

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda. Gnr. 38, Bnr. 15 mfl.,

Søvikmarka

Nasjonal arealplan-ID 4601_65350000

Saksnummer	2016/30396, 2022/20508
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	14.01.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for et godt bomiljø. Boligene og uteoppholdsarealene skal ha en høy arkitektonisk og materiell kvalitet som er i samspill med eksisterende terreng. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

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 etterstrebis god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.
- 2.1.2. Reflekterende fasadematerialer skal unngås.

Terrengbehandling

- 2.1.3. 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.
- 2.1.4. Murer skal støpes i betong eller utføres i naturstein i maksimalt 4 meters høyde. Murer høyere enn 1,5 meter skal terraseres og/eller beplantes med egnet beplantning.

Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.1.5. VA-rammeplan datert 15.12.2024 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

- 2.2.1. Eventuell tilsåing eller revegetering skal skje med stedegne og pollinatorvennlige arter. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste.
- 2.2.2. Det skal sikres variasjon i beplantning med bruk av ulike arter og planting i flere sjikt, inkludert innslag av busker og trær.
- 2.2.3. Fremmede arter skal i størst mulig grad fjernes fra tiltaksområder og deponeres på forsvarlig vis iht. gjeldende lovverk.
- 2.2.4. Masser, inkludert jordmasser, fra planområdet skal primært gjenbrukes internt i prosjektet. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal deponeres på forsvarlig måte, og det skal redegjøres for behandling og trafiksikker transport. Eventuelle overskuddsmasser må håndteres slik at fremmede arter ikke spres.
- 2.2.5. Avrenning til omgivelsene rundt, og Nordåsvatnet i særdeleshett, må unngås i forbindelse med tiltak.

2.3. Bygge- og anleggsfasen

- 2.3.1. Det skal sikres tilkomst til eiendommene gbnr. 38/ 59, 121 og 176 i bygge- og anleggsfase.

- 2.3.2. Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekkeperioden april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.3.3. Nødvendige beskyttelsestiltak i tråd med tiltaksplan skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for Bebyggelse og anlegg (felt BB, BK og UTE1-3)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.1.1.a. Bebyggelsen skal sakses eller trappes for å følge terrenget best mulig, og for å oppnå et variert arkitektonisk uttrykk.
- 3.1.1.b. Fasademateriale skal i hovedsak være i tre eller andre naturmaterialer av høy kvalitet. Det tillates innslag og detaljer av andre materialer.
- 3.1.1.c. Fargebruk på fasadene skal være i natur- og jordfarger.
- 3.1.1.d. Tak skal utformes som saltak.
- 3.1.1.e. Mindre takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter og lignende tillates 3 meter over angitt kotehøyde. Slike tiltak kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten.
- 3.1.1.f. Alle boenheter som ligger i gul støyzone skal være gjennomgående, og ha lavere utendørs støynivå enn $L_{den} = 55$ dB på stille side. Minst halvparten av oppholdsrom, og minimum ett av soverommene skal ha vindu mot stille side og minst ett vindu som kan åpnes.
- 3.1.1.g. Der støynivå ved fasade er høyere enn $L_{den} = 59$ dB tillates det innglasset balkong.

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

- 3.1.1.h. Byggegrensen for deler av feltene er sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.1.1.i. Mindre tiltak i form av murer, støyskjerm, hekk, trapper og markterrasser, overhengende balkonger, samt nettstasjon/trafo, tillates oppført utenfor byggegrensen.
- 3.1.1.j. Gjerder, murer o.l. tillates oppført i formålsgrenser.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 2, 7)

Uteoppholdsareal og lekeplass

- 3.1.1.k. Uteoppholdsareal kan løses på privat balkong, markterrasse og fellesareal innenfor felt BB, BK, f_UTE1-3 og bestemmelsesområde #5.
- 3.1.1.l. Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- 3.1.1.m. Støy skal ikke overstige 55 dBA.
- 3.1.1.n. Alle enheter skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.1.1.o. Minimum 40% av uteareal skal utformes som fellesareal.
- 3.1.1.p. Maks 40% av uteoppholdsareal kan være på altan eller balkong.
- 3.1.1.q. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, oppholdssoner, areal for lek og vegetasjon.

- 3.1.1.r. Møblering av felles uteoppholdsareal skal fortrinnsvis være i naturmaterialer.
- 3.1.1.s. Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med enten rekkverk, beplantning og/eller annet dekke.
- 3.1.1.t. Uteareal i ulike nivå skal kobles sammen med gangforbindelser, det tillates etablert trapper i bratte parti.
- 3.1.1.u. Felles og private uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:
- Minst halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsareal dersom arealet ikke har spesielle bruksverdier.
 - Estetisk og hensiktsmessig utforming og med god tilgjengelighet fra boligen uavhengig av alder og funksjonsevne.
 - God og varig brukskvalitet. Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.

Bilparkering

- 3.1.1.v. Det tillates parkeringsanlegg i og under bebyggelsen, samt helt eller delvis under terreng, innenfor formålsfeltene.
- 3.1.1.w. Innenfor feltene kan det etableres maks 0,8 parkeringsplasser per 100 m² bolig.
- 3.1.1.x. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene skal være hensiktsmessig plassert nært inngang/heis.
- 3.1.1.y. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være forbeholdt gjesteparkering.
- 3.1.1.z. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for elbil.

Parkering for sykkel

- 3.1.1.æ. Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100m² bolig.
- 3.1.1.ø. Parkeringsplasser for sykkel skal etableres både på bakkeplan og i parkeringskjeller, hvor min. 8 plasser er løst på bakkeplan.
- 3.1.1.å. Sykkelparkering skal i hovedsak være under tak og den skal være lett tilgjengelig, både på bakkeplan og i parkeringskjeller.
- 3.1.1.aa. Det skal settes av areal for lastesykler og sykkelhengere under tak.
- 3.1.1.bb. Minimum 25% av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for elsykkel.
- 3.1.1.cc. Sykkelparkering tilknyttet rekkehusbebyggelse, kan løses innenfor privat bolig-/bodareal.

Energi

- 3.1.1.dd. Det tillates etablering av solenergianlegg på tak og/ eller som en del av fasaden.

Nettstasjon

- 3.1.1.ee. Det tillates oppført nettstasjon innenfor formålene. Nettstasjoner skal plasseres i henhold til krav fra leverandør.

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

- 3.1.1.ff. 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, støyforhold, avfallshåndtering og klimagassutslipp.

- 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:
 - Prinsipp for universell utforming
 - Bebyggelsens plassering og høyde
 - Leke- og uteoppholdsareal
 - Opparbeiding av terreng og hvordan forskjeller i høydenivå tas opp
 - Parkering, veger og gangareal
 - Nettstasjoner og overvannshåndtering
 - Interne gangforbindelser
 - Overvannshåndtering
 - Renovasjonshåndtering
 - Støyskjerming
 - Beplantning og grønne tiltak
 - Skjæringer, fyllinger og gjerder/murer.

3.2. Boligbebyggelse – Frittliggende boligbebyggelse (felt BF)

- 3.2.1.a. Formålsfeltet reguleres i henhold til eksisterende situasjon.
- 3.2.1.b. Etablering av garasje, bod, mur, hekk og annen terrengbehandling tillates utenfor viste byggegrenser.

3.3. Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt BB)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.3.1.a. Innenfor feltet tillates det oppført blokk- og rekkehusbebyggelse, med hovedvekt på blokkbebyggelse, og tilhørende uteoppholdsareal.

3.4. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

Utforming (§12-7 nr.1)

- 3.4.1.a. Innenfor feltet tillates det oppført rekkehus- og blokkbebyggelse, med hovedvekt på rekkehusbebyggelse, og tilhørende uteoppholdsareal.
- 3.4.1.b. Blokkbebyggelse tillates med inntil 4 boligetasjer.

3.5. Renovasjonsanlegg (felt RA1-2)

3.5.1.a. Innenfor felt f_RA1-2 skal det etableres fremtidsrettede nedgravde renovasjonsløsninger.

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

3.5.1.b. Felt f_RA1 er felles for felt BB.

3.5.1.c. Felt f_RA2 er felles for felt BK.

3.6. Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt ØK)

3.6.1.a. Felt o_ØK omfatter eksisterende transformatorstasjon og pumpehus.

3.7. Uteoppholdsareal (felt UTE1-3)

3.7.1.a. Innenfor feltene skal det etableres lekeareal og felles uteoppholdsareal som skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk av ulike aldersgrupper.

3.7.1.b. Det skal etableres lekeplass i minimum 2 av feltene, med minimum 3 lekeapparater, hvor minst ett av apparatene skal være universelt utformet.

3.7.1.c. Mellom felt o_FO6 og f_UTE1 skal det etableres trillbar gangforbindelse.

3.7.1.d. Innenfor felt f_UTE1 tillates etablering av støyskjerm med høyde på opp til 1,8 meter.

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

3.7.1.f. Felt f_UTE1-2 er felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor felt BB.

3.7.1.g. Felt f_UTE3 er felles uteoppholdsareal for boenheter innenfor felt BK.

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

3.8.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GT, GS, SA AVT, AVG, LPL, KH og SK)

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

3.8.2. Kjørveg (felt KV1-2)

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

3.8.2.a. Felt o_KV1 og 2 er offentlig kjørveg.

3.8.3. Veg (felt V)

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

3.8.3.a. Felt f_V er felles for gbnr. 38/15, 59, 121, 176, 194 og 239.

3.8.4. Fortau (felt FO1-7)

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

3.8.4.a. Felt o_FO1 – 7 er offentlige fortau.

3.8.5. Gatetun (felt GT)

3.8.5.a. Felt f_GT skal opparbeides på en tiltalende måte med permeabelt dekke, som er kjørbart og tåler belastningen av renovasjonsskjøretøy.

3.8.5.b. Det skal etableres et tydelig skille i dekket mellom gang- og kjøreareal.

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

3.8.5.c. Felt f_GT er felles for felt BB.

3.8.6. Gangveg/ gangareal (felt GG)

3.8.6.a. Det tillates kjøreadkomst til eiendom gbnr. 38/ 59 via felt GG.

3.8.7. Sykkelanlegg (felt SA1-2)

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

3.8.7.a. Felt o_SA1-2 er offentlig sykkelanlegg.

3.8.8. Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt AVT1-3)

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

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

3.8.8.b. Felt f_AVT1 og 2 er felles for gbnr. 38/ 15, 59, 121, 176, 194 og 239

3.8.9. Annen veggrunn - grøntareal (felt AVG1-11)

3.8.9.a. Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til murer, grøfter, skjæringer, fyllinger og belysning. Arealet skal opparbeides på en tiltalende måte og egnede arealer skal beplantes med stedegen vegetasjon

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

3.8.9.b. o_AVG1-10 er offentlig annen veggrunn – grøntareal.

3.8.10. Leskur/plattformtak (felt LPL1-2)

3.8.10.a. Innenfor felt o_LPL1 og o_LPL2 tillates etablering av leskur.

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

3.8.10.b. o_LPL1-2 er offentlig.

3.8.11. Kollektivholdplass (felt KH1-2)

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

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

3.8.11.b. o_KH1-2 er offentlig.

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

3.8.12.a. Feltene skal utformes som gjennomgående fortau med nedsenket kantstein.

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

3.8.12.b. Felt o_SK1-2 er offentlig.

3.9. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.9.1. Fellesbestemmelser for Grønnstruktur (Felt BG1-3).

3.9.1.a. Feltene omfatter eksisterende grønnstruktur, og skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.9.1.b. Innenfor feltene skal naturlig terreng og stedegen vegetasjon i størst mulig grad bevares.

3.9.1.c. Det tillates vanlig skjøtsel og vedlikehold innenfor feltene. Døde trær som hindrer fremkommelighet, kan fjernes/deles opp/ eller omplasseres.

3.9.1.d. Bergsikring tillates.

3.9.1.e. Det kan etableres tiltak som er nødvendig for fordrøyning og overvannshåndtering innenfor formålene.

3.9.2. Blå/grønnstruktur (felt BG1)

3.9.2.a. Feltet inngår som felles uteoppholdsareal for bebyggelse i felt BK og BB.

3.9.2.b. Det tillates etablert stier med tilhørende skråningsutslag, støttemurer og trappetrinn innenfor feltet.

3.9.2.c. Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det å opparbeide naturlekeplass, jf., punkt 5.2.

3.9.2.d. Bratte skråninger og fjellskrenter i nærheten av naturlekeplass, skal sikres med gjerde.

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

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

4.1.1. Faresone, H310

4.1.1.a. For bergskrent som inngår i hensynssonen skal det gjennomføres avbøtende tiltak, som rensk og aktiv boltesikring av ustabile bergpartier. Firma med bergteknisk kompetanse skal vurdere stabilitetsforholdene nærmere, og prosjektere sikringstiltak. Sikringstiltak skal utføres av bergkyndig sikringsentreprenør.

4.1.2. Sikringssone friskt, H140

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

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1-4 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

- 5.1.1. Bestemmelsesområde #1-4 er knyttet til arealer langs veg og byggetiltak i planområdet. Områdene kan benyttes som midlertidige bygge- og anleggsområder. Områdene opphører og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt, og senest innen 01.01.2035. Arealene skal i størst mulig grad tilbakeføres slik det var før inngrepet senest 1 år etter anleggsfasen er avsluttet.

5.2. Bestemmelsesområde #5 – Utforming

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det å opparbeide naturlekeplass.
- 5.2.2. Naturlig terreng skal så langt som mulig ivaretas og benyttes som en ressurs i lekearealet. Der terrenget tillater det, tillates skånsom bearbeiding og tilrettelegging.
- 5.2.3. Det skal brukes naturlige materialer. Gummi og plast tillates ikke.

5.3. Bestemmelsesområde #6 – Utforming

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det etablert terrengtilpasset sti/ trappeforbindelse. Forbindelse skal være tilgjengelig for allmennheten.

5.4. Bestemmelsesområde #7 – Utforming

- 5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det å etablere gangtilkomst mellom felt BB og o_FO3.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BK og BB)

- 6.1.1. Oppgradering av f_V, f_AVT1-2, AVT3, o_SK2, GG og adkomst til gbnr. 38/59,121 og 176 skal være gjennomført og ferdigstilt i takt med utbygging av tiltak i felt BK.
- 6.1.2. Før igangsettingstillatelse av tiltak i felt BK skal f_V stenges fysisk for gjennomkjøring.
- 6.1.3. Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for nye og endrede offentlige veganlegg. Planene skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt BB og BK. Ved arbeid på fylkesveg må det inngås gjennomføringsavtale med Vestland Fylkeskommune.
- 6.1.4. Kollektivholdeplasser o_KH1 og o_KH2 skal opparbeides i tråd med plankart. For tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal byggeplan være godkjent av Vestland Fylkeskommune

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB og BK)

- 6.2.1. Naturlekeplass og gangforbindelser innenfor bestemmelsesområde #5 skal være opparbeidet.
- 6.2.2. Leke- og uteoppholdsarealer skal i henhold til punkt 3.1.1 og 3.7 være ferdigstilt før det gir midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt BB og BK.
- 6.2.3. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor BB skal krysningspunkt for gående være tilrettelagt med nedsenket kantstein innenfor felt o_FO4.
- 6.2.4. Avfallsanlegg/ løsning med tilstrekkelig kapasitet til det enkelte omsøkte hus eller felt må være ferdigstilt i takt med utbyggingen i henhold til godkjent renovasjonsteknisk plan og ved funksjonstest av BIR.
- 6.2.5. Skredsikringstiltak iht. punkt 4.1.1 skal være ferdig gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.