

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FANA, SØREIDE/SØVIK
/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 12 + 13. PLANNR. 8770000.
VEDTAK BYSTYRET: 30.03.1992.**

Paragraf 1

GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med stiplet linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:1000.

1.2 Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområder for:

- boliger med tilhørende anlegg.
- offentlig formål (barnehage)
- industri
- almennyttig formål (grendahus)

Offentlige trafikkområder.

Friområder.

Spesialområder (frisiktsoner, Televerkets anlegg).

Fellesområder (lekeareal, fellesavkjørsel, felles parkering).

1.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1.4 Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Paragraf 2

FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet be om en detaljert plan for utbygging for naturlig sammenhørende felt eller husgruppering i M=1:500 med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, interne gangveger, lekeareal, tørkestativ, søppelanordning og terrengbehandling.

- 2.1.2** Før behandling av byggetillatelse på område BO18 og O2 skal det fremlegges for bygningsrådet en detaljert plan for utbygging, der bebyggelse, utnyttelsen av utearealer og parkering sees i sammenheng for de to områdene.
- 2.1.3** I industriområde skal det i forbindelse med byggemelding vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomt skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.
- 2.2 Byggegrenser**
- 2.2.1** Innenfor de viste byggegrenser skal bebyggelsen plasseres som vist på planen i de felter dette er angitt.
- 2.3 Etasjetall/byggehøyder**
- 2.3.1** Bebyggelsen kan føres opp med inntil det etasjeantall som er vist på planen. Frittliggende eneboliger skal oppføres i 1 etasje.
- 2.3.2** Gesimshøyden - som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæringen mellom takflate og veggflate må ikke overstige 3,5m for 1-etasjes hus, 6,5m for 2-etasjes hus, 9,5m for 3-etasjes hus, 12m for 4-etasjes hus og 14,5m for 4 etasjes hus med parkeringsetasje.
- 2.3.3** Takvinkel bør ikke overstige 35 grader.
- 2.4 Parkering/Adkomst**
- 2.4.1** Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- 2.4.2** Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, og sammen med nabogarasje under ett tak. Garasjens endelige plassering og utforming bestemmes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjons- plan som følger byggemelding, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- 2.4.3** Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformål beregnes og opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Bergen.
- 2.4.4** Der atkomst til tomt ikke er vist på plankart fast- legges den eksakte plassering av bygningsrådet i plan for utbygging eller situasjonsriss ved byggemelding.
- 2.4.5** Alle kjøreveger skal ha fast dekke.
- 2.5 Ubebygd areal/boder**
- 2.5.1** Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig

utstrekning.

- 2.5.2** Forandring av terreng utenfor byggegrube i mer enn 1m høyde i forhold til det naturlige terreng skal anmeldes til bygningsrådet. Som slik forandring regnes terrassering, terreng- og forstøtningsmurer, oppfylling, nedskjæringer m.v.
- 2.5.3** Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.
- 2.6 Utbyggingsrekkefølge**
- 2.6.1** Felles lekeplasser, gangveger og tilhørende anlegg som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger i feltet.

Paragraf 3

OMRÅDE FOR BOLIGER

- 3.1** Bebyggelsen i området skal oppføres til boligformål med tilhørende anlegg innenfor de begrensninger som er angitt i reguleringsbestemmelsene og på plankart.
- 3.2** Tillatt tomteutnyttelse, angitt som forholdstall mellom tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal, er som følger:
- TU = 25% for frittliggende eneboligtomter.
TU = 35-40% for 2 etasjes småhus.
TU = 40% for 4 etasjes blokk.
- 3.3** Frittliggende eneboliger med en etasjes byggehøyde kan oppføres med innredet loft- og kjelleretasje der hvor terrengforholdene tilsier det, kfr. pkt. 2.3.1.
- 3.4** Minste ute oppholdsareal pr. boenhet skal være:
- 500m² for frittliggende eneboligtomter.
200m² for 2 etasjes småhus.
150m² for 4 etasjes blokk/terrasseblokk.
- 3.5** Miljøverndepartementets retningslinjer for tillatte ekvivalente støynivå (pr. i dag: maks 30 dBA innendørs i boliger og maks 55-60 dBA på utendørs oppholdsareal ved boliger) skal benyttes som grunnlag for beregning av nødvendige tiltak mot støy. Følgende eksisterende bygninger innenfor planområdet skal støyisoleres med støyskjerm:
- Nordeidstølen 47,
 - Nordeidstølen 49,
 - Nordeidstølen 59,
 - Nordeidstølen 63,
 - Nordeidbrekka 9.

På følgende bygninger må det i tillegg iverksettes fasadeisolering slik at innendørs støynivå ikke overstiger tillatt støynivå:

- Nordeidstølen 47,
- Nordeidstølen 59,
- Nordeidstølen 63.

I forbindelse med byggeomelding skal det på bakgrunn av støyberegninger være utarbeidet detaljerte planer for støydempingstiltak. Alle støytiltak må være utført før de nye bygningene tas i bruk.

- 3.6** Der hvor eksisterende bebyggelse tilleggisoleres mot støy, skal dette gjøres slik at bebyggelsens opprinnelige karakter opprettholdes i størst mulig grad.

Paragraf 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

- 4.1** I område O1 skal oppføres barnehage med tilhørende anlegg.
- 4.2** Tillatt tomteutnyttelse for O1: TU = 25 %

Paragraf 5

OMRÅDE FOR INDUSTRI

- 5.1** I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller handverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. atkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området. Varehus og større detalj- handelsvirksomhet er ikke tillatt.
- 5.2** Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring.
- 5.3** Virksomhetens art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Det tillates ikke etablert anlegg som ved lukt, røyk, støy eller annet forurensende utslipp vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- 5.4** I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- 5.5** Tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 %

Paragraf 6

OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

- 6.1** I området skal oppføres grendahus / felleslokaler med tilhørende anlegg for planområdet 12 + 13.
- 6.2** Tillatt tomteutnyttelse, TU = 30 %

Paragraf 7

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

- 7.1** I trafikkområdet skal det anlegges:
- kjøreveier m/fortau
 - gang- og sykkelveier
 - gjerder, fartsdempende humper o.l.
 - annet trafikkareal (frisiktsoner).
- 7.2** Anleggene skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.
- 7.3** Det skal anlegges støyvoll-/skjerm-/beplantningsbelte som vist på plankartet. Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredsstillende.
- 7.4** Vegskjæringer mot byggeområder, friområder og fellesareal må være sikret med gjerder når området tas i bruk.
- 7.5** Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon, større trær, må i størst mulig utstrekning bevares.
- 7.6** I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisikt- soner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- 7.7** På gang- og sykkelveg kan kjøring med syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates.

Paragraf 8

FRIOMRÅDER

- 8.1** Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Paragraf 9

SPESIALOMRÅDER

- 9.1** Herunder områder for private vegger, frisisiktsoner ved veg, anlegg for Televerket.
- 9.2** Innenfor spesialområde frisisiktzone ved veg tillates ikke beplantning, gjerder el.lign. høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.

Paragraf 10

FELLESOMRÅDER

- 10.1** De viste fellesområder for felles avkjørsel/adkomst/parkering skal være felles for de respektive tilstøtende eiendommer i feltet.
- 10.2** Fellesområde FA1 er felles for område BO9 .
Fellesområde FA2 og FA3 er felles for område BO11 og BO12.
Fellesområde FA4 er felles for BO14.
Fellesområde FA5 er felles for BO6.

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING PLANAVDELING YTRE BY