

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana. Gnr. 40, bnr. 187 mfl., Sætervegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70040000

Saksnummer

201912384 / 202220597

Vedtatt av bystyret

29.04.2026

Siste revisjonsdato bestemmelser
(Vedtatt av bystyret)

29.04.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Intensjonen med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i kombinasjon med noe publikumsrettet næringsvirksomhet i 1. etasje mot offentlig gate. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming

2.1.1. Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring.

2.2. Terrengbehandling

2.2.1. Terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng. Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en naturlig utforming, og det skal være en sømløs overgang mellom terreng og bygg. Det skal ikke etableres sjakter mellom terreng, trapp og bygg. Murer og terrasserings skal beplantes.

2.2.2. Støttemurer kan være inntil 1,5 meter høye. Murer mot felles uteareal eller offentlig rom skal utføres i naturstein eller betong blendet med stein eller tre. Murer som er høyere enn 1,5 meter skal avtrappes, eventuelt beplantes og/eller aktiviseres for en avdempende virkning. Unntak gjelder i bestemmelsesområde #4.

2.3. Overvannshåndtering

2.3.1. VA-rammeplan datert 05.02.24, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering innenfor planområdet.

2.3.2. Det skal etableres åpne vannveier som leder overvannet mot grøntområder og regnbed, jf. VA-rammeplan.

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

2.4.1. Ved tiltak i byggeområdet skal fremmede arter fjernes og deponeres på forsvarlig vis. Arealer skal ikke beplantes med fremmedarter.

2.4.2. Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekkeperioden april- juni av hensyn til hekkende fugl.

2.4.3. Asketrær skal bevares eller flyttes innenfor planområdet. Dersom asketrær må fjernes skal disse erstattes og nye trær skal gis tilstrekkelig areal for rotvekst. Asketrær med høyde over 3 meter som må erstattes, skal erstattes av asketrær med stammediameter på 18 cm eller mer.

2.5. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

2.5.1. Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk og miljømessig gode energiløsninger.

2.6. Bygge- og anleggsfasen

- 2.6.1. Det skal sikres en trygg forbindelse for gående og syklende langs Fanavegen, som skal være åpen i hele anleggsperioden. Forbindelsen skal være minimum 2 meter bred, og skilles med tette gjerder fra anleggsområde.
- 2.6.2. Skjoldstølen f_SV2 skal ikke benyttes som anleggsvei i byggefasen.
- 2.6.3. 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. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i enhver tids gjeldende retningslinjer.
- 2.6.4. Det skal gjennomføres støymålinger i bygge- og anleggsfasen for barnehagen. Hvis støynivå overskrider anbefalinger, må det gjennomføres avbøtende tiltak for å få tilfredsstillende støynivå innenfor anbefalingene.

2.7. Støy

- 2.7.1. Støyrapport datert 07.02.24 skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.8. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

- 2.8.1. Masser som ikke benyttes innen planområdet skal deponeres på forsvarlig måte, og det skal redegjøres for behandling og trafiksikker transport.
- 2.8.2. Eventuell overskuddsmasse må håndteres slik at fremmede arter ikke spres.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB, BKB1, BKB2 og BKS)

3.1.1. Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 3.1.1.a. Byggegrensen for deler av felt BBB og BKB1-2 er sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.1.1.b. Tiltak som støyskjerm, murer, trapper, ramper, balkonger, pergola og markterrasser/forhager kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke utenfor formålsgrensen.

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

- 3.1.2.a. Det tillates maksimalt 76 boenheter innenfor BKB1, BKB2, BBB og BKS.

3.1.3. Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.3.a. Rekkverk og mindre takoppbygg som trappe-/ heishus, tekniske installasjoner, ventilasjonshetter og lignende kan tillates inntil 1,5 meter over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 10 % av takflaten.

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

3.1.4. Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.4.a. Det skal opparbeides felles uteareal innenfor f_BUT, BBB, BKB1, BKB2 og BKS.

- 3.1.4.b. Uteareal i ulike nivå skal kobles sammen med utendørs gangforbindelser. Det tillates etablert trapper i bratte parti. Trapper skal innpasses i terrenget og ha en skånsom opparbeiding, med overflater i solide materialer som stein, flis, betong eller tre. Unntak gjelder i bestemmelsesområde #4 jf. 5.4.1.
- 3.1.4.c. Felles uteareal skal gis en attraktiv utforming for ulike brukergrupper, og skal møbleres med funksjoner og innretninger som legger til rette for både lek og rekreasjon.
- 3.1.4.d. Lekeplasser skal være utformet slik at de stimulerer til variert lek og bevegelse for barn i forskjellige aldersgrupper. Ulike typer lekeapparater eller lekeinstallasjoner skal etableres, som inviterer til både fysisk aktivitet, sosial samhandling og kreativ utfoldelse. Det skal også være naturlige lekemuligheter som terrengforming, trestokker, steiner eller lignende elementer.
- 3.1.4.e. Lekearealer skal ha universell utforming slik at de er tilgjengelige for barn med ulike funksjonsnivåer. Dette inkluderer blant annet trinnfrie adkomster, tilgjengelige lekeapparater og sittemuligheter for ledsagere.
- 3.1.4.f. Det skal legges vekt på naturlig dekke, samt variasjon i vegetasjonssjikt og årstidsvariasjon i beplantning. Pollinerende vegetasjon, trær, busker, frukttrær og andre nyttevekster skal være del av plantemeny.
- 3.1.4.g. På lekeplass/lekearealer skal det brukes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag.
- 3.1.4.h. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maksimalt 50% av uteoppholdsarealet kan etableres på tak/altan. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50% av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.1.4.i. Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangtilkomst.
 - Arealet skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper.
 - Inntil 350 m² uteareal brattere enn 1:3 kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). I disse arealene skal det tilrettelegges med spesielle bruksverdier som lek i kupert terreng.
 - Støynivå skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støyretningslinje T-1442/2021.
 - Minimum halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

3.1.5. Parkering og sykkelparkering

- 3.1.5.a. Bilparkering for felt BBB, BKB1, BKB2 og BKS skal etableres innenfor felt BBB og i f_BUT over sykkelparkering i #2.
- 3.1.5.b. Parkering skal opparbeides i henhold til tabell. Tall for sykkel er minimumskrav og tall for bil er maksimumskrav.

	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykel
Bolig	100 m ² BRA bolig	0,65	2,5
Forretning, kontor, bevertning	1000 m ² BRA	15	12

- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for gjesteparkering

- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede.
- Det skal avsettes minimum én parkeringsplass til bildeling.
- Utover parkeringskravet for forretning, kontor og bevertning skal det etableres 3 ekstra bilparkeringsplasser tilknyttet næringsaktivitet, tjenesteyting, pickupplass eller lignende.
- Det skal etableres en til to overflate-parkeringsplasser i f_BUT over sykkelparkering i #2, som skal reserveres for hjemmesykepleier, hjemmehjelp og andre hjemmetjenester - og skiltes for dette. Plassene kommer i tillegg til annen parkering som følger av dette punktet.

3.1.5.c. Sykkelparkering BBB, BKB1, BKB2 og BKS

- Parkeringsplasser for sykkel skal plasseres innendørs i anlegg innenfor bestemmelsesområde #2. Parkering skal være tyverisikker. Gjeste plasser skal løses utendørs.
- 25 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler.
- Minimum 5% av parkeringsplassene skal avsettes til transportsykler.
- Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det tilrettelegges med vaskestasjon og reparasjonsmulighet til sykkel.

3.1.6. Nettstasjon

3.1.6.a. Eventuell ny nettstasjon kan plasseres innenfor bestemmelsesområde # 4 jf. 5.4.2.

3.1.7. Estetisk utforming

3.1.7.a. Formingsveileder datert 19.05.2025 skal legges til grunn ved utbygging innenfor planområdet.

3.1.7.b. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og horisontale fasadebrudd, og avtrappinger, med variasjon mellom feltene jf. prinsipp i formingsveileder s. 11. Materialbruk og farger skal tilpasses slik at bebyggelsen fremstår helhetlig.

3.1.7.c. Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepallett og i tråd med omkringliggende omgivelser, og følge prinsipper vist i formingsveileder s. 14.

3.1.7.d. Hovedmaterialer for fasader og deler av byggverk skal være i tre. Det skal være variasjon i fasadematerialer innenfor BBB, BKB1 og BKB2, herunder murpuss, båndtekkning, tegl og/eller stein. Det kan tillates mindre innslag av andre materialer som platekledning. Materialer skal ha god kvalitet og holdbarhet som er tilpasset områdets klima.

3.1.7.e. Det skal sikres tydelige og bevisste overganger mellom offentlig og privat areal, slik at de ulike arealene oppleves gode, brukbare og med en tydelig offentlig/privat karakter. Førsteetasjer og kantsoner skal utformes i henhold til prinsipper vist i formingsveileder s. 9 og 10.

3.1.7.f. Utearealer på gatenivå og møter mellom private, felles og offentlige arealer skal anlegges med beplantning i form av busker/stauder og trær, samt gjennom bruk av variasjon i dekke og kanting/innramming.

3.1.8. Andre krav om utforming

3.1.8.a. Private takterrasser tillates i BKB1, BKB2 og BBB.

- 3.1.8.b. Det tillates solenergiløsninger i fasadene og på takflatene. Løsningene skal være ikke reflekterende og integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.
- 3.1.8.c. Takflater på bygg i BKB1, BKB2 og BBB som ikke benyttes til private takterrasser, skal ha vegetasjonsdekke. Dette kan kombineres med solenergiløsninger.
- 3.1.8.d. Takflater med vegetasjonsdekke skal ha jorddybde som sikrer at det kan etableres en variasjon i plantesorter i form av stauder og urter sammen med sedum. Forskjellige arter med variert preg gjennom vekstperioden skal benyttes.
- 3.1.8.e. For konstruksjoner i betong skal lavkarbonbetong klasse A benyttes.
- 3.1.8.f. Det skal etableres innendørs fellesareal på minimum 25 m². Arealet skal fortrinnsvis ligge i BBB og ha en direkte kobling og utgang til terreng.

3.1.9. Boligsammensetning, antall og størrelse

- 3.1.9.a. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- 3.1.9.b. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
- 3.1.9.c. Minimum 10 % av boenhetene skal være familieboliger med minst 80 m² bruksareal med direkte tilgang til uteareal. Det skal etableres minimum 3 familieboliger i felt BBB med direkte tilgang til uteareal.

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

- 3.1.10.a. Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg innenfor BBB, BKB1, BKB2 og BKS skal det sendes inn:
 - Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500, og vise:
 - Plassering av bygg
 - Utforming av felles uteoppholdsareal med fast møblering og lekeapparater i samsvar med bestemmelse 3.1.4 og 3.6.
 - Gangforbindelser, og snarveger gjennom planområdet mellom Fanavegen og Skjoldstølen, i samsvar med bestemmelser 3.1.4.b, 3.6.5, 5.3 og 5.4.
 - VA-anlegg og overvannshåndtering, i samsvar med bestemmelse 2.3 og 3.6.3.
 - Terrengbearbeiding med kotefastsettelse og stigningsforhold på ramper.
 - Nettstasjon, i samsvar med bestemmelser 3.1.6 og 5.4.2.
 - Avfallsløsning herunder felles miljøstasjon og nedkast for restavfall, i samsvar med bestemmelse 3.7.
 - Materialbruk på overflater og dekker, i samsvar med bestemmelser 3.1.4g, 3.1.8, 3.12.1 og 3.15.1.
 - Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær, i samsvar med bestemmelser 3.1.4.f, 3.1.7.f, 3.3.16, 5.5.3 og 5.7.
 - Forstøtningsmurer påført kotehøyde, i samsvar med bestemmelse 2.2.

Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming.

- Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser, gjesteparkeringsplasser og plasser for bildeling i samsvar med bestemmelse 3.1.5.
- Redegjørelse over hvordan intensjonene i formingsveileder er ivarettatt.
- Takplan som viser disponering av takflater på nybygg.

- Sol- og skyggestudie som viser innfrielse av krav til sol på nødvendig uteoppholdsareal.
- Ved behov for avvik fra avgrensningen for båndlagt areal for midlertidig bygg- og anleggsområde (#1) jf. 5.1, fordi reguleringsplan for Sætervegen gjennomføres før plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 62870000), skal det dokumenteres at det er inngått avtale med aktuell vegmyndighet om tillatelse til disponering av arealet som er båndlagt iht. 5.1, med en godkjent plan for resterende deler av bygg- og anleggsområde som viser at det likevel er sikret tilstrekkelig areal til etablering av veganlegget.

3.1.10.b. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:

- Avtale om levering av overskuddsmasser til deponi.
- Rapport som kartlegger mulig grunnforurensing.
- En tiltaksplan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal vise fremkommelighet for gående og syklende i anleggsperioden.
- Tiltaksplan for håndtering av støv og støy i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal inneholde prognoser for byggefasen, rutiner for varsling av støyende virksomhet i byggefasen, støvhåndtering, vurdering av konsekvenser for nærliggende skole, barnehage og naboer, samt avbøtende tiltak for støy- og støvhåndtering.
- Tiltaksplan for sikringsarbeid av fjellskjæringer utført av virksomhet med bergteknisk kompetanse.
- Det skal utarbeides en miljøsaneringsrapport til søknad om rivning av eksisterende bygg. Rapporten skal også redegjøre for om rivningsavfall kan, vurdert med hensyn til miljø og kostnad, brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette gjennomføres.
- Plan for gjennomføring og skjøtsel av asketrær. Planen skal skissere trærnes tilstand, hvilke trær som skal bevares evt. flyttes, tiltak for å ivareta trærne i bygg- og anleggsfasen, samt videre skjøtsel. Planen skal utarbeides av sertifisert trepleier/arborist.

3.2. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BBB)

- 3.2.1. Innenfor formålet tillates blokkbebyggelse for bolig.
- 3.2.2. Bygg skal utformes som terrasseblokk og følge terrengets hovedform. Bygningskroppen skal ha en tydelig horisontal avtrapping, jf. prinsipp i formingsveileder s.11.
- 3.2.3. Det skal være variasjon i byggehøyder med nedtrapping av høyder og inntrapping av fasade mot nordvest, som vist i illustrasjonsplan datert 28.01.2025. Det skal være en tydelig terrassering av sørlig fasade som vist i formingsveileder s. 22.
- 3.2.4. Fasaden skal utføres med variasjon i materialitet og farger, med vertikale og horisontale fasadebrudd som tydelig deler opp volumet, jf. prinsipp i formingsveileder s. 16.
- 3.2.5. Sokkeletasje skal gis et annet hovedmateriale enn bygget for øvrig, med forblendet betong, naturstein- eller teglfasade.
- 3.2.5.a. Der parkeringsgarasje blir synlig mot offentlig- og felles areal skal fasaden trekkes helt ned, slik at den henger sammen med etasjer over og aktiviseres ved bruk av vegetasjon i front.

3.2.6. Takterrasser tillates ikke på to øverste hovedtakflater, på henholdsvis kote +64 og +60,5 i plankart.

3.2.7. Det skal være utgang på terreng fra flere nivåer.

3.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Felt BKB1 og BKB2)

3.3.1. Innenfor formålet tillates blokkbebyggelse for bolig, kontor, bevertning, og forretning.

3.3.2. Det tillates etablert næring, bolig og kombinert bolig/næring på gateplan mot o_SF1. Kun næring med lite plasskrevende varehandel er tillatt.

3.3.3. Næringsareal skal ha inngang fra o_SF1.

3.3.4. Inngangsarealer for næring, eller kombinert bolig/næring i 1. etasje skal ha etasjehøyde på minimum 4 meter mot o_SF1

3.3.5. Vinduer i næringsareal på 1. etasje mot offentlig areal, skal ha minimum høyde på 3 meter. Tildekking av vindusflater tillates ikke.

3.3.6. Alle fasadene skal ha variasjon og bearbeidet artikulasjon i volum slik at boligbebyggelsen ikke har noe tydelig bakside. Fasade tilhørende næring skal utformes slik at de tydelig skiller seg fra resten av fasaden.

3.3.7. Fasadene mot Fanavegen skal være vertikalt inndelt og utformes med variasjon i dybde, gesimshøyde og materialbruk, jf. formingsveileder prinsipper s. 11 og 15.

3.3.8. Balkonger og forhager tillates utenfor byggegrense, men ikke utover tilstøtende formål. Det skal være symmetrisk variasjon mellom utkragede, inntrukket og delvis inntrukket balkonger. Mot Fanavegen skal det være hovedvekt av inntrukne balkonger. Balkonger kan krage ut inntil 1,5 m fra fasade mot Fanavegen. Baldakiner skal ha lik utforming.

3.3.9. Baldakiner, pergola og innglassinger skal ha en enhetlig utforming og fargevalg for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk. Løsninger skal være enhetlige innenfor samme bygg og følge et felles konsept for materialvalg og utforming. Løsninger for innglassing skal være reversible og ikke endre bygningens hovedkarakter.

3.3.10. Takterrasser på inntil 100 m² tillates kun for boenheter der takterrassen ligger på nivå med boenheten.

3.3.11. Svalganger skal utformes med variasjon i dybde og utforming, og skal ha soner for opphold.

3.3.12. Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert felt med nedtrapping av høyder mot nord.

- I BKB1 tillates 70% av bebygd areal oppført med maksimal gesimshøyde som vist i plankart. Resterende bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde til kote +56,5.
- I BKB2 tillates 40 % av bebygd areal oppført med maksimal gesimshøyde som vist i plankart. Resterende bebyggelse kan oppføres med maks gesimshøyde til kote +60,5.

3.3.13. Det tillates etablert 38 boenheter med én fasade i rød støysone mot Fanavegen. Leilighetene skal være gjennomgående og tilfredsstillende krav til planløsning og stille side.

Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.

- 3.3.14. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivå ikke overstiger nedre grenseverdi for gul støysone ($L_{den} \leq 55$ dB).
- 3.3.15. Det skal etableres balansert ventilasjon.
- 3.3.16. Det skal være gode vekstvilkår for vegetasjon langs o_SF1. Skjelettjord eller tilsvarende skal benyttes under bed og gangareal.

3.4. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

- 3.4.1. Innenfor formålet tillates konsentrert småhusbebyggelse for bolig. Enhetene skal oppføres med minimum aksebredde på 5,5 meter.
- 3.4.2. Innenfor formålet skal det opparbeides felles uteareal for BKS, BBB, BKB1 og BKB2.
- 3.4.3. Tak skal utformes som saltak.
- 3.4.4. Plassering av bebyggelsen skal forskyves i forhold til hverandre, jf. formingsveileder prinsipp s. 11.
- 3.4.5. Det tillates utkraging av balkonger og markterrasser på inntil 2 meter ut over byggegrense. Utkraging av balkong tillates ikke mot nord og mot sør.
- 3.4.6. Det skal opparbeides en universelt utformet forbindelse fra boliger til parkeringsanlegg i felt BBB.
- 3.4.7. Det skal etableres en vegetasjonsbuffer mot naboeiendom gnr./bnr. 40/188 i form av busker eller trær.

3.5. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-2)

- 3.5.1. Reguleres iht. eksisterende bebyggelse.
- 3.5.2. Det tillates mindre bygg som bod, garasje eller lignende på inntil 30 m² utenfor byggegrense.

3.6. Uteoppholdsareal (felt BUT)

- 3.6.1. Innenfor f_BUT skal det etableres lekeplass med lekeapparater for variert lek, jf. § 3.1.4 c-e.
- 3.6.2. Det skal etableres lek i skrånede terreng, med sklie og tilhørende trapp/sti. Øvrige arealer som ikke nyttes til lek skal beplantes.
- 3.6.3. Det skal etableres regnbed med tilhørende overløp til infiltrasjonskum innenfor f_BUT. Regnbed skal ha areal på minimum 20 m² og maksimal dybde på 20 cm.
- 3.6.4. f_BUT skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS.
- 3.6.5. Innenfor f_BUT skal det etableres en universell tilkomst fra f_SGG2 til første plan i BKB2. Det skal gis en utforming som minimerer bruk av håndløpere, og arealet mellom rampe skal aktiviseres og vegeteres.

3.7. Renovasjonsanlegg (Felt BRE)

- 3.7.1. Det skal etableres felles nedgravd avfallsløsning for BBB, BKB1, BKB2 og BKS innenfor f_BRE1.
- 3.7.2. f_BRE1 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS
- 3.7.3. f_BRE2 skal være felles for gnr. 40 bnr. 189

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

3.8. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.8.1. For samferdselsanlegg tillates mindre justeringer og avvik fra plankart i samråd med rette vegmyndighet.
- 3.8.2. Tilkomst til parkeringsanlegg er vist med pil i plankart, plassering av tilkomstveg kan justeres i byggesak, men må ikke komme i konflikt med tilgang til trapp i #4.

3.9. Kjørveg (felt SKV1-2)

- 3.9.1. f_SKV1 og f_SKV2 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.

3.10. Veg (felt SV1-4)

- 3.10.1. Snuplass for renovasjonskjøretøy og varelevering for BBB, BKB1, BKB2 og BKS skal være innenfor f_SV3. Utrykningskjøretøy skal kunne benytte oppstillingsplassen.
- 3.10.2. o_SV1 skal være offentlig.
- 3.10.3. Det skal etableres fysisk hindring/bom på privatveg f_SV2 for å hindre kjøring til BKS.
- 3.10.4. f_SV2 skal være felles for BFS2 og BKS.
- 3.10.5. f_SV3 er felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.
- 3.10.6. f_SV4 skal være felles for BFS1 og eiendommer gnr. 40 bnr. 335, 1535, 291, 294, 1205.

3.11. Fortau (felt SF1-2)

- 3.11.1. f_SF2 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.
- 3.11.2. o_SF1 skal være offentlig areal.

3.12. Gangveg/gangareal (felt SGG1-3)

- 3.12.1. f_SGG1 skal opparbeides med fast dekke og sikre universell forbindelse fra o_SF1 til f_BUT.
- 3.12.2. f_SGG1 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS.
- 3.12.3. f_SGG2 skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.
- 3.12.4. f_SGG3 skal være felles for 40/430, 40/115, 40/401. Det tillates kjøring til eiendommene over f_SGG3 for 40/430 og 40/115.

3.13. Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt SKF)

3.13.1. f_SKF skal være felles for BBB, BKB1, BKB2 og BKS, i tillegg til gnr. 40 bnr. 189.

3.14. Annen veggrunn- grøntareal (felt SVG1-10)

3.14.1. Områder merket o_SVG omfatter offentlig annen veggrunn grøntareal.

3.14.2. Områdene skal i hovedsak opparbeides som grønt, enten i form av eksisterende vegetasjon, eller i form av ny beplantning. Murer, skjæringer, sikkerhetsgjerder, grøfter, fyllinger, belysning og tekniske installasjoner er tillatt i formålet.

3.14.3. Det tillates etablert sikringstiltak i fjellskjæring i f_SVG7, i form av mur, bolting, nett, eller lignende.

3.14.4. Areal avsatt til felles annen veggrunn (f_SVG1 og f_SVG5-7 og f_SVG9-10) er felles for de samme feltene/eiendommene som tilliggende veg. f_SVG3 er felles for eiendommer gnr. 40 bnr. 1735 og 1728.

3.15. Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt SVT1-2)

3.15.1. Det skal være fast, kjørbart dekke. Dekke skal utformes med materialitet som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk, bevegelseslinjer og sammenhengen mellom disse.

3.15.2. Areal avsatt til annen veggrunn (f_SVT1 og f_SVT2) har samme eierform, og er felles for de samme, som tilliggende veg.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.16. Grønnstruktur (felt GF)

3.16.1. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig for allmennheten.

3.16.2. Det tillates etablert installasjoner for lek, aktivitet og opphold, samt gangveger. Bredde gangveger skal ikke overstige 2,5 meter og ha dekke av rullevennlig grus eller tilsvarende.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1. I frisiktsonen er det forbudt med fyllinger, bygningsmessige konstruksjoner og planting m.m. som er til hinder for frisikt over 0,5 meter over vegplanet.

4.2. Hensynssone 560 Naturmiljø

4.2.1. Hensynssonen angir blodbøk som skal bevares. Det skal ikke gjennomføres tiltak eller graving innenfor hensynssonen. Demontering av eksisterende bygg skal gjennomføres på en skånsom måte for å ivareta blodbøken. Beskjæring og nødvendig skjøtsel av treet tillates. Lagring av masser/materialer tillates ikke innenfor hensynssonen.

4.2.2. Treets tilstand skal vurderes av fagkyndig med tanke på treets helse og sikkerhet for omgivelser. Dersom treets tilstand tilsier at det ikke er forsvarlig å bevare, kan det

vurderes fjernet i dialog med rette myndighet. Hensynssone og tilhørende bestemmelser faller da bort.

4.2.3. Lette konstruksjoner som markterrasse og balkonger tillates.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #1)

5.1.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde omfatter områder der midlertidig tilkomst, nødvendige anleggsarbeid og terrengbearbeiding skal kunne skje for bygging av veganlegget i samsvar med plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 4601_62870000).

5.1.2. Ved midlertidig bruk av arealet skal det i størst mulig grad sikres, ved avtaler om omfang, bruk og tidspunkt med grunneiere, slik at den daglige driften knyttet virksomhetene, i minst mulig grad blir skadelidende ved gjennomføring av anlegget. Det midlertidige anleggsområdet skal ved ferdigstilling i størst mulig grad og utstrekning settes i stand slik det var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.

5.1.3. Bruk av areal til midlertidig bygge- og anleggsområde skal være i tråd med krav til rigg- og marksikringsplan, jf. § 2.3 i plan med planID 4601_62870000.

5.1.4. Område for midlertidig arealbruk skal tilbakeføres ved anleggslutt. Samtidig skal planmyndigheten varsles om at midlertidig bygge- og anleggsområde kan fjernes fra plankartet. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest 3 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

5.1.5. Dersom det skal settes i gang byggetiltak innenfor bestemmelsesområdet før tilliggende sykkelveg med fortau i plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 4601_62870000) er gjennomført, må det i forbindelse med byggetiltaket legges til rette for og sikres at vegtiltakene kan utføres på et senere tidspunkt. Prosjektering og utførelse skal godkjennes av vegmyndighet.

5.2. Sykkelparkering (område #2)

5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres sykkelparkeringsanlegg i én etasjehøyde helt eller delvis under terreng. Konstruksjonen skal tilpasses terrenget og gis en terrengbehandling med en estetisk tiltalende form, og ha utadvendt fasade mot gårdsrom. Bygget må tilpasses rampe jf. bestemmelse 3.6.5.

5.2.2. Anlegget skal ha tilkomst fra o_SF1 og f_BUT.

5.3. Gangforbindelse (område #3)

5.3.1. I bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangforbindelse mellom BKS og BUT. Gangforbindelsen skal være minimum 2 m bred, og kan ikke overdekkes.

5.3.2. Tak/overbygg tillates ikke.

5.3.3. Det tillates mur mot BFS2 på inntil 1,5 meter høyde. Det skal beplantes mot BFS2 for å sikre en visuell skjerming.

5.4. Trapp og trafo (område #4)

5.4.1. Innenfor område #4 skal det etableres trappeforbindelse mellom felt BKS og SKV1. Trapp skal utformes med en kombinasjon av betong, naturstein og beplantning jf. prinsipp i formingsveileder s. 22.

5.4.2. Det tillates etablert trafo/nettstasjon som en integrert del av trappekonstruksjonen.

5.5. Midlertidig bygge- og anleggsområde vegutslag (område #5)

5.5.1. Område #5 er midlertidig bygge- og anleggsområde i friområde o_GF for utslag ved nødvendig opprusting av eksisterende veg til kjørbar gangveg.

5.5.2. Området skal tilbakeføres ved anleggslutt. Samtidig skal planmyndigheten varsles om at midlertidig bygge- og anleggsområde kan fjernes fra plankartet. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

5.5.3. Det midlertidige anleggsområdet skal ved ferdigstillelse i størst mulig grad og utstrekning settes i stand slik det var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier. Området skal tilbakeføres til naturområde ved å bruke metode for naturrestaurering. Eksisterende busker/mindre trær, vegetasjonsmatter og/eller jord med frøbank skal benyttes.

5.6. Areal mot veg (område #6)

5.6.1. Bestemmelsesområde #6 omfatter areal i o_GF mot offentlig veg Skjoldstølen. Det tillates ikke å sette opp permanente tiltak, bortsett fra i forbindelse med utbedring av vegen, trafiksikringstiltak og tekniske installasjoner.

5.7. Terrengtilpassing mellom terrasseblokk og snuhammer (område #7)

5.7.1. I bestemmelsesområde #7 skal terreng bearbeides og beplantes for å dempe virkning av renovasjon (f_BRE1) og snuhammer (f_SV3) mot uteoppholdsareal (f_BUT). I overgang mellom beplantning og resterende uteoppholdsareal (f_BUT) skal det etableres natursteinsmur, med mulighet for å sitte, jf. prinsipp vist i illustrasjonsplan datert 28.01.2025.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB, BKB1, BKB2 og BKS)

6.1.1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for BBB, BKB1, BKB2 og BKS skal:

- Sykkel- og bilparkering være ferdig opparbeidet.
- Leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet ihht. areal- og funksjonskrav.
- Trapp innenfor bestemmelsesområde #4 være ferdig opparbeidet.
- Renovasjonspunkt f_BRE1 skal være ferdig opparbeidet.
- Veganlegg/infrastruktur være ferdig opparbeidet.
- Murer være beplantet.
- Støyavbøtende tiltak være utført.

6.1.2. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for BKS skal:

- Universell tilkomst til bebyggelse i felt BKS, jf. 3.4.6, være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

1. VA-rammeplan datert 05.02.2024
2. Støyrapport datert 07.02.2024
3. Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP), datert 16.02.2024
4. Formingsveileder datert 19.05.2025
5. Illustrasjonsplan datert 28.01.2025