

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 7

Indre Sædal – idrettshall

Nasjonal arealplan-ID 4601_70470000

| | |
|--|---|
| Saksnummer | PLAN-2022/20650 (tidlegare nr. 202022784) |
| Vedtatt av bystyret | dd.mm.åååå |
| Siste revisjonsdato (bystyrevedtak) | 13.10.2023 |
| Føresegnene er i samsvar med bystyret sitt vedtak. | |
| _____ avdelingsleiar | |

REGULERINGSFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

1. Siktemålet med planen

Planforslaget, saman med høyringsprosessen og etterfølgjande arbeid, skal klargjera fleire spørsmål knytt til bygging av ein ny idrettshall og flytting av eit regulert bustadfelt i Indre Sædal. Dette gjeld m.a.:

- konsekvensar av tiltaka
- aktuelle vilkår for gjennomføring av tiltaka
- andre aktuelle endringar i gjeldande reguleringsplan.

(Etter avslutta høyring skal dette punktet oppdaterast og tilpassast det endelege planforslaget)

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- Uteareal og kantsoner skal ha eit tydeleg grønt preg, god utforming og god kvalitet.
- Ved planlegging av tiltak skal også tilhøyrande terrenginngrep og murar framgå, og sikrast god kvalitet.
- Offentleg uteareal skal fremja aktivitet for alle grupper i samfunnet.
- Overvatn skal handterast slik at nye tiltak ikkje forverrar flaumsituasjonen i vassdraget.
- For tema som ikkje er direkte omhandla i føresegnene gjeld kommuneplanen.

3. Føresegner til arealformål

3.1. Bygg og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesføresegner

- a) VA-rammeplan datert 16.03.2018 med eventuelle seinare endringar skal leggjast til grunn for alle løysingar for vatn, avlaup og overvatn. For bustadfelt BK/BF3 gjeld i tillegg eigen VA-plan datert 29.03.2023 med vedlegg.
- b) Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for vurderingar som er gjort for å oppnå redusert energibruk, redusert klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.
- c) Lange, samanhengande bygningsfasadar (lengre enn 10 m for bustadbygg) skal sikrast eit variert uttrykk.
- d) Der byggegrense ikkje går fram av plankartet eller eigne føresegner gjeld føremålsgrense som byggegrense.

3.1.2. Frittliggjande småhus felt BF1 – BF4

- a) BF1: Indre Sædal 7 kan delast, og det kan byggjast ein ny einebustad basert på kommuneplanen sine rammer.
- b) BF2: Eksisterande bustad vert vidareført.
- c) BF3: Det kan byggjast ein ny einebustad etter følgjande rammer:
 - I. Utnyttingsgrad inntil 70 % BRA.
 - II. Maksimal byggehøgde kote + 196,5.
 - III. Flatt tak eller pulttak med inntil 6 grader helling, og med takterrasse.
- d) BF4: Våningshuset er verneverdig, og skal vidareførast med form, volum og uttrykk som i dag.

3.1.3. Konsentrert småhus felt BK

- a) Det kan byggjast 2 rekkehus med inntil 4 bueiningar i kvar rekke.
- b) Grad av utnytting er %BRA = 100%, og gjeld for heile feltet inkludert parkeringskjellar.
- c) Maksimal byggehøgde er kote + 196,0 innanfor område #1 og kote + 190 innanfor område #2.
- d) Tak skal vera flatt eller pulttak med inntil 6 grader helling.
- e) Kvar bueining kan ha privat takterrasse på inntil 50 % av takflata.
- f) Støttemurar etter illustrasjonsplan skal oppførast i naturstein.
- g) Støttemur er omtrentleg plassert i reguleringsplanen. Endeleg plassering skal gå fram av plan etter punkt 6.1.2.
- h) Det skal sikrast tilkomst frå feltet mot naturområdet i nord og mot gangvegen i søraust.

3.1.4. Undervinging felt UN

- a) Dagens veganlegg kan vidareførast dersom snusløyfa ikkje vert flytta.
- b) Området skal vera offentleg.

3.1.5. Lager felt LA1 – LA2

- a) Bygningane i begge felta har verneverdi, og skal vidareførast med form, volum og uttrykk som i dag.
- b) Tilkomsten til LA2 kan omarbeidast dersom bygging av idrettshallen IDR3 gjer dette naudsynt.

3.1.6. Idrettsanlegg felt IDR1 – IDR3

- a) 11-bane IDR1:
- I. Området må sikrast mot skred, steinsprang og isnedfall frå sideterreng og frå ny fjellskjering. Prosjektering, utføring og vurdering av ettersyn og vedlikehald skal gjerast av firma med rett fagleg kompetanse og basert på gjeldande regelverk og norsk standard.
 - II. Tiltaket skal ikkje hindra tilkomst til og evakuering frå tilgrensande skulebygningar.
 - III. Sykkelparkering skal oppfylle krav etter kommuneplanen.
 - IV. Tiltaket har fritak frå krav til avstand frå nabogrense etter pbl § 29-4. På sørsida av banen skal det likevel vera minimum 1,0 meter grøntareal mellom støyskjerm og nabogrense.
 - V. Utforming av lysanlegg skal ta særleg omsyn til tilstøytande bustader.
 - VI. Feltet skal vera offentleg.
- b) Balløkke IDR2:
- I. Feltet skal vera offentleg.
- c) Idrettshall IDR3:
- I. Maksimal BRA er 5000 m², utan tenkte plan. Maksimal byggehøgde er kote + 161,0 for nordre del av bygget og kote + 159,0 for søre del av bygget.
 - II. Bygget skal ha høg arkitektonisk kvalitet og opne fasadar mot sør og aust.
 - III. Sykkelparkering skal oppfylle krav etter kommuneplanen.
 - IV. Inntil 150 m² av bygget kan innehalda andre føremål enn idrett (som forretning, tenesteyting eller næring). Servering/forretning skal avgrensast til ein enkel kiosk.
 - V. Tekniske rom og funksjonar for idrettshallen skal plasserast inne i bygget.

3.1.7. Nærmiljøanlegg felt NMA1 – NMA5

- a) NMA1:
- I. Området skal tilretteleggjast for alle grupper i samfunnet, og primært prioriterast for eigenorganisert aktivitet.
 - II. Området skal opparbeidast utan terrenginngrep eller fysiske tiltak som hindrar bruk av skråninga mot V4 som akebakke.
 - III. Området skal vera offentleg.
- b) NMA2:
- I. Området skal forvaltast som uteareal for skulen.
 - II. Området skal vera offentleg.
- c) NMA3 – NMA5:
- I. Utan eigne føresegner.

3.1.8. Uteopphaldsareal felt UTE1 – UTE2

- a) UTE1 skal innehalda ein felles småbarnsleikeplass på minimum 100 m² med god og tilpassa møblering. Arealet er felles for felt BK og BF3.
- b) UTE2 er utan eigne føresegner.

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

3.2.1. Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Nye vegkryssingar over elva skal utførast med bru. Dersom eksisterande vegkryssingar skal utbetrast skal det vurderast å erstatta kulvertar med bruer.

- b) Alt areal nær/langs elva skal ha fast dekke, eller andre tiltak som hindrar avrenning av partiklar til vassdraget.

3.2.2. Veg felt V

- a) V1 og V2 er felles for felta BK og BF3.
- b) V4 er ikkje dimensjonert for auka trafikk.

3.2.3. Køyreveg felt KV

- a) KV1 skal vera 6,0 m brei, og avgrensast mot vest med fortau eller andre fysiske tiltak som hindrar køyring og parkering utanfor køyrebana.
- b) KV1 og KV2 skal vera offentlege.

3.2.4. Fortau felt FO

- a) Fortau langs offentlig veg skal vera offentlig.

3.2.5. Torg felt TO

- a) Torget skal ikkje ha biltrafikk, og skal ha dekke av god kvalitet.

3.2.6. Gangveg felt GG

- a) GG1 skal vera offentlig.

3.2.7. Annan veggrunn tekniske anlegg felt AVT

- a) Felta AVT1 - 3 er felles for felta BK og BF3.
- b) Felt AVT4 er offentlig.

3.2.8. Annan veggrunn grøntareal felt AVG

- a) Annan veggrunn langs offentlig veg skal vera offentlig.

3.2.9. Parkeringsplassar felt PP1 – PP2

- a) PP1: 10 % av parkeringsplassane skal reserverast for rørslehemma. Feltet skal vera offentlig.
- b) PP2: 1 parkeringsplass skal reserverast for drift av felta IDR og NMA, og dei andre plassane skal reserverast for rørslehemma.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesføresegner for grønstruktur

- a) Naturleg og stadeigen vegetasjon skal vernast. Tiltak som styrkar grønstrukturen sin funksjon kan godkjennast etter avklaring med kommunen (etatar med ansvar for byggesakshandsaming og naturforvaltning).
- b) Tiltak som motvirkar føremålet med grønstruktur er ikkje tillate. Dette gjeld også for mellombels tiltak.

- c) Det kan opnast for naturtilpassa tilrettelegging på konkret avgrensa punkt for å ivareta ålmenne friluftssinteresser og undervising. Tiltak skal godkjennast av rette offentlege instans.
- d) Tiltak på tilgrensande eigedom skal avgrensast slik at grunntilhøva innanfor grønstruktur ikkje vert negativt påverka.
- e) Deponering av snø er ikkje tillate. Dette gjeld ikkje for ordinær vegbrøyting.

3.3.2. Turveg felt TV

- a) Vegen skal vera 3,0 meter brei og ha fast dekke.
- b) Ved detaljplanlegging kan trase og føremålsgrenser justerast, men vegen skal om mogleg liggja minst 3 meter frå elva.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

Utan eigne føresegner.

3.5. Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1. Naturområde felt NSV

- a) Elva skal forvaltast i samsvar med «Forskrift om rammer for vannforvaltningen». Tiltak som kan forverra økologisk eller kjemisk status, og som ikkje inngår i reguleringsplanen, er forbode.
- b) Deponering av snø er forbode.
- c) Kryssing av elva skal skje med bru dimensjonert for rett flaumnivå. Der eksisterande kulvertar må utbetrast av flaumomsyn skal det vurderast å erstatta desse med bru.
- d) Erosjonssikring skal avgrensast til eit naudsynt minimum, og utførast på ein slik måte at måla etter vassforskrifta vert ivaretekne så langt det let seg gjere. Det skal dokumenterast av fagkunnige korleis desse krava vert ivaretekne.
- e) Det kan opnast for naturtilpassa tilrettelegging på konkret avgrensa punkt for å ivareta ålmenne friluftssinteresser og undervising. Tiltak skal godkjennast av rette offentlege instans.

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

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

- a) Frisikt: Kryss og avkøyrslar skal ha fri sikt 0,5 m over planet for tilgrensande vegar.
- b) Ras- og skredfare: Forsvarleg tryggleik for idrettsanlegget skal dokumenterast i samsvar med gjeldande regelverk.
- c) Flaumfare: Forsvarleg tryggleik for nye tiltak skal dokumenterast i samsvar med gjeldande regelverk.

5. Føresegningsområde

5.1. Område #1

- a) Avgrensing av område for øvre rekkehus i felt BK (sjå punkt 3.1.3.).

5.2. Område #2

- a) Avgrensing av område for nedre rekkehus i felt BK (sjå punkt 3.1.3.).

5.3. Område #3

- a) Prinsippavgrensing for gangsamband mellom felt BK og gangveg felt GG1 (sjå punkt 3.1.3.h.).

5.4. Område #4

- a) Område for offentlig trapp mellom gangveg GG1 og veg V4 Indre Sædal.

5.5. Område #5

- a) Område for offentlig trapp mellom veg V4 Indre Sædal og torg TO ved idrettshallen.

6. Rekkefølge (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før igangsetjingsløyve

6.1.1 For alle tiltak

- a) Teknisk plan for tiltak på offentlig areal (veg og grønstruktur) og for tiltak i område #4 og #5 skal vera godkjent av rette/framtidige anleggseigar før igangsetjingsløyve.
- b) For alle tiltak skal det leverast ein plan for anleggsfasen som i relevant grad gjer greie for:
- tiltak mot støy og støv
 - tiltak mot avrenning av partiklar til vassdraget
 - tiltak for trafikktryggleik
 - handtering av overskotsmassar og matjord
 - tiltak mot spreiding av framandartar
 - trong for overvaking, og eventuelle prosedyrar dersom tiltaka sviktar.
- c) Anleggsstøy skal avgrensast, og avbøtande tiltak skal gjennomførast, i samsvar med føringar i nasjonale støyretningslinjer T-1442 og kommuneplanen sin arealdel. Det skal takast særleg omsyn til barneskulen. Eventuelle avvik frå standardkrav og planleggingsmål skal gå fram av igangsetjingsløyve.

6.1.2 Bustader felte BK, BF3 og UTE1

- a) Det skal leverast ein detaljplan for utforming av utomhusareal. Planen skal m.a. visa gangtilkomstar, plassering av murar og kantstein, overgangar mot eksisterande terreng, tiltak for overvatn og opparbeiding av fellesareal.

6.1.3 11-bane felt IDR1

- a) Følgjande tiltak skal vera gjennomført:
- Veg KV1 med fortau, sideareal, teknisk infrastruktur, eventuelle overvasstiltak og hente-/bringelomme i sør. Etablera fysisk skilje mellom vegen og elva på delstrekning utan fortau.
 - Parkeringsplass PP1.
- b) Plan for tiltak etter punkt 6.2.2.a skal vera godkjent.

6.1.4 Idrettshall felt IDR3

- a) Følgjande planar skal vera godkjent:
- Plan for tiltak mot flaum og erosjon, inkludert vurdering av trong for oppstraums utbetring av kulvertar og bruer. Rapport «Flomfarevurdering datert 12.05.2023» skal leggjast til grunn for prosjekteringa. Nye inngrep langs elva skal avgrensast til eit naudsynt minimum, og i størst mogleg grad kombinera omsynet til tryggleik og miljø. Trong for naturfagleg opparbeiding av kantsona skal vurderast. Aktuelle vurderingar skal kvalitetssikrast.
 - Plan for nærmiljøanlegget etter punkt 6.1.5.
 - Plan for turveg TV1 og TV2.

6.1.5 Nærmiljøanlegg felt NMA1

- a) Det skal utarbeidast ein plan som m.a. skal visa aktivitetsflater, utstyr/apparat og møblering, terrenghandsaming, overflater, plantebbruk og tilpassing til flaumfare.

6.2. Før bygg og anlegg kan takast i bruk

6.2.1 Bustader felte BK og BF3

- a) Følgjande tiltak skal vera gjennomført før bustader vert tekne i bruk:
- Ferdigstilling av alle tiltak etter detaljplanen for uteareal og fellesareal etter punkt 6.1.2.
 - Fast dekke på fellesvegar.
 - Trapper/gangstiar i område #3 og #4.

6.2.2 11-bane felt IDR1

- a) Følgjande tiltak skal vera gjennomført før banen vert teken i bruk:
- Rassikring og sikring av fjellskjering i samsvar med gjeldande regelverk og norsk standard.
 - Snarvei/trapp til Kyrkjeledshaugen i samsvar med planID 62650000.
 - Støyskjerm og grøntareal på sørsida av banen etter punkt 3.1.6.a.IV.
 - Opparbeiding av felt G4 i planID 62650000.
 - Sykkelparkering i samsvar med krav etter kommuneplanen.
 - Offentleg eigarskap til skulen sitt erstatningsareal NMA2 skal vera ordna, eller prosessen for dette skal vera i gang.

6.2.3 Idrettshall felt IDR3

- a) Følgjande tiltak skal vera gjennomført før idrettshallen vert teken i bruk:
- Tiltak mot flaum og erosjon.
 - Naturfagleg opparbeiding av elva si kantsone i samsvar med godkjent plan etter punkt 6.1.4.a. Dette gjeld også for tidlegare trafikkareal som inngår i grønstruktur.
 - Opparbeiding av vegar og uteareal rundt hallen inkludert torg TO.
 - Nærmiljøanlegg felt NMA1 og NMA3 – 5.
 - Turvegar TV langs elva.
 - Trapp i område # 5.
 - Parkeringsplass SPP1 i planID 62650000.
 - Sykkelparkering som skal tena alle område for idrett og nærmiljøanlegg.
- b) Dersom idrettshallen vert bygd før fotballbanen felt IDR1 overtek idrettshallen ansvaret for dei av rekkefølgekrava etter punkta 6.1.3 og 6.2.2 som ikkje er direkte knytt til fotballbanen.

Dokument som får juridisk verknad gjennom føresegnene

- VA-rammeplan datert 16.03.2018
- VAO-rammeplan delfelt datert 29.03.2023