

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Fana, gnr. 12 bnr. 44 mfl.**

**Fana Brannstasjon og Boligtun**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_64070000**

Saksnummer	2018/16594, 2022/20568
<b>Vedtatt av bystyret</b>	27.11.2024
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	27.11.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.  _____	
avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Planens intensjon er å legge til rette for etablering av offentlig eller privat tjenesteyting i form av boliger med døgnvakt og utleieleiligheter, samt tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Det er lagt opp til etablering av inntil ca. 17 boenheter. Brannstasjonen reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting, og legger til rette for fremtidig ny bruk. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 26.04.2024.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

#### 2.1.1. Universell utforming

- 2.1.1.a. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.
- 2.1.1.b. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede.
- 2.1.1.c. Hvilke områder som skal ha universell utforming og hvordan dette utføres skal klargjøres i utomhusplan.

#### 2.1.2. Estetisk utforming

- 2.1.2.a. Alle bygg skal gis en god og hensiktsmessig form med høy arkitektonisk kvalitet. Ved valg av farge og materialer skal det tas hensyn til fasadeuttrykket til Fana Brannstasjon.
- 2.1.2.b. Bygningenes formspråk skal ellers tilpasses den historiske og klassiske strøksidentiteten i kulturhensynsone h570 Paradis.

#### 2.1.3. Terrengbehandling

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

#### 2.1.4. Overvannshåndtering

- 2.1.4.a. Godkjent VA- rammeplan, datert 29.05.2019, skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.
- 2.1.4.b. Av hensyn til hul eik skal:
  - overvann ledes fra tun og plass foran huset til regnbred og arealer ved treet
  - overvann fra terreng bak huset ledes til flomveg øst for huset
  - lede takvann fra deler av takarealet til flomveg via fordrøying

### 2.2. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 2.2.1. Byggegrense fremgår av plankart, der byggegrensen ikke er synlig på plankart, sammenfaller den med formålsgrensen.
  - 2.2.1.a. Utenfor byggegrense tillates: støttemurer og terrenginngrep.
  - 2.2.1.b. Utenfor byggegrense mot fylkesvei tillates parkeringsplasser og carport.

### **2.3. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

- 2.3.1. Dagens støyskjerm langs Birkelundsbakken mot sørvest skal forlenges, med samme høyde som dagens støyskjerm, 2m. Ved utforming og materialvalg, detaljering og fargebruk, må det sikres feltvis sikt mot Fana Brannstasjon, ved at deler av skjermen skal oppføres i transparent materiale.
- 2.3.2. Støyrapport (Sweco, datert 28.02.2019) skal legges til grunn for planområdet.

### **2.4. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)**

Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hoved-ombygninger tilknyttes fjernvarme. Frem til fjernvarme fremføres til området, kan midlertidig løsning for oppvarming benyttes. Valg av midlertidig energiløsning må dokumenteres ved søknad om tiltak.

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

Forurensning i grunn. I område T1 skal det foretas nødvendig undersøkelser og prøvetaking i områder der det planlegges gravearbeid.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

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

#### **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt T) (§ 12-5 nr. 1)**

- 3.1.1. Renovasjon (Funksjons- og kvalitetskrav - § 12-7 nr. 4, 7)  
Nedgravd avfallsløsning for T2 skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 i T1, oppstillingsplass for renovasjonsbil med manøvreringsarealer skal være felles for T1 og T2.
- 3.1.2. **Dokumentasjonskrav** og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)
- 3.1.2.a. **VA- rammeplan** datert 29.05.2019 og tilhørende VA rammeplankart skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling og detaljprosjektering av VA og overvannshåndtering.
- 3.1.2.b. **Vegteknisk plan.** Plan og lengdeprofil 201F, datert 29.09.17, utarbeidet av HAUGEN VVA AS skal være utgangspunkt for videre detaljprosjektering av alle offentlige vegområder innenfor planavgrensning. Utforming av avkjørslers/vegkryss skal være del av de tekniske planene. Midlertidig løsning skal være del av detaljerte tekniske planer dersom det er behov for å etablere denne.
- 3.1.2.c. **Tresikringsplan.** Det må utarbeides en oppfølgingsplan for hul eik innenfor hensynsone H560. Planen skal inneholde konkrete tiltak og premisser for anleggsfasen, og videre oppfølging av skjøtsel og ansvar i driftsfasen. Planen skal ligge til grunn for utarbeidelse av detaljerte tekniske vegplaner og detaljprosjektering for T2. Planens hensikt er å styre all aktivitet knyttet til eikens sunnhet og overlevelse. Sikringstiltak skal beskrives og kontrolleres av sertifisert trepleier/arborist.

Planen skal minimum omfatte en konkretisering av følgende tiltak:

- Krone-reduksjon og kronerensk, for å redusere fare for rotvelt og grenskader.
- Lett rotskjæring, for å stimulere treet til ny vekst av finrøtter innenfor 5 meters sirkelen.
- Felle konkurrerende trær.
- Dryppvanning i byggeperiode og driftsperiode for å sikre vanntilgangen under byggefase og i tidlig driftsfasen.
- Etablere vekstvolum med kvalitetsjord utenfor hensynsone for å kompensere for tapt jordvolum.
- Forankre treet i mur, for å sikre treet mot rotvelt.

- 3.1.2.d. **Tiltaksplan for sikring av omgivelsene** / avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen samt med tresikringsplan for hul eik (oppfølgingsplan) skal følge søknad om igangsetting. Planer skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikkantgrupper, renhold og støvdemping og støyforhold. Det skal tas spesielt hensyn til trafikkavvikling til og fra Fana Brannstasjon. Anleggstrafikken skal ikke være til hinder for utrykning. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 3.1.2.e. **Parkeringsbehov** for tjenestebiler eller næringsbetinget biloppstillingsplass må dokumenteres ved søknad om bruksendring eller søknad om tiltak.
- 3.1.2.f. **Ombrukskartlegging.** Det skal gjennomføres en ombrukskartlegging og vurdering av gjenbruk av bygningsmassen for Fana brannstasjon.
- 3.1.2.g. **Utomhusplan.** Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det vedlegges en utomhusplan og ulike relevante snitt i målestokk 1:200/500. Planmaterialet skal vise:
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng
  - Parkeringsareal - Avkjørsel/opparbeidet adkomst - Gangareal
  - Uteoppholdsareal
  - Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
  - Areal avsatt til overvannshåndtering
  - Støyskjerming
  - Belegg - plassering av møblering og belysning
  - Eventuell nettstasjon
  - Miljøstasjon/avfallshåndtering
  - Fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier
- 3.1.3. **Offentlig eller privat tjenesteyting (felt T1)**
- 3.1.3.a. **Utforming (§12-7 nr. 1):**
- Innenfor område kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting.
  - Det tillates ut over eksisterende bebyggelse, Fana gamle brannstasjon: nytt lager (maks 100m<sup>2</sup>), renovasjonspunkt, carporter, parkeringsplasser og oppstillingsplasser.
  - Carporter tillates kun langs muren mot fylkesvei, med åpen konstruksjon mot muren for inspeksjon og vedlikehold av muren.
- 3.1.3.b. **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):**
- Bilparkering:
    - Følgende beregningsgrunnlag legges til grunn for maksimum antall plasser:

Virksomhet	Beregningsgrunnlag	Maksimum antall plasser
Service	1000m <sup>2</sup>	6
Kontor	1000m <sup>2</sup>	6
verksted	1000m <sup>2</sup>	3
Forsamlingslokale	10 sitteplasser	3

- Minimum 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
- I tillegg til antall parkeringsplasser, som beregnes i henhold til tabellen over kan tjenestebiler eller næringsbetinget biloppstillingsplass vurderes som en del av tiltaket i seg selv, og ikke som parkeringsdekning etter parkeringsbestemmelser.

- Det tillates til sammen maksimalt 14 parkering- og biloppstillingsplasser. Plasser som ikke benyttes av T1 skal være felles og tilgjengelig for T2.
- Sykkelparkering:
  - Følgende beregningsgrunnlag legges til grunn for minimum antall plasser for sykkel:

Virksomhet	Beregningsgrunnlag	Minimum antall plasser
Service	1000m <sup>2</sup>	12
Kontor	1000m <sup>2</sup>	12
Verksted	1000m <sup>2</sup>	2
Forsamlingslokale	10 sitteplasser	2

- Sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el- sykler.

### 3.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt T2)

#### 3.1.4.a. Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor område kan det etableres tjenesteyting: omsorgsboliger, boliger med service og andre helsetjenester med tilhørende anlegg og oppholdsrom, uteoppholdsareal, forhage og kontor.
- Størrelse og bokvalitet skal tilfredsstillende beboergruppens behov. Boligene skal ha gode og funksjonelle planløsninger tilpasset beboergruppen
- Det skal være varierende takform med saltak og flatt, byggehøyder skal varieres mellom 2 og 4 etasjer. Illustrasjonsplan datert 17.04.2024 og perspektiv datert 27.03.2024 skal være retningsgivende for utforming.

#### 3.1.4.b. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Bilparkering:
  - Det kan etableres inntil 4 bilparkeringsplasser i parkeringsanlegg under bebyggelsen.
  - Minimum 1 parkeringsplass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Sykkelparkering:
  - Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pr boenhet og 1 pr arbeidsplass.
- Uteoppholdsarealer:
  - Det skal avsettes min 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer per boenhet.
  - Det skal avsettes min 3 m<sup>2</sup> private uteoppholdsarealer per boenhet, det kan tillates at privat uteareal løses som inntrukken balkong/terrasse.
  - Minimum 20m<sup>2</sup> skal avsettes til felles uteoppholdsarealer på bakkeplan. Det kan tillates takterrasse som vist i illustrasjonsplan datert 17.04.2024.
  - Det skal etableres hekk langs eiendoms grensen mot gnr/bnr 12/64 i samsvar med illustrasjonsplan.

#### 3.1.4.c. Andre forhold (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

- Grønne soner for revegetering i illustrasjonsplanen skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

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

#### **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

##### **3.2.1. Utforming (§12-7 nr. 1)**

Arealer skal opparbeides med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette.

##### **3.2.2. Vei (felt f\_V)**

Areal reguleres til adkomstvei, f\_V skal være felles for T1 og T2.

##### **3.2.3. Vei (felt o\_KV)**

Arealer o\_KV1 og o\_KV2 reguleres til kjøreveg.

##### **3.2.4. Fortau (felt o\_FO)**

Arealer o\_FO1 og o\_FO2 reguleres til fortau.

##### **3.2.5. Gang-, sykkelveg (felt GS)**

3.2.5.a. Arealer o\_GS1 og GS2 reguleres til gang-, sykkelveg.

3.2.5.b. Ved gjennomføring av o\_GS2 ved hensynssone H560 skal det tas særskilt hensyn i forbindelse med grunnarbeid for å ivareta eikens rotsystem. O\_GS2 tillates etablert som gang- og sykkelbro ved hensynssone H560. jf 4.2.1. o\_GS skal etableres med tverrfall mot grønne sidearealer mellom tre og GS-veg.

##### **3.2.6. Annen veigrunn grønt (felt AVG)**

o\_AVG - annen veigrunn grønt tilhører vei, kjøreveg, fortau og gang-/sykkelvei.

##### **3.2.7. Kombinert formål for samferdselsanlegg (felt SK)**

o\_SK – kombinert formål gang-, sykkelveg avkjørsel, skal opparbeides med nedsenket kantstein ved avkjørsel.

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

#### **3.3.1. Blågrønnstruktur (felt BG) (§ 12-5 nr. 3)**

o\_BG – Blå – grønnstruktur omfatter arealer rundt hul eik.

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

### **4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H310)**

#### **4.1.1. Sikringssone, frisikt H140**

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5m over tilstøtende veiers plan.

#### **4.1.2. Faresone, ras- og skredfare H310**

Område må sikres mot steinsprang før etablering av bygg. Firma med bergteknisk kompetanse skal prosjektere sikringstiltakene. Sikringstiltakene skal utføres av bergkyndig sikringsentreprenør. (Skredrapport Multiconsult, datert 05.07.2019).

### **4.2. Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560, H570)**

#### **4.2.1. Hensynssone H560 omfatter bevaringssone for eksisterende hul eik.**

4.2.1.a. Det er ikke tillatt å utføre graving innenfor treets hensynssone. Det tillates at eiken beskjæres og formes. Døde grener på treet kan fjernes. Dette skal utføres av sertifisert trepleier.

- 4.2.1.b. Ved oppstart av anleggsarbeid skal hensynssone for eiketre H560 markeres med fast avgrensing i form av byggegjerde eller fast gjerde montert på stolper i terrenget og sikres helt mot inngrep.
- 4.2.2. **Hensynssone H570 omfatter bevaringssone kulturmiljø**
- 4.2.2.a. Bygningenes eksteriør, inklusive portåpninger og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige- og estetiske verdier.
- 4.2.2.b. Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og bygningselementer, som vinduer, dører, fasademateriale, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Det tillates å erstatte det nederste vinduet i nordvest med inngangsdør, med samme bredde og på linje med dagens vindu for de som skal benytte lokalene på ettermiddag/kveldstid. Ny dør og omramming skal tilpasses brannstasjonen jmf dokumentasjonskravet.
- 4.2.2.c. Tørrmur skal i størst mulig grad bevares, om noe av den fjernes eller flyttes skal eventuelt ny mur være tørrmur i samme dimensjon og form som det som fjernes.
- 4.2.2.d. Innenfor hensynssonen tillates det å oppføre et lagerbygg i en etasje med maksimal høyde 4,5 meter, og renovasjonspunkt med nedgravde containere. Lagerbygget skal ikke bygges foran tårnet til brannstasjonen, og det skal tilpasses og underordnes brannstasjonen i materialbruk (mur), arkitektonisk utforming og takteking.
- 4.2.2.e. Arealet mellom brannstasjonen og o\_GS1 kan ikke bebygges. Det gis unntak for mur og etablering av trapp opp til eksisterende terrasse. Materialbruk i trappen skal tilpasses brannstasjonen.
- 4.2.2.f. Ved alle endringer av fasade eller bærekonstruksjoner samt, vedlikehold og reparasjoner innenfor hensynssone H570 skal det foreligge en redegjørelse for hvordan valgte materialer, detaljering og utformingen av eksisterende og nytt byggverk ivaretar kulturminneverdiene til Fana gamle brannstasjon.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområde (område #1)**

Innenfor området tillates felles renovasjonsanlegg, for T1 og T2.

### **5.2. Bestemmelsesområde (område #3)**

5.2.1. Innenfor området skal det etableres sambruksarealer for brukere av bygg og anlegg innenfor T1.

5.2.2. Arealet skal delvis møbleres med grønne kvaliteter, som plantekasser.

### **5.3. Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #2)**

Områdene kan benyttes som midlertidige rigg- og anleggsområder, og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt, senest 10 år etter vedtak av planen. Områdene skal så langt det lar seg gjøre tilbakeføres til opprinnelig tilstand eller revegeteres etter ferdig tiltak.

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

### **6.1. Før igangsettingstillatelse/rammetillatelse (T1 og T2)**

- 6.1.1. Det skal sikres gjennomføring av alle offentlige veiarealer samt tilhørende fortau, gang- og sykkelvei.
- 6.1.2. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes jf 3.1.3.

### **6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt T1 og T2)**

- 6.2.1. Alle offentlige anlegg og annen infrastruktur som skal betjene byggeområdet skal være opparbeidet.
- 6.2.2. Uteoppholdsarealer skal være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.
- 6.2.3. Avfallsanlegg skal være ferdigstilt og satt i drift.
- 6.2.4. Støytiltak langs Birkelundsbakken skal være gjennomført.
- 6.2.5. Fysisk utbedring av området krysningsspunkt for myke trafikanter i kryss Sandbrekkevegen og Birkelundsbakken skal være ferdigstilt. Utbedring omfatter utvidelse av eksisterende fortausbredde og etablering av dråpe i krysset.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

Retningsgivende:

Illustrasjonsplan, 17.04.2024

Perspektiv datert, 27.03.2024

Bindende:

VA- rammeplan, datert 29.05.2019

Støyrapport datert 28.02.2019