

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Åsane gnr. 182 bnr. 16**

**Ytre Morvik boliganlegg**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_71290000**

Saksnummer	PLAN-2023/10597
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	01.03.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av seks boenheter med tilhørende parkering, renovasjonsanlegg og uteoppholdsarealer. Boligene skal etableres innenfor felt o\_BK.

Planforslaget inneholder også grendehuset Sunnfjordheimen, innenfor felt o\_T, som har en viktig funksjon for lokalmiljøet. En viktig intensjon i planen er at det skal bevares uteområder innenfor planområdet som barn og unge tilknyttet Sunnfjordheimen og nærmiljøet kan benytte.

Ved bygging av boligene er det en intensjon at det samtidig skal gjennomføres enkle tiltak for å ruste opp arealer og ferdselsårer som benyttes aktivt av barn- og unge innenfor planområdet.

## **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

### **2.1. Estetisk utforming**

2.1.1. Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og skal ha god arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes materialer med lang holdbarhet og som oppfyller høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet.

### **2.2. Terrengbehandling**

2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng.

2.2.2. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med god terrengtilpasning til eksisterende terreng, og tilsås/beplantes med vegetasjon.

2.2.3. Ved terrengendringer innenfor planområdet skal det tilstrebes utforming uten høydeforskjeller som krever etablering av rekkverk.

### **2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering**

2.3.1. VA-rammeplanen er bindende for videre detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg, inklusivt overvann og blågrønne løsninger.

### **2.4. Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)**

2.4.1. Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) og den mønehøyde (MH) som er angitt på plankartet.

### **2.5. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

2.5.1. Nye bygninger og parkeringsplasser skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

2.5.2. Utenfor byggegrensene kan det etableres ramper, skur/levegger for avfallsbeholdere og forstøtningsmurer.

### **2.6. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

2.6.1. Den til enhver tid gjeldende støyretningslinjer skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg, samt utearealer.

2.6.2. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal fraktes til godkjent mottak.

2.6.3. Det skal gjennomføres kartlegging av fremmede arter, og eventuelle tiltak for håndtering av disse skal framkomme av massehåndteringsplan. Fremmede, skadelige arter skal håndteres på en måte slik at spredning unngås.

2.6.4. Ved etablering av ny beplantning skal det tas særlig hensyn til risiko for spredning av fremmede arter som befinner seg i planområdet.

### **2.7. Eierform (§ 12-7 nr. 14)**

2.7.1. Offentlige arealformål

Offentlige arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks o. Dette gjelder følgende formål:

- o\_BK
- o\_T
- o\_V

- o\_AVG1
- o\_AVG2
- o\_AVG3
- o\_AVG4
- o\_AVT

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

### **2.8.1. Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området i bygge- og anleggsfasen. Det skal også vurderes behov for tiltak mot støy og støv, og gjøres rede for eventuelle tiltak.

### **2.8.2. Miljøoppfølging**

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygg- og anleggsperioden. Plan skal blant annet vise tiltak som:

- Hindrer spredning av fremmede arter

### **2.8.3. Veginfrastruktur**

Ved søknad om tiltak innenfor planområdet som påvirker offentlig veginfrastruktur skal det utarbeides en detaljert vegteknisk plan for alle nye og endrede offentlige vegareal i planen. Teknisk plan skal utarbeides i samsvar med gjeldende krav til dokumentasjon, deriblant veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Det skal framkomme dokumentasjon på at vegmyndigheten har godkjent veganleggets oppbygging ved søknad om igangsettingstillatelse.

### **2.8.4. Forurensede masser**

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge en plan for håndtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak. Avtale med mottak skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved tilkjørte masser, skal det benyttes naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

## **2.9. Rigg- og anleggsområde**

2.9.1. Felt o\_BK kan benyttes som rigg- og anleggsområde i byggefasen.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

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

#### **3.1.1. Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse (felt o\_BK)**

##### **Type bebyggelse**

3.1.1.a. Innenfor felt o\_BK tillates oppført inntil seks boenheter med tilhørende anlegg og funksjoner.

##### **Utnyttelse**

3.1.1.b. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

### **Byggehøyder**

- 3.1.1.c. Maksimal mønehøyde for nye boliger er kote +38,5. Plankartet angir hvilken del av felt o\_BK denne høyden gjelder for.
- 3.1.1.d. Det tillates etablert tekniske takoverbygg, takhetter, tekniske installasjoner o.l. inntil 1,5 meter over regulert mønehøyde. Takoverbyggene skal ikke utgjøre over 10 % av takarealet.
- 3.1.1.e. Takoverbygg for sykkelparkering og leskur skal ikke overstige 3 meters høyde fra gjennomsnittlig terreng.

### **Materialbruk**

- 3.1.1.f. Farge og materialbruk skal bidra til å dempe fjern- og nærvirkninger av bygningsvolumene.
- 3.1.1.g. Bebyggelse skal i hovedsak utformes med trekledning.

### **Takform**

- 3.1.1.h. Ny bebyggelse kan utformes med saltak, med takvinkel på minimum 30 grader.

### **Uteoppholdsareal**

- 3.1.1.i. Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 20 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal innenfor o\_BK.

### **Parkering**

- 3.1.1.j. Boligene skal ha tilgang til 3-4 parkeringsplasser. Minimum 1 av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

### **Sykkelparkering**

- 3.1.1.k. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet i felt o\_BK. Sykkelparkeringen skal være overbygd, ha låsemulighet til fast installasjon og skal være sentralt plassert i forhold til hver boenhet.

### **Renovasjon**

- 3.1.1.l. Renovasjonsløsning for nye boliger skal løses innenfor felt o\_BK.
- 3.1.1.m. Det er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal være retningsgivende for valg og utforming av renovasjonsløsning. Dersom det i senere prosjekteringsfaser er aktuelt å legge til grunn løsninger som avviker med RTP skal dette avklares med renovasjonsmyndighet.

### **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

- 3.1.1.n. Utomhusplan  
Til søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan med hensiktsmessig målestokk.
- 3.1.1.o. Igangsettingstillatelse:  
Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor o\_BK skal følgende dokumentasjon foreligge:
  - Plan for håndtering og deponering av masser
  - Plan for håndtering av fremmede arter
  - Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen
  - Miljøoppfølgingsplan

### **3.1.2. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o\_T)**

#### **Type bebyggelse**

3.1.2.a. Innenfor felt o\_T ligger eksisterende grendehus.

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

#### **3.2.1. Veg (felt o\_V)**

3.2.1.a. Felt o\_V er eksisterende veg, Ytre Morvik.

#### **3.2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o\_AVT)**

3.2.2.a. Formålet o\_AVT gjelder veggrunn som er nødvendig for å ta hånd om tekniske installasjoner, inkludert tilkomst til disse, i forbindelse med etablering og drift av vegen.

#### **3.2.3. Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG1, o\_AVG2, o\_AVG3, o\_AVG04)**

3.2.3.a. Formålet gjelder veggrunn utenom selve vegarealet som er nødvendig for å ta hånd om etableringen og funksjonen av samferdselsanlegget.

3.2.3.b. Innenfor arealene kan det plasseres murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og lignende. Fyllinger skal beplantes med stedegen vegetasjon.

### **3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1. Turveg (felt o\_TV)**

3.3.1.a. o\_TV er gangforbindelse mellom Morvikvegen og Ytre Morvik.

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

### **4.1. Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (§ 11-8 c) (sone H410)**

4.1.1. Innenfor hensynssone H410 skal tiltak utformes slik at de ikke er til hinder for nødvendig vedlikehold av VA-infrastruktur innenfor hensynssonen.

### **4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H540)**

4.2.1. Kollen/naturområdet med vegetasjon som ligger innenfor hensynssone H540 skal bevares. Det er ikke tillatt permanente tiltak innenfor hensynssonen, med unntak av ev. fjellskjæring/fjellsikring.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområde (vilkår for bruk av arealer, område #1, #2, #3, #4)**

#### **Område #1 – Gangforbindelse**

5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres gangstiforbindelse gjennom boligformålet. Stitraséen skal tilpasses terrenget. Stien kan gruslegges, men øvrige typer fast dekke er ikke tillatt.

#### **Område #2 – Parkeringsplass til nye boliger**

5.1.2. Parkeringsplasser knyttet til nye boliger i felt o\_BK skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2. Parkeringsplassen skal dimensjoneres for maksimalt fire oppstillingsplasser, hvorav minst én

av plassene skal være dimensjonert for forflytningshemmede. Parkeringsplassene skal ha en utforming som er godt tilpasset terrenget og omgivelsene. Bruk av terrengmurer skal begrenses. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming.

#### **Område #3 – Nærmiljøanlegg**

- 5.1.3. Areal innenfor bestemmelsesområde #3 skal opparbeides med hensyn til muligheter for rekreasjon og opphold. Dette inkluderer beplantning, enkle lekeapparater, møblering osv. Det er ikke tillatt å etablere permanente konstruksjoner innenfor området.

#### **Område #4 – Sambruksareal**

- 5.1.4. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal dagens arealbruk videreføres. Dette inkluderer blant annet at det skal opprettholdes en planert plass foran Sunnfjordheimen som skal kunne anvendes til opphold, arrangementer, parkering m.m.

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

### **6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt o\_BK)**

- 6.1.1. Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger i o\_BK:
- Parkeringsplass innenfor bestemmelsesområde #2
  - Sykkelparkering, privat uteareal og renovasjonsløsning for nye boenheter
  - Gangforbindelse i bestemmelsesområde #1

### **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

1. VA-rammeplan, Rambøll AS, datert 01.03.2024
2. Renovasjonsteknisk plan, Rambøll AS, datert 16.02.2024
3. Illustrasjonsplan, Henning Larsen AS, datert 28.02.2024