Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

BERGEN KOMMUNE

Fana, Gnr.13, Bnr. 644 mfl.,

Stavkirkevegen, boliger,

Mindre endring av reguleringsplan

Arealplan-ID 66460000

Saksnummer	201824804, PLAN-2022/20577, PLAN-2025/14158
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	18.10.2022
Vedtatt av bystyret	22.06.2022

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

_____

avdelingsleder

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
PLAN-2025/14158	**Bevaring av eksisterende bolig med mulighet for utleieenhet og etablering av to nye eneboliger med mulighet for hver sin utleieenhet. Parkering på bakkeplan og garasje/carport. Renovasjon i form av bossdunker.**	**66460000**	**22.10.2026**	**22.10.2026**

PLANBESTEMMELSER
(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsendringen er å bevare eksisterende bolig i BF1 med mulighet for utleieenhet og etablering av to nye eneboliger med mulighet for utleieenhet i BF2. Totalt 6 boenheter. Parkering løses på bakkeplan og garasje/carport. Det legges til rette for renovasjon med bossdunker. Planen sikrer gode uteoppholdsarealer/lekeplass og kjørbar gangveg med snumuligheter innenfor BF2. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelse datert 24.04.2026.[1]

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 [2]

2.2 Estetisk utforming

Byggene skal kles med materialer av høy kvalitet med hovedsakelig bruk av to materialer. Fasadeillustrasjoner datert 23.09.2025 er retningsgivende der hvor det vises trekledning i kombinasjon med murt forblending i sokkeletasje og carport. Tak skal kles med båndtekking, alt. listetekking, skifer. Det tillates solceller. En skal unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal sikres god avslutning, og gode møter med nærliggende bebyggelse. Byggene skal hovedsakelig ha skråtaksform med en helning på mellom 30 og 40 grader.[3]

2.3 Terrengbehandling

2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprengning eller oppfylling skal unngås. Terreng i overgang mellom ny bebyggelse, naboeiendommer samt eksisterende terreng skal gis en naturlig utforming. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Nye murer skal oppføres i murt forblending eller naturstein. Eksisterende trær og vegetasjon utenfor byggegrensen skal ivaretas i størst mulig grad.[4]

2.3.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport av eventuelle masseoverskudd. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

2.4 Vann, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres ved lokal overvannshåndtering. Grunnprinsipper i VA-rammeplan datert 16.12.2019, blant annet avsatt areal til fordrøyning, skal legges til grunn. Overvannshåndtering må detaljprosjekteres og dokumenteres jf. punkt 3.1.1.9.b.[5]

[1] Endret, PLAN-2025/14158
[2] Strøket, PLAN-2025/14158
[3] Endret og strøket, PLAN-2025/14158
[4] Tilføyd, PLAN-2025/14158
[5] Strøket og endret, PLAN-2025/14158

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense er vist på plankartet og bebyggelsen plasseres innenfor. Det kan tillates etablert ramper, terrasse og trapper utenfor byggegrensen og inntil 1 meter fra formålsgrensen. Parkering og murer tillates utenfor byggegrensen og inntil formålsgrensen. Tiltakene skal ikke være til hinder for fremtidig oppgradering av Stavkirkevegen.[6]

2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.6.1 Støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med § 22 i kommuneplanens arealdel (KPA2018). Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer nødvendige tiltak for å tilfredsstille gjeldende krav til støynivå innendørs og på utearealer, i tråd med kommuneplanens bestemmelser og til enhver tid gjeldende versjon av T-1442.

2.6.2 [7]

2.6.3 [8]

2.6.4 Det skal utarbeides en plan for å ivareta bygge -og anleggsstøy jf. T1442 i byggeperioden, og hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses i rivnings- og byggeperioden.

2.6.5 Det skal utarbeides en trafikksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen.[9]

2.6.6 Ved evt. funn av fremmede arter skal det gjennomføres tiltak for å bekjempe og hindre videre spredning.

2.7 Energi

Det tillates å legge til rette for lokal energiløsning. Det skal blant annet vurderes bruk av solceller, dersom dette gir en god arkitektonisk løsning, jf. 2.2.[10]

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse - småhusbebyggelse (felt BF1-BF2)

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

a) Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt på plankartet. Mønehøyder (k+) for BF1 settes til maksimalt k+ 84 meter, maksimalt k+82 og k+ 83 meter for BF2. Det tillates hems. Ramper, murer og trapper er ikke medregnet i BRA.[11]

b) Grad av utnyttelse skal ikke være mer enn 80 %-BRA for BF1 og 60 %-BRA i

[6] Tilføyd og endret, PLAN-2025/14158
[7] Strøket, PLAN-2025/14158
[8] Strøket, PLAN-2025/14158
[9] Strøket, PLAN-2025/14158
[10] Endret og strøket, PLAN-2025/14158
[11] Endret og strøket, PLAN-2025/14158

BF2. Utleieenhet skal være minimum 35 m^2 BRA + bodareal.[12]

c) [13]

3.1.1.2 [14]

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

3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Det skal etableres minimum 75 m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet.
b) Det skal etableres minimum 30m^2 privat uteoppholdsareal for utleieenhet i BF1 og minimum 40 m^2 per utleieenhet i BF2.
c) Det skal etableres minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal/lekeplass per boenhet.
d) Det skal opparbeides minimum 20 m^2 felles uteoppholdsareal/lekeplass per utleieenhet. [15]
e) Maksimalt 40 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak/altan.
f) Halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
g) Det skal legges til rette for lekeplass med minimum to lekeapparater, sandkasse, benk og universell tilkomst.
h) Det skal etableres plantekasser med pollinatorvennlige planter for å ivareta pollinerende insekter. Områder på illustrasjonsplan vist som beplantet areal skal beplantes med pollinerende arter.
i) [16]
j) Det skal utarbeides en belysningsplan for uteoppholdsarealet.
k) Det tillates takterrasse integrert i takformen.
l) Felles gårdsplass i felt BF2 skal ha et dekke med enten gressarmering eller brostein jf. illustrasjonsplan datert 25.09.2025.[17]

3.1.1.4 Parkering, sykkelparkering og kjørbar gangveg

a) Det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser i garasje/carport i BF1. Det tillates i tillegg 1 gjesteparkeringsplass på terreng innenfor BF1. Det tillates at parkeringsplasser innenfor BF1 tilhører bolig i BF2.
b) Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass for bil per boenhet i tillegg til 1 parkering totalt som skal fungere som HC- og gjesteparkering jf. 3.1.1.4. a). Det skal etablereres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 2 per utleieenhet. Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser for besøkende, som skal være lett tilgjengelig og låsbart.
c) Det tillates etablering av ladepunkt på samtlige parkeringsplasser.
d) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Parkeringsplassen skal ha kortest mulig

[12] Endret, PLAN-2025/14158
[13] Strøket, PLAN-2025/14158
[14] Strøket, PLAN-2025/14158
[15] Tilføyd og endret a)-d), PLAN-2025/14158
[16] Strøket, PLAN-2025/14158
[17] Tilføyd k)-l), PLAN-2025/14158

gangavstand, gunstig trasé til hovedadkomst og skal fungere som gjesteparkering jf. 3.1.1.4.b.

e) Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres i garasje/carport, og det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå tilknyttet inngangsparti. Adkomst til sykkelparkering i garasje/carport skal være trinnfri.[18]

f) [19]

g) Kjørbar gangveg med snuareal tillates innenfor BF2. Arealet tillates benyttet til av- og påstigning, varelevering, utrykningskjøretøy m.m. Langvarig parkering er ikke tillatt. Det skal avsettes grønn buffersone på minimum 0,5 meter mellom kjørbar gangveg og f_KV2.[20]

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.1.5 Type bebyggelse

I BF1 tillates det enebolig med en utleieenhet. I BF2 tillates det inntil to eneboliger med hver sin utleieenhet. Illustrasjonsplan datert 25.09.2025 er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.[21]

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.1.6 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

Det skal legges spesielt til rette for familieboliger med følgende kvaliteter: [22]

- inngang direkte fra gaten eller gårdsrom
- direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt
- tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer
- parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)
- vaskerom
- flere soverom
- trafikksikkert nærmiljø

3.1.1.7 [23]

3.1.1.8 [24]

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

a) I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan jf. 3.1.1.3.

b) I forbindelse med rammesøknad skal overvannshåndtering dokumenteres jf. punkt 2.4.[25]

[18] Strøket og tilføyd a)-e) PLAN-2025/14158
[19] Strøket, PLAN-2025/14158
[20] Tilføyd, strøket og endret, PLAN-2025/14158
[21] Endret, PLAN-2025/14158
[22] Strøket og tilføyd, PLAN-2025/14158
[23] Strøket, PLAN-2025/14158
[24] Flyttet, PLAN-2025/14158
[25] Tilføyd, PLAN-2025/14158

3.1.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt ØK)

3.1.2.1 Renovasjon

f_ØK er felles for BF1-BF2. Renovasjonsteknisk plan sist datert 23.05.2025 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.[26]

3.1.2.2 [27]

3.1.2.3 [28]

3.1.2.4 [29]

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, GG, PP og TV)

3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

a) Veger o_KV1 og f_KV2, fortau o_FO1, f_FO2, f_FO3, f_GG, og f_PP samt turveg f_TV skal opparbeides som vist på plankartet.
b) Turveg f_TV skal være turvei som kobles sammen med eksisterende veisystem, og skal være tilgjengelig for allmennheten.[30]

3.2.2 Gangveg/gangareal/gågate (f_GG)

a) I f_GG tillates kjørbar gangveg/gangareal/gågate som skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist i plankart.[31]

[26] Endret og strøket PLAN-2025/14158
[27] Flyttet, PLAN-2025/14158
[28] Flyttet, PLAN-2025/14158
[29] Strøket, PLAN-2025/14158
[30] Endret og strøket i 3.2.1 og 3.2.1.1, PLAN-2025/14158
[31] Strøket, PLAN-2025/14158

3.2.3 Annen veggrunn-tekniske anlegg (AVT)

a) Det tillates at f_AVT2 opparbeides slik at det er kjørbart.[32]

3.2.4 Parkeringsplasser (f_PP)

a) Det tillates maksimum 2 parkeringsplasser innenfor f_PP.

b) Parkeringsareal i felt f_PP skal ha dekke med enten gressarmering eller brostein jf. illustrasjonsplan datert 25.09.2025.[33]

3.2.5 Om området/områdene skal være felles (§ 12-7 nr. 14)

Felles veg f_KV2 og felles fortau f_FO2 og f_FO3 er felles for eiendommene gnr. 13 bnr. 630, gnr. 13 bnr. 629, gnr. 13 bnr. 1136, gnr. 13 bnr. 1031, gnr. 13 bnr. 644, gnr. 13 bnr. 1097, gnr. 13 bnr. 643 og gnr. 13 bnr. 677. f_V, f_AVT2, f_GG og f_PP er felles for BF1 og BF2.[34]

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)[35]

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.3.1.1 Arealbruk

Turveg f_TV er felles for BF1-BF2 og skal opparbeides som vist på plankartet, og skal gruslegges før midlertidig brukstillatelse.[36]

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

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

a) Innenfor frisiktsonen (H140) skal avkjørsel ha fri sikt på 0,5 meter. Det tillates enkeltstående stolper.[37]

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BF1-BF2)

5.1.1 [38]

5.1.2 Det skal utarbeides en trafikksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen jf. 2.6.5.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF1-BF2)

5.2.1 Avfallsløsning innenfor f_ØK skal være ferdig opparbeidet.[39]

5.2.2 [40]

5.2.3 Tilkomstsveg f_V samt 2 parkeringsplasser og HC/gjesteparkeringsplass innenfor BF1 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i BF1 tas i bruk. Før bebyggelse i BF2 tas i bruk skal f_V, f_PP, 2 parkeringsplasser innenfor BF1, f_GG og kjørbar gangveg innenfor BF2 være ferdig opparbeidet. [41]

5.2.4 Felles uteoppholdsareal med universell tilkomst, lekeplass og planter og

[32] Tilføyd, PLAN-2025/14158
[33] Tilføyd 3.2.4.a og 3.2.4.b, PLAN-2025/14158
[34] Tilføyd, PLAN-2025/14158
[35] Endret, PLAN-2025/14158
[36] Tilføyd, PLAN-2025/14158
[37] Tilføyd, PLAN-2025/14158
[38] Strøket, PLAN-2025/14158
[39] Endret, PLAN-2025/14158
[40] Strøket, PLAN-2025/14158
[41] Tilføyd, endret og strøket 5.2.3, PLAN-2025/14158

plantekasser for pollinerende insekter skal være ferdig opparbeidet.

5.2.5 Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon skal være sikret opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. [42]
2. VA-rammeplan (Cowi), datert 16.12.19
3. Renovasjonsteknisk plan, sist revidert 12.05.2025
4. [43]
5. [44]
6. [45]

Dokumenter som er retningsgivende

1. Illustrasjonsplan, datert 25.09.2025
2. Støyrapport (Sweco), datert 19.02.2025
3. Fasadeillustrasjoner, datert 23.09.2025[46]

[42] Strøket, PLAN-2025/14158
[43] Strøket, PLAN-2025/14158
[44] Strøket, PLAN-2025/14158
[45] Strøket, PLAN-2025/14158
[46] Tilføyd punkt 1-3, PLAN-2025/14158