

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Fana, gnr. 13, bnr. 525 mfl.**

**Rieber-Mohns veg**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70760000**

Saksnummer	2022/20677
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	03.03.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av 4 nye boligbygg. Planen har også som mål å bevare verneverdig villa, ivareta stedets karakteristiske strøkskarakter og forbedre trafikkforholdene for å sikre en tryggere vei og gangadkomst.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

### 2.1. Uteoppholdsareal og lekeplasser

#### 2.1.1. Krav til uteoppholdsareal

- Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
- Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal.
- Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan plasseres på tak eller altan.

2.1.1.a. Felles uteoppholdsareal skal være felles for bebyggelsen i BK og kan plasseres innenfor formålene BK og f\_AUT.

2.1.1.b. Arealet skal inneholde minimum to lekeapparater, en sandkasse, en benk og trinnfri adkomst. Minimum ett universelt utformet lekeapparat.

### 2.2. Byggegrense

2.2.1. Ramper, murer, trapper og nødvendig teknisk infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensen.

### 2.3. Terrengbehandling

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

2.3.2. Nye murer skal etableres på en måte som gjør det mulig å beplante med klatreplanter, slyngplanter, eller andre planter for et mykere estetisk uttrykk.

### 2.4. Overvannshåndtering

2.4.1. Overvann skal håndteres gjennom åpen, lokal overvannshåndtering. VA-rammeplan datert 28.12.2021 skal legges til grunn ved videre detaljprosjektering og ved byggesaksbehandling.

### 2.5. Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

2.5.1. Områdets miljø- og verneverdi skal ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

## **2.6. Bygge og anleggsfasen**

- 2.6.1. 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.
- 2.6.2. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.

## **2.7. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

### **2.7.1. Utomhusplan**

Ved søknad om tiltak skal det legges ved en utomhusplan i målestokk 1:250.

Illustrasjonsplan datert 20.02.2026 skal være retningsgivende for utformingen av utearealene.

Følgende skal gå frem av utomhusplanen:

- Plassering av bygg.
- Atkomstveg og gangveger, med angitt stigningsforhold.
- Leke- og uteoppholdsarealer.
- Murer, skjæringer og fyllinger, med angitt høyde og i samsvar med bestemmelse [§ 2.3.](#)
- Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser og gjesteparkering.
- Overvannsløsninger i samsvar med VA-rammeplanen, herunder åpen overvannshåndtering, regnbed og løsninger for blågrønn struktur.
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares, herunder asketrær, samt forslag til ny vegetasjon som ivaretar området kulturmiljøkarakter.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse § 3.1.1 c, samt plassering av renovasjonscontainere utenom tømmedagene.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

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

#### **3.1.1. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)**

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

##### **3.1.1.a. Sykkelparkering**

- Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA boligbebyggelse.
- Sykkelparkeringsarealet skal være lett tilgjengelig. Minimum 60% av sykkelparkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller eller i sykkelskur bak låsbar dør.
- Det skal tilrettelegges for sykkelparkering (gjesteparkering) på bakkenivå tilknyttet inngangsparti.

##### **3.1.1.b. Bilparkering**

- Det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet.
- Minst 10 % av plassene dimensjoneres for bevegelseshemmede.
- I tillegg skal det etableres 1 gjesteparkering på bakkeplan dimensjonert for HC- kjøretøy.

#### 3.1.1.c. Renovasjon

- Renovasjonsløsning skal være felles for BK.
- Plass til renovasjonsbeholdere og plastsekkløsning for tømmedag skal etableres innenfor f\_RA, være lett tilgjengelig og skjermes mot vind.

Utforming og boligkvalitet (§ 12-7 nr. 1, 7):

#### 3.1.1.d. Estetikk og byggematerialer

- Bygninger skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
- Materialbruk og farger skal tilpasses til eksisterende kulturmiljø og mur, tre, zink og tegl etterstrebes.
- Ved søknad om nye bygg skal det redegjøres for valg av byggematerialer, herunder i hvilken grad det planlegges bruk av massivtre, kortreiste materialer og øvrige materialer som bidrar til klimagassreduserende løsninger.
- Fremtidsrettet bruk av tre skal etterstrebes som bygningsmaterialer.

#### 3.1.1.e. Type bebyggelse

- Det tillates ene, to og tremannsboliger for ny bebyggelse.
- Bygningene kan dele felles parkeringsgarasje.

#### 3.1.1.f. Grad av utnytting

- %-BRA=70%

#### 3.1.1.g. Plassering og høyder

- Illustrasjonsplan datert 20.02.2026 er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.
- Tillatte byggehøyder fremgår av plankartet.
- Takoppbygg kan oppføres på inntil 25 % av takflatene.
- Takoppbygg kan tillates over maksimal gesimshøyde, men ikke over maksimal mønehøyde.

#### 3.1.1.h. Takutforming

- Takform på ny bebyggelse skal være saltak/valmtak/pulttak. Det tillates flatt tak på heishus.
- Takoppbygg og konstruksjoner på tak skal innpasses i bygningenes arkitektur og uttrykk.
- Det tillates solenergiløsninger på takflatene.

#### 3.1.1.i. Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- Det kan bygges inntil 4 nye boligbygg innenfor BK. Leiligheter skal være i varierende størrelser fra 50m<sup>2</sup> til 135m<sup>2</sup> bruksareal.
- Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 45m<sup>2</sup>.
- Familieleiligheter skal inneholde minimum 2 soverom.

### 3.1.2. Annet uteoppholdsareal (felt f\_AUT)

- 3.1.2.a. Innenfor felt f\_AUT skal det tilrettelegges for uteopphold og beplantning med stedstypiske arter, samtidig som områdets naturpreg søkes ivaretatt.

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

### **3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_KV1, o\_KV2, KV3, o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, FO4, o\_SK, V1, V2, f\_V3,)**

#### **3.2.1.a. Utforming (§12-7 nr. 1)**

Kjøreveger og gangveger skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med kommunal vegmyndighet.

#### **3.2.1.b. Området/områdene skal være offentlig eller felles (§12-7 nr. 14 )**

Følgende områder skal være offentlige: kjøreveg o\_KV1, o\_KV2, fortau o\_FO1 og o\_FO2, o\_FO3, kombinert fortau og veg o\_SK.

Områder f\_V3, f\_RA og f\_AUT skal være felles for gnr. 13, bnr. 525.

## **3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt FRI) (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1.a. Innenfor felt FRI skal det ikke etableres gjerdar eller andre sperringer.**

#### **3.3.1.b. Arealet skal beplantes med variert vegetasjon i flere sjikt, med stedege arter eller fremmede arter som ikke utgjør økologisk risiko , forutsatt at området naturkvaliteter ivaretas.**

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

### **4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H 104)**

#### **4.1.1. Frisiktsoner (H140)**

I frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

### **4.2. Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570\_1 og H570\_2)**

#### **4.2.1. Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570\_1)**

##### **4.2.1.a. Eksisterende bygning avmerket med hensynssone H570\_1 på plankartet tillates ikke revet, flyttet eller fjernet.**

##### **4.2.1.b. Bestående bygning skal utbedres med henblikk på byggeteknikk og energi.**

##### **4.2.1.c. Det opprinnelige uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.**

#### **4.2.2. Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570\_2)**

##### **4.2.3. Innenfor hensynssone H570\_2 skal mur og historisk veifar bevares etter kulturminneloven.**

##### **4.2.4. I samråd med kulturminnemyndighet tillates det flytting av og reetablering av mur innenfor o\_FO2 og FO\_3.**

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområde (område #1)**

#### **5.1.1. Bestemmelsesområdet kan bebygges med felles parkeringskjeller på inntil 430 m<sup>2</sup> BRA.**

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

### **6.1. Før ferdigattest for ny bebyggelse i felt BK.**

6.1.1. Offentlig veg o\_KV1 og offentlig fortau o\_FO2 skal være ferdig utbygget før det søkes ferdigattest for boliger i Felt BK.

6.1.2. Løsning for overvann og vegetasjon, leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

### A. RETNINGSGIVENDE

- |    |                   |                   |
|----|-------------------|-------------------|
| 1. | VA rammeplan      | datert 28.12.2021 |
| 2. | Illustrasjonsplan | datert 20.02.2026 |