

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. gnr. 40, Bnr. 1462 m.fl.,

Signaturhagen Skjold

Nasjonal arealplan-ID 4601_71250000

Saksnummer	PLAN-2022/29015
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	12.02.2026
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 boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse, med totalt ca. 100 nye boenheter. Planen vektlegger deleløsninger, gode fellesarealer og høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Estetisk utforming

2.1.1. Bygg og utomhusanlegg skal ha god kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert 12.11.2025 skal være retningsgivende for løsningsvalg, farge- og materialbruk.

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 og plasseres slik at de tilpasses terrenget og fremstår som lave og terrengtilpassede konstruksjoner.

2.2.2. Naturlig terreng tilstrebes å opprettholdes/reetableres der det er vist i illustrasjonsplan datert 11.02.2026. Terreng skal tilpasses mot sykkelstamvegen.

2.2.3. Maksimal høyde på murer skal ikke overstige 2,0 m, målt fra tilstøtende ferdig terreng. For nedkjøringsrampe tillates støttemur oppført til maksimal høyde 3,3 m.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.3.1. VA-rammeplan datert 19.12.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.3.2. Overvannshåndtering løses i henhold til prinsippene i VA-rammeplan datert 19.12.2025.

2.4. Byggegrenser (§ 12-7 nr.6)

2.4.1. Mindre tiltak som boder, støyskjermer, murer, ramper, trapper, nettstasjon og gjerder kan tillates utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrensen, dersom det utformes som en helhetlig del av uteoppholdsarealet og øvrige kvalitetskrav er ivaretatt.

2.5. Bygge- og anleggsperioden

- 2.5.1. Det tillates ikke rydding av tomt og oppstart av sprengingsaktivitet i hekkeperioden april-juni av hensyn til hekke- og yngletid til fugl og pattedyr. Ved funn av rødlistede arter på området tillates ikke sprengningsarbeid gjennom perioden april-juni.
- 2.5.2. Fremmede arter innenfor utbyggingsområdet som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste, skal håndteres på en slik måte at det unngås spredning i eller utenfor planområdet. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.
- 2.5.3. Tiltak i bygge- og anleggsperioden skal følge gjeldende retningslinjer for luftkvalitet og støy, inkludert T-1442. Det skal utarbeides prognoser for forventet støy til naboer, med særlig vekt på Idavollen barnehage. Ved overskridelser skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak. Naboer skal varsles om type aktivitet og varighet.

2.6. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 2.6.1. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan som viser hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplanen skal vise:
- Parkering for bil og sykkel på terreng, herunder utforming og plassering av HC-plasser og gjesteparkeringsplasser
 - Utforming av felles uteoppholdsarealer med fast møblering og aktivitets- og lekeområder
 - Støyskjerming
 - Murer, skjæringer, trapper og ramper
 - Belysning
 - Inngangspartier
 - Terrengbehandling og landskapsforming
 - Kjøremuligheter for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
 - Renovasjonsløsning
 - Beplantning av ny vegetasjon
 - Overflatehåndtering av overvann
- 2.6.2. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygge- og anleggsperioden. Den skal blant annet vise plan for trafikkavvikling, atkomst og parkering, sikkerhetstiltak, tiltak for håndtering av støy og støv, masse- og avfallshåndteringsplan under bygge- og anleggsperioden, samt tiltak for håndtering av fremmede arter.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1, BB2 og f_BAA) (§ 12-5 nr. 1)

Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.1.1. Kjellerareal benyttet til bil- og sykkelparkering, samt boder, inngår ikke i beregning av %-BRA, forutsatt at arealet ligger under terreng.
- 3.1.1.2. Grad av utnytting beregnes uten tillegg for tenkte plan.
- 3.1.1.3. Trafostasjon, mindre overbygde tak til sykkelparkering, mindre frittstående tekniske bygg, skur og drivhus inngår ikke i grad av utnytting.

Bilparkering

- 3.1.1.4. Bilparkering skal være i kjeller.
- 3.1.1.5. Det tillates maksimalt 0.6 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA, hvorav minimum 10 % skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. HC-plassene skal ha gunstig plassering i forhold til innganger og/eller heis.
- 3.1.1.6. Minimum 15 % av parkeringsplassene skal forbeholdes gjester.

Sykkelparkering

- 3.1.1.7. Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA-bolig. Av disse skal minimum 0,5 sykkelplasser pr. 100 m² BRA-bolig være lett tilgjengelig for besøkende med mulighet for låsing av sykkelramme til robust og allsidig sykkelstativ. Sykkelparkering for beboere skal være lett tilgjengelig og i størst mulig utstrekning etableres i felles anlegg bak låsbar dør.
- 3.1.1.8. I felles anlegg skal det avsettes arealer til vaskestasjon og reparasjon av sykkel.
- 3.1.1.9. Sykkelparkering på terreng skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- 3.1.1.10. 5% av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset sykkelvogn og lastesykkel.

Plassering av bygninger

- 3.1.1.11. Der hvor byggegrensen ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen.
 - Byggegrensen for deler av BB1 mot Odins veg, f_GG, f_V, o_FO2 samt mot BB2 er sammenfallende med formålsgrensen.
 - Byggegrensen for deler av BB2 mot Odins veg, f_GT, o_FO2 samt mot BB1 er sammenfallende med formålsgrensen.
 - For bebyggelse under terreng (f_BAA) følger byggegrensen formålsgrensen og plangrense.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr.5)

- 3.1.1.12. Samlet boligsammensetning for felt BB1 og BB2 skal tilfredsstillende følgende krav:
 - Innenfor planområdet skal minimum 20 % av boenhetene ha bruksareal over 80 m² og maksimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal under 50 m².
 - Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 3 soverom og direkte tilgang til uteareal på bakken eller med nærhet til fellesareal og være utformet som familieboliger.
 - Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² i tillegg til bodareal.
- 3.1.1.13. Det skal settes av minimum 3 m² innendørs hage pr. boenhet, i tillegg til øvrige fellesarealer, til disposisjon for beboerne. Fellesarealer kan blant annet være møterom, gjesteleilighet, nærkontor, kjøkken, verksted, treningsrom, hobbyrom eller selskapslokale. Innendørs hage kan være utformet som to hager med størrelse tilpasset antall nærliggende boliger. Innendørs fellesarealer skal inneholde kvaliteter i tråd med formingsveileder.
- 3.1.1.14. Innendørs fellesareal kan, og innendørs hage skal, være en del av en aktiv fasade mot sykkelstamvegen.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.15. Det skal etableres minimum 37 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 50 % på tak/altan/balkong. Minimum 50 % skal utformes som felles areal eller offentlig tilgjengelig areal.
- 3.1.1.16. Minst 50% av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.1.1.17. 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.
- 3.1.1.18. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og møblerte oppholdssoner.
- 3.1.1.19. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med rekkverk, beplantning, materialitet eller lignende.

Takterrasser

- 3.1.1.20. Takterrasser skal innfri følgende kvalitetskrav:
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal skjermes for vind.
 - Arealet skal ha gode solforhold på ettermiddagen.
- 3.1.1.21. Takterrasser kan utformes med inndeling i ulike oppholdssoner og møbleres deretter.
- 3.1.1.22. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasadeliv.
- 3.1.1.23. Levegger og pergolaer kan etableres i tilknytning til takterrassene med høyder inntil henholdsvis 1,5 meter og 2,5 meter over maksimal gesimshøyde. Begge deler skal ha en tilbaketrukket plassering minimum 1,0 meter fra gesims.
- 3.1.1.24. Felles takterrasse skal ha direkte tilkomst fra trapp-/heishus.
- 3.1.1.25. Felles takterrasse skal tilrettelegges for opphold og opparbeides i god og varig brukskvalitet i materialvalg og møblering.

Balkonger og altaner

- 3.1.1.26. Balkonger og altaner mot nord kan krage maksimalt 2,2 meter utover byggegrensen.
- 3.1.1.27. Balkonger og altaner kan ikke krage ut over sykkelstamvegen.
- 3.1.1.28. Balkonger og altaner skal utføres med rekkverk av spiler eller glass. Det tillates rekkverk i kombinasjon med brystning.

Takutforming

- 3.1.1.29. Takform skal være variert. Det tillates takopplett eller inntrukken terrasse. Takopplett tillates høyere enn gesimshøyde. Takopplett tillates ikke oppført over mønehøyde. Takoppbygg, trapp-

og heishus, tekniske installasjoner, ventilasjonshetter eller lignende kan oppføres på maksimum 10 % av takflatene.

3.1.1.30. Takoppbygg, tekniske installasjoner, ventilasjonshetter eller lignende tillates plassert inntil 1,5 meter over angitte gesimshøyder. Slike installasjoner skal være minimum 1,5 meter tilbaketrukket fra gesims og integreres i bygningens arkitektur og uttrykk.

3.1.1.31. Heis og trappehus til takterrasse tillates oppført inntil 3,5 meter over regulert gesimshøyde.

Material- og fargebruk

3.1.1.32. Byggenes estetiske uttrykk skal fortrinnsvis sikres gjennom å benytte naturlige og varierte materialer som tre, tegl og puss. Fargebruk på fasadene skal være matte/dempede fargetoner.

3.1.1.33. Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser.

Utforming

3.1.1.34. Fasader lengre enn 25m skal deles opp ved bruk av endringer i farge og/eller fasademateriale, eller tydelige sprang i fasaden.

3.1.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB1)

Utforming

3.1.2.1. Alle boenheter skal ha minst én fasade vendt mot stille side, definert som område hvor støynivået ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB.

3.1.2.2. Minst halvparten av oppholdsrommene og minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu som kan åpnes mot stille side.

3.1.2.3. Det kan tillates unntak fra kravene til stille side for inntil 10% av boenhetene innenfor felt BB1, dersom det dokumenteres at boenhetene likevel oppnår tilfredsstillende bokvalitet.

3.1.2.4. Støynivå på deler av fasade inntil 68 dB tillates mot Fanavegen.

3.1.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB2)

Utforming

3.1.3.1. Alle boenheter skal ha minst én fasade vendt mot stille side, definert som område hvor støynivået ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB.

3.1.3.2. Minst halvparten av oppholdsrommene og minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu som kan åpnes mot stille side.

3.1.3.3. Det kan tillates unntak fra kravene til stille side for inntil 20 % av boenhetene innenfor felt BB2, dersom det dokumenteres at boenhetene likevel oppnår tilfredsstillende bokvalitet.

3.1.3.4. Det tillates innglassede balkonger med brystning på støyutsatt fasade mot Tors Veg som inngår i uteoppholdsareal.

3.1.3.5. Støynivå på fasade over 65 dB tillates mot Fanavegen.

3.1.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt f_BAA)

- 3.1.4.1. Innenfor formål f_BAA kan det etableres parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, trapper og heiser.
- 3.1.4.2. Felt f_BAA skal være felles for BB1 og BB2.

3.1.5. Idrettsanlegg (felt o_IDR)

- 3.1.5.1. IDR reguleres i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (plan-ID 8790100).

3.1.6. Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

- 3.1.6.1. Innenfor formål f_RA skal det etableres nedgravd avfallsløsning for felt BB1 og BB2, i samsvar med renovasjonsteknisk plan datert 17.10.2025.
- 3.1.6.2. Renovasjonsløsningen skal være nedgravde bunntømte containere. Alle nye bygg skal tilknyttes avfallsløsningen.
- 3.1.6.3. f_RA skal være felles for BB1 og BB2.

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

3.2.1. Kjøreveg (felt o_KV1 og o_KV2)

- 3.2.1.1. o_KV1 og o_KV2 er offentlig.
- 3.2.1.2. o_KV1 reguleres i tråd med eksisterende situasjon med mindre tilpasninger.
- 3.2.1.3. o_KV2 reguleres i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (plan-ID 8790100).

3.2.2. Veg (felt f_V)

- 3.2.2.1. f_V skal være felles for BB1 og BB2.

3.2.3. Fortau (felt o_FO1-, o_FO2, o_FO3 og o_FO4)

- 3.2.2.2. o_FO1 reguleres i tråd med eksisterende situasjon.
- 3.2.2.3. o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO4 skal være offentlig.

3.2.4. Gangvei (f_GG)

- 3.2.2.4. f_GG skal være felles for BB1 og BB2.

3.2.5. Gatetun (felt f_GT)

- 3.2.4.1. f_GT skal være felles for BB1 og BB2.
- 3.2.4.2. Det tillates ikke kjøring på f_GT
- 3.2.4.3. For å markere et tydelig skille mellom gangareal og gatetun f_GT skal det ikke benyttes asfalt, men dekke med varige og estetiske kvaliteter.
- 3.2.4.4. Gatetunet skal fungere som en møteplass for beboere og offentlige fotgjengere og kan tilrettelegges med sitteplasser, fast dekke, innslag av vegetasjon og god belysning.

3.2.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3 og f_AVT4)

3.2.6.1. o_AVT1, o_AVT2 og o_AVT3 er offentlig.

3.2.6.2. o_AVT1, o_AVT2 og o_AVT3 reguleres i tråd med eksisterende situasjon med mindre tilpasninger.

3.2.6.3. Innenfor f_AVT4 kan det etableres nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, murer, tekniske installasjoner, veglys, skilt eller lignende.

3.2.6.4. f_AVT4 er felles for BB1 og BB2

3.2.7. Hovednett for sykkel (felt o_HS1 og o_HS2)

3.2.7.1. o_HS1 og o_HS2 reguleres i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (plan-ID 62870000).

3.2.8. Kombinerte formål for samferdselsanlegg (felt o_SK)

3.2.5.1. o_SK kombinerer formålene veg (2010) og fortau (2012) og gir adkomst til f_V. Avkjørselen skal markeres med nedsenket kantstein.

3.2.9. Regulert fotgjengerfelt (linje 1226)

3.2.9.1. Innenfor regulert fotgjengerfelt (linjesymbol 1226) over formål o_HS1 og o_HS2 skal det etableres opphøyde og tydelig markerte fotgjengerfelt. Utforming og materialbruk skal tilpasses tilgrensende sykkelstamvegen, og sikre universell utforming og god trafiksikkerhet.

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

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

4.1.1. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger og avkjørslers nivå. Søyler og oppstammede trær som ikke er sikthindrende tillates innenfor frisiktsonen.

4.2. Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

4.2.1. Innenfor hensynssonene H570_1 og H570_2 vises det til reguleringsplan for Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen (planID 62870000).

5. Bestemmelsesområder

5.1. Overbygning av nedkjøringsrampe (område #1 og område #2)

5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etableres bygg over nedkjøringsrampe, som vist på illustrasjonsplan datert 11.02.2026.

5.1.2. Maksimal gesimshøyde over bestemmelsesområde #1 er K+65,5 og maksimal mønehøyde K+69,5 på utkraget bygg.

5.1.3. Maksimal gesimshøyde over bestemmelsesområde #2 er K+62,2 på utkraget bygg

5.2. Portrom i bebyggelsen (#3)

- 5.2.1. I bestemmelsesområde #3 skal det være portrom. Åpningen skal etableres med minimum 3,5 m bredde og 2,4 m høyde.

5.3. Gangvei over reguleringsområdet (#4)

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres en gangvei som knytter sammen sykkelstamveg, øvrige omgivelser og Tors Veg. Bestemmelsesområdet er gyldig fra vedtak av denne planen og opphører ved opparbeidelse av o_FO4.

5.4. Trekke langs Tors Veg (#5)

- 5.4.1. I bestemmelsesområde #5 skal det etableres en tydelig trekke mot Tors Veg. Trekken skal bestå av minimum 12 trær og skal følge linjeføringen til fortauet. Avstand mellom trær tillates med mindre variasjoner i senteravstand for tilpasning til utomhusanlegg for øvrig, innkjøringer og bygningsmasse. Trær fordeles mellom feltene med et naturlig antall ref. Illustrasjonsplan.

5.5. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#6-7)

- 5.5.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes under opparbeidning av ny sykkelstamveg langs Osbanen, i tråd med reguleringsplan-ID 62870000.
- 5.5.2. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig fra vedtak av denne planen og opphører ved ferdigstilling av sykkelstamveg langs Osbanen eller senest innen 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BB1)

- 6.1.1. Før det gis igangsettingstillatelse til felt BB1 skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlige fortausarealer o_FO2 og o_FO3.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BB2)

- 6.2.1. Før det gis igangsettingstillatelse til felt BB2 skal det utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlige fortausarealer o_FO4.

6.3. Før midlertidig brukstillatelse (felt BB1 og f_BAA)

- 6.3.1. Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt BB1 og f_BAA skal følgende være gjennomført:
- Veg f_V skal være opparbeidet.
 - Fortau o_FO2 og o_FO3 skal være opparbeidet.
 - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o_SK skal være opparbeidet.

- f_GG skal være opparbeidet
- Renovasjonsanlegg f_RA skal være opparbeidet i henhold til renovasjonsteknisk plan, datert 17.10.2025.
- Regulert fotgjengerfelt over felt o_HS2 skal være opparbeidet før siste midlertidige brukstillatelse i felt BB1 og f_BAA.
- Uteoppholdsareal tilknyttet de boligene som skal tas i bruk, skal være opparbeidet tilstrekkelig for sikkerhet i bruk og universell utforming. Det tillates at beplantning med årstidsavhengige vekster og møblering ferdigstilles i påfølgende sommerhalvår.

6.4. Før midlertidig brukstillatelse (felt BB2)

- Veg f_V skal være opparbeidet.
- Fortau o_F02 og o_F03 skal være opparbeidet.
- Fortau o_F04 skal være opparbeidet.
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o_SK skal være opparbeidet.
- f_GG skal være opparbeidet
- Renovasjonsanlegg f_RA skal være opparbeidet i henhold til renovasjonsteknisk plan, datert 17.10.2025.
- Regulert fotgjengerfelt over felt o_HS1 skal være opparbeidet.
- Gatetun f_GT skal være opparbeidet.
- Uteoppholdsareal tilknyttet formålene BB2, som skal tas i bruk, skal være opparbeidet tilstrekkelig for sikkerhet i bruk og universell utforming. Det tillates at beplantning med årstidsavhengige vekster og møblering ferdigstilles i påfølgende sommerhalvår.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 19.12.2025

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- RTP datert 17.10.2025
- Illustrasjonsplan datert 11.02.2026
- Formingsveileder datert 12.11.2025