

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Fana gnr. 57 bnr. 6 m. fl.**

**Nedre Totland Omsorgsboliger**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70220000**

Saksnummer	2022/20624 (202004811)
Siste revisjonsdato bestemmelser	19.12.2023
<b>Vedtatt av bystyret</b>	19.12.2023

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_

avdelingsleder

## PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for omsorgsboliger som del av Boligløftet i Bergen kommune. Boligområdet skal ha god utforming og gode brukskvaliteter og en tydelig identitet. Planen skal i tillegg sikre et friområde som kan nyttes som aktivitets- og møteplass for nærområdet.

For utfyllende opplysninger vises til planbeskrivelsen datert 08.08 2023.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Det skal være universell tilgjengelighet mellom boligene og renovasjonsområdet innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 2.1.2 Det skal være universell tilgjengelighet mellom boligene og parkeringsplass SPP2 og renovasjonsområdet merket med #1.

#### § 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Illustrasjoner vist i illustrasjonshefte datert 06.06 2023 skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen.

§ 2.2.2 Eksisterende skolebygg skal bevares. Utforming av nye bygg skal tilpasse seg uttrykket til eksisterende skolebygg i takform og materialvalg.

§ 2.2.3 Nye støttmurer skal oppføres i naturstein.

#### § 2.3 Overvannshåndtering

§ 2.3.1 VA-rammeplan datert 21.05 2021 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 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.4.1 Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke vises, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Fyllinger, skjæringer, støttmurer og trapper med høyde inntil 1 meter kan etableres utenfor regulerte byggegrenser.

#### § 2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

##### § 2.5.1 Bygge- og anleggsperioden

§ 2.5.1.1 Utbygger skal i bygge- og anleggsperioden sørge for lavest mulig støynivå for omgivelsene. Grenseverdier i den til enhver tid gjeldende forskrift skal i utgangspunktet tilfredstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.

§ 2.5.1.2 Ved fjerning av masser skal det settes i verk tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Det vises til *Forskrift om fremmede arter* kap. 5.

##### § 2.5.2 Forurensede masser

§ 2.5.2.1 Ev. forurensede masser skal leveres til godkjent deponi. Ev. nye tilførte masser skal være rene og uten radon.

§ 2.5.2.2 Ved søknad om tiltak skal det foreligge en plan for miljøsikker 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.

##### § 2.5.3 Overvann

Forurenset eller slamholdig overvann fra anleggsperioden skal ikke tilføres nærliggende vassdrag.

#### § 2.5.4 Klima- og miljø

§ 2.5.4.1 Klima- og miljøplan for Bergen kommunes virksomhet skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

§ 2.5.4.2 Nybygg innenfor felt o\_BHO skal ha passivhusstandard.

§ 2.5.4.3 Oppvarming av bebyggelse i felt o\_BHO skal i hovedsak løses med energibrønner eller annen lokal energiforsyning.

§ 2.5.4.4 Det tillates solcellepanel og/eller andre bærekraftige energiløsninger på tak.

§ 2.5.4.5 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. Bergen kommunes Klimanorm skal brukes i gjennomføring av disse vurderingene

### § 2.6 Utfyllende planer og dokumentasjon

#### § 2.6.1 Illustrasjoner

Illustrasjonshefte datert 06.06 2023 skal være retningsgivende for plassering og utforming av bebyggelse og disponering av utomhusanlegg innenfor felt o\_BHO. Innmålte trær vist på illustrasjonsplan datert 06.06.2023 skal bevares.

#### § 2.6.2 Dokumentasjon ved søknad om byggetiltak

##### Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan. Planen skal redegjøre for kvaliteter og vise:

- Bygningenes plassering
- Bygge- og planeringshøyder
- Private og felles arealer
- Områder for opphold med møblering
- Beplantning/vegetasjonsarealer.
- Belysning, ledelinjer
- Overvannshåndtering, permeable og impermeable dekker
- Parkering for bil og sykkel
- Forstøtningsmurer, skjæringer, fyllinger, trapper og gjerder
- Renovasjonsanlegg og oppstillingsplass for renovasjonsbil
- Tilkomst og oppstillingsmuligheter for utrykningskjøretøy

##### Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen for byggetiltak og tiltak på samferdselsanlegg

Ved innsending av søknad om igangsettelsestillatelse, skal det foreligge plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- Håndtering av ev. forurenset grunn
- Tiltak for å hindre spredning av uønskede arter
- Tiltak for å hindre forurensing til vann og vassdrag (inkl. anleggsvann)
- Ev. midlertidig omlegging av VA-anlegg
- Trafikksikkerhetstiltak
- Tiltak for å redusere støy og støv, særlig med hensyn på å unngå forstyrrelser for hekkende fugl, iht. vedlagte naturmangfoldsvurdering, sist revidert 29.11 2022.
- Marksikringsplan
- Plan for informasjon og varsling av berørte parter, herunder ansvarlig for drift og vedlikehold av friområdet.

## § 2.7 Eierform (§ 12-7 nr. 14)

### § 2.7.1 Offentlige arealformål

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

- o\_SV1 (veg)
- o\_S (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)
- o\_SPP1 (parkeringsplasser)
- o\_SF (fortau)
- o\_SVG (annen veggrunn – grøntareal)
- o\_SVT (annen veggrunn – teknisk anlegg)
- o\_GF (friområde)
- o\_BHO (helse- og omsorgsinstitusjon)
- o\_GBG (blågrønn struktur)

### § 2.7.2 Felles arealformål

Felles arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks f. Dette gjelder følgende formål:

- f\_SV (veg)
- f\_SVG (annen veggrunn – grøntareal)
- f\_SVT (annen veggrunn – teknisk anlegg)

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### § 3.1 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg innenfor o\_BHO

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

Grad av utnytting oppgis i %-BRA og fremgår av plankartet.

##### § 3.1.2 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1 Innenfor felt o\_BHO kan det føres opp leilighetsbygg i to etasjer med inntil 6 boenheter.

§ 3.1.2.2 Innenfor felt o\_BHO kan eksisterende bygning oppgraderes og ombygges til tjenestebase for omsorgsboligene.

§ 3.1.2.3 Ny boligbebyggelse kan bygges sammen med eksisterende bygg.

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

##### § 3.1.3 Uteoppholdsareal

§ 3.1.3.1 Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor o\_BHO. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal på min. 6 m<sup>2</sup>.

§ 3.1.3.2 Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med variert struktur og materialbruk. Det skal tilstrebes bevaring av eksisterende vegetasjon. Ved ny beplantning skal det fortrinnsvis nyttes pollineringsvennlige planter.

§ 3.1.3.3 Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges både med aktivitetssoner og rolige oppholdssoner.

#### § 3.1.4 Parkering for bil og sykkel

§ 3.1.4.1 Det skal settes av til sammen 13 p-plasser til o\_BHO på SPP2. Dette skal dekke parkering for ansatte og gjesteparkering til boligene. To av plassene skal utformes for forflytningshemmede.

§ 3.1.4.2 Minimum 30 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for elbil lading.

§ 3.1.4.3 Det skal settes av minimum 5 sykkelplasser for ansatte innenfor o\_BHO. Sykkelparkeringen skal være låsbar, under tak og det skal være lademulighet for elsykkel.

#### § 3.1.5 Renovasjon

o\_S skal nyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil. Avfallskonteiner for o\_BHO skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

### § 3.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

#### § 3.2.6 Byggehøyder

§ 3.2.6.1 Byggehøyder fremgår av plankartet.

#### § 3.2.7 Utforming og materialbruk

§ 3.2.7.1 Det skal legges til grunn materialbruk og takform som relaterer seg til eksisterende bebyggelse.

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

#### § 3.3 Bestemmelser til samferdselsformål og teknisk infrastruktur

§ 3.3.1 Parkering o\_SPP1 skal være offentlig parkeringsplass og ha styrt inn- og utkjøring hhv. i nord og sør.

§ 3.3.2 Refuge o\_SVT1 skal opparbeides for å styre inn- og utkjøring til o\_SPP1.

§ 3.3.3 SPP2 skal nyttes til parkering for brukere av o\_BHO. Plassen skal skjermes visuelt med hekk eller annen beplantning.

§ 3.3.4 o\_S2 skal nyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil i tillegg til møteplass.

§ 3.3.5 o\_SF skal ha en minimums bredde på 2,0 m.

§ 3.3.6 f\_SV2, f\_SVG08, f\_SVG09 og f\_SVT2 skal være felles for brukere av gnr. 57, bnr. 1 og 21.

#### § 3.4 Dokumentasjonskrav

§ 3.4.1 Det skal utarbeides detaljert teknisk vegplan i tråd med gjeldende vegnormal for alle offentlig vegareal innenfor planområdet. Detaljprosjekt skal godkjennes av vegholder.

§ 3.4.2 Før etablering av veg SV3, gangveg SGG1-2 og parkeringsplass SPP2 skal det utarbeides detaljert teknisk vegplan.

§ 3.4.3 Mindre justeringer mellom arealformål «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» tillates som del av prosjektering/byggeteknisk plan og ved gjennomføring av anlegget.

## Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### § 3.5 Bestemmelser til grønnstrukturformål

- § 3.5.1 Felt o\_GF kan nyttes til friområde. Det tillates opparbeiding og tilrettelegging for ulike aktiviteter, som f.eks. lek og ballspill. Drift av området reguleres gjennom avtale mellom grendalaget og kommunen som grunneier.
- § 3.5.2 Kjørbar atkomst til o\_GF er stengt med bom. Det tillates kjøring til/på området i forbindelse med drift og vedlikehold, jf. § 3.5.1
- § 3.5.3 Kantsonevegetasjon innenfor felt o\_GBG1 skal bevares.
- § 3.5.4 Det tillates etablert en trappeforbindelse mellom SGG1 og aktivitetsområdet innenfor o\_GF.
- § 3.5.5 Det tillates ført opp støyskjerm langs småbarnslekeplassen i o\_GF. Skjermen kan plasseres langs o\_SF, innenfor o\_GF. Støyskjermen må ikke komme i konflikt med siktsoner.

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

---

### § 4.1 Sikringszone – Frisikt H140

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

### § 4.2 Hensynssone ras og skredfare H310

Innenfor hensynssone H310 tillates det ikke etablering av bebyggelse for varig opphold. Ved etablering av andre typer tiltak innenfor hensynssonen skal forsvarlig sikkerhet dokumenteres og avbøtende tiltak settes i verk før ferdigattest kan gis, jf. sikkerhetskrav i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 7-3. Ved tilrettelegging for friluftsliv skal også forsvarlig sikkerhet dokumenteres og avbøtende tiltak iverksettes.

### § 4.3 Hensynssone flomfare H320

Innenfor hensynssone H320 (flomfare) må forsvarlig sikkerhet dokumenteres og avbøtende tiltak settes i verk før byggetillatelse kan gis, jf. sikkerhetskrav om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 7-2.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det plasseres avfallsbeholdere for restavfall, plast og papir.

### § 5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres åpent bekkeløp og det kan etableres et mindre basseng for vannlek.

### § 5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres en gangvei.

### § 5.4 Bestemmelsesområde #4.

Område avsatt til bygge- og anleggsområder kombinert med andre angitte hovedformål, kan benyttes til anleggsområde så lenge arbeidet med opparbeiding av veg f\_SV2 og f\_SVG08-09 pågår. Etter avsluttet anleggsperiode og senest 15 år fra planens ikrafttredelsesdato, skal området tilbakeføres til tilsvarende stand som før anleggsstart.

## § 6      **Rekkefølgebestemmelser**

---

### § 6.1      **Før igangsettingstillatelse**

- § 6.1.1      Før det kan gis tillatelse til rivning av bolig på gnr. 57, bnr. 50 skal det foreligge rivningsdokumentasjon iht. Byantikvarens veileder.
- § 6.1.2      Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor o\_BHO skal det foreligge en marksikringsplan.
- § 6.1.3      Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak som omfatter endringer av offentlig veg, skal tekniske vegplaner være godkjent hos rette vegmyndighet.
- § 6.1.4      Det skal gjennomføres en ombrukskartlegging for lærerboligen.

### § 6.2      **Før bebyggelse tas i bruk**

- § 6.2.1      Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor o\_BHO skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet.
- § 6.2.2      Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor o\_BHO skal renovasjonsanlegg innenfor bestemmelsesområde #1 være etablert.
- § 6.2.3      Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor o\_BHO skal SPP2 være ferdig opparbeidet.
- § 6.2.4      Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor o\_BHO skal SGG2 være ferdig oppgradert.
- § 6.2.5      Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor o\_BHO skal utomhusareal som grenser mot hensynssone H310 være sikret, jf. § 4.2.

### § 6.3      **Før stenging av avkjørsel**

- § 6.3.1      Før fortau o\_SF kan etableres og eksisterende avkjørsel til Totlandsvegen 411 stenges, skal f\_SV2 være ferdig opparbeidet.

### **Vedlegg til reguleringsplanen:**

#### Juridisk bindende:

VA-rammeplan 21.05.2021

#### Veiledende:

Illustrasjonsplan datert 20.01 2023

Illustrasjonshefte datert 06.06 2023

Notat. Forslag til omlegging av eksisterende bekk 23.08 2021

Støyutredning datert 09.12 2022

ROS-analyse datert 12.12 2022

Andre vedlegg

Kulturminnedokumentasjon datert 29.11 2022

Naturmangfoldsrapport datert 29.11 2022

Klimagassberegning notat datert 20.12 2022

Skredfarevurdering datert 22.12 2022

Flomvurdering Lonane 07.12 2021