

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr. 43, Bnr. 270 mfl.,

Sandbrekketoppen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70210000

Saksnummer	PLAN-2022/20621, 202002109
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	15.11.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å erstatte deler av eksisterende næringsbebyggelse med en mer funksjonell bebyggelse for lager, logistikk og kontor, innenfor et eksisterende næringsområde ved Sandbrekkesletta på Midtun i Fana bydel. Planen sikrer utbedring av samferdselsarealer og eksisterende naturområde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

Estetisk utforming

- 2.1.1. Ny bebyggelse skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebtes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.
- 2.1.2. Fasader skal ha dempede naturfarger. Det tillates ikke reflekterende fasadematerialer.
- 2.1.3. Bebyggelsen skal ha varierte byggehøyder og vertikale fasadebrudd.

Terrengbehandling

- 2.1.4. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte, med gode, jevne og naturlige overganger. Det skal legges særlig vekt på en tiltalende utforming av overgangen mellom nybygg og naturområder.
- 2.1.5. Kantsoner og fyllingsfot/skrånninger skal utformes ved jordarronding og tilplanting.
- 2.1.6. Ved tilplanting/ny beplantning i planområdet skal det benyttes stedegne arter. Det skal så langt det er mulig beplantes med pollinatorvennlige arter.
- 2.1.7. Murer i tilknytning til samferdselsformål skal utarbeides i naturstein eller forblendes med naturstein.

Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.1.8. VA-rammeplan datert 05.08.2024 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2. Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.2.1. Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekkeperioden april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.2.2. Fremmede arter skal i størst mulig grad fjernes fra tiltaksområder og deponeres på forsvarlig vis iht. gjeldende lovverk.

2.3. Bygge- og formålsgrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 2.3.1. Byggegrensen for deler av felt KBA1, KBA2 og KBA3 er sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.3.2. Gjerder, murer o.l. tillates i formålsgrenser.

2.4. Utelagring og avfallshåndtering

- 2.4.1. Utelagring og avfallshåndtering skal skjermes mot eksisterende boligbebyggelse, naturområder, fortau/ gang- og sykkelveg, og skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBA1-2)

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

- 3.1.1.a. BRA regnes med tillegg for tenkte plan. Parkering inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Eksisterende kulvert innenfor felt KBA1 er ikke medberegnet i grad av utnyttning.
- 3.1.1.b. Mindre takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter og lignende tillates 3 meter over angitt kotehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten.

Parkering

- 3.1.1.c. Alle nye parkeringsplasser for bil og sykkel skal etableres med mulighet for lading.
- 3.1.1.d. Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal være utformet for bevegelseshemmede. Disse plassene skal være hensiktsmessig plassert nær inngang/heis.
- 3.1.1.e. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m².
- 3.1.1.f. Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering. Sykkelparkering skal være tyverisikker og det skal tilrettelegges for transportsykkel.
- 3.1.1.g. Det tillates for totalt 160 parkeringsplasser for bil innenfor felt KBA1 og 2.

Energi

- 3.1.1.h. Det tillates etablering av solenergianlegg på tak.

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

- 3.1.1.i. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges dokumentasjon for:
- Tiltaksplan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
 - Kartlegging av fremmede arter innenfor tiltaksområdet til KBA1, sammen med en tiltaksplan for fjerning/håndtering av skadelige fremmede arter.
 - Detaljerte tekniske planer for offentlig samferdselsanlegg
 - Renovasjonsløsning
 - Detaljplaner for overvannshåndtering i tråd med godkjent VA-rammeplan
 - Plan for spillvannsystem og uttak for brannslukking
 - Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500 for de aktuelle delfelt hvor det skal gjøres tiltak jf. pbl. § 20-1. Planen skal fastlegge følgende:
 - Prinsipper for universell utforming

- Interne veger og avkjørsler
- Bebyggelsens plassering og høyde
- Areal for bil- og sykkelparkering samt utforming og plassering av HC-plasser.
- Interne gangforbindelser
- Koblinger mot eksisterende gangforbindelser i grøntområder
- Opparbeiding av nytt grøntareal innenfor bestemmelsesområde #3.
- Renovasjonsareal og tilkomst for industri- og lagervirksomhet
- Overvannshåndtering
- Beplantning og grønne tiltak
- Beplantning langs offentlige veger
- Skjæringer, fyllinger og gjerder/murer.

3.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1)

Type bebyggelse

- 3.2.1.a. Innenfor formålet er det tillatt med industri-, verksted-, engros, kontor og lagervirksomhet.
- 3.2.1.b. Av maksimal grad av utnytting kan maksimalt 20% benyttes til kontorvirksomhet.
- 3.2.1.c. Bebyggelsen skal dimensjoneres for å tåle et permanent og variert vegetasjonsdekke på tak.

Adkomst og tilgjengelighet

- 3.2.1.d. Adkomst til feltet er fra Sandbrekketoppen via felt KBA2.

Parkering

- 3.2.1.e. Nye parkeringsplasser for bil skal etableres i felles parkeringsanlegg.

Takform

- 3.2.1.f. Ny bebyggelse skal ha en variasjon av flate tak og skråtak.
- 3.2.1.g. Minimum 80 % av flate tak skal opparbeides som vegeterte tak med stedegen vegetasjon og pollinatorvennlige planter. Jf. punkt 5.4 bestemmelsesområder #4 og #5.
- 3.2.1.h. Det skal etableres en visuelt sammenhengende overgang mellom vegetasjon på bygg i KBA1 og naturområde GN1 i øst. Jf. prinsippillustrasjon i snitt C og D, datert 24.05.2024.
- 3.2.1.i. Takutstikk/ visuelt sammenhengene overgang tillates over byggegrensen mot GN1.

Tekniske installasjoner

- 3.2.1.j. Tekniske installasjoner for elektro, løfteinnretninger, ventilasjon, kjøling og varme eller andre lignende støykilder, skal plasseres slik at de er ikke til sjenanse for boligbebyggelse sør for tiltaket. Det er ikke tillatt å plassere støykilder på fasade mot eksisterende boligbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse

- 3.2.1.k. Kulvert under grunnen videreføres

3.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA2, 3, 4, 5 ,6,7 og 8)

3.3.1.a. Formålsfeltene reguleres i henhold til eksisterende situasjon.

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

3.4.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GS, AVT, AVG, KH og SK)

3.4.1.a. Avkjørsler som er angitt med piler på plankartet er retningsgivende, og tillates sideforskjøvet maksimalt 2 meter

3.4.2. Veg (felt V1-12)

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

3.4.2.a. Felt f_V1 og f_V2 er felles for gbnr. 43/373 og 270.

3.4.2.b. Felt f_V3 er felles for gbnr. 43/198, 303, 338 og 431.

3.4.2.c. Felt f_fV4 er felles for gbnr. 43/164 og 152.

3.4.2.d. Felt f_V10 er felles for gbnr. 43/282, 934 og 1090.

3.4.2.e. Felt f_V11 og 12 er felles for gbnr 43/ 122, 221,260, 266, 268, 302, 894.

3.4.3. Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt AVT1-7)

3.4.3.a. Areal regulert til annen veggrunn – teknisk anlegg kan benyttes til vegareal, skjæringer, fyllinger, rekkverk, murer eller grøfter. Det tillates etablert teknisk anlegg i grunnen og belysning innenfor feltet.

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

3.4.3.b. o_AVT1-5 er offentlig.

3.4.4. Annen veggrunn - grøntareal (felt AVG)

3.4.4.a. Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og belysning. Arealet skal opparbeides på en tiltalende måte. Egnede arealer skal beplantes med stedefegen vegetasjon, og eksisterende trær innenfor feltene skal i størst mulig grad bevares.

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

3.4.4.b. o_AVG1-20 er offentlig.

3.4.5. Kollektivholdplass (felt KH1-2)

3.4.5.a. Innenfor felt o_KH1 og o_KH2 tillates det opparbeiding av bussholdeplass.

3.4.5.b. Innenfor felt o_KH1 tillates det etablering av leskur.

3.4.6. Kombinerte formål for samferdselsanlegg (felt SK1-2)

3.4.6.a. Feltene skal utformes som gjennomgående gang- og sykkelveg med nedsenket kantstein.

3.5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.5.1. Felles bestemmelser for Grønnstruktur, felt GN1 og 2.

3.5.1.a. Det tillates skånsom skjøtsel og vedlikehold innenfor feltene.

3.5.2. Naturområde (felt GN1)

3.5.2.a. GN1 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates oppføring av mindre tiltak som gapahuk o.l.

3.5.2.b. Der hvor skjæring i kollen mot felt KBA1 møter bebyggelsen og er høyere enn gesims, skal terrenget trappes ned slik at det blir en naturlig overgang mellom terreng og bebyggelse.

3.5.2.c. Eksisterende sti i GN1 videreføres og kobles på ny stiforbindelse i bestemmelsesområde #3. Jf. punkt 5.3.2.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1. Sikringszone frisikt, H140

4.1.1.a. I frisiktzone skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

5.1.1. Bestemmelsesområde #1 er knyttet til arealer langs vegformål i planområdet. Områdene kan benyttes som midlertidige bygge- og anleggsområder. Områdene opphører og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt, og senest innen 22.05.2034. Arealene skal i størst mulig grad tilbakeføres slik det var før inngrepet senest 1 år etter anleggsfasen er avsluttet.

5.2. Bestemmelsesområde #2 – Utforming

5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det å oppføre sikringsgjerde mot bebyggelsen i felt KBA1.

5.3. Bestemmelsesområde #3 – Utforming

5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides tiltalende grøntarealer med stedegen vegetasjon.

5.3.2. Det skal etableres en gangforbindelse som skal koble seg på eksisterende stiforbindelse i GN1.

5.3.3. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

5.4. Bestemmelsesområde #4 og #5 – Utforming

5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 og #5 skal tak utformes som flate vegeterte tak, hvor det skal benyttes stedegen pollinatorvennlig vegetasjon. Jf. punkt 3.2.1.h.-i.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA1)

6.1.1. Grøntarealer og gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #3 skal være opparbeidet.

- 6.1.2. Gang- og sykkelveg felt o_GS5 og fortau felt o_FO1-4 med tilhørende annen veggrunn, skal være ferdig opparbeidet.

FORSLAG