

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 41, bnr. 137 mfl.,

Jacob Kjødes veg/Mosebakken

Nasjonal arealplan-ID 4601_70980000

Saksnummer	202130398 / PLAN-2022/20701
Siste revisjonsdato bestemmelser	26.02.2026
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å etablere 6 nye eneboliger i et etablert villastrøk i Fana. Boligene skal ha god terrengtilpasning, og vegetasjonen i området skal i størst mulig grad ivaretas. Planen omfatter 3 eksisterende eneboliger. Felles avkjørsel for eksisterende og nye boliger utbedres og forlenges inn til nye boliger.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

- 2.1.1. Terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.
- 2.1.2. Skjæringer og fyllinger skal dekkles med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon der det er mulig.
- 2.1.3. Nye murer skal oppføres i naturstein, tegl eller forblending med naturstein eller lignende.

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.2.1. VA-rammeplan datert 07.11.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett, samt overvannshåndtering.

2.3. Bygge- og anleggsfasen

- 2.3.1. Det tillates ikke sprengningsaktivitet i perioden for hekketid april–juni av hensyn til fugl.
- 2.3.2. Eksisterende tre markert i plankart skal bevares. Treet skal sikres på tilfredsstillende måte for å unngå skade i bygge- og anleggsperioden. Trærnes rotsone skal ikke brukes som midlertidig bygge- og anleggsområde for mellomlagring.
- 2.3.3. Spredning av fremmedarter skal unngås. Masser som inneholder fremmedarter skal ikke spres til andre områder, men deponeres på et godkjent mottak eller behandles på en måte som fjerner levedyktige planterester fra jordmassene.
- 2.3.4. Nødvendig sikring av ustabile parti langs bergskrent mot Jacob Kjødes veg skal gjennomføres som en del av grunnarbeidene. Geoteknisk rapport datert 15.02.2019 skal legges til grunn i sikringsarbeidet.
- 2.3.5. Dersom det påtreffes lag med silt eller leire under grunnarbeidene må geotekniker tilkalles for å vurdere massene, jf. geoteknisk vurdering datert 25.11.2022.
- 2.3.6. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.3.7. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- 2.3.8. Det skal etableres et midlertidig tett gjerde for å fysisk avgrense eksisterende boliger og bygge- og anleggsområdet.
- 2.3.9. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.
- 2.3.10. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.

- 2.3.11.** Det skal begrenses anleggstrafikk i hverdager kl. 07.45 – 08.45 i skolens åpningstid, av hensyn til trygg skolevei.

2.4. Eierform

- 2.4.1.** Felt f_V1 med tilgrensende annen veggrunn er felles for BF3, BF4, BF5 og BF7.

- 2.4.2.** Felt f_ØK og f_AVT6 er felles for felt BF1, BF3, BF4, BF5 og BF7.

2.5. Dokumentasjonskrav

2.5.1. Plan for bygge- og anleggsfasen

- 2.5.1.a.** Det skal utarbeides en plan for å ivareta bygge- og anleggsstøy jf. T1442, og hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses i rivnings- og byggeperioden.
- 2.5.1.b.** Til søknad om tiltak skal det leveres plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.
- 2.5.1.c.** Ved nye tiltak som berører grunnen i hensynssone H560, skal det utarbeides en tresikringsplan/marksikringsplan for hul eik. Planen skal ivareta eikens rotsystem, stamme og krone, og skal beskrive avbøtende tiltak i forbindelse med realisering av tomtens tekniske utforminger.
- 2.5.1.d.** Det skal vedlegges plan for massehåndtering og deponering av masser, og det skal foreligge godkjent avtale for deponering ved søknad om igangsettelse.

2.5.2. Utomhusplan

- 2.5.2.a.** Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for de enkelte delfelt for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplan:
- Plassering av bygg.
 - Parkering for bil og sykkel
 - Atkomstveg, gangveger og snarveger
 - Utearealer
 - Overvannsløsninger
 - Murer, skjæringer, fyllinger
 - Renovasjonsløsning
 - Bevaring av eksisterende vegetasjon
 - Beplantning av ny vegetasjon

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Plassering, byggegrenser

- 3.1.1.a.** Bebyggelse i felt BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 og BF7 skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.
- 3.1.1.b.** Det tillates etablering av ramper, støttemurer og trapper utenfor byggegrensen.

3.1.2. Parkeringsplasser for bil

- 3.1.2.a.** Det skal etableres 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig. Parkeringsdekning regnes samlet for planlagt bebyggelse i felt BF4, BF5 og BF7. Det kan i tillegg etableres 1 gjesteparkeringsplass for hele planområdet.

- 3.1.2.b. Parkeringsplassene skal plasseres på egne eiendommer innenfor BF1 – BF5, Parkeringsplasser for boliger i BF7 plasseres i et samlet anlegg innenfor bestemmelsesområde #6.
- 3.1.3. Parkeringsplasser for sykkel**
- 3.1.3.a. Det skal etableres 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA bolig.
- 3.2. Eksisterende boligbebyggelse – frittliggende (felt BF1, BF2 og BF3)**
- 3.2.1.** Felt BF1, BF2 og BF3 er eksisterende eneboliger som skal videreføres. Det tillates nye tiltak innenfor byggegrensen innenfor angitt utnyttelsesgrad og maksimal mønehøyde angitt på plankart.
- 3.3. Boligbebyggelse – frittliggende (felt BF4, BF5 og BF7.)**
- 3.3.1. Antall og type**
- 3.3.1.a. Det tillates etablering av frittliggende boligbebyggelse i form av eneboliger. I BF4 tillates det én bolig. I BF5 tillates det etablering av totalt to boliger; en bolig på hver av tomtene vist i plankart. I BF7 tillates det etablering av totalt tre boliger.
- 3.3.2. Utforming**
- 3.3.2.a. Bebyggelsen skal utformes med enkelt eller dobbelt saltak.
- 3.3.2.b. Tiltak skal utformes med en høy arkitektonisk kvalitet, og skal utformes med utgangspunkt i omkringliggende bebyggelse når det gjelder volum, skala, stiluttrykk, materialbruk og farger.
- 3.3.2.c. For ny bebyggelse skal materialene i hovedsak være tre, og fasadene skal i hovedsak være malt tre. Reflekterende materialer skal unngås.
- 3.3.2.d. I felt BF4 tillates det maksimalt 2 etasjer over terreng. I felt BF5 og BF7 tillates det maksimalt 3 etasjer over terreng.
- 3.3.3. Uteoppholdsarealer**
- 3.3.3.a. Uteoppholdsareal skal løses innenfor hver enkelt eiendom. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50% av uteoppholdsarealet skal være på altan/terrasse.
- 3.4. Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg (felt ØK)**
- 3.4.1.a. Renovasjonsløsning skal plasseres innenfor felt ØK.
- 3.4.1.b. Det skal etableres felles renovasjonsløsning for felt BF1, BF3, BF4, BF5 og BF7.
- 3.4.1.c. Felt f_ØK skal opparbeides med belysning.
- 3.5. Lekeplass (felt LEK)**
- 3.5.1.a. Felt LEK skal etableres som en utvidelse av eksisterende lekeplass i eiendom 41/405. Området skal benyttes til naturlekeplass med enkel og skånsom tilrettelegging for lek og opphold.
- 3.5.1.b. Tiltak innenfor området skal gjennomføres med høy grad av terrengtilpasning. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 3.5.1.c. Ved nyplantinger skal det fortrinnsvis benyttes naturlig forekommende, allergivennlige arter. Det skal ikke benyttes plast og gummigranulat
- 3.5.1.d. Tillatt møblering inkluderer enkle og naturlige elementer som balanselek (f.eks. stokker, tauverk) enkle trebenker og mindre anretninger i trær til klatring og opphold.

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

3.6.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, AVT og AVG)

- 3.6.1.a. Avkjørselspiler vist i plankart viser plassering av adkomst til eiendommer. Avkjørselspiler kan avvikes med inntil en meter hver retning. Endelig plassering av avkjørsel fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.
- 3.6.1.b. Eksisterende avkjørsel til Jacob Kjødes veg 19 videreføres over felt o_FO og o_AVT9. Avkjørsel skal utformes i samsvar med gjeldende krav, og etableres med nedsenket kantstein langs fortau (o_FO).
- 3.6.1.c. Eksisterende avkjørsel til Jacob Kjødes veg 16 videreføres over felt o_AVT7.

3.6.2. Kjøreveg (felt o_KV)

- 3.6.2.a. Kjøreveg skal utvides med veglomme som skal fungere som møteplass og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy.

3.6.3. Veg (felt f_V og V2)

- 3.6.3.a. f_V1 er ny felles veg for eksisterende bolig i BF3 og nye boliger i BF4, BF5 og BF7. Vegen skal opparbeides med fast dekke
- 3.6.3.b. V2 reguleres i tråd med eksisterende situasjon og skal betjene eksisterende bolig i BF6.

3.6.4. Fortau (felt o_FO)

- 3.6.4.a. Fortau skal utformes som vist i plankart med en bredde på minimum 2 meter.

3.6.5. Gangveg (felt o_GG)

- 3.6.5.a. Gangveg skal videreføres som snarveg for både gående og syklende, og skal utbedres med en bredde på minimum 1,8 meter.

3.6.6. Annen veggrunn - tekniske anlegg (felt AVT)

- 3.6.6.a. Annen veggrunn skal brukes til nødvendig areal til grøfter, støttemurer, skjæringer og andre tekniske installasjoner knyttet til veggrunn.
- 3.6.6.b. I felt o_AVT9 skal det etableres murer framfor fylling for å minimere terrenginngrep.

3.6.7. Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

- 3.6.7.a. Innenfor felt AVG det etableres grøntareal med lav vegetasjon. Terrenginngrep skal minimeres, og eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares

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

4.1. Frisiktsone (H140)

- 4.1.1. Det skal være frisikt som vist på plankart. Frisiktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedveiens nivå.

4.2. Hensynssone naturmiljø (sone H560)

- 4.2.1. Hensynssone H560 omfatter bevaringssone for eksisterende hule eiker. Trærne er markert med juridisk punkt for «Eksisterende tre som skal bevares». Det er ikke tillatt å utføre graving eller benytte sonene til lagring. Rotsonen til trær som skal bevares skal sikres permanent vanntilførsel. Sikringstiltak skal beskrives i tresikringsplan/

marksikringsplan og kontrolleres av sertifisert trepleier/arborist. Sertifisert trepleier/arborist skal påse at sikringen gjennomføres i henhold til sikringsplan.

4.3. Hensynssone kulturmiljø (sone H570)

- 4.3.1.** Hensynssonen omfatter historiske jernbanetrasé Vossabanen som skal bevares og opprettholdes, også i bygge- og anleggsperioden. Det skal ikke gjennomføres tiltak som kan medføre forringelse av Vossabanen. Vanlig vedlikehold kan gjennomføres.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Snarveg Mosebakken (område #1)

- 5.1.1.** Det skal etableres offentlig tilgjengelig snarveg til Mosebakken innenfor bestemmelsesområde #1. Langs snarvegen kan det etableres et mindre leke-/oppholdsområde.

5.2. Gangadkomst BF6 (område #2)

- 5.2.1.** Felt BF6 skal ha gangadkomst fra felles veg f_V1.

5.3. Støttemurer (område #3)

- 5.3.1.** Det tillates støttemurer opp til 3 m for BF3.

5.4. Snarveg lekeplass (område #4)

- 5.4.1.** Det skal etableres snarveg til lekeplass innenfor bestemmelsesområde #4.

5.5. Gangadkomst BF2 (område #5)

- 5.5.1.** Felt BF2 skal ha gangadkomst fra felles veg f_V1.

5.6. Parkering BF7 (område #6)

- 5.6.1.** Innenfor bestemmelsesområdet #6 skal det etableres en felles garasje/carport og sportsboder for boliger i BF7.

5.7. Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #7)

- 5.7.1.** Bestemmelsesområde #7 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av o_FO. Innenfor området kan det gjennomføres det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BF3)

- 6.1.1.** Skal eksisterende hul eik innenfor H560 markeres med fast avgrensing i form av byggegjerde eller fast gjerde montert på stolper. Markeringen må etableres før igangsettingstillatelse for tiltak i nærheten av den aktuelle eiken.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BF4, BF5 og BF7)

- 6.2.1.** Tilkomstvei f_V1 med tilhørende sideanlegg skal være ferdig opparbeidet.
- 6.2.2.** Renovasjonsløsning skal være ferdig opparbeidet og være i samsvar med godkjent RTP.
- 6.2.3.** Gangtilkomst, parkering og uteoppholdsarealer til de aktuelle boliger være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen:

- Geoteknisk rapport datert 15.02.2019
- VA-rammeplan datert 07.11.2024
- Renovasjonsteknisk plan datert 24.10.2022
- Geoteknisk vurdering datert 25.11.2022
- Illustrasjonsplan datert XX.XX.2026