

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Bergen kommune, Fana, gnr. 40 bnr. 1, m.fl.
Skjold**

Fana Blikk

Nasjonal arealplan-ID 4601_ 62310000

Saksnummer	201517023, PLAN-2022/20464
------------	----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	18.10.2023
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	18.10.2023
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

1 Planens hensikt

Detaljregulering for Fana Blikk skal tilrettelegge for nye boligblokker, og virksomheten som er der i dag videreføres. Samtidig legges forholdene til rette for en næringsutvikling av området med en bymessig karakter.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Universell utforming

- 2.1.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.
- 2.1.2 Innenfor felt BBB og bestemmelsesområde #1, tillates etablering av snarveg og gangveg med rampe som er unntatt krav om universell utforming.
- 2.1.3 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Utforming av nye byggverk skal sikre et godt samspill med eksisterende bygninger i forhold til struktur, volum og takform. Fasadeuttrykket skal fremstå som variert med oppbrutte flater. Dette skal gjøres med eksempelvis sprang i fasade og/eller tak. Fasadene skal i hovedsak bestå av trekledning. Det skal benyttes en dempet historisk fargepalett.
- 2.2.2 Balkonger/terrasser skal ha enhetlig utforming og materialvalg som samsvarer med bebyggelsen, og skal integreres som en helhetlig del av arkitekturen. Deler av rekkverk kan utføres i glass/transparent materiale og/eller spiler.
- 2.2.3 Utendørsareal som ikke tas i bruk til lagring, kjøreveg eller parkering skal opparbeides som grøntareal. Kantsoner innenfor byggeformål, som ikke benyttes til trafikk eller parkering, skal beplantes.

2.3 Terrengbehandling

- 2.3.1 Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 2.3.2 Nødvendige terrengmurer og fjellskjæringer skal bearbeides og gis en god utforming.
- 2.3.3 Alle murer skal bygges av, eller forblendes, med naturstein.
- 2.3.4 Eksisterende natursteinsmur under bro, i f_ST, skal gjenbrukes internt i planområdet i forbindelse med terrengtilpasning, støtteanordninger, ol.
- 2.3.5 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal det vektlegges å beholde mest mulig av eksisterende vegetasjon.
- 2.3.6 All beplantning skal så langt som mulig, skje ved bruk av stedegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko.

2.4 Overvannshåndtering

Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

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

Eksisterende våningshus og kårbolig (bygningsnummer 139459822 og 139830806) innenfor #4, formål BBB og BFS skal bevares, men tillates flyttet.

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

Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk og miljømessig gode energiløsninger. Nybygg skal knyttes til fjernvarmenettet, med mindre det kan dokumenteres energiløsninger som er mer miljøvennlige.

2.7 Avfallsløsning (§ 12-7 nr. 2)

Renovasjonsteknisk plan, iht. BIRs standard, skal ligge til grunn ved utforming.

2.8 Høyspentlinje

Dagen høyspentlinje må flyttes. Endelig plassering avklares med BKK.

2.9 Tiltak i anleggsperioden

- 2.9.1 Det skal til enhver tid gjennom anleggsperioden opprettholdes en trafikkisikker trasé for gående og syklende gjennom planområdet. Traseen må ha minimum 2,5 m asfaltert bredde. Den midlertidige gang- og sykkelveien skal binde sammen broen (fra Skjoldstølen) og Osbanetraséen som kommer inn i planområdet fra øst.
- 2.9.2 Midlertidig gang- og sykkelvei skal så langt det er mulig utformes etter Statens Vegvesen sine krav. Dersom utforming ikke kan utføres etter kravene, må driften av midlertidig gang- og sykkeltrasé avklares med Statens Vegvesen, jf. § 3.2.5.2.f.

2.10 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Overskuddsmasser

- 2.10.1 Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte, etter forurensningsloven. Sammen med rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

Støy

- 2.10.2 Minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom skal ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.10.3 Lydnivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdiene i T-1442.
- 2.10.4 Det tillates oppført støyskjermingstiltak i form av støyskjermingsvegg, langs o_SF10 i formål BKB2, BKB3 og o_SVG. Støyskjermen skal ha en dempet fargepalett og materialbruk som harmonerer med bebyggelsen i BKB2 og BKB3. Høyde skal ikke overstige 1,8 meter. Støyrapport skal være retningsgivende for plassering og utforming.

2.11 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Ras

- 2.11.1 Ved søknad om tiltak skal det gjennomføres undersøkelser av massene i planområdet, og vurderinger av om det er behov for sikringstiltak. Rasvurderinger skal være utført av et foretak med geoteknisk kompetanse.

Miljøtekniske undersøkelser

- 2.11.2 Det må gjøres miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet i tråd med anbefalingene i rapporten «Prosjektforutsetninger», datert 19.12.14. Dersom det påvises forurensning over normverdi må det i henhold til forurensningsforskriften utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes av kommunen før det kan graves i eller bygges på tomten.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFS, BBB, BF, BKB1, BKB2 og BKB3)

3.2.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- a. Byggegrense er vist i plankartet, der den ikke er vist i plankartet, går byggegrensen i formålsgrensen. Mindre justeringer av bygge- og formålsgrensen, på inntil 0,5 meter kan tillates, i forbindelse med byggesøknad.
- b. Det tillates oppført støyskjerming, murer og gjerde/fysisk sikring o.l., utenfor byggegrensen.

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

- a. BFS, BBB, BF, BKB1-3 og SAA tillates bebygd med den %-BRA og regulert høyde som er vist i plankart.
- b. Mindre takoppbygg, som trappe-/ heishus, ventilasjonshetter og lignende, kan tillates, med inntil 1,5 meter over angitt byggehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten.
- c. Ved etablering av terrasse/balkong i felt BBB, kan rekkverk på inntil 1,5 m etableres over angitt byggehøyde.
- d. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
- e. Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²

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

3.2.3 Parkering (§ 11-9 nr.5 og § 28-7)

a. Bilparkering

- Bilparkering skal etableres under bakken innenfor formål SAA.
- Det tillates maksimum 0,6 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.
- Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA lager.
- Det tillates maksimum 6 parkeringsplasser pr. 1000m² kontor, forretning, bevertning/ tjenesteyting og næringsvirksomhet.
- Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.
- Minimum 10 % skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Det skal avsettes minimum én parkeringsplass til bildeling.

b. Sykkelparkering:

- Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig.
- Det skal etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel pr. 1000 m² BRA kontor/ forretning/bevertning/tjenesteyting.
- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 1000 m² BRA lager.
- Sykkelparkering skal løses i kjeller i formål BBB og SAA, samt utendørs. Sykkelparkering skal være under tak, tyverisikker, lett tilgjengelig og skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet. Adkomst skal være trinnfri.
- Det skal etableres utendørs sykkelparkering i BBB, BFS, BKB2 og BKB3.

- Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering, i nye bygg med mer enn 20 ansatte.

3.2.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- Det skal avsettes 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Maksimalt 50 % av uteoppholdsareal tillates løst på tak/altan. Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være allment tilgjengelig.
- Privat uteoppholdsareal tillates løst med innglasset balkong. Minst 50 % av boligene skal ha privat uteoppholdsareal.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn, og det skal skjermes mot vind.
- Areal på dekke opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Beplantning skal utføres i henhold til § 2.3.6. Minimum 25% av arealet skal ha minimum 0,2 m jorddybde.
- Felles uteoppholdsareal for BBB og BFS løses internt i formålene.
- Felles uteoppholdsareal skal møbleres for variert opphold og lek. Arealet skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging for alle aldersgrupper.
- For boliger i BFS skal det etableres privat uteoppholdsareal på 40 m² på bakkeplan, i direkte tilknytning til boligen.
- Dekke skal utformes med variert materialitet og/eller palett som reflekterer de ulike sonenes funksjon og bruk.

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

3.2.5.1 Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn:

- Utomhusplan for hvert delfelt, med planlagte tiltak, samt en skriftlig redegjørelse, som blant annet viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Utomhusplanene skal være i målestokk 1:500 eller 1:200 og skal fastlegge følgende:
 - Gang- og trappeforbindelser til, gjennom og internt i utbyggingsområdet.
 - Forholdet til nabobygg
 - Omriss av alle planlagte bygg
 - Høyde på eksisterende og planlagt terreng
 - Materialbruk på uteomhusarealene med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas opp ved terrengtilpasning
 - Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
 - Møblering og belysning av uteområder
 - Ny beplantning, og trær/vegetasjon som skal bevares/tilplantes, med beskrivelse av type vegetasjon og trær.
 - Plassering og utforming av kjøreadkomst og parkering
 - Renovasjonsløsning og oppstillingsplass.
 - Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming.
 - Nettstasjon
 - Krysningspunkt over SHS og SF9
- Redegjørelse for energiløsninger
- Uttalelse fra VA-etaten
- Detaljplan for adkomstveier.

Planer for adkomstveier skal vise hvordan kravene til vegteknisk standard blir oppfylt herunder lengde- og tverrprofiler. Plassering av nye og eksisterende avkjørsler skal fremgå. Detaljplan for veg skal godkjennes av Bergen kommune.

- e. Detaljert arbeidsbeskrivelse (bevaringsplan) for prosessen med å flytte våningshus og kårbolig (bygningsnummer 139459822 og 139830806), innenfor bestemmelsesområde #4, til felt BFS. Beskrivelsen skal punktvis beskrive nedplukking, mellomlagring og oppsetting av bygg. I tillegg skal det foreligge arbeidstegninger, fasader, planer og snitt i henhold til Byantikvarens veileder «Bygningsdokumentasjon til søknad om å rive bygning». Beskrivelsen må omfatte plan for hvilke bygningselement som eventuelt skal skiftes ut, og det skal fremgå hvordan bygningene skal fundamenteres/ byggemåte på grunnen. Bevaringsplan skal være godkjent av Antikvarisk myndighet.
- f. En plan for massehåndtering og deponering av masser.
- g. Klimagassberegning
- h. Plan for flytting av høyspentlinje, jf. § 2.8, som skal være godkjent av BKK.

3.2.5.2 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det sendes inn:

- a. En plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen.
- b. Dokumentasjon på at det kan oppnås tilfredsstillende støynivå for boliger og uteoppholdsareal, i tråd med §§ 2.10.2 og 2.10.3.
- c. Dokumentasjon på tiltak for å redusere klimagassutslipp, jf. klimagassberegning.
- d. Dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse. Ved behov, jf. § 2.11.2, tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Planen skal være godkjent av Bergen kommune.
- e. Rasvurdering, jf. § 2.11.1. Dersom det avdekkes behov, skal dokumentasjon på gjennomført kontroll av skredsikringstiltak jf. § 6.1.1, forelegges kommunen.
- f. Rigg- og faseplan for hvordan sykkeltraseen skal opprettholdes gjennom planområdet under bygge- og anleggsperioden. Planen skal omtale utforming av sikringstiltak langs sykkeltrasé (o_SHS), jf. § 3.3.1.c og 3.3.2.j. Plan skal være godkjent av rette vegeier.
- g. Gjennomføringsavtale om bygge- og anleggsområde, mellom utbygger for detaljregulering Fana Blikk (planID. 62310000) og plan for Fana, gnr. 40, bnr. 1714 m.fl, Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (planID 62870000).
- h. Gjennomføringsavtale mellom byggeier i BF og eier av offentlig gang- og sykkelveg som omtaler drift, vedlikehold og konstruksjon av sykkelvei der den går over bygg i BF. Avtalen skal omfatte anleggsperiode og videre drift etter ferdigattest er gitt for sykkeltrasé.

3.3 Bestemmelser til formål (§ 12-7 nr. 2)

3.3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a. Våningshus og Kårbolig (bygningsnummer 139459822 og 139830806) som ligger i bestemmelsesområde #4, skal flyttes og re-etableres innenfor formål BFS. Det tillates ikke oppført annet byggverk innenfor formålet.
- b. Våningshus og kårbolig kan benyttes til boligformål med én enhet i hver bygning.

- c. Innenfor BFS skal det oppføres fysisk sikring mot hovedsykkelveien, inntil o_SVG, i form av lav mur, beplantning/hekk, gjerde eller liknende, som ikke hindrer sikt. Tiltak kan oppføres utenfor byggegrense. Utforming skal godkjennes av rette vegeier.

3.3.2 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BBB)

- a. Innenfor BBB tillates det oppført inntil 26 boliger.
- b. Minst 10 % av enhetene med bruksareal over 80 m² skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken. Maksimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m².
- c. Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale på fasade, og skal som hovedregel ha saltaksform. Det skal skapes variasjon i taklandskapet med varierende møneretning.
- d. Bygningene skal etableres med variasjoner i fasadene. Inngangspartier, balkonger og fasadematerialer skal eksempelvis benyttes aktivt for å skape variasjoner i bygningsmassen.
- e. Det skal etableres tett rekkverk/støyskjerm og lydabsorberende himling på balkonger og terrasser på støyutsatte sider. Disse skal utformes som en arkitektonisk helhet sammen med bebyggelsen. Høyder på rekkverk/støyskjerming skal utformes i tråd med støyrapport datert 14.09.22.
- f. Våningshus og kårbolig, som delvis ligger innenfor formålet, skal flyttes og re-etableres innenfor formål BFS.
- g. Det skal etableres felles uteoppholdsareal innenfor formålet, i henhold til § 3.2.4 og illustrasjonsplan datert 15.02.23.
- h. Den nye bebyggelsen i BBB og den gamle bebyggelsen som blir re-etablert i felt BFS skal danne et tun rundt felles uteoppholdsareal, i henhold til Illustrasjonsplan, datert 15.02.23.
- i. Minste avstand fra drengestue/kårbolig til yttervegg på bygg C skal være 3,70 m.
- j. Innenfor BBB skal det oppføres fysisk sikring mot hovedsykkelveien, inntil o_SVG, i form av lav mur, beplantning/hekk, gjerde eller liknende, som ikke hindrer sikt. Tiltak kan oppføres utenfor byggegrense. Utforming skal godkjennes av rette vegeier.
- k. Det skal etableres snarveg fra felles uteareal mot gangveg i nord, mellom bygg B og C, i henhold til illustrasjonsplan datert 15.02.23. Deler av snarveg kan utformes med trapper.
- l. Avstand mellom bygg B og bygg C skal være minimum 4 meter.

3.3.3 Forretninger (BF)

- a. Innenfor formål BF tillates etablert forretning.
- b. Fasaden mot Harald Skjolds veg og f_ST skal være åpen.
- c. Inngang til forretningslokaler skal legges slik at den ikke kommer direkte under gang/sykkelbro, o_SHS og o_SF9.

3.3.4 Energianlegg (BE)

- a. Innenfor formål BE tillates etablert trafo, telesentral, eller tilsvarende el-anlegg.

3.3.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a. Innenfor formål BRE tillates etablert renovasjonsanlegg. Renovasjonsteknisk plan med uttalelse fra BIR skal legges til grunn for utforming av arealet.
- b. Det skal etableres felles nedgravd avfallsløsning.
- c. f_BRE er felles for BBB, BFS og BKB2.

3.3.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BKB1)

- a. I BKB1 tillates forretning og lager i tilknytning til BF.

3.3.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BKB2)

- a. Innenfor formål BKB2 tillates virksomheter innenfor tjenesteyting, kontor, bevertning og forretning.
- b. Hovedmaterialet for bebyggelsens fasade skal være tre, og bygninger i formålet skal, som hovedregel ha saltaksform.
- c. Dekket i felt BKB2 skal opparbeides med et annet dekke enn o_SKV3, o_SHS og o_SF9, slik at det oppfattes som primært forbeholdt fotgjengere.
- d. Det tillates oppført støyskjerm jf. § 2.10.4.

3.3.8 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BKB3)

- a. Innenfor formål BKB3 tillates næringsvirksomhet med tilhørende forretning. Industri tillates ikke.
- b. Varelevering tillates via o_SKV1.
- c. Bygg skadet av brann (bygningsnummer 139723074), skal re-etableres med samme plassering, fotavtrykk, volum og høyde som opprinnelig bygg. Arkitektonisk uttrykk i fasade skal rekonstrueres. Gjenoppbygging skal gjøres i samråd med ansvarlig kulturminnemyndighet.
- d. Det tillates oppført støyskjerm jf. § 2.10.4.

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

3.4.1 Kjøreveg SKV (o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, f_SKV4)

- 3.4.1.1 Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med rette vegmyndighet.
- 3.4.1.2 f_SKV4 er felles for planområdet og eiendom gnr. 40, bnr. 1686.
- 3.4.1.3 Det skal etableres mobil vegsperring i enden av o_SKV3, mot o_SHS. Nødvendig kjøring til BKB2 og BKB3 for utrykning og vedlikehold tillates. Eventuell varelevering som ikke kan tas via o_SKV1 og f_SKV4 tillates.

3.4.2 Fortau SF (o_SF1-3, f_SF4-5, o_SF6-10)

- 3.4.2.1 Fortau skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med rette vegmyndighet.
- 3.4.2.2 f_SF4 og f_SF5 er felles for planområdet.

3.4.3 Torg ST (f_ST)

- 3.4.3.1 Felles torg f_ST utgjør torgarealet foran inngangspartiet til BF.
- 3.4.3.2 f_ST er felles for planområdet.

3.4.4 Gangveg/gangareal/gågate (f_SGG)

3.4.4.1 Gangareal skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

3.4.4.2 f_SGG er felles for planområdet.

3.4.5 Sykkelveg/-felt (o_SS)

3.4.5.1 Sykkelfelt skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med rette vegmyndighet.

3.4.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

3.4.6.1 Felt regulert til SVG skal opparbeides på en tiltalende måte. med gode overganger mot tilgrensende formål. Feltene benevnt som felles (f_SVG) er felles for planområdet. Felt benevnt som offentlig (o_SVG), omfatter offentlig annen veggrunn grøntareal.

3.4.6.2 Areal regulert til annen veggrunn (SVG) skal i hovedsak opparbeides som grønt, enten i form av eksisterende vegetasjon, eller i form av ny beplantning. Formålet kan benyttes til murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og beplantning.

3.4.6.3 o_SVG langs sykkeltrasé o_SHS og fortau o_SF9 skal ha minimum bredde 1 meter. Områdene skal ferdigstilles med beplantning og utformes på en slik måte at de ivaretar driftsmessige behov for gang- og sykkelveg, ikke innbyr til lek, opphold eller kryssing. Utforming av offentlige SVG areal (o_SVG) skal godkjennes av rette vegeier.

3.4.6.4 Det tillates oppført støyskjerm jf. § 2.10.4.

3.4.7 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

3.4.7.1 Parkeringshus/ -anlegg og lager

- a. Innenfor formålet kan det etableres parkering for alle deler av planområdet, samt boder til BBB og BFS, og lagring for næringsvirksomheten i felt BKB1, BKB2, BKB3 og BF.
- b. Anlegget kan etableres i inntil 2 etasjer.

3.4.8 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.8.1 Grønnstrukturen i o_G skal anlegges og vedlikeholdes som grønn buffersone mellom vei og bebyggelse.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (frisiktsone 140)

4.1.1 I frisiktsone 140_1 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

4.1.2 I frisiktsone 140_2 kan det ikke bygges høyere enn 0,5 m over nivået til o_SHS og o_SF9.

4.2 Særlig hensyn til grønnstruktur og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H540 og H570)

4.2.1 Innenfor hensynssone H540 skal grøntområde og murer tilbakeføres jf. § 6.2.7.

4.2.2 Innenfor utstrekning av hensynssone H570 skal bebyggelsen bevarer, og tillates ikke revet.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2 #3 og #4)

5.1.1 #1 Gangveg

- a. Innenfor #1 skal det legges til rette for en allment tilgjengelig gangvei.
- b. Stigning på rampe skal ikke overstige 1:10.
- c. Snarveien skal ha en tiltalende og estetisk god utforming.
- d. Bredden på snarveien skal minimum være 2,5 m.
- e. Det skal være vegetasjon mellom bebyggelsen i BBB og snarveien.

5.1.2 #2 Midlertidig bygge- og anleggsområder

- a. Området reguleres til midlertidig bygge- og anleggsområde, jf. planID 62870000. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates nødvendig terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveger, riggområder, stikkrenner mm.
- b. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av sykkelveganlegget jf. planID 62870000, eller senest innen 01.01.2033. Området skal snarest, og senest 1 år etter at veganlegget er åpnet, ryddes, opparbeides og/eller revegeteres i samsvar med avtale med grunneier/planens arealformål. Revegetering skal skje senest innen neste vekstsesong, og i tråd med § 2.3.6.

5.1.3 #3 Renovasjonsanlegg

- a. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres renovasjonsanlegg for virksomheter i BKB1, BKB2, BKB3, BF og SAA. Avfallshåndteringen skal foregå i lukkede containere på bakkenivå. Utforming av renovasjonsanlegget avklares i byggesak. Gjeldende retningslinjer og krav til avfalls løsninger skal legges til grunn.
- b. Renovasjonsløsning skal skjermes mot fortau o_SF1 og o_SF10, og skal ikke være til sjenanse for omgivelsene. Det skal etableres skjerm, eventuelt beplantning, for å begrense innsyn mot renovasjonsanlegg. Skjerm skal ha enhetlig utforming og materialvalg som samsvarer med bebyggelsen i felt BKB3.

5.1.4 #4 Flytting av våningshus og kårbolig i gnr. 40, bnr.1.

- a. Eksisterende våningshus og kårbolig (byggningsnummer 139459822 og 139830806), innenfor bestemmelsesområde #4, skal bevarer og skal flyttes innenfor bestemmelsesområdet i henhold til § 6.2.6, slik at de i sin helhet er plassert innenfor BFS. Flytting skal skje i samråd med aktuell kulturminnemyndighet.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (BBB, BFS, BF, BKB1, BKB2, BKB3, SAA)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet:

- 6.1.1 Eventuelle skredsikringstiltak, jf. rasvurdering § 2.11.1, skal være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geoteknisk kompetanse.
- 6.1.2 Skal høyspentledning være flyttet jf. § 2.8 og § 3.2.5.1.h.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (BBB og BFS BF, BKB1, BKB2, BKB3, SAA)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal:

- 6.2.1 Før bebyggelse i BBB og BFS tas i bruk skal uteoppholdsareal med lekeapparater og møblering, internveier, snarvei innenfor #1 og parkeringskjeller være ferdig opparbeidet, i henhold til godkjent utomhusplan.
- 6.2.2 Vann- og avløpsnett skal være i samsvar med godkjent rammeplan for VA.
- 6.2.3 Kjøreveger o_SKV1, o_SKV3 og f_SKV4, kryssløsning o_SKV2/f_SKV4, gang- og sykkelveg f_SGG, fortau o_SF1-o_SF3, f_SF4-f_SF5, o_SF6-o_SF8 og torg f_ST, være ferdig opparbeidet, i henhold til plankart.
- 6.2.4 Sikringstiltak langs sykkeltrasé (o_SHS), jf. § 3.3.1.c og § 3.3.2.j skal være ferdig opparbeidet.
- 6.2.5 Før bebyggelse i BBB og BFS tas i bruk skal avfallsløsning, i tråd med renovasjonsteknisk plan, være opparbeidet.
- 6.2.6 Før bebyggelse i BBB og BFS tas i bruk skal våningshus og kårbolig (byggningsnummer 139459822 og 139830806) på gnr. 40, bnr.1 være ferdig satt opp i henhold til § 5.1.4.
- 6.2.7 Før ny bebyggelse innenfor formål BF og BKB3 tas i bruk må vegetasjon og en lav murkant langs o_SF9 innenfor hensynssone H540 (jf. planID: 62870000) tilbakeføres.
- 6.2.8 Bygg i BKB3 skadet av brann (byggningsnummer 139723074), skal være re-etablert jf. § 3.3.8.c, før bebyggelsen i BKB2 kan tas i bruk.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- a. Illustrasjonsplan, Fana gnr. 40. bnr. 1 mfl. Skjold, Fana Blikk, datert 15.02.23 er retningsgivende for:
 - Plassering av bebyggelse.
 - Plassering av felles uteoppholdsareal.
 - Plassering av våningshus og kårbolig i BFS.
 - Snarveg i BBB
- b. VA-rammeplan datert 12.04.2021.
- c. Antikvarisk dokumentasjon for flytting av våningshus og kårstue på Skjold gard (byggningsnummer 139459822 og 139830806), gnr. 40, bnr. 1, Skjoldveien 4, 5221 Nesttun.
- d. «Prosjektforutsetninger», datert 19.12.14.
- e. Støylvurdering datert 14.09.2022 er retningsgivende for plassering av støyskjerm/støyreducerende tiltak.