

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 9 bnr. 239, mfl.,

Tveiteråsvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_ 70690000

Saksnummer	202008944, PLAN-2022/20657
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	09.07.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utvikle et gjenstående restareal på Tveiterås i et allerede utbygd område i tråd med bestemmelser for ytre fortettingssone i KPA 2018. En ønsker legge planområdet til rette for inntil 4 nye boenheter. Boliger og uteoppholdsarealer skal tilpasses omkringliggende kulturmiljø. For utfyllende opplysninger vises det til vedlagt planbeskrivelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

2.1.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.1.2. Nye murer skal oppføres i naturstein / som tørrmur.

2.2. Vegetasjon

2.2.1. Fremmede arter i felt BK skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

2.2.2. Ved ny beplantning skal det benyttes stedegne og pollinatorvennlige planter som fremmer biologisk mangfold.

- 2.2.3.** Trær som er vist med juridisk punkt «Eksisterende tre som skal bevares» (SOSI 1271), skal bevares. Det tillates ikke terrenginngrep, graving eller andre tiltak som kan skade treet eller dets rotsone.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.3.1.** VA-rammeplan datert 05.04.2026 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett, samt overvannshåndtering.
- 2.3.2.** Regnbed skal etableres som en del av overvannshåndteringen i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Plassering, utforming og dimensjonering fastsettes ved detaljprosjektering.

2.4. Bygge- og anleggsfasen

- 2.4.1.** Det tillates ikke oppstart av anleggsarbeid/sprengningsaktivitet i perioden for hekketid april–juni av hensyn til fugl.
- 2.4.2.** Innenfor felt GN1 og o_GN2 tillates det ikke midlertidig mellomlagring av masser, graving eller bruk av store maskiner i bygge- og anleggsfasen.
- 2.4.3.** Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- 2.4.4.** Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense bygge- og anleggsområdet.
- 2.4.5.** 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.
- 2.4.6.** Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.

2.5. Eierform

- 2.5.1.** f_TV1 og f_LEK skal være felles for eksisterende og nye boliger i nærområdet.

2.6. Dokumentasjonskrav

2.6.1. Plan for bygge- og anleggsfasen

- 2.6.1.a.** Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelser under 2.4.
Planen skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold.
- 2.6.1.b.** Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær skal bevares i samsvar med bestemmelse 2.2.3.

2.6.2. Utomhusplan

- 2.6.2.a.** Ved søknad om tiltak for felt BK skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart, bestemmelser og formingsveileder 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 i samsvar med bestemmelse 3.2.5 og 3.2.6.
 - Gangveger i samsvar med bestemmelse 5.1.
 - Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.2.4.
 - Overvannsløsning i samsvar med bestemmelse 2.3.
 - Murer, skjæringer, fyllinger i samsvar med bestemmelse 2.1.
 - Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 3.2.7.
 - Beplantning i samsvar med bestemmelse 2.2.

2.6.3. Tiltaksplan mot forurensning av vassdrag

- 2.6.3.a. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en tiltaksplan, utarbeidet av fagkyndige, som redegjør for håndtering av overflatevann og nødvendige avbøtende tiltak for å hindre avrenning og forurensning til Nesttunvassdraget i bygge- og anleggsfasen.
- 2.6.3.b. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BK skal det foreligge dokumentasjon av gjennomførte tiltak i samsvar med bestemmelse 2.6.3.a.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

3.1.1. Utforming

- 3.1.1.a. Det kan ikke oppføres nye boligbygg innenfor felt BF.

3.2. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

3.2.1. Antall, type og størrelse

- 3.2.1.a. Det tillates å etablere inntil 4 leiligheter innenfor et samlet bygningsvolum.
- 3.2.1.b. Maksimal tillatt størrelse per boenhet er 180 m².

3.2.2. Plassering, byggegrenser

- 3.2.2.a. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.
- 3.2.2.b. Overkant gulv i 1. etasje skal etableres på minimum kote 35,5 m (NN2000). Det tillates avvik på inntil 0,5 m dersom dette er nødvendig av hensyn til overvannshåndtering, tekniske løsninger eller terrengtilpasning.
- 3.2.2.c. Det tillates støttemurer utenfor byggegrensen i felt BK mot Haakon Sæthres veg, forutsatt at murene er nødvendig for terrengtilpasning og ikke kommer i konflikt med vegens funksjon eller frisikt.
- 3.2.2.d. Det tillates etablert trekonstruksjon på påler utenfor byggegrensen mot øst innenfor felt BK. Det tillates også etablert regnbed utenfor byggegrensen. Plassering og utforming skal være i hovedsak som vist på illustrasjonsplan.

3.2.3. Utforming

- 3.2.3.a. Bebyggelsen skal føye seg inn i bygningsmiljø langs Haakon Sæthres veg gjennom plassering mot veg og oppdeling av bygningsvolum.
- 3.2.3.b. Takform på ny boligbebyggelse skal være saltak. Det tillates pulttak på carport.
- 3.2.3.c. Byggets estetiske uttrykk skal ivaretas gjennom en begrenset materialpalett der tre er hovedmateriale. Materialbruk og detaljering skal ha høy arkitektonisk kvalitet.
- 3.2.3.d. Det skal benyttes en dempet jordtonepalett på fasader.
- 3.2.3.e. Carport og andre underordnede bygningsvolumer skal utformes med en annen materialbruk eller fargesetting enn boligbebyggelsens hovedvolum.

3.2.4. Uteoppholdsarealer

- 3.2.4.a. Det skal opparbeides minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet.
- 3.2.4.b. Minimum 40% av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal på bakkeplan.
- 3.2.4.c. Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 20 m².
- 3.2.4.d. Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.

- Arealet skal skjermes for vind.
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn
- 3.2.4.e. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med høydeforskjell, beplantning og/eller annet dekke.
- 3.2.4.f. Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.
- 3.2.4.g. Felles uteoppholdsareal skal inneholde en naturlekeplass med naturpregede lekeelementer som inviterer til lek og opphold for ulike aldersgrupper.
- 3.2.4.h. Felles uteoppholdsareal kan etableres som trekonstruksjon fundamentert på påler over dalsøkket, i tråd med illustrasjonsplan. Terreng under konstruksjonen skal i hovedsak opprettholdes.
- 3.2.4.i. Trekonstruksjonen skal gi terrengkontakt og knytte sammen gangsoner, lekeområder og oppholdssoner. Det skal etableres amfi og gode overganger mellom trekonstruksjonen og terrenget.

3.2.5. Parkeringsplasser for bil

- 3.2.5.a. Det skal etableres felles parkeringsanlegg med 0,8 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig innenfor bestemmelsesområde #2.
- 3.2.5.b. Minimum 1 av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Denne plassen skal ligge i nærheten av heishus.
- 3.2.5.c. Parkeringsplassene skal etableres med ladepunkt.
- 3.2.5.d. Det tillates etablert bilheis i tilknytning til parkeringsanlegget.

3.2.6. Parkeringsplasser for sykkel

- 3.2.6.a. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.
- 3.2.6.b. Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart, plassert på gatenivå.

3.2.7. Renovasjon

- 3.2.7.a. Renovasjonsløsning skal være avfallsbeholdere og plasseres som vist i renovasjonsteknisk plan datert 18.12.2025.

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

3.3.1. Veg (felt V1)

- 3.3.1.a. Maksimal stigning i avkjørsel V1 skal være 2,5 % de første 2 meter fra formålsgrensen for V3.
- 3.3.1.b. Arealet skal opparbeides med fast dekke.

3.3.2. Annen veggrunn, grøntareal (felt AVG)

- 3.3.2.a. Innenfor arealet annen veggrunn – grøntareal skal det bevares som grøntområde og nødvendig sideareal til veganlegg.

3.4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1. Turveg (felt f_TV1 og o_TV2)

- 3.4.1.a. Turveger skal holdes åpen for fri ferdsel.

3.4.2. Naturområde (felt GN1 og o_GN2)

- 3.4.2.a. Innenfor arealene skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Enkel skjøtsel av vegetasjonen er tillatt.

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

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

4.1.1. Frisiktsone (H140)

- 4.1.1.a. I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

4.2. Hensynssone kulturmiljø (sone H570)

- 4.2.1.a. Bygning merket med linje «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» skal ikke rives, flyttes eller tilbygges.
- 4.2.1.b. Ved brann eller andre ulykker, kan bevaringsverdig bebyggelse erstattes med ny bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder.
- 4.2.1.c. Nye tiltak skal harmonere med og ivareta kulturmiljøet forholdet til terreng og forholdet mellom hus og hage.
- 4.2.1.d. Alléen langs Tveiteråsvegen med eksisterende bøk og parklind, vist med juridisk punkt «Eksisterende tre som skal bevares» (SOSI 1271), skal bevares som del av kulturmiljøet.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Snarveg (område #1)

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres sti mellom Tveiteråsvegen og fotballbane i felt f_LEK. Stien skal ha en bredde på minimum 1,0 meter og utføres med permeabelt dekke tilpasset terrenget. Trasé og opparbeiding skal tilpasses eksisterende trær og utføres i samsvar med bestemmelsene 2.2.3 og 2.6.1.b.

5.2. Parkeringskjeller (område #2)

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres parkeringskjeller under felt BK og felt V1.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

- 6.1.1. Før bebyggelse tas i bruk felt BK, skal følgende være opparbeidet:
- Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.2.4.
 - Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 3.2.7
 - Parkeringsløsning i samsvar med bestemmelse 3.2.5 og 3.2.6.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen

- VA-rammeplan datert 05.04.2026
- Illustrasjonsplan datert 01.07.2026
- Renovasjonsteknisk plan datert 18.12.2025