nordgardsvegen 34 på Skjold i Fana bydel.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet.
- 2.1.2. Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepalett og i tråd med omkringliggende omgivelser.

2.2. Terrengbehandling

- 2.2.1. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng. Skjæringer, fyllinger og murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.3.1. VA-rammeplan datert 22.09.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Overvannshåndtering skal løses i henhold til prinsippene vist i VA-rammeplan.
- 2.3.2. Godkjent VA-rammeplan med tilhørende uttalelse fra VA-etaten skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.4. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.4.1. Dersom det i anleggsfasen blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses inntil funnet er vurdert.
- 2.4.2. Eksisterende eik i H560 innenfor planområdet skal bevares.
- 2.4.3. Ved funn av ev. fremmede arter under bygge- og anleggsfasen skal disse fjernes og håndteres i tråd med gjeldende regelverk. Det skal ikke tilføres masser som inneholder fremmede arter. Ny beplantning innenfor planområdet skal skje med stedegne arter.

2.5. Byggegrenser (§ 12-7 nr.2)

- 2.5.1. Bebyggelsen i felt BK skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er vist i plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.5.2. Tiltak som parkering, boder, støyskjerm, murer, trapper, ramper, belysning, nettstasjon, gjerder/fysisk sikring el. kan tillates utenfor byggegrense. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

2.6. Massehåndtering og massebalanse

- 2.6.1. Massebalanse skal tilstrebes innenfor planområdet og overskuddsmasse skal søkes gjenbrukt lokalt på anleggsstedet.

2.7. Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- 2.7.1. Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til BK og BF1.

2.8. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- 2.8.1. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplanen:
- Plassering av bygg
 - Parkering for bil og sykkel herunder utforming og plassering av HC-plasser, gjesteparkeringsplasser
 - Utforming av felles uteoppholdsarealer med fast møblering og aktivitets- og lekeområder
 - Støyskjerming
 - Murer, trapper og ramper
 - Belysning
 - Inngangspartier
 - Terrengbehandling og landskapsforming
 - Kjøremuligheter for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
 - Renovasjonsløsning
 - Areal til åpen overvannshåndtering
 - Beplantning av ny vegetasjon
- 2.8.2. Vedlagt søknad om tiltak skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Denne skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, støyforhold, renhold, støvdemping og tiltak for å hindre skade på eik.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1 og BK) (§ 12-5 nr. 1)

Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.1.1. Det tillates totalt 9 boenheter innenfor planområdet, hvorav 8 nye boenheter.

- 3.1.1.2. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankart. Areal til parkering for bil og sykkel skal ikke medregnes i beregningen av grad av utnytting.

Bilparkering

- 3.1.1.3. Det tillates maksimalt 10 parkeringsplasser, hvorav minimum 10 % skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. 10 % av parkeringsplassene skal være forbeholdt gjester.
- 3.1.1.4. Parkeringsplass skal ha fast permeabelt dekke.

Sykkelparkering

- 3.1.1.5. Det skal etableres totalt 35 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet, fordelt på f_P og BK
- 3.1.1.6. Sykkelparkering for beboere skal være lett tilgjengelig og bak låsbar dør.

Støy

- 3.1.1.7. Anbefalte tiltak fra støyrapport datert 07.04.2025, om opparbeiding av støyskjerm i vest skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
- 3.1.1.8. Alle boliger skal ha minst en fasade som vender mot stille side. Boenheter med støynivå over $L_{den} = 55$ dB ved en eller flere fasader må være gjennomgående. Minst 50% av oppholdsrom hvorav minst ett soverom skal ha vindu som kan åpnes mot stille side.
- 3.1.1.9. Oppholdsrom og soverom skal så langt som mulig plasseres mot stille side. Minimum halvparten av oppholdsrom, derav minst ett soverom skal ha åpningsbart vindu.
- 3.1.1.10. Der det ikke er mulig å plassere alle oppholdsrom mot stille side, skal krav til lydisolering i fasade og ventilasjonsløsninger dokumenteres i søknad om tiltak.

Støyskjerm

- 3.1.1.11. Støyskjerm skal oppføres som beskrevet i støyrapport datert 07.04.2025.

Materialbruk

- 3.1.1.12. Terreng- og forstøtningsmurer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte. Materialvalg kan være i eksempelvis naturstein, betong eller annet materiale som gir høy kvalitet på resultatet.

3.1.2. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2 og BF3) (§ 12-5 nr. 1)

- 3.1.2.1. BF2 og BF3 reguleres til dagens bruk.
- 3.1.2.2. Innenfor BF2 og BF3 kan det settes opp vegbelysning.
- 3.1.2.3. BF1 reguleres til dagens bruk. Eksisterende enebolig innenfor formålet videreføres.

3.1.3. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

Type bebyggelse

- 3.1.3.1. Innenfor formålet tillates etablering av småhusbebyggelse av typen småhusbebyggelse.

Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.3.2. Mindre takoppbygg som tekniske installasjoner, ventilasjonshetter eller lignende kan tillates inntil 1,5 m over angitte byggehøyder.
- 3.1.3.3. Det tillates solenergianlegg på tak.

Takform og/eller møneretning

- 3.1.3.4. Bebyggelsen innenfor BK skal oppføres med saltak eller pulttak. Helningsvinkel skal være mellom 15 og 20 grader.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.3.5. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Minimum 40 % skal utformes som felles areal eller offentlig tilgjengelig areal.
- 3.1.3.6. Uteoppholdsareal som kan inngå i minimumskravet skal ha følgende kvaliteter:
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
 - Felles uteoppholdsareal skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper.
 - Areal brattere enn 1:3 kan bare medregnes dersom det har særskilt gode brukskvaliteter.
 - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.
- 3.1.3.7. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og oppholdssoner.
- 3.1.3.8. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med rekkverk, beplantning eller lignende.
- 3.1.3.9. Det tillates balkonger innenfor BK.

3.1.4. Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

- 3.1.4.1. Renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 10.02.2025 med uttalelse fra BIR datert 21.03.2025 skal legges til grunn ved etablering av avfallsløsning.
- 3.1.4.2. f_RA skal være felles for boenhetene innenfor BK og BF1.

3.1.5. Uteoppholdsarealer (felt f_UTE)

- 3.1.5.1. f_UTE er felles for BK og BF1
- 3.1.5.2. f_UTE skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og oppholdssoner.
- 3.1.5.3. Det skal etableres minimum 240 m² med fellesareal.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V2, V4 og V5)

Utforming

3.2.1.1. V2, V4, og V5 reguleres slik det er opparbeidet i dag.

3.2.2. Veg (felt f_V1 og f_V3)

3.2.2.1. f_V1 og f_V3 skal opparbeides i samsvar med bredder vist i plankart.

3.2.2.2. f_V1 og f_V3 skal opparbeides med fast dekke.

3.2.2.3. f_V1 og f_V3 skal være felles for boliger som benytter disse som adkomstveg.

3.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt f_AVT1, f_AVT2, f_AVT3 og f_AVT4)

3.2.3.1. f_AVT1, f_AVT2, f_AVT3 og f_AVT4 kan benyttes til grøft, støttemurer el. i tilknytning til vegformålet.

3.2.3.2. Innenfor f_AVT1, f_AVT2, f_AVT3 og f_AVT4 kan det settes opp vegbelysning.

3.2.3.3. f_AVT1, f_AVT2, f_AVT3 og f_AVT4 skal være felles for boliger som benytter vegene f_V1 og f_V3 som adkomstveger.

3.2.4. Annen veggrunn - grøntareal (felt f_AVG)

3.2.4.1. f_AVG1 er felles for BK og BF1.

3.2.4.2. f_AVG1 kan benyttes til grøft, støttemurer el. i tilknytning til vegformålet.

3.2.4.3. Innenfor f_AVG1 kan det settes opp vegbelysning.

3.2.4.4. Innenfor f_AVG tillates oppføring av støyskjerm.

3.2.5. Parkering (felt f_P)

3.2.5.1. f_P er felles for BK og BF1.

3.2.5.2. Innenfor f_P tillates oppføring av støyskjerm og sykkelparkering.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Vegetasjonsskjerm, (felt VS1 og VS2)

3.3.1.1. Innenfor VS1 skal vegetasjon bevares i så stor grad som mulig. Det tillates beplantning av ny vegetasjon innenfor formålet i tråd med anbefalinger i Luftkvalitetsrapport datert 24.06.2022. Det tillates at vegetasjonen beskjæres slik at sol- og lysforhold ikke forringes.

3.3.1.2. Innenfor VS1 tillates oppføring av støyskjerm.

3.3.1.3. VS2 reguleres som det er i dag. Det tillates etablering av vegbelysning innenfor VS2.

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

4.1. Frisiktsoner (§ 11-8 a) (felt H140)

- 4.1.1. I frisiktsonene H140 er det forbud mot fyllinger, bygningsmessig arbeid, beplantning eller annet som er til hinder for frisikt i en høyde på 0,5 meter over vegplanet.

4.2. Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c) (felt H560)

- 4.2.1. Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende tre bevares. Det skal ikke utføres arbeid i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssonen som vil medføre skade på treet. Beskjæring og nødvendig skjøtsel av treet tillates. Det skal ikke utføres tiltak innenfor hensynssonene uten at arborist konsulteres i forkant og eventuelt er til stede under arbeidet.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Midlertidige bygge- og anleggsområder (felt #MBA1)

- 5.1.1. Midlertidig bygge- og anleggsområder videreføres fra reguleringsplan-ID 70300000. Følger tidsperiode for opphør av midlertidigheten, 10 år etter vedtak av nevnt plan.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

- 6.1.1. Formål f_GT og f_V1 regulert i reguleringsplan-ID 70300000 skal være opparbeidet og ferdigstilt før bebyggelse innenfor felt BK i denne planen kan tas i bruk.
- 6.1.2. Felt f_V3 regulert i denne planen skal være opparbeidet og ferdigstilt før bebyggelse innenfor felt BK tas i bruk.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan datert 23.02.2024.
- Renovasjonsteknisk plan datert 10.02.2025
- VA-rammeplan datert 22.09.2025
- Støyrapport datert 07.04.2025.
- Luftkvalitetsrapport datert 24.06.2022.