

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 41 bnr. 636 mfl.

Troldhaugvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70030000

Saksnummer	PLAN-2022/20585 (tidligere 201912207)
Vedtatt av bystyret	19.06.2024
Siste revisjonsdato bestemmelser	05.02.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å øke utnyttelsen innenfor planområdet ved å rive eksisterende bebyggelse for å kunne legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Det legges også opp til gangsti mot fremtidig gang- og sykkelvei i øst, som kan etableres etter ferdigstilling.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Universell utforming

2.1.1 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

2.2.1 Byggene skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset strøkskarakteren. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

2.3 Terrengbehandling

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

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

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

2.3.4 Det tillates å benytte arealet utenfor byggegrensen i forbindelse med opparbeiding av tiltak innenfor byggegrensen i BK. Etter tiltak innenfor byggegrensen i BK er ferdigstilt, skal arealet mellom byggegrensen til BK og eiendomsgrensene til gbnr. 41/82 og 41/1227 revegeteres. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

2.4 Byggegrenser

2.4.1 Bebyggelse og parkering skal plasseres innenfor byggegrensen som vist i plankartet. Tiltak nevnt i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b) samt ramper, murer, skjæringer og trapper tillates utenfor byggegrensen. Mot eiendom 41/1227 tillates ikke terrenginngrep utover nødvendig sikring mot ras og nødvendige terrengtilpassinger i forbindelse med opparbeidelse av parkeringsplass innenfor byggegrensen i BK.

2.4.2 Det tillates etablering av tilkomstvei utenfor byggegrense mot eiendom 41/120 og 41/638.

2.5 Miljøkvalitet

- 2.5.1 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. Klimagassberegninger datert 19.12.2022 er retningsgivende.
- 2.5.2 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.
- 2.5.3 Bygningene skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt, kan det gis unntak fra kravet.

2.6 Gangsti

- 2.6.1 Langs den sørvestlige grensen til BK, og over grøntområdet FRI, tillates det etablering av gangsti til kommende gang- og sykkelvei langs Fv. 582 Troldhaugvegen (Plan-ID: 4601_62880000). Gangstien skal være offentlig tilgjengelig.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1.1 Grad av utnyttning

- 3.1.1.1.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt i plankart. Parkering, inkludert manøvreringsareal, er medregnet i maksimal utnyttelsesgrad. Ramper, mur og trapper er ikke medregnet i BRA.

3.1.1.2 Mønehøyde

- 3.1.1.2.a Maksimal mønehøyde (k+) er angitt på plankartet.

3.1.1.3 Tekniske installasjoner

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

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.1.4 Type bebyggelse

- 3.1.1.4.a I BK kan det maksimalt etableres 4 boenheter.
- 3.1.1.4.b For hver boenhet tillates det inntil 2 etasjer, i tillegg til loft.

3.1.1.5 Material valg

- 3.1.1.5.a Bebyggelsen skal oppføres i tradisjonelle bygningsmaterialer som mur, tre og glass, jf. 2.2.1. Reflekterende materialer skal i størst mulig grad unngås. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser.

3.1.1.6 Plassering og utforming

- 3.1.1.6.a Bolighusene skal oppføres med saltak.
- 3.1.1.6.b Bolighusene skal parallellforskyves.
- 3.1.1.6.c Eventuelle carporter/frittstående garasjeanlegg skal ha grønt tak med stedegen vegetasjon/planter fra norsk villflora.

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

3.1.1.7 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.7.a Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal for hver boenhet innenfor BK. Maks 40% kan ligge på tak /altan. Ved etablering av flere enn 3 boenheter skal minimum 40% av uteoppholdsareal utformes som felles uteoppholdsareal.
- 3.1.1.7.b Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:
- i. Skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare.
 - ii. Hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang).
 - iii. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - iv. Opparbeides med god og varig kvalitet. Areal på bakkeplan som er brattere 1:3, eller restarealer og andre arealer uten bruksverdi, kan ikke medregnes.
 - v. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

3.1.1.8 Parkering og sykkelparkering

- i. Det skal etableres 0,8 bilparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Det skal etableres minimum en bilparkeringsplass per boenhet.
- ii. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trase til hovedadkomst.
- iii. Minimum 1 parkeringsplass skal reserveres som gjesteparkeringsplass.
- iv. Det skal etableres ladepunkt for elbil.
- v. Per 100 m² BRA bolig skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser i tyverisikker sykkelparkering.

3.1.1.9 Tilgjengelighet

3.1.1.9.a Det kan gjøres unntak for kravet om universell utforming der terrengforhold eller eksisterende veg/anlegg umuliggjør en hensiktsmessig gjennomføring. Gangsti som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra kravet om universell utforming.

3.1.1.10 Renovasjon

3.1.1.10.a Renovasjonsteknisk plan datert 10.03.2021 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

3.1.1.10.b Sjøppelløp plasseres innenfor bestemmelsesområde # 1 for tømning, jf. 4.1.1.

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

3.1.1.11.a Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 som skal vise materialbruk, høydekoter, gangveg, beplantning, avfallsløsning, innganger, tekniske installasjoner, eventuelle carporter/ frittstående garasjeanlegg og bruk av ubebygde arealer.

3.1.1.11.b Store eksisterende løvtrær innenfor planområde skal i størst mulig grad bevares. Til søknad om igangsettelsestillatelse skal det utarbeides en vurdering av hvilke trær som skal ivaretas innenfor byggeområdet.

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

3.2.1 Veg (felt V)

3.2.1.1.a Tilkomsvei til planområdet V skal reguleres med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

3.2.2 Annen veggrunn – Teknisk anlegg (AVT)

3.2.2.1.a Formålet omfatter veggrunn som ivaretar vegens funksjon, samt teknisk anlegg og adkomst til disse.

3.2.2.1.b Innenfor formålet kan det oppføres snuareal til renovasjonsbil, rekkverk, gjerde og andre nødvendige tekniske anlegg og installasjoner etter gjeldende tekniske krav.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt FRI) (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1.1.a Det tillates etablering av gangsti, jf. 2.6.1.

4 Bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde (område #1)

4.1.1 I bestemmelsesområdet skal det etableres areal for henting av avfall. Renovasjon plasseres slik at den ikke kommer i konflikt med gangsti.

4.2 Bestemmelsesområde (område #2)

4.2.1 Det tillates ikke inngrep før sykkelveg og fortau er etablert i tråd med Statens vegvesen sin reguleringsplan (plan-ID: 4601_62880000) i bestemmelsesområdet, jf. 5.4.1.

5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Søknad om rammetillatelse (felt BK, FRI, V, AVT)

- 5.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal følgende være vedlagt søknaden
- i. Bergen Vanns uttalelse til VA-rammeplanen.
 - ii. Godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP).
 - iii. Dokumentasjon av eventuelle funn av fremmede arter.
 - iv. Utomhusplan jf. 3.1.1.11.a.
 - v. Plan for massehåndtering og deponering av masser.
 - vi. Kartlegging av skred og eventuelle sikringstiltak.
 - vii. Klimagassberegning.
 - viii. Støyrapport.
- 5.1.2 VA-rammeplan datert 11.03.21 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen vann.
- 5.1.3 Gjeldende støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med kommuneplanens bestemmelser og enhver tids gjeldende støyretningslinje.
- 5.1.4 Ved riving av eksisterende bygningsmasse må det foretas tilstandsrapport som viser andelen av gjenbrukbare materialer. Det skal redegjøres for gjenbrukbare materialer som enten gjenbrukes i det aktuelle prosjektet eller leveres til en gjenbrukssentral eventuelt avfallssortering.

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BK, FRI, V og AVT)

- 5.2.1 Skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert.
- 5.2.2 Ved eventuelt funn av fremmede arter skal det gjennomføres tiltak for å bekjempe og hindre videre spredning.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK, FRI, V og AVT)

- 5.3.1 Areal for avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- 5.3.2 Vann- og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
- 5.3.3 Uteoppholdsareal og parkering skal være ferdigstilt.
- 5.3.4 Gjennomførte tiltak ved eventuelt funn av fremmede arter skal dokumenteres.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen:

1. Støyrapport, datert 16.03.2021
2. Renovasjonsteknisk plan, datert 10.03.2021
3. Klimagassberegninger datert 19.12.2022