Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 43, Bnr. 270 mfl.,

Sandbrekketoppen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70210000

Saksnummer	PLAN-2022/20621, 202002109
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	04.11.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

_____

avdelingsleder

FORSLAG

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å erstatte deler av eksisterende næringsbebyggelse med en mer funksjonell bebyggelse for lager, logistikk og kontor, innenfor et eksisterende næringsområde ved Sandbrekketoppen på Midtun i Fana bydel. Planen sikrer utbedring av samferdselsarealer og eksisterende naturområde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

Estetisk utforming

2.1.1. Ny bebyggelse skal gis en god materialbruk, og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.

2.1.2. Fasader skal ha dempede naturfarger. Det tillates ikke reflekterende fasadematerialer.

2.1.3. Bebyggelsen skal ha varierte byggehøyder og vertikale fasadebrudd.

Terrengbehandling

2.1.4. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte, med gode, jevne og naturlige overganger. Det skal legges særlig vekt på en tiltalende utforming av overgangen mellom nybygg og naturområder.

2.1.5. Kantsoner og fyllingsfot/skråninger skal utformes ved jordarrondering og tilplanting.

2.1.6. Ved tilplanting/ny beplantning i planområdet skal det benyttes stedegne arter og norskproduserte planter/frø. Det skal så langt det er mulig beplantes med pollinatorvennlige arter.

2.1.7. Murer i tilknytning til samferdselsformål skal utarbeides i naturstein eller forblendes med naturstein.

Vann, avløp og overvannshåndtering

2.1.8. VA-rammeplan datert 05.08.2024 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2. Verneverdier og naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1. Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet og andre særlige forstyrrende aktiviteter på bakkeplan i hekkeperioden april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.

2.2.2. Fremmede arter skal i størst mulig grad fjernes fra tiltaksområder og deponeres på forsvarlig vis.

2.2.3. Inngrep i eller skade på eksisterende steingarder, eldre veger/stier, m.m. skal unngås.

2.3. Bygge- og formålsgrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.3.1. Byggegrensen for deler av felt KBA1, KBA2 og KBA3 er sammenfallende med formålsgrensen.

2.3.2. Gjerder, murer o.l. tillates i formålsgrenser.

FORSLAG

2.4. Utelagring og avfallshåndtering

2.4.1. Utelagring og avfallshåndtering skal skjermes mot eksisterende boligbebyggelse, naturområder, fortau/ gang- og sykkelveg, og skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.

2.5. Bygge- og anleggsfase

2.5.1. I bygge- og anleggsperioden skal det sikres at gående har tilgang fra fortau o_FO3 til eksisterende sti i GN1.

2.5.2. Det skal ikke utføres støyende aktivitet i tidsrommet 20:00-07:00.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBA1 og KBA2)

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

3.1.1.a. BRA regnes med tillegg for tenkte plan. Parkering inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Eksiterende kulvert innenfor felt KBA1 er ikke medberegnet i grad av utnytting.

3.1.1.b. Mindre takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter og lignende tillates 3 meter over angitt kotehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten.

Parkering

3.1.1.c. Alle nye parkeringsplasser for bil og sykkel skal tilrettelegges med mulighet for lading.

3.1.1.d. Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal være utformet for bevegelseshemmede. Disse plassene skal være hensiktsmessig plassert nær inngang/heis.

3.1.1.e. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m^2 for industri/lager og minimum 12 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m^2 for kontor.

3.1.1.f. Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering. Sykkelparkering skal være tyverisikker og det skal tilrettelegges for transportsykkel.

3.1.1.g. Det tillates for totalt 160 parkeringsplasser for bil innenfor felt KBA1 og 2.

Energi

3.1.1.h. Det tillates etablering av solenergianlegg på tak.

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

3.1.1.i. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges dokumentasjon for:

- Tiltaksplan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
- Marksikringsplan. Planen skal inneholde informasjon om:
    - sikringstiltak for trær, busker og annen vegetasjon som skal bevares.
    - Sikringssoner der det ikke tillates å grave, lagre masser eller tilsvarende.

FORSLAG

    - metoder for midlertidig beskyttelse under anleggsperioden.
- Fagkyndig vurdering av fare for skred og behov for rassikring. Dersom vurderingen avdekker behov for sikringstiltak, skal nødvendige tiltak prosjekteres og være gjennomført før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.
- Kartlegging av fremmede arter innenfor tiltaksområdet til KBA1, sammen med en tiltaksplan for fjerning/håndtering av skadelige fremmede arter, ved behov.
- Detaljerte tekniske planer for offentlig samferdselsanlegg
- Renovasjonsløsning
- Detaljplaner for overvannshåndtering i tråd med godkjent VA-rammeplan
- Plan for spillvannsystem og uttak for brannslukking
- Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500 for de aktuelle delfelt hvor det skal gjøres tiltak jf. pbl. § 20-1. Planen skal fastlegge følgende:
    - Prinsipper for universell utforming
    - Interne veger og avkjørsler
    - Bebyggelsens plassering og høyde
    - Areal for bil- og sykkelparkering samt utforming og plassering av HC-plasser.
    - Interne gangforbindelser
    - Koblinger mot eksisterende gangforbindelser i grøntområder
    - Opparbeiding av nytt grøntareal innenfor bestemmelsesområde #3.
    - Renovasjonsareal og tilkomst for industri- og lagervirksomhet
    - Overvannshåndtering
    - Beplantning og grønne tiltak
    - Beplantning langs offentlige veger
    - Skjæringer, fyllinger og gjerder/murer.

3.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1)

Type bebyggelse

3.2.1.a. Innenfor formålet er det tillatt med industri-, verksted-, engros, kontor og lagervirksomhet.

3.2.1.b. I driftsfase tillates det ikke støyende aktivitet i tilknytning til virksomheten i tidsrommet 20:00-07:00.

3.2.1.c. Av maksimal grad av utnytting kan maksimalt 20% benyttes til kontorvirksomhet.

3.2.1.d. Bebyggelsen skal dimensjoneres for å tåle et permanent og variert vegetasjonsdekke på flate tak.

Adkomst og tilgjengelighet

3.2.1.e. Adkomst til feltet er fra o_KV1 Sandbrekketoppen via felt KBA2.

Parkering

3.2.1.f. Nye parkeringsplasser for bil skal etableres i felles parkeringsanlegg.

FORSLAG

Takform

3.2.1.g. Ny bebyggelse skal ha en variasjon av flate tak og skråtak. Minimum 60% av takflater, som ikke er omfattet av bestemmelsesområde #4 og #5, skal utformes med skråtak.

3.2.1.h. Minimum 80 % av flate tak skal opparbeides som vegeterte tak, jf. punkt 5.4 for bestemmelsesområder #4 og #5. Det skal beplantes i tråd med punkt 2.1.6.

3.2.1.i. Det skal etableres en visuelt sammenhengende overgang mellom vegetasjon på flate tak i bestemmelsesområde #4 og #5, mot naturområde GN1. Jf. prinsippillustrasjon i snitt C og D, datert 24.05.2024.

3.2.1.j. Takutstikk/ visuelt sammenhengene overgang tillates over byggegrensen mot GN1.

Tekniske installasjoner

3.2.1.k. Tekniske installasjoner for elektro, løfteinnretninger, ventilasjon, kjøling og varme eller andre lignende støykilder, skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for boligbebyggelse sør for tiltaket. Det er ikke tillatt å plassere støykilder på fasade mot eksisterende boligbebyggelse.

3.2.1.l. Tekniske installasjoner slik som elektro, løfteinnretninger, ventilasjon, kjøling og varme eller lignende kan oppføres på inntil 20% av takflatene.

Eksisterende bebyggelse

3.2.1.m. Kulvert under grunnen videreføres

3.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6 og KBA7)

3.3.1.a. Formålsfeltene reguleres i henhold til eksisterende situasjon.

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

3.4.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GS, AVT, AVG, KH og SK)

3.4.1.a. Avkjørsler som er angitt med piler på plankartet er retningsgivende, og tillates sideforskjøvet maksimalt 2 meter i byggesak.

3.4.2. Gang- /sykkelveg (felt o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS5, o_GS6, _GS7, o_GS8 og o_GS9)

3.4.2.a. o_GS9 skal bygges med tilrettelagt kryssingspunkt av Sandbrekkevegen frem til o_GS8.

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

3.4.2.b. Feltene er offentlige.

3.4.3. Veg (felt f_V1, f_V2, f_V3, f_V4, V5, V6, V7, V8, V9, f_V10, f_V11, f_V12)

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

3.4.3.a. Felt f_V1 og f_V2 er felles for KBA1 og KBA2.

3.4.3.b. Felt f_V3 er felles for gbnr. 43/198, 303, 338 og 431.

3.4.3.c. Felt f_fV4 er felles for gbnr. 43/164 og 152.

3.4.3.d. Felt f_V10 er felles for gbnr. 43/282, 934 og 1090.

3.4.3.e. Felt f_V11 og f_V12 er felles for gbnr 43/ 122, 221,260, 266, 268, 302, 894.

FORSLAG

3.4.4. Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3, o_AVT4, AVT5, AVT6, o_AVT7 og o_AVT8)

3.4.4.a. Areal regulert til annen veggrunn – teknisk anlegg kan benyttes til vegareal, skjæringer, fyllinger, rekkverk, murer eller grøfter. Det tillates etablert teknisk anlegg i grunnen og belysning innenfor feltet.

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

3.4.4.b. o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3, o_AVT4, o_AVT7 og o_AVT8 er offentlige.

3.4.5. Annen veggrunn - grøntareal (felt o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4, o_AVG5, o_AVG6, o_AVG7, o_AVG8, o_AVG9, o_AVG10, o_AVG11, o_AVG12, o_AVG13, o_AVG14, o_AVG15, o_AVG16, o_AVG17, o_AVG18, o_AVG19, o_AVG20, o_AVG21, o_AVG22, o_AVG22 og o_AVG23)

3.4.5.a. Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og belysning. Arealet skal opparbeides på en tiltalende måte. Egnede arealer skal beplantes med stedegen vegetasjon, og eksisterende trær innenfor feltene skal i størst mulig grad bevares.

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

3.4.5.b. Feltene er offentlige.

3.4.6. Kollektivholdplass (felt o_KH1 og o_KH22)

3.4.6.a. Innenfor felt o_KH1 og o_KH2 tillates det opparbeiding av bussholdeplass.

3.4.6.b. Innenfor felt o_KH1 tillates det etablering av leskur.

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

3.4.6.c. Feltene er offentlige.

3.4.7. Kombinerte formål for samferdselsanlegg (felt o_SK1, o_SK2 og o_SK3)

3.4.7.a. Feltene skal utformes som gjennomgående gang- og sykkelveg med nedsenket kantstein.

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

3.4.7.b. Feltene er offentlige.

3.5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.5.1. Felles bestemmelser for Grønnstruktur (felt GN1 og GN2)

3.5.1.a. Det tillates skånsom skjøtsel og vedlikehold innenfor feltene.

3.5.2. Naturområde (felt GN1)

3.5.2.a. GN1 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates oppføring av mindre tiltak som gapahuk o.l.

3.5.2.b. Der hvor skjæring i kollen mot felt KBA1 møter bebyggelsen og er høyere enn gesims, skal terrenget trappes ned slik at det blir en naturlig overgang mellom terreng og bebyggelse.

FORSLAG

3.5.2.c. Eksisterende sti i GN1 videreføres og kobles på ny stiforbindelse i bestemmelsesområde #3.

3.5.2.d. Eksisterende gjerde i nordre del av GN1 skal åpnes opp for å sikre fri ferdsel mellom o_KV1 Sandbrekketoppen og eksisterende sti i GN1.

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

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

4.1.1. Sikringssone frisikt, H140

4.1.1.a. I frisiktsone skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

5.1.1. Områdene kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde ved bygging av samferdselsområder med tilhørende anlegg. Landskap og eksisterende vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig ved anleggsarbeidene.

5.1.2. Anlegg- og riggområdene skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

5.1.3. Når veg med tilliggende areal er ferdigstilt skal areal tilbakeføres snarest og senest innen ett år etter at vegtiltaket er fullført. Tilbakeført areal vil bli istandsatt i samsvar med avtale med grunneier.

5.1.4. Gyldighet for midlertidige bygg og anleggsområder er fra vedtaksdato og 10 år frem i tid.

5.2. Bestemmelsesområde #2 – Utforming

5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det å oppføre sikringsgjerde mot bebyggelsen i felt KBA1.

5.3. Bestemmelsesområde #3 – Utforming

5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides tiltalende grøntarealer med stedegen vegetasjon.

5.3.2. Det skal etableres en gangforbindelse som skal koble seg på eksisterende stiforbindelse i GN1.

5.3.3. Eksisterende trær som angitt i plankartet skal bevares.

5.4. Bestemmelsesområde #4 og #5 – Utforming

5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 og #5 skal tak utformes som flate vegeterte tak, hvor det skal benyttes stedegen pollinatorvennlig vegetasjon. Jf. punkt 3.2.1.h.-i.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt KBA1)

6.1.1. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen i punkt 3.1.1.i være utført.

FORSLAG

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA1)

6.2.1. Grøntarealer og gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #3 skal være opparbeidet.

6.2.2. Takutstikk/ visuell sammenhengende overgang iht. punkt 3.2.1.i skal være etablert.

6.2.3. Midlertidig løsning for krysset o_KV3 Sandbrekkevegen/ o_KV4 Sanddalsringen, i henhold til vegteknisk tegning «D001b+d_rekkefølgekrav midlertidig løsning» datert 23.06.2026, skal være etablert.

Dokumenter som gis juridisk virkning

- D001b+d_rekkefølgekrav midlertidig løsning, datert 23.06.2026

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Prinsippillustrasjon i snitt C og D, datert 24.05.2024.

FORSLAG