

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, Gnr. 94, Bnr. 6 Rød

Nasjonal arealplan-ID 4601_ 70710000

Saksnummer

PLAN-2022/20666 (tidl. saksnummer 202024112)

Siste revisjonsdato bestemmelser

28.08.2023

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av seks kommunale utleieboliger med tilhørende parkering, renovasjonsanlegg og uteoppholdsarealer. Tiltaket er en del av «Boligprogrammet» til Bergen kommune, som har som målsetning å forbedre tilbudet om boliger for personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og skal ha god arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes materialer med lang holdbarhet og som oppfyller høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet.

§ 2.2 Terrengbehandling

§ 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng.

§ 2.2.2 Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med myk og naturlig overgang til eksisterende terreng, og tilsås/bepantes med stedegen, pollinatorvennlig vegetasjon.

§ 2.3 Vann, avløp og overvannshåndtering

§ 2.3.1 VA-rammeplan datert 18.01.2023 er en del av reguleringsplanen og er bindende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusive overvann og flomveger, innenfor planområdet. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av VA-etaten og dokumentert samtykke fra berørte parter.

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

§ 2.4.1 Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) og den byggehøyde (BH) som er angitt på plankartet.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.5.1 Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

§ 2.5.2 Utenfor byggegrensene kan det etableres ramper, sykkelparkering med tak og forstøtningsmurer. Takoverbygg for sykkelparkering skal ikke overstige 3 meters høyde fra terreng. Forstøtningsmurer kan være inntil 1,5 meter høye.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Støy

§ 2.6.1.1 Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk som har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon og vurdere solavskjerming.

§ 2.6.1.2 Privat uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB).

§ 2.6.1.3 Alle boenheter skal ha minst 1 vindu ut mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).

§ 2.6.1.4 Det skal utarbeides støyrapport for anleggsfasen, og det skal utarbeides gode varslingsrutiner for naboer før oppstart av anleggsarbeidet. Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for utforming tiltak. Der grenseverdiene i gjeldende retningslinjer ikke kan oppfylles, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak.

§ 2.6.2 Masse- og avfallshåndtering

§ 2.6.2.1 Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal fraktes til godkjent mottak.

§ 2.6.2.2 Det skal gjennomføres kartlegging av fremmede arter, og eventuelle tiltak for håndtering av disse skal framkomme av massehåndteringsplan.

§ 2.7 Renovasjonsteknisk avfallsplan

§ 2.7.1 Det er utarbeidet en Renovasjonsteknisk plan datert 22.02.2023 som er godkjent av aktuelt renovasjonsselskap. RTP skal være retningsgivende for valg og utforming av renovasjonsløsning. Dersom det i senere prosjekteringsfaser er aktuelt å legge til grunn løsninger som avviker med RTP skal dette avklares med renovasjonsmyndighet.

§ 2.8 Eierform (§ 12-7 nr. 14)

§ 2.8.1 Offentlige arealformål

Offentlige arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks o. Dette gjelder følgende formål:

- o_V1, fylkesveg Krokeidevegen
- o_AVT1 og o_AVT2, teknisk veggrunn til fylkesveg
- o_BK, konsentrert småhusbebyggelse
- o_RA, renovasjonsanlegg
- o_FRI, friområde

§ 2.8.2 Felles arealformål

- f_V2, felles boligveg for de eiendommer som sogner til vegen:
Gnr. 94, bnr. 6, 7, 50, 76, 92, 100, 128, 129, 140, 141, 154, 191, 227, 228, 229, 234.

§ 2.9 Dokumentasjon ved søknad om byggetiltak (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.9.1 Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafiksikring av området i bygge- og anleggsfasen. Det skal også vurderes behov for tiltak mot støy og støv, og gjøres rede for eventuelle tiltak.

§ 2.9.2 Miljøoppfølging

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygg- og anleggsperioden. Plan skal blant annet vise tiltak som:

- Hindrer spredning av fremmede arter

§ 2.9.3 Universell utforming

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst inne i bygg og i uteområdene.

§ 2.9.4 Veginfrastruktur

Ved søknad om nye byggetiltak innenfor planområdet som påvirker offentlig veginfrastruktur skal det utarbeides en detaljert vegteknisk plan for alle nye og endrede offentlige vegareal i planen. Tekniske planer skal inneholde bl.a. veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Planen skal godkjennes av rette vegmyndighet i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 2.9.5 Forurensede masser

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge en plan for håndtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak. Avtale med mottak skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved tilkjørte masser, skal det benyttes naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

§ 2.10 Rigg- og anleggsområde

§ 2.10.1 o_BK, o_RA og PP kan benyttes som rigg- og anleggsområde i byggefasen.

§ 2.10.2 I anleggsfasen skal tilkomst til Jubileumsstien opprettholdes.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Bolig - konsentrert småbebyggelse (felt o_BK)

§ 3.1.1.1 Type bebyggelse

§ 3.1.1.1.a Innenfor felt o_BK tillates oppført inntil 6 kommunale utleieboliger med tilhørende anlegg og funksjoner.

§ 3.1.1.1.b Minstestørrelse skal være 35 kvm per boenhet. Boligene skal ha gode og funksjonelle planløsninger tilpasset beboergruppen.

§ 3.1.1.2 Utnyttelse

§ 3.1.1.2.a Området kan maksimalt tillates bebyggt med den grad av utnyttning (%-BRA) som er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.2.b Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.1.1.3 Byggehøyder

§ 3.1.1.3.a Maksimal byggehøyde framgår av plankartet. Det tillates etablert tekniske takoverbygg, takhetter, tekniske installasjoner o.l. inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde. Takoverbyggene skal ikke utgjøre over 10 % av takarealet.

§ 3.1.1.4 Materialbruk

§ 3.1.1.4.a Farge og materialbruk skal bidra til å dempe fjern- og nærvirkninger av bygningsvolumene.

§ 3.1.1.4.b Bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning og det skal unngås større flater med reflekterende materiale.

§ 3.1.1.4.c Takskifer fra eksisterende bygg innenfor o_BK skal gjenbrukes i prosjektet.

§ 3.1.1.4.d Stein fra eksisterende natursteinsmurer innenfor o_BK skal tas vare på og gjenbrukes i prosjektet.

§ 3.1.1.5 Takform

§ 3.1.1.5.a Ny bebyggelse skal utformes med saltak, med takvinkel på minimum 30 grader.

§ 3.1.1.6 Uteoppholdsareal

§ 3.1.1.6.a Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 5 m² privat uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.6.b Det skal etableres minimum 35 m² felles uteoppholdsareal per boenhet med følgende kvaliteter:

- Alle beplantning i felles uteoppholdsareal skal være stedegen og inkludere bruk av pollinatorvennlige planter.
- Felles uteoppholdsarealer skal ha god og varig brukskvalitet og invitere til opphold, aktivitet og samhandling.

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

§ 3.1.1.7.a Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det innsendes 3D data for byggetiltaket, jf. kommunens til enhver tid gjeldende kravspesifikasjon.

§ 3.1.1.7.b Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan med hensiktsmessig målestokk. Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. Planen skal vise:

- Bygningenes plassering
- Bygge- og planeringshøyder
- Gangforbindelser
- Arealer som inngår i minste uteoppholdsareal
- Arealer som oppfyller krav til universell utforming
- Vise terrengbearbeiding, herunder eksisterende og planlagt terreng
- Områder for uteopphold med møblering
- Beplantning/vegetasjonsarealer
- Overvannshåndtering
- Parkering for bil og sykkel
- Forstøtningsmurer, gjerder, skjæringer og fyllinger
- Snuareal for renovasjonskjøretøy og oppstillingsplass for renovasjonsbil
- Renovasjonsløsning
- Tilkomst og oppstillingsmuligheter for utrykningskjøretøy

§ 3.1.1.7.c Klimavurdering

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlige materialer og energiløsninger.

§ 3.1.1.7.d Støy

Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det redegjøres for at bygning har en slik konstruksjon at innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder tilfredsstiller krav gitt av gjeldende teknisk forskrift.

Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det redegjøres for at felles uteoppholdsareal har et støynivå som tilfredsstiller anbefalinger gitt av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og tilhørende veileder M-128.

§ 3.1.1.7.e Før det gis rammetillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor o_BK skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Klimavurdering
- Utomhusplan
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende opparbeiding av VA-ledninger og overvannshåndtering
- BIR sin godkjenning av renovasjonsteknisk plan

§ 3.1.1.7.f Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor o_BK skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Plan for håndtering og deponering av masser
- Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen
- Miljøoppfølgingsplan
- Redegjøring for hvordan prinsipper for universell utforming er løst inne i bygg og i uteområdene

§ 3.1.2 **Renovasjonsanlegg (felt o_RA)**

§ 3.1.2.1 Innenfor o_RA tillates det etablering av renovasjonsanlegg for avfallsbeholdere. Det kan etableres åpen konstruksjon for avfallsbeholdere o.l. Konstruksjonen skal ikke være høyere enn 3 meter.

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

§ 3.2.1 **Veg (felt o_V1, f_V2)**

§ 3.2.1.1 Felt o_V1 er fylkesveg, Krokeidevegen.

§ 3.2.1.2 Felt f_V2 er felles privat veg.

§ 3.2.2 **Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_AVT1, o_AVT2)**

§ 3.2.2.1 Innenfor arealene kan det plasseres murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og lignende. Fyllinger skal beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 3.2.3 **Parkeringsplass (felt PP)**

§ 3.2.3.1 Innenfor PP skal det etableres parkeringsplasser for inntil 3 biler, der:

- Minimum 1 av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- Det skal legges trekkerør til el-uttak for alle parkeringsplasser.

§ 3.2.3.2 Parkeringsplassene skal tilhøre o_BK.

§ 3.2.4 **Sykkelparkering**

§ 3.2.4.1 Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i felt o_BK.

§ 3.2.4.2 Sykkelparkeringen skal være overdekket, tyverisikret og ha en sentral plassering.

§ 3.3 **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

§ 3.3.1 **Friområde (felt o_FRI)**

§ 3.3.1.1 Friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten. Skjøtsel er tillatt.

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

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

§ 4.1.1 Frisikt (sone H140)

I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 4.1.2 Ras og skredfare (sone H310)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillat med tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndig.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelsesområde (område #1)

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det sikres gangforbindelse fra f_V2 til Jubileumsstien på Fanafjellet. Der gangforbindelsen ligger nærmere enn 3,5 meter fra ny bebyggelse skal det etableres vegetasjonsskjerm med høyde minimum 1,5 meter mellom gangforbindelsen og nybygg.

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

§ 6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_BK)

§ 6.1.1 Følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak:

- Felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.
- Vegkryss, f_V2
- Parkeringsplasser, PP
- Renovasjonsløsning, o_RA
- Sykkelparkeringsplasser
- Gangforbindelse til Jubileumsstien innenfor bestemmelsesområde #1
- Vegetasjonsskjerm mellom gangforbindelse og nybygg
- Fremmede arter skal være kartlagt og eventuelle tiltak fastsatt i massehåndteringsplan skal være utført

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan, datert 18.01.2023

Renovasjonsteknisk plan, datert 22.02.2023