

Reguleringsplan, detaljregulering for: jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12	
Fana. Gnr. 40 bnr. 533 mfl., Hjortevegen Nasjonal arealplan-ID 4601_70090000	
Saksnummer	201918555/2022/20611
Siste revisjonsdato bestemmelser	10.04.2024
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å regulere området til boliger med tilhørende infrastruktur, som veg- og parkeringsanlegg. Planen legger til rette for tilkomst med parkeringsanlegg, gode uteoppholdsarealer og lekeplass. Felles uteoppholdsareal etableres på opparbeidet terreng. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

- 2.1.1. Terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og høye murer skal dekkes med løsmasser eller beplantes/tildekkes med rene masser og pollineringsvennlige planter. Mur som ikke kan dekkes med løsmasser eller beplantes/tildekkes skal overflatebehandles.
- 2.1.2. Mur langs gnr./bnr. 40/697 skal avtrappes mot BB2.

2.2. Vann, avløp og overvann

- 2.2.1. VA-rammeplan, datert 07.10.2020, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Dersom det gjøres VA-faglige endringer skal revidert VA-rammeplan innsendes for uttale hos Bergen Vann.

2.3. Massehåndtering

- 2.3.1 Masser som ikke benyttes innad i planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter for å hindre spredning av fremmede plantearter.

2.4. Universell utforming

- 2.4.1. Det skal tilrettelegges for to universelt utformede gangveger i området. Snarveier som oppstår gjennom BB1 – BB3 og f_UTE som supplerer andre forbindelser kan fritas fra kravet om universell utforming.

2.5. Estetisk utforming

- 2.5.1. Nye byggverk skal primært utføres med fasader med varige kvaliteter. Alle bygg skal gis en god og hensiktsmessig form med høy arkitektonisk kvalitet. Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer og fargebruk tilpasses nærområdet.
- 2.5.2. BB1 – BB3 skal utformes med saltak. Boligbebyggelsen skal ha et variert taklandskap med takvinkler, med mulighet for ark, takopplett, kobbhus og/eller altan. Bygg innenfor BB1 og BB3 skal ha minimum 40 graders takvinkel. Del av BB2 som er vist med byggehøyde k+ 66,0 på plankartet skal ha en takvinkel på minimum 20 grader. Del av BB2 som er vist med byggehøyde k+69,0 på plankartet skal ha en takvinkel på minimum 30 grader.
- 2.5.3. Det tillates etablert takterrasser.

2.6. Renovasjon

- 2.6.1. Renovasjonsløsning i planområdet skal utformes i samsvar med renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 08.12.2020.

2.7. Byggegrenser

- 2.7.1. Byggegrense er vist på plankartet. Der ikke annet er vist i plankartet sammenfaller formålsgrense og byggegrense. Det kan tillates etablert, ramper, murer, skjæringer, stier, fyllinger og trapper utenfor byggegrensen.
- 2.7.2. Det tillates balkonger, takoverbygg og forhager utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

2.8. Samfunnsikkerhet

- 2.8.1. Det er avsatt areal til etablering av en nettstasjon innenfor formålet ØK. Nettstasjonen skal kun etableres dersom det settes krav om dette fra aktuell myndighet. Tilstrekkelig sikringsone i samsvar med gjeldende regelverk skal sikres.

2.9. Energi

- 2.9.1. Det skal ikke etableres vedovn/peis som varmekilde.

2.10. Støy

- 2.10.1. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon.
- 2.10.2. Støyrapport datert 26.01.2024 skal ligge til grunn for prosjektering av bygg og anlegg innenfor planområdet.
- 2.10.3. Tett rekkverk på takterrasse i BB2 og BB3 etableres i samsvar med støyrapport.
- 2.10.4. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.10.5. Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

2.11.1. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 2.11.1.1. I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplan skal

være i målestokk 1:500 og vise materialbruk, høydekoter, gangveger, beplanting, innganger, tekniske installasjoner, bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal og eventuelt anlegg for avfallshåndtering/bossug. Hvilke områder som skal ha universell utforming og hvordan dette utføres skal klargjøres i utomhusplan. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for utomhusplan.

- 2.11.1.2. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.
- 2.11.1.3. Støyrapport skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Rapporten skal belyse utendørs støynivå på fasader og uteoppholdsareal.
- 2.11.1.4. Før det gis igangsettelsestillatelse skal det utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfase.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.2. Fellesbestemmelser for arealformål

3.1.2.1. Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.2.2. Maksimal utnyttelse (%-BRA) og byggehøyder BH k+m,d er angitt på plankartet.
- 3.1.2.3. Ramper, murer, parkeringsanlegg og trapper skal ikke medregnes i %-BRA.
- 3.1.2.4. Pergola skal ikke medregnes i %-BRA.

3.1.3. Parkering for bil og sykkel

- 3.1.3.1. All bilparkering skal etableres i parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #3.
- 3.1.3.2. Det skal etableres maksimum 0,95 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for bolig.
- 3.1.3.3. Det skal tilrettelegges for lademulighet for alle bilparkeringsplasser i parkeringsanlegg.
- 3.1.3.4. Det skal tilrettelegges for lademulighet for sykkelparkeringsplasser i parkeringsanlegg.
- 3.1.3.5. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- 3.1.3.6. Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres i parkeringsanlegg og i felles bod. Det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå tilknyttet inngangsparti. Adkomst til sykkelparkering i kjeller skal være trinnfri.

3.1.4 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB1-BB3

3.1.4.1 Type bebyggelse

- 3.1.4.1.a Innenfor feltene BB1- BB3 tillates etablert som boligbebyggelse- blokkbebyggelse med leiligheter.

3.1.4.2 Plassering

- 3.1.4.2.a Bebyggelsen i feltene BB1- BB3 skal plasseres innenfor byggegrense /formålsgrense vist på plankart.

3.1.4.3 Byggehøyder

- 3.1.4.3.a Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.
- 3.1.4.3.b Teknisk rom, trappeoppgang, rekkverk og heishus for tilkomst til tak tillates over maksimal byggehøyde i plankartet, men skal samlet ikke overstige BRA 50 m² takform og/eller møneretning.

3.1.4.4 Materialbruk

- 3.1.4.4.a Bebyggelsen skal samlet sett fremstå som helhetlig utformet med god materialbruk og med en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Fasader på ny bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning.

3.1.4.5. Adkomst

- 3.1.4.5.a. Boligene skal ha parkering i parkeringsanlegg. Adkomst til parkeringsanlegg skjer via V, fra o_KV3.
- 3.1.4.5.b. BB1 – BB3 skal ha tilkomst til parkeringsanlegget, enten direkte via heis-/trappehus eller via heis-/trappehus med tilkomst fra offentlig eller private uteoppholdsarealer.

3.1.4.6. Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

- 3.1.4.6.a Stedegen vegetasjon kan benyttes.
- 3.1.4.6.b Det skal ikke sprenges bort større deler av terrenget enn det som er nødvendig for å etablere bygg og parkeringsanlegg. Ved inngrep i eksisterende kolle skal naturlige terrengformer gjenskapes og gjenskapt terreng skal gis gode overganger til tilgrensende arealer.

3.1.4.7. Tetthet og boligsammensetning/størrelse

- 3.1.4.7.a Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- 3.1.4.7.b Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².

3.1.4.8. Renovasjon

- 3.1.4.8.a For ny bebyggelse skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning med nedkast innenfor ØK iht. godkjente renovasjonstekniske plan (RTP). Bak nedkastene skal det etableres trapp.
- 3.1.4.8.b Ved eventuell etablering av nettstasjon skal avstand til steder for varig opphold være i samsvar med sikkerhetssoner.

3.1.4.9. Uteoppholdsareal

Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:

- 3.1.4.9.a Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- 3.1.4.9.b Innenfor feltene BB1-BB3 og f_UTE skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan.
- 3.1.4.9.c Minimum 20 % av f_UTE skal ha et jorddekke på minimum 0,5 meter, for å sikre jorddybde som muliggjør dyrking av mindre busker og småtrær.
- 3.1.4.9.d Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal være skjermet mot vind, og minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.4.9.e Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med lekeplasser og utformes iht. pkt.3.1.4.9.f. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for utforming av utearealer.
- 3.1.4.9.f Lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, og skal utrustes med værbestandige og funksjonelle møbler/installasjoner og på skal lekeplasser skal det benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige materialer og produkter til dekker, lekeapparater og annet utstyr som tilpasses ulike brukergrupper. To av tre lekeplasser skal ha universell tilkomst.
- 3.1.4.9.g Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- 3.1.4.9.h Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- 3.1.4.9.i Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- 3.1.4.9.j Privat uteareal skal ligge i direkte tilknytning til boligen for de boenhetene som har privat uteareal.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (BB)

- 3.2.1.1. Veger og kjøreveger skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer.
- 3.2.1.2. Adkomstpiler vist i plankartet viser adkomst til eiendommer.

- 3.2.1.3. Alle samferdselsarealer merket med prefiks o_ i plankart er offentlige.
- 3.2.2. **Utforming**
- 3.2.2.1. Tilkomst til BB1 – BB3 skal sikres gjennom opparbeiding av avkjørsel V fra o_KV3. Det skal sikres tilstrekkelig friskt i avkjørsel.
- 3.2.2.2. Veibredder skal etableres som vist i plankart for o_KV3 og o_KV1.
- 3.2.2.3. Veiarealene skal ha fast dekke. AVT6 og ØK skal opparbeides med armert gress og utføres som en sammenhengende flate.
- 3.2.3. **Annen veggrunn grønt og teknisk**
- 3.2.3.1. Annen veggrunn grøntareal o_AVG4 og annen veggrunn teknisk o_AVT5 og AVT6 skal opparbeides på en tiltalende måte med god infiltrasjonskapasitet.
- 3.2.3.2. Det skal etableres trafikkskille o_AVT3 langs etter o_KV1 med for eksempel avvisende kantstein, brostein eller lignende.
- 3.2.3.3. Innenfor formålet o_AVG4 kan det etableres fyllinger, skjæringer, ramper, murer, stier og liknende som ikke er til hinder for fri sikt eller drift og vedlikehold av veganlegget.
- 3.2.3.4. AVT6 er oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjøretøy.

4. Bestemmelser til hensynsoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

- 4.1.1 I frisksone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan. Innenfor frisktlinjene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

4.2 Bevaring kulturmiljø H570

- 4.2.1 Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570 i samsvar med historisk jernbanetrase i KPA18.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 til 3

5.1 Bestemmelsesområde #1

- 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 er areal for angrepsvei og oppstillingsplass for brannbil. Tilkomst for brann- og redningsbiler utformes i tråd med Bergen brannvesens veileder.

5.2 Bestemmelsesområde #2

- 5.2.1 Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av sykkelfelt o_GS2. Sidearealene til o_GS2 skal istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig terreng etter etablering av o_GS2.

5.3 Bestemmelsesområde #3

- 5.3.1 Bestemmelsesområde #3 er areal knyttet til parkeringskjeller. Arealet tillates også benyttet til sykkelparkering, boder og tekniske rom.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Utbyggingsavtale – sikret opparbeidet

- 6.1.1. Der tiltaket skal være «sikret gjennomført», anses disse oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. Plan- og bygningsloven kap. 17.

6.2. Før igangsettingstillatelse

- 6.2.1. Infrastruktur som må være gjennomført eller sikret gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak: o_KV1, o_GS1, o_GS2, o_FO1, o_AVT2, o_AVT3, o_AVT7, o_AVG4 og o_AVG9.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk i felt BB1-BB3

- 6.3.1 Avfallsløsning ØK med oppstillingsplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.2 Teknisk sluttokumentasjon for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten.
- 6.3.3 Veg V1 og AVT6 og parkeringsanlegg under bebyggelsen skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.4 o_KV3 og o_AVT5 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.5 Adkomst og oppstillingsplass for brannbil innenfor bestemmelsesområde #1 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.6 Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.7 Gang og sykkelveg o_GS2 skal være ferdig opparbeidet for gnr./bnr. 40/530 sin grense i øst.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen:

1. VA-rammeplan (Haugen VVA) datert 07.10.2020
2. Renovasjonsteknisk plan (ARD), datert 10.11.2023