

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**FANA, GNR.41, BNR. 602 MFL., ØSTRE
HOPSVEGEN**

Nasjonal arealplan-ID 4601_65660000

Saksnummer	201631443
Siste revisjonsdato bestemmelser	24.02.2021
Vedtatt av bystyret	24.02.2021

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

Reguleringsendringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Plannavn	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil to boligblokker. Planen legger til rette for tilkomst og parkering under bakken, gode uteoppholdsarealer og lekeplass. For utfyllende opplysninger vises det til [planbeskrivelsen](#) datert 10.05.19.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Tradisjonelle bygningsmaterialer som tørrmurer, mur, tre og glass skal etterstrebes. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med

omkringliggende omgivelser. Den inntrukne 3. etasje og resten av bebyggelsen skal skilles med fargekontrast. Balkonger skal delvis trekkes inn i fasaden.

2.2 Terrengbehandling

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

I forbindelse med detaljprosjekteringen skal en klargjøre både behov for og omfang av masseutskifting.

2.3 Avfall og overskuddsmateriale

Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

2.4 Byggegrenser og byggehøyde

Det tillates mindre avvik fra byggegrensen mot offentlig vei dersom dette vurderes å bidra til bedre arkitektonisk løsning, og det inngår i samlet utforming av plass og bebyggelse. Det kan tillates parkeringskjeller og avfallsløsning utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 4 meter fra offentlig veg.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 1,5 m over maksimal tillatt byggehøyde.

2.5 Energi

Bebyggelsen skal knyttes til fjernvarmenettet. Det kan gis unntak for bygg som krever lite energi fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut fra miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

3.1.1 I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan.

3.1.2 Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og skal vise materialbruk, høydekoter, gangveg, beplantning, avfallsløsning, innganger, tekniske installasjoner og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal

3.2 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Renovasjonsteknisk plan skal være forelagt BIR før søknad om tiltak.

3.3 Massehåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

3.4 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 06.12.17 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Vann- og avløpsetaten.

3.5 Flomveger

Veg og gangveger som fører vannet gjennom planområdet må tilpasses terrenget på en slik måte at de kan føre vannmengder tilsvarende 200-års flom på terrenget uten at vannstanden går opp til bebyggelsen. VA-rammeplan datert 06.12.17 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og avrenningsmønster ved flom.

3.6 Vegteknisk plan

Tekniske detaljplaner av alt nytt og endret offentlig veiareal skal godkjennes av rette veimyndighet før det gis igangsettelsestillatelse.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- a. I BBB kan det maksimalt etableres 10 boenheter fordelt på to boligblokker.
 - b. Maksimal utnyttelse (%-BRA) og byggehøyder (k+) er angitt på plankartet. Byggehøyden er satt til 10, 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
 - c. Det kan etableres inntil 3 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Øverste etasje skal være inntrukket. Fasader i tredje etasje må ikke trekkes inn mot fellestunet, men skal minimum trekkes inn 1, 5 meter i øvrige fasader.
 - d. Alle boenheter skal ha minimum 7m² privat uteoppholdsareal.
 - e. Det skal opparbeides minimum 30m² felles uteoppholdsareal per boenhet.
 - f. Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:
 - skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare
 - hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang)
 - gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn)
 - opparbeides med god og varig kvalitet
 - Det skal etableres jorddybde på minimum 50 centimeter på minimum 50 % av uteoppholdsarealet i fellestunet. Dette kan etableres i form av bed.
- Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.
- g. Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 0,8 bilparkeringsplass per 100m² bolig. Parkeringsplasser skal hovedsakelig etableres i parkeringskjeller under bakken. I tillegg skal det etableres HC-parkering på bakkenivå som vist i illustrasjonsplan datert 02.11.18.
 - h. Alle bilparkeringsplasser i parkeringskjeller, skal utformes med tilrettelegging for lading av elbiler.
 - i. Per 100m² BRA bolig skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres i parkeringskjeller under bakken, og det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå tilknyttet inngangsparti.

- j. Det kan i tillegg til bil- og sykkelparkering etableres boder i parkeringskjelleren. Det skal tilrettelegges for egne områder i parkeringskjeller hvor det kan etableres sykkelverksted og plass for oppbevaring av sykkelutstyr og sykkelvogner.
- k. Det skal etableres avfalls-skur eller nedgravd avfallsløsning, i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder.
- l. Så stor del av takflatene som mulig skal ha grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter, eventuelt også supplert med solfangere.

4.1.2 Lekeplass (BLK)

Det skal etableres småbarnslekeplass i formålet. Lekearealet skal ha miljøvennlig fallunderlag, universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1-7 år. Alle boenheter skal ha tilgang til småbarnslekeplass maksimum 50 m fra byggets hovedadkomst. Adkomst til lekeplass skal være universelt tilgjengelig fra boligenes inngangsparti. Illustrasjonsplanen datert 02.11.18 er retningsgivende.

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

4.2.1 Veg (SV)

Veger (SV) skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

4.2.2 Kjøreveg (SKV)

Kjøreveger (SKV) skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

4.2.3 Fortau (SF)

Fortau (SF) skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Veggrunn (SVG) kan beplantes med stedegen vegetasjon og det kan etableres natursteinsmur i formålet.

4.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Det skal (SVT) etableres hentelomme for renovasjon i formålet.

4.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (GF)

Arealet er avsatt til offentlig friområde. Friområdet skal beplantes med trær og annen vegetasjon. Deler av friområdet kan masseutskiftes og bearbeides. Nødvendig sikring og stell av trær tillates. Eldre trær skal bevares, med unntak av platanlønn.

4.3.2 Turveg (GT)

Turveg (GT) skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet, og skal gruslegges.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

Bestemmelsesområde #2

I bestemmelsesområde #2 kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av veganlegg. Området skal i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og settes i stand slik det var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier. Når veganlegget er ferdigstilt skal areal tilbakeføres snarest og senest innen 1 år etter at anlegget er fullført.

Bestemmelsesområde #1

Det skal opparbeides ny gangveg/sti innenfor bestemmelsesområde #1.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- Det må dokumenteres tilfredsstillende barnehage- og skolekapasitet i bydelen.
- Kjøreveg o_SKV1, fortau o_SF2 og annen veggrunn o_SGV4, 5, 6, 7 skal være ferdig opparbeidet.

6.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Avfallsløsningen iht. BIRs uttale til RTP og parkeringslomme (SVT) skal være ferdigstilt.
- Vann- og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent rammeplan for VA.
- Felles uteoppholdsareal og lekeplass (BLK) skal være opparbeidet.
- Gangveg (o_GT) skal være opparbeidet.
- Avkjørsel til planlagt tiltak skal være opparbeidet i tråd med friskt vist på plankart, og i tråd med gjeldende krav.

7. Eierform

7.1 Offentlige arealformål

Følgende arealer skal være offentlige:

- o_SV
- o_SKV1
- o_SKV2
- o_SF1, o_SF2, o_SF3
- o_GT
- o_SVG1 – o_SVG7
- o_GF1, o_GF2

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- A. BINDENDE
 - 1. Plankart, datert 10.05.19

- B. RETNINGSGIVENDE
 - 1. Illustrasjonsplan, datert 02.11.18
 - 2. VA-rammeplan, datert 06.12.17