

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Åsane, Gnr. 185, Bnr. 647,

Storbotn

Nasjonal arealplan-ID 4601_62950000

Saksnummer	201628582 / PLAN-2022/20503
Vedtatt av bystyret	XX.XX.XXXX
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	18.12.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil 10 boenheter i form av rekkehus med nødvendig infrastruktur. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 02.12.2025.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Arkitektur, estetikk og utforming

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

2.2. Terrenginngrep

2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenkning eller oppfylling skal unngås.

2.2.2. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.2.3. Høye murer bør unngås. Generelt skal murer med høyde over 2 meter utføres i naturstein. Murer høyere enn 3 meter avtrappes, dekkes med løsmasser og beplantes med stedegen og pollineringsvennlig vegetasjon. Det skal så langt det lar seg gjøre ikke bygges skjemmende

skjæringer, fyllinger og murer over 3 meter. I særlige tilfeller der trappeforming ikke er mulig på grunn av plassmangel, tillates murer, skjæringer og fyllinger over 3 meter. Slike tiltak skal så langt det er mulig beplantes og utformes på en måte som demper visuell påvirkning.

- 2.2.4. Skredfarevurdering datert 01.04.19 skal legges til grunn for vurdering av vegetasjonsforhold

2.3. Avfall og overskuddsmateriale

- 2.3.1. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

2.4. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§12-7 nr.6)

- 2.4.1. Rester av torvhus i stein skal ivaretas i sitt naturlige habitat, og restaureres. Det skal istandsettes av person med fagkompetanse og erfaring fra tilsvarende arbeid. Torvhuset må også sikres mot skader i anleggsperioden.
- 2.4.2. Om man under anleggsarbeidet skulle avdekke ukjente kulturminner, skal arbeidet stoppes opp umiddelbart, og rette myndighet kontaktes, jamfør undersøkingsplikten i Kulturminneloven § 9.

2.5. Miljøkvalitet

- 2.5.1. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal følges i bygge- og anleggsfasen.
- 2.5.2. Det skal gjøres støvreduserende tiltak fra anleggsområdet i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder også i forbindelse med eventuell transport av masser.

2.6. Vann, avløp- og overvann

- 2.6.1. VA-rammeplan datert 08.08.2025 er retningsgivende for videre detaljprosjektering.
- 2.6.2. Dersom det må pumpes ut anleggsvann fra byggegroper må vannet renses før det eventuelt slippes ut i bekken. Dette må eventuelt skje ved bruk av sedimentasjonscontainere eller liknende. Det er lagt inn fordrøyningsmagasin i VA-rammeplanen som kan benyttes til rensing av vannet.

2.7. Eierform

- 2.7.1. Alle arealformål som på plankartet er angitt med prefiks «o_» skal være offentlige. Alle arealformål som på plankartet er angitt med prefiks «f_» skal være felles. Bestemmelsene angir hvilke eiendommer disse er felles for. Arealer regulert til annen eierform er angitt uten prefiks i plankartet.

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

- 2.8.1. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplan:
- Plassering av bygg.
 - Parkering for bil, herunder utforming og plassering av HC-plasser og gjesteparkeringsplasser.
 - Adkomstveg og gangveger.
 - Utearealer.
 - Overvannsløsninger.
 - Murer, skjæringer og fyllinger.
 - Renovasjonsløsning.
 - Bevaring av eksisterende vegetasjon.

- Beplantning av ny vegetasjon.
- Der kommunale vegområder blir berørt skal det utarbeides vegteknisk plan som skal være godkjent av Bymiljøetaten.

2.9. Nettstasjon

- 2.9.1. Det kan etableres nettstasjon innenfor hele planområdet. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeareal og utenfor byggegrense mot bekk. Det tillates ikke å plassere nettstasjon som kan være til hinder for fri sikt langs kjøreveg.

2.10. Fremmedarter

- 2.10.1. Det kan etableres nettstasjon innenfor hele planområdet. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeareal og utenfor byggegrense mot bekk. Det tillates ikke å plassere nettstasjon som kan være til hinder for fri sikt langs kjøreveg.

3. Bestemmelse til arealformål

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

3.1.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhus (BK)

- 3.1.1.a. Maksimal grad av utnyttning totalt skal ikke være over 2000 m² BRA totalt.
- 3.1.1.b. Det tillates maks. byggehøyde på 8,5 meter for bebyggelse over garasjekjeller og 11,5 meter inkludert garasjekjeller. Maksimal mønehøyde i kote skal ikke være over k + 100,5.
- 3.1.1.c. Alle boenheter skal ha minimum 40 m² privat uteoppholdsareal inkludert terrasse/balkong.
- 3.1.1.d. Det skal settes av minimum 60 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor BK og LEK. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- 3.1.1.e. Boligtype skal være rekkehus.
- 3.1.1.f. Maksimalt antall boliger innenfor BK er 10.
- 3.1.1.g. Det skal tilrettelegges for minimum 2,5 lett tilgjengelige innendørs låsbare parkeringsplasser for sykkel per enhet. I tilknytning til sykkelparkeringen skal det sikres mulighet for sykkelvogner/lastesykler og tilrettelegges for lading. Det legges til rette for bilfritt boligområde med felles parkeringsløsning med garasjeport under bakken innenfor BK, og en mindre utvendig parkeringsplass for gjester innenfor BK med totalt 3 parkeringsplasser.
- 3.1.1.h. Per boenhet skal det etableres maksimalt 1 parkeringsplass for bil i garasje.
- 3.1.1.i. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- 3.1.1.j. Alle bilparkeringsplasser skal tilrettelegges med mulighet for lading.
- 3.1.1.k. Takflater skal ikke brukes til opphold. Ny bebyggelse skal etableres med saltak.
- 3.1.1.l. Innenfor BK feltet tillates det skjæringer, fyllinger og støttemurer med høyde inntil 8 meter der det er nødvendig av hensyn til terrengets utforming eller tekniske forhold, og der trappeforming ikke er mulig på grunn av plassmangel. Slike tiltak skal tilpasses eksisterende terreng og utformes slik at visuell påvirkning dempes, for eksempel ved bruk av vegetasjon, naturstein, byggegroper eller lignende tiltak. Høyde og utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og snitt i byggesøknad.

3.1.1.m. Innenfor BK tillates byggegrense på minimum 1 meter fra vegkant langs o_KV så lenge det er tilstrekkelig plass til grøfter, snøopplag, lyktestolper etc. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen. Slike tiltak skal ikke hindre fordrøyning av overvann fra veganlegg.

3.1.1.n. Det skal etableres en trappefri inngang til boenhetene.

3.1.1.o. Det tillates murer, trapper, ramper, skjæringer og fyllinger utenfor byggegrensen og inntil formålslinjen. Byggegrensen mot o_AVG1, deler av AVG4 og ØK BK er sammenfallende med formålsgrensen.

3.1.2. Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

3.1.2.a. Det skal legges til rette for renovasjonsløsning med bruk av bosspann. Dette skal inkludere BIR sin planlagte fremtidige løsning for matavfall. Det skal settes av rikelig med areal til renovasjonsløsningen, uten at veibane innskrenkes og/eller at frisisiktsone beskjæres. Spann skal oppbevares på egen grunn, og settes fram på hentepunkt på tømmedag.

3.1.2.b. Tilkomstveg, utkjøringsvei, snuhammer og oppstillingsplass for renovasjonsbil skal tilfredsstillende krav til lastebil, jf. Statens vegvesens håndbok N100, og bruksklasse 10, 32 tonn, jf. «forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vektor og dimensjoner for offentlig veg».

3.1.3. Lekeplass (LEK)

3.1.3.a. LEK skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1-7 år.

3.1.3.b. LEK skal bestå av minst 3 ulike lekeapparat.

3.1.3.c. LEK skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

3.1.3.d. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.

3.1.3.e. Det tillates trimming av vegetasjon for å sikre lys og luft. Mest mulig av store trær skal tas vare på uten tiltak for å sikre naturlig lek.

3.1.4. Uteoppholdsareal (UTE)

3.1.4.a. Det tillates etablering av naturlekeplass innenfor UTE.

3.1.4.b. Det tillates etablering av sti fra LEK til UTE.

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

3.2.1. Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV & FO)

3.2.1.a. F_V1 er felles for boligene utenfor planområdet.

3.2.1.b. f_V1, V2 og o_KV skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

3.2.1.c. Fortau o_FO skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

3.2.2. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

3.2.2.a. f_AVG2 er felles for BK og boligene utenfor planområdet.

3.2.2.b. o_AVG1, f_AVG2 og AVG4 skal brukes til grøfter, snøopplag, overvannshåndtering, lyktestolper, rekkverk, skilt/skiltportaler og murer.

3.2.2.c. o_AVG3 skal brukes til skjæringer, fyllinger og murer.

- 3.2.2.d. Endelig grense mellom annen veggrunn – grøntareal og tilstøtende areal kan ha mindre avvik fra det som ligger i planen.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Grønnstruktur (felt FRI)

- 3.3.1.a. Bekken skal bevares i samme trasé som i dag, og blir i sin helhet liggende åpen.
- 3.3.1.b. Det tillates ingen inngrep langs kantsonen til bekkeløpet i områder satt av til friområde. Unntaket er etablering av enkle, naturnære tiltak som sitteplasser, stier og plankebroer i FRI dersom det ikke reduserer flomkapasitet og skader naturmangfoldet. Tiltakene skal ha en skånsom utforming.
- 3.3.1.c. Eksisterende trær skal i så stor grad som mulig bevares. Trær som bevares skal sikres med sikringsgjerde for å hindre skade eller inngrep i anleggsperioden, og trærnes rotsone skal ikke brukes som midlertidig bygge – og anleggsområde for mellomlagring.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1. Friluftsmål (felt FL)

- 3.4.1.a. Bekken skal bevares i samme trasé som i dag, og blir i sin helhet liggende åpen.
- 3.4.1.b. Det tillates ingen inngrep langs kantsonen til bekkeløpet i områder satt av til friluftsmål.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 & H310)

- 4.1.1.a. Skredfarevurdering datert 01.04.19 er retningsgivende.
- 4.1.1.b. Innenfor ras- og skredfaresone (H310) er det fare for steinsprang. I H310_1 er største nominelle årlige sannsynlighet for ras 1/100. Det tillates ikke byggverk i sikkerhetsklasse S2-S3. I H310_2 er største nominelle årlige sannsynlighet for ras 1/1000. Det tillates ikke byggverk i sikkerhetsklasse S3. I H310_3 er største nominelle årlige sannsynlighet for ras 1/5000. Det tillates byggverk i sikkerhetsklasse S3 med sikringstiltak.
- 4.1.1.c. I området med frisiktsone (H140), skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilgrensende veg sitt plan. Det tillates enkeltstående stolper og trær.

4.2. Særlige hensyn til friluftsliv (§ 11-8 c) (H530)

- 4.2.1.a. Innen området skal det tas hensyn til eksisterende friluftsliv og det tillates ikke tiltak som vil forringe friluftslivets kvaliteter. Det tillates ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

4.3. Særlige hensyn til landskap (§ 11-8 c) (H550)

- 4.3.1.a. Innen området skal det tas hensyn til eksisterende landskap og det tillates ikke tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Det tillates ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.
- 4.3.1.b. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep.
- 4.3.1.c. Unntatt fra 4.3.1.b er sonen for FRI. Bekkeløpet holdes åpen, og utforming av bekkeløp med kantvegetasjon beholdes naturlig.

4.4. Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

- 4.4.1.a. Innen området skal det tas hensyn til eksisterende kulturmiljø og det tillates ikke tiltak som vil forringe kulturmiljøets kvaliteter. Det tillates ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.
- 4.4.1.b. Kyrkjestien H570_2 skal bevares i sin helhet slik den ligger i dag.

4.4.1.c. Rester av torvhus i stein i H570_1 skal ivaretas og restaureres i henhold til 2.5.1.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (felt #1)

5.1.1.a. Innenfor #1 er bekk i rør under FRI, LEK og o_KV.

5.2. Bestemmelsesområde (felt #2)

5.2.1.a. Innenfor #2 skal det etableres adkomst til torvhuset i form av trapp eller lignende.

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

6.1. Før rammetillatelse (felt BK)

6.1.1.a. Før godkjent rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap.

6.1.1.b. Ved innsending av rammesøknad skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.

6.1.1.c. Ved innsending av rammesøknad skal det foreligge utomhusplan.

6.1.1.d. Det skal foreligge en plan for avbøtende tiltak mot forurensing av bekk jf. § 2.6 før rammetillatelse.

6.1.1.e. VA-rammeplan må være godkjent før eller i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

6.2. Før igangsettelsestillatelse (felt BK)

6.2.1.a. Det skal dokumenteres hvordan skredfarevurderingen skal følges opp. Det må sikres tilstrekkelig trygghet for planområdet og eventuelt naboområder både i anleggsperioden og i permanent situasjon. Forutsetninger som er lagt til grunn i skredfarevurderingen, skal opprettholdes.

6.2.1.b. Det skal utarbeides trafiksikringsplan for bygge- og anleggsfasen.

6.2.1.c. Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det medfølge plan om beskyttelsestiltak som omhandler trafiksikkerhet, støv og andre ulemper knyttet til byggearbeid, jf. 2.5. Nødvendige tiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeidet settes i gang.

6.2.1.d. Det skal utarbeides en marksikringsplan som følges opp i bygge- og anleggsfasen.

6.3. Før brukstillatelse (felt BK)

6.3.1.a. Renovasjonsløsning med oppstillingsplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet iht. renovasjonsteknisk plan.

6.3.1.b. Veg f_V2 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.1.c. Uteoppholdsareal innenfor BK, og LEK med minst 3 ulike lekeapparater skal være ferdig opparbeidet.

6.3.1.d. Vann- og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent detaljteknisk VAO-plan.

6.3.1.e. Offentlig kjøreveg o_KV skal være ferdig opparbeidet med vegbredden på 5,5 meter. Tilhørende sideareal o_AVG1 skal være ferdig opparbeidet på minimum 1 meter.

6.3.1.f. Torvhuset skal være ferdig restaurert.

6.3.1.g. Tilkomst til Torvhuset skal være ferdig etablert iht. 5.2.1.a.

6.3.1.h. Kapasitet på skole og barnehage skal være dokumentert.

Dokumenter som gis juridisk virkning

Plankart, datert 28.11.2025

Dokumenter som gjøres retningsgivende

Illustrasjonsplan, datert 02.12.2025

Uteoppholdsplan, datert 02.12.2025

Snitt-tegninger, datert 28.11.2025

3D illustrasjon, datert 24.09.2025

Sol- og skygge, datert 24.09.2025

VA-rammeplan, datert 08.08.2025

Skredfarevurdering, datert 01.04.2019

Renovasjonsteknisk plan, datert 12.08.2021

Naturverdivurdering, datert 15.07.2021

FORSLAG