

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 40 bnr. 1007 mfl.

Nordgardsvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70300000

Saksnummer

2022/20615

Siste revisjonsdato bestemmelser

05.09.2023

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 åpne for etablering av fem rekkehus i Nordgardsvegen på Skjold i Fana bydel. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 06.07.2023. Planbestemmelsene supplerer plankartet datert 05.09.2023.

§ 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 Utearealer skal så langt som mulig tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- § 2.1.3 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet skal ivaretas.

§ 2.2 Terrengbehandling

- § 2.2.1 Ubebygde områder og overganger mellom terreng og tiltak skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- § 2.2.2 Der hvor terrenget skal bevares skal terrenginngrep utføres mest mulig skånsomt.

§ 2.3 Overvannshåndtering

- § 2.3.1 Godkjent VA-rammeplan med tilhørende uttalelse fra VA-etaten skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

§ 2.4 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.4.1 Dersom det i anleggsfasen blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses inntil funnet er vurdert.

§ 2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.5.1 Anbefalte tiltak fra støyrapport datert 25.06.2020 om utvidelse av eksisterende støyskjerm mot nord og sør skal legges til grunn for planleggingen og følges opp i bygge- og anleggsfasen.
- § 2.5.2 Anbefalt tiltak fra luftkvalitetsrapport datert 07.08.2020 om å plassere luftinntak til ventilasjon i BK1 lengst mulig vekk fra rv. 580 skal legges til grunn for planleggingen og følges opp i bygge- og anleggsfasen.

§ 2.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.6.1 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til BK1.

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

§ 2.7.1 Innenfor planområdet skal det legges til rette for tilknytning til fjernvarmeanlegg for alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger med samlet areal over 500 m² BRA. Det gis unntak dersom BKK ikke kan levere fjernvarme til området.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.1.1 Type bebyggelse

§ 3.1.1.1.a BF1-5 reguleres slik det er i dag.

§ 3.1.1.1.b Innenfor BF3-4 kan det settes opp veibelysning.

§ 3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a BK1 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.2.1.b Innenfor BK1 kan det etableres rekkehus med tilhørende parkering, boder og støyskjerm.

§ 3.1.2.1.c Innenfor BK1 kan det etableres et renovasjonsanlegg iht. renovasjonsteknisk plan godkjent av BIR 04.10.2022.

§ 3.1.2.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.2.2.a Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.

§ 3.1.2.3 Plassering

§ 3.1.2.3.a Illustrasjonsplan datert 06.06.2023 skal være retningsgivende for opparbeidelse av området.

§ 3.1.2.4 Byggehøyder

§ 3.1.2.4.a Maksimal byggehøyde for BK1 er påført plankart. Oppgitt maksimal byggehøyde gjelder også for takark.

§ 3.1.2.5 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.5.a Bebyggelse innenfor BK1 skal oppføres med saltak. Helningsvinkel skal være mellom 15 og 20 grader.

§ 3.1.2.5.b Takark tillates mot øst i 2/3 av boligenes bredde.

§ 3.1.2.5.c Møneretning for bebyggelse innenfor BK1 skal være som vist på illustrasjonsplan datert 06.06.2023.

§ 3.1.2.6 Materialbruk

§ 3.1.2.6.a Tiltaket skal gis høy og stedstilpasset arkitektonisk kvalitet med god og robust materialbruk.

§ 3.1.2.6.b Rekkehusene innenfor BK1 skal ha en gjennomgående bruk av beiset eller malt trekledning i farger avstemt mot strøkskarakteren.

§ 3.1.2.6.c Terrengmurer og eksponert grunnmur innenfor BK1 utføres enten i naturstein eller betong av høy kvalitet.

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

§ 3.1.2.7 Uteoppholdsarealer

§ 3.1.2.7.a Uteoppholdsarealer skal gis en variert og helhetlig opparbeidelse, og skal knyttes til nærliggende uteområder med gangforbindelser.

§ 3.1.2.7.b Uteoppholdsarealer skal opparbeides på terreng og være av god og varig kvalitet.

§ 3.1.2.7.c Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet.

§ 3.1.2.7.d Minst 40 % av utearealet skal være felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.2.7.e Utearealene skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst 50 % av arealet på bakkeplan fire timer ved vårjevndøgn. Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst samt skjermes mot støy, stråling, forurensning og annen helsefare.

§ 3.1.2.8 Parkering

§ 3.1.2.8.a Det skal etableres 23 parkeringsplasser for sykkel innenfor BK1 jf. KPA2018. Sykkelparkering skal etableres innenfor låsbart bygg.

§ 3.1.2.8.b Det skal etableres 7 parkeringsplasser for bil innenfor BK1 jf. KPA2018.

§ 3.1.2.8.c Én av bilparkeringsplassene skal være universelt utformet jf. KPA2018.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.9 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.9.a Det kan etableres inntil fem boenheter innenfor BK1.

§ 3.1.2.10 Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

§ 3.1.2.10.a Støyskjerm skal oppføres som beskrevet i utført støyrapport datert 25.06.2020.

§ 3.1.2.11 Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6, 12)

§ 3.1.2.11.a Trapper og nødvendige murer ol. i tilknytning til bebyggelsen innenfor BK1 kan etableres utenfor byggegrensen.

§ 3.1.2.11.b Terrengmurer nødvendige for opparbeidelse av uteoppholdsarealer innenfor BK1 kan etableres utenfor byggegrensen.

§ 3.1.2.11.c Parkering, boder og opparbeidet uteareal innenfor BK1 kan etableres utenfor byggegrensen.

- § 3.1.2.11.d Vedlagt søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan og situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som skal vise veier, plassering av bygg, eventuelle murer og trapper, detaljering og plassering av uteoppholdsareal, eventuelle ledelinjer og belysning, dekkmaterialer, beplantning, renovasjonsanlegg, turstier og annen relevant informasjon.
- § 3.1.2.11.e Vedlagt søknad om tiltak skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Denne skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, støyforhold, renhold og støvdemping.

§ 3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK2-3)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a BK2-3 reguleres slik det er i dag.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_V1-2, V3-7, F_GT, f_GG1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.2.1.1.a V3, V4, V5 reguleres som det er i dag.

§ 3.2.1.1.b f_V1-2, V6, o_V7, f_GT og f_GG1-2 skal opparbeides som vist i plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.2 Veg (f_V1-2)

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

§ 3.2.2.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt

§ 3.2.2.1.a f_V1-2 skal opparbeides i samsvar med bredder vist i plankart.

§ 3.2.2.1.b f_V1-2 skal opparbeides med fast dekke.

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

§ 3.2.2.2.a f_V1-2 skal være felles for gnr. 40, bnr. 36, 62, 67, 63, 94, 129, 130, 169, 172, 371, 427, 479, 561-562, 596, 693, 768, 830, 1007, 1512, 1515, 1544, 1613, 1633-1670, 1680, 1687-1706, 1733 og 1737.

§ 3.2.3 Veg (o_V7)

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

§ 3.2.3.1.a o_V7 skal være offentlig.

§ 3.2.4 Gatetun (f_GT)

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

§ 3.2.4.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.4.1.a f_GT skal opparbeides med bredder vist i plankart.

§ 3.2.4.1.b f_GT skal ha fast dekke.

§ 3.2.4.1.c Det skal ikke være gjennomgående høydeforskjeller i tverrprofilet til f_GT.

§ 3.2.4.1.d f_GT skal ikke være oppdelt i kjørebane og fortau.

§ 3.2.4.1.e Inn- og utkjøring av f_GT skal skje over kantstein.

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

§ 3.2.4.2.a f_GT skal være felles for gnr. 40, bnr. 36, 62, 67, 63, 94, 129, 130, 169, 172, 371, 427, 479, 561-562, 596, 693, 768, 830, 1007, 1512, 1515, 1544, 1613, 1633-1670, 1680, 1687-1706, 1733 og 1737.

§ 3.2.5 Gangveg/gangareal/gågate (f_GG1-2)

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

§ 3.2.5.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.5.1.a f_GG1-2 skal opparbeides i samsvar med plankartet.

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

§ 3.2.5.2.a f_GG1-2 skal være felles for gbnr. 40/94 og /1598.

§ 3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1)

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

§ 3.2.6.1.a o_AVT1 skal være offentlig.

§ 3.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT2-7)

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

§ 3.2.7.1.a f_AVT2-7 kan benyttes til grøft, støttemur, ol. i tilknytning til vegformålet.

§ 3.2.7.1.b Innenfor f_AVT2-7 kan det settes opp veibelysning.

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

§ 3.2.7.2.a f_AVT2-7 skal være felles for gnr. 40, bnr. 36, 62, 67, 63, 94, 129, 130, 169, 172, 371, 427, 479, 561-562, 596, 693, 768, 830, 1007, 1512, 1515, 1544, 1613, 1633-1670, 1680, 1687-1706, 1733 og 1737.

§ 3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

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

§ 3.2.8.1.a f_AVG skal være felles.

§ 3.2.8.1.b Innenfor f_AVG kan det settes opp veibelysning.

§ 3.2.9 Veg (f_V1-2)

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

§ 3.2.9.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.9.1.a f_V1 skal opparbeides i samsvar med bredder vist i plankart.

§ 3.2.9.1.b f_V1 skal opparbeides med fast dekke.

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

§ 3.2.9.2.a f_V1 skal være felles for gnr. 40, bnr. 36, 62, 67, 63, 94, 129, 130, 169, 172, 371, 427, 479, 561-562, 596, 693, 768, 830, 1007, 1512, 1515, 1544, 1613, 1633-1670, 1680, 1687-1706, 1733 og 1737.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.3.1.1.a VS reguleres som det er i dag.

§ 3.3.1.1.b Innenfor VS kan det settes opp veibelysning.

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

§ 4.1 Før bebyggelse tas i bruk (BK1)

§ 4.1.1 f_GT og f_V1 skal opparbeides og ferdigstilles før BK1 kan tas i bruk.

Før bebyggelse tas i bruk

§ 4.1.2 f_V2 skal opparbeides ved nye tiltak utover BK1 som medfører flere brukere av f_V2. f_V2 skal opparbeides og ferdigstilles før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan datert 06.06.2023.

Støyrapport datert 25.06.2020.

Luftkvalitetsrapport datert 07.08.2020.