

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana, gnr. 13 bnr. 644 mfl.

Stavkirkevegen, boliger

Nasjonal arealplan-ID 4601_66460000

Saksnummer	201824804 / PLAN-2022/20577
Siste revisjonsdato bestemmelser	18.10.2022
Vedtatt av bystyret	22.06.2022
<p>Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.</p> <hr/> <p>avdelingsleder</p>	

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil 13 leiligheter fordelt på to bygg tilpasset alle aldergrupper, med boliger av høy arkitektonisk kvalitet og materialutførelse. Planen legger til rette for tilkomst med parkeringskjeller, gode uteoppholdsarealer og lekeplass. For utfyllende opplysninger vises det til [planbeskrivelse datert 18.10.22](#).

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

§ 2.1 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

§ 2.2 Estetisk utforming

Byggene skal kles med materialer av høy kvalitet med hovedsakelig bruk av to materialer. Fasadeillustrasjoner datert 28.05.21 er retningsgivende der hvor det vises trekledning i kombinasjon med teglstein i sokkeletasje og enkelte tilleggsdeler. Tak skal kles med båndteking, alt. listetekking, skifer og evt. solceller. En skal unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal sikres god avslutning, og gode møter med nærliggende bebyggelse. Byggene skal hovedsakelig ha skråtaksform med en helning på mellom 20 og 30 grader. Rekkverk langs balkong mot nabo i nordøst skal være tett.

§ 2.3 Terrengbehandling

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

§ 2.3.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport av eventuelle masseoverskudd. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

§ 2.4 Vann, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres ved lokal overvannshåndtering. VA-rammeplan sist datert 16.12.2019 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av VA-etaten.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense er vist på plankartet og bebyggelsen plasseres innenfor. Det kan tillates etablert ramper, mur og trapper utenfor byggegrensen.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med § 22 i kommuneplanens arealdel (KPA2018). Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer nødvendige tiltak for å tilfredsstille gjeldende krav til støynivå innendørs og på utearealer, i tråd med kommuneplanens bestemmelser og til enhver tid gjeldende versjon av T-1442.

§ 2.6.2 Klimagassberegninger sist revidert 13.05.21 er retningsgivende.

§ 2.6.3 Nytt bygg skal ha bærekonstruksjon hovedsakelig i lavutslippsmaterialer som massivtre, lavkarbonbetong eller lignende. Det skal utredes tiltak for å redusere klimagassutslipp i byggefasen samt fremtidig energibruk. Dette skal blant annet omfatte valg og gjenbruk av materialer, type oppvarmingsmuligheter og ventilasjonssystemer. Materialer fra eksisterende bolig skal gjenbrukes i størst mulig grad, herunder fasadestein, takskifer, betongdekker med mer.

§ 2.6.4 Det skal utarbeides en plan for å ivareta bygge -og anleggsstøy jf. T1442 i byggeperioden, og hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses i rivnings- og byggeperioden.

§ 2.6.5 Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge -og anleggsfasen, godkjent av BME før igangsettingstillatelse.

§ 2.6.6 Ved evt. funn av fremmede arter skal det gjennomføres tiltak for å bekjempe og hindre videre spredning.

§ 2.7 Energi

Det skal legges til rette for lokal energiløsning. Det skal blant annet vurderes bruk av solceller, dersom dette gir en god arkitektonisk løsning, jf. paragraf 2.2.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB)

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

- a) Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt på plankartet. Byggehøyder (k+) for prosjektet settes til maksimalt k+ 84 meter. Parkeringskjeller er medregnet i BRA. Ramper, mur og trapper er ikke medregnet i BRA.
- b) Grad av utnyttelse endres i tråd med byggehøydereduksjonen til %-BRA=100%.
- c) Av hensyn til naboer skal byggehøyden for den nordlige flyen av hus A fortsatt være lik dagens byggehøyde på kote +77,9m.

§ 3.1.1.2 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg, heis eller ventilasjon over maksimal bygningshøyde.

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

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- b) Alle enheter skal ha privat uteareal.
- c) Minimum 40 % av uteoppholdsareal skal utformes som fellesareal.
- d) Maksimalt 40 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak/altan.
- e) Halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- f) Det skal legges til rette for lekeplass med minimum to lekeapparater, sandkasse, benk og universell tilkomst.
- g) Det skal etableres plantekasser med pollinatorvennlige planter for å ivareta pollinerende insekter. Områder på illustrasjonsplan vist som beplantet areal skal beplantes med pollinerende arter.
- h) Det skal sikres tilstrekkelig minimums jorddybde med minst 80cm for beplantning der utearealet ligger over dekke. Utearealet på bakkeplan skal opparbeides for et vegetasjonsdekke med både plantekasser og annen beplantning.
- i) Det skal utarbeides en belyningsplan for uteoppholdsarealet.

§ 3.1.1.4 Parkering og sykkelparkering

- a) All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller i formål BBB.
- b) Det skal etableres maksimum 0,6 parkeringsplasser for bil og minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² planlagt bolig innenfor planområdet.
- c) Det skal etableres ladepunkt for el-bil i parkeringskjelleren. Alle parkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for lading.

- d) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedadkomst.
- e) Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres i parkeringskjeller, og det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå tilknyttet inngangsparti. Adkomst til sykkelparkering i kjeller skal være trinnfri.
- f) Areal for delt sykkelverksted og hobbyrom skal etableres i parkeringskjeller.

§ 3.1.1.5 Renovasjon

Renovasjonsteknisk plan sist datert 13.01.2020 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av RTP plan krever revisjon godkjent av BIR ved rammesøknad.

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

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan jf. 3.1.1.3.

§ 3.1.2 Blokkbebyggelse (felt BBB)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bebyggelse

Det skal legges til rette for to punkthus med til sammen inntil 13 leiligheter. Illustrasjonsplan datert 28.05.21 er retningsgivende for plassering av bebyggelsen. Avstanden mellom punkthus skal være minst 10 meter.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.2 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

Det skal etableres min. 20 % leiligheter over 80 m² og maks 20 % leiligheter under 50 m². Det skal legges spesielt til rette for familieboliger med følgende retningslinjer jf. KPA2018.

- inngang direkte fra gaten eller gårdsrom
- direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt
- tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer
- parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)
- vaskerom
- flere soverom
- trafiksikkert nærmiljø

§ 3.1.2.3 Tilgjengelighet

- a) Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg.
- b) Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold eller eksisterende veg/anlegg umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring. Snarvei, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra kravet om universell utforming.

§ 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)

- a) Veger o_SKV1 og f_SKV2, fortau o_SF1, f_SF2 og f_SF3 samt turveg GT skal opparbeides som vist på plankartet. De tekniske detaljplaner må være godkjent av riktig vegmyndighet (senest) før søknad om igangsettingstillatelse.
- b) Turveg f_GT skal være turvei som kobles sammen med eksisterende veisystem, og skal være tilgjengelig for nærområdet.

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

Felles veg f_SKV2 og felles fortau f_SF2 og f_SF3 er felles for eiendommene gnr. 13 bnr. 630, gnr. 13 bnr. 629, gnr. 13 bnr. 1136, gnr. 13 bnr. 1031, gnr. 13 bnr. 644, gnr. 13 bnr. 1097, gnr. 13 bnr. 643 og gnr. 13 bnr. 677.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

Turveg GT skal opparbeides som vist på plankartet, og skal gruslegges før midlertidig brukstillatelse.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

§ 4.1 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

- § 4.1.1 Skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert.
- § 4.1.2 Det skal utarbeides en trafikksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen jf. paragraf 2.6.5.

§ 4.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

- § 4.2.1 Avfallsløsning BKT med oppstillingsplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet.
- § 4.2.2 Teknisk sluttokumentasjon for vann, avløp og overvann skal være godkjent av Vann- og avløpsetaten.
- § 4.2.3 Tilkomsveg SV samt parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet.
- § 4.2.4 Felles uteoppholdsareal med universell tilkomst, lekeplass og planter og plantekasser for pollinerende insekter skal være ferdig opparbeidet.
- § 4.2.5 Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon skal være sikret opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Illustrasjonsplan, datert 28.05.21
2. VA-rammeplan (Cowi), datert 16.12.19
3. Renovasjonsteknisk plan, sist revidert 13.01.2020
4. Klimagassberegninger (Multiconsult), sist revidert 13.05.21
5. Støyrapport (Sweco), datert 25.03.20
6. Fasadeillustrasjoner datert 28.05.21