

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, Gnr. 12, bnr. 263 mfl.

Fantoftvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_66280000

Saksnummer	201743798
Siste revisjonsdato bestemmelser	15.02.2022
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av eiendommen til blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg. Planen søker å legge til rette for et godt bomiljø med gode uteoppholdsarealer og urbane kvaliteter, samt sikre en høy arkitektonisk og materiell kvalitet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 VA-rammeplan og Overvannshåndtering
 - § 2.1.1 VA rammeplan datert 20.12.18 skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.
 - § 2.1.2 Overvannshåndtering skal løses i henhold til gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§ 2.2 Støy

§ 2.2.1 Grenseverdier for bygge- og anleggsstøy gitt i T-1442 kapittel 6 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-2061.

§ 2.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

§ 2.3.1 Det skal utarbeides en plan for byggeperioden mht. trafikkavvikling, el-forsyning, støyhåndtering og generell sikring av området. Trafikksikringsplan for planområdet skal vise hvordan trafikkavviklingen kan gjennomføres på en trafiksikker måte i bygge- og anleggsperioden. Trafikksikringsplanen må også vise riggområde og trafiksikker fremkomst for myke og harde trafikanter.

Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 3.1.1.1 Byggehøyder (§12-7 nr.1)

§ 3.1.1.1.a Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.1.b Det tillates leegger, teknisk installasjoner og lignende maksimalt 2 meter utover angitt byggehøyde.

§ 3.1.1.1.c Heishus og trappehus tillates maksimalt 1,5 meter utover angitt byggehøyde.

§ 3.1.1.1.d Leegger, teknisk installasjoner, heis- og trappehus kan maksimalt dekke 15% av takflaten.

§ 3.1.1.1.e Det tillates rekkverk for takterrasser også på gesims utover angitte byggehøyder.

§ 3.1.1.2 Andre krav om utforming (§12-7 nr.1)

§ 3.1.1.2.a Det skal velges arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk som medvirker til at planområdet fremstår med høye visuelle og fysiske kvaliteter og bymessig karakter.

§ 3.1.1.2.b Avbøtende støyskjermingstiltak skal inngå som en integrert og naturlig del av prosjektets øvrige arkitektoniske utforming. Støyskjerm skal ha maksimal høyde på 2 meter. Støyrapport datert 11.01.2022 (Sweco) er retningsgivende for valg av løsninger.

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (§12-7 nr.4,5)

§ 3.1.1.3.a Hovedtrekkene av uteoppholdsareal skal plasseres og utformes i henhold til illustrasjonsplan datert 20.12.2021.

§ 3.1.1.3.b Alle boenheter skal ha god gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 50m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 3.1.1.3.c Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utformingen.

§ 3.1.1.3.d Felles uteoppholdsareal innenfor BBB og BKS, på bakkeplan skal utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.

§ 3.1.1.3.e Lekearelet skal inneholde lekeapparater som rutsjebane, sandkasse og dissestativ. Det skal også etableres benker, fortrinnsvis i varmbærende materialer, ved lekeplass

- § 3.1.1.3.f Deler av felles uteoppholdsarealet skal ha plantekasser eller jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon. Det skal legges plen av naturgress på deler av uteoppholdsarealet.
- § 3.1.1.3.g Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- § 3.1.1.3.h Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- § 3.1.1.3.i Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan.
- § 3.1.1.3.j Minimum 50 % skal utformes som fellesareal.
- § 3.1.1.3.k Minst 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- § 3.1.1.4 Parkering og sykkelparkering (§12-7 nr.4,5)
- § 3.1.1.4.a Det tillates maks. 0,8 bilparkeringsplass per 100m² BRA i felles anlegg for BBB og BKS.
- § 3.1.1.4.b Alle bilparkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for lading.
- § 3.1.1.4.c 10 % av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- § 3.1.1.4.d Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplass per 100m²BRA.
- § 3.1.1.4.e Innenfor BBB skal det etableres minimum 50% særlig tyverisikker sykkelparkering, dette gjelder også for gjesteparkering. All sykkelparkering må gis mulighet for å låse sykler til en fast installasjon. Sykkelparkeringsplasser skal i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.
- § 3.1.1.4.f Det skal anlegges felles parkeringsanlegge for BBB og BKS under terreng i felt BBB.
- § 3.1.1.5 Renovasjon (§12-7 nr.1)
- § 3.1.1.5.a Det skal legges til rette for felles nedgravd avfallsløsning for felt BBB. Det åpnes for fremtidig alternative løsninger i samsvar med BIR sin strategi. Renovasjonsanlegg vist i illustrasjonsplan kan omplasseres i samsvar med de nyeste godkjente løsninger fra BIR og Bergen kommune.
- § 3.1.1.6 Tilgjengelighet (§12-7 nr.1)
- § 3.1.1.6.a Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet.
- § 3.1.1.7 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng (§12-7 nr.1)
- § 3.1.1.7.a Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- § 3.1.1.8 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse (§12-7 nr.5)
- § 3.1.1.8.a Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
- § 3.1.1.8.b Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal
- § 3.1.1.9 Byggegrenser (§12-7 nr.5)
- § 3.1.1.9.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der disse er angitt på plankart med unntak jfr. §3.1.3.5a og b.
- § 3.1.1.9.b Eventuelle rømningstrapper, murer og terrengbehandling tillates plassert utenfor byggegrenser.

§ 3.1.1.10 Miljøkvalitet, Støy (§12-7 nr.5)

§ 3.1.1.10.a Støynivå på felles utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overstige $L_{den}=55$ dB.

§ 3.1.1.10.b Boenheter som får støynivå over L_{den} 55 dB ved fasade skal ha minimum 50 % av alle oppholdsrom, inkludert minst ett soverom med ett åpningsvindu mot stille side hvor støynivå er L_{den} 55 dB eller lavere.

§ 3.1.1.10.c Det tillates bruk av dempet fasade bak støyskjerm eller skjermet balkong som stille side for ett rekkehus og ikke-gjennomgående leiligheter i leilighetsbygget.

§ 3.1.1.11 Energibruk (§12-7 nr.5)

§ 3.1.1.11.a Nybygg eller hovedombygging skal knyttes til fjernvarmenett. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

§ 3.1.1.12 Juridiske linjer (§ 12-7 nr. 1 og 4)

§ 3.1.1.12.a Støyskjerm skal plasseres i henhold til plankart, det tillates mindre justering av plassering innenfor BKS.

§ 3.1.1.13 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.13.a Det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan for BBB, BKS og BAU områder. Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av lekearealer, vegger, VA-anlegg og overvannshåndtering, eventuelt nettstasjon, miljøstasjon, nedgravd avfallsløsning, materialbruk, støyskjermingstiltak, beplantning og forstøtningsmurer.

(i) Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming og støyskjerming.

(ii) Utomhusplanen skal vise utforming og opparbeiding av terreng. Planen skal vise hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terrengtilpassing.

(iii) Utomhusplanen skal vise grønne areal med kvalitet og vegetasjon av varierende høyder.

§ 3.1.1.13.b Det skal gjøres en videreført støyfaglig vurdering av bebyggelsen. Det skal dokumenteres tilfredsstillende utendørs og innendørs støyforhold.

§ 3.1.1.13.c Det skal utarbeides en avfallsplan for bygge- og anleggstiltak, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak, jf. forurensningsloven m. forskrift.

§ 3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse (§12-7 nr.1)

§ 3.1.2.1.a I byggeområde BKS tillates det oppført rekkehus.

§ 3.1.2.2 Grad av utnyttning, Utforming (§12-7 nr.1)

§ 3.1.2.2.a Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %BRA, på inntil 110%, parkeringsanlegget inngår i beregningsgrunnlaget for %BRA.

§ 3.1.2.2.b Maks boligantall i byggeområde BKS er 13 enheter.

§ 3.1.3 Blokkbebyggelse BBB

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse (§12-7 nr.1)

§ 3.1.3.1.a I byggeområde BBB tillates det oppført blokkbebyggelse.

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

§ 3.1.3.2.a Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %BRA, på inntil 240 %, parkeringsanlegget inngår i beregningsgrunnlaget for %BRA.

§ 3.1.3.2.b Maks boligantall i byggeområde BBB er 46 enheter.

§ 3.1.3.3 Andre krav om utforming (§12-7 nr.1)

§ 3.1.3.3.a Innkjøring til parkeringsanlegg skal gis arkitektonisk utforming, detaljering og materialitet som harmonerer med øvrig bebyggelse innenfor felt.

§ 3.1.3.3.b Oppbygg for heis og trapperom skal utformes i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 3.1.3.4 Byggegrenser (§12-7 nr.5)

§ 3.1.3.4.a Det tillates eventuell plassering av underetasje i formålsgrenser langs eiendommen gnr12 bnr 197, slik at ytterveggen erstatter støttemuren mot denne eiendommen.

§ 3.1.4 Energianlegg o_BE

§ 3.1.4.1 o_BE er avsatt til trafo.

§ 3.1.4.2 Arealer o_BE skal være offentlige.

§ 3.1.5 Annet uteoppholdsareal BAU

§ 3.1.5.1 Arealet skal opparbeides og møbleres.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Alle samferdselsanlegg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer fra dette i byggesaken, i samråd med aktuell veimyndighet.

§ 3.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.2.1.2.a Det skal utarbeides tekniske detaljplaner for offentlige trafikkområder, inklusivt veglys og overvannshåndtering. Planer for veger skal vise hvordan kravene til vegteknisk standard blir oppfylt. Plassering av nye og eksisterende avkjørsler skal fremgå av teknisk plan. Ved tiltak som berører fortau eller gang- og sykkelveg skal dekket reetableres.

§ 3.2.2 Kjøreveg, (felt o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3)

§ 3.2.2.1 Kjøreveg skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra plankart i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.3 Veg, (felt f_SV1 og f_SV2)

§ 3.2.3.1 Veg skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra plankart i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.4 Fortau, (felt o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5)

§ 3.2.4.1 Fortau skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra plankart i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.5 Sykkelvei, (felt o_SS)

§ 3.2.5.1 Sykkelvei skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra plankart i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 3.2.6 Annen veggrunn - grøntareal, (felt o_SVG, SVG)

§ 3.2.6.1 Annen veggrunn-grøntareal reguleres med utstrekning som vist i plankart som sideareal til veganlegget. Det kan innenfor arealet plasseres installasjoner/infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget, samt føres frem annen infrastruktur i rør/kabel. Det kan etableres vegetasjon innenfor formålet.

§ 3.2.7 Kombinerte formål samferdselsanlegg - Avkjørsel, (felt o_SKF)

§ 3.2.7.1 Formålet er kombinert formål fortau og kjørevei, og gir atkomst til parkeringskjelleren. Avkjørselen skal markeres med nedsenket kantstein.

§ 3.2.7.2 Avkjørsler skal opparbeides som vist på plankart. Det kan gjøres mindre avvik fra plankart i samråd med aktuell veimyndighet.

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

§ 3.2.8.1.a Følgende arealer skal være offentlige:

- (i) Kjøreveg: o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3
- (ii) Fortau: o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5
- (iii) Sykkelveg: o_SS
- (iv) Innkjørsel ved o_SKF
- (v) Annen veggrunn o_SVG

§ 3.2.8.1.b Følgende arealer skal være felles:

- (i) Veg f_SV1 for BBB og eiendom gnr 12 bnr 197,
- (ii) Veg f_SV2 for BBB og BKS.

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

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

§ 4.1.1 Sikringssone, frisikt H140

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

Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Før rammetillatelse:

§ 5.1.1 felt BBB, BKS og BAU:

§ 5.1.1.1 Skal det sendes utomhusplan jf § 3.1.1.13a.

- § 5.1.1.2 Skal det foreligge renovasjonsteknisk plan for felles renovasjonsløsning for BBB og BKS.
- § 5.1.1.3 Skal det foreligge uttalelse fra byantikvar og byarkitekt.
- § 5.1.1.4 Skal det sikres gjennomføring av offentlig veiarealer samt tilhørende fortau, gang-, sykkelvei.

§ 5.2 Før igangsettingstillatelse

- § 5.2.1 Innenfor planområdet:
 - § 5.2.1.1 Det skal foreligges en plan for byggeperioden mht. trafikkavvikling, el-forsyning, støyhåndtering, forurensning, støv og generell sikring av området
 - § 5.2.2 Felt BBB, BKS og BAU
 - § 5.2.2.1 Skal det foreligge en avfallsplan for bygge- og anleggstiltak, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak, jfr. forurensningsloven m. forskrift.
 - § 5.2.2.2 Det skal dokumenteres tilfredsstillende innendørs og utendørs støyforhold jfr. §3.1.1.13.
 - § 5.2.3 Offentlig veiarealer samt med tilhørende offentlige fortau, gang-, sykkelvei:
 - § 5.2.3.1 Tekniske detaljplaner for offentlige trafikkområder må være godkjent av aktuell vegmyndighet.

§ 5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB og BKS)

- § 5.3.1 Ferdigattest eller brukstillatelse kan ikke utstedes før uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad.
- § 5.3.2 Offentlig fortau o_SF2 samt med o_SKF skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk detaljplan.
- § 5.3.3 Felles innkjørsel f_SV1 skal være ferdig opparbeidet.
- § 5.3.4 Renovasjonsanlegg må være ferdigstilt samsvar med søknaden.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Retningsgivende:
 - Illustrasjonsplan datert 20.12.2021
 - VA- rammeplan datert 07.01.2019
 - Støyrapport datert 11.01.2022