

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Åsane. Gnr.189, bnr. 34 mfl., Myrdalsvegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_71470000

Saksnummer	PLAN-2023/13989
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	12.03.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny bebyggelse i et eksisterende boligområde. Ny bebyggelse er planlagt med tilkomst til parkeringsanlegg og gode uteoppholdsarealer. Felles uteoppholdsarealer etableres på opparbeidet terreng og på dekke mellom boligene. Å sikre god kvalitet i arkitektur og materialbruk har vært et gjennomgående tema.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr.1,2,4)

2.1.1 Underveis i anleggs- og ferdigstillingsfasen av bygg og anlegg skal det gjennomføres fortløpende risikovurderinger.

2.2 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

2.2.1 Terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig sprengning eller oppfylling skal unngås.

2.2.2 Høye murer innenfor planområdet skal etableres på en måte som gjør det mulig å beplante med klatreplanter / slyngplanter / andre planter for et mykere estetisk uttrykk.

- 2.2.3 Nord for ny bebyggelse skal det sprenges for å etablere byggegrop. Etter at bygget er oppført skal det fylles opp med masser mellom fjellskjæringen og bebyggelsen. Det skal fylles til ulike etasjenivå, henholdsvis etasje 1, 2, 3 og 4. Visuelt inntrykk av gjenstående synlige fjellskjæringer skal dempes ved at det i forkant av skjæringen etableres natursteinsmurer med inntil 1 meter høyde og med beplantning i opphøyd bed bak muren inn mot fjellskjæringen. Der synlig fjellskjæring blir høyere enn 3 meter skal det monteres nett for klatreplanter på skjæringen, og det etableres opphøyde bed for klatreplanter i fremkant av skjæringen.
- 2.2.4 Etter avsluttet sprengning og fjerning av utsprengt materiale skal det vurderes om det er behov for bolting, nett eller annen sikring av fjellskjæring og terreng bak ny bebyggelse på tomten. Det skal gjennomføres og dokumenteres uavhengig kontroll av geo-fag.
- 2.2.5 På toppen av fjellskjæringen skal det monteres sikringsgjerde. Det skal også monteres sikringsgjerde på terrengmurer der dette følger av retningslinjene i TEK17.

2.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

- 2.3.1 Universell utforming skal legges til grunn for alle nye tiltak. Bygninger og uteområder skal utformes slik at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.

2.4 Vann, avløp og overvann (§ 12-7 nr. 4)

- 2.4.1 VA-rammeplan, datert 12.09.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Håndtering av overvann fra planområdet skal håndteres slik at overflatevann ikke blir liggende i kjørevegen eller i fortauet.

2.5 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

- 2.5.1 Nye byggverk skal utføres med fasader med varige kvaliteter. Alle bygg skal gis en god og hensiktsmessig form med høy arkitektonisk kvalitet. Boligenes fasade skal i hovedsak oppføres i tradisjonelle materialer som tre, mur og glass. Fargebruk skal være harmonisk og tilpasses nærområdet.
- 2.5.2 Skjæringer og restarealer skal utformes estetisk og i størst mulig grad tilplantes med stedegen vegetasjon.
- 2.5.3 Fronten på parkeringsgarasjen skal etableres som grønn vegg, terreng foran skal beplantes.
- 2.5.4 Fellestrapp mellom byggene skal utføres med kvalitet i utførelse og materialer, som skifer eller stålglatt betong.
- 2.5.5 Støyskjerm skal ha et tiltalende uttrykk med bruk av tre, glass og beplantning vekselvis.

2.6 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

- 2.6.1 Renovasjonsløsning i planområdet skal utformes i samsvar med renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 31.03.2025.

2.7 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 2.7.1 Del av byggegrense for felt BK er sammenfallende med formålsgrensen mot felt GN i øst.

2.8 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- 2.8.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at støykrav oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon.

- 2.8.2 Støyrapport datert 27.06.2024 skal ligge til grunn for prosjektering av bygg og anlegg innenfor planområdet.
- 2.8.3 Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.8.4 Det skal etableres en 1,6 m høy støyskjerm for å oppnå tilfredsstillende støynivå på uteareal sør for bygget.
- 2.8.5 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal følges i prosjektet.

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

- 2.9.1 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde:
Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
- 2.9.2 I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplan skal og vise materialbruk, høydekoter, gangveger, beplantning, innganger og tekniske installasjoner. Hvilke områder som skal ha universell utforming og hvordan dette utføres skal klargjøres i utomhusplan. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for utomhusplan.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

Utforming § (12-7 nr.1):

- 3.1.1.a Innenfor felt BK tillates etablert som boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse med til sammen 10 boenheter.
- 3.1.1.b Bebyggelsen skal være oppdelt i 4 bygningskropper med sammenbindende fellesareal og parkering.
- 3.1.1.c Maksimale bygge MH mønehøyder er angitt på plankartet.
- 3.1.1.d Bebyggelsen skal ha saltak med ulike møneretninger. Oppriss og snitt-tegninger er retningsgivende for takform og møneretning.
- 3.1.1.e Bebyggelsen skal samlet sett fremstå som helhetlig utformet med god materialbruk og med en utforming med høy kvalitet. Hovedmaterialet skal være tre.
- 3.1.1.f Nye boenheter skal ikke være mindre enn 45 m² BRA + bodareal. Minimum 3 boenheter skal være over 80m² BRA. Minimum en leilighet over 80m² BRA skal ha direkte utgang til terreng.

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

- 3.1.1.g Uteoppholdsareal og lekeplass.

Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan/balkong. Minimum 50% skal utformes som fellesareal. Alle enheter skal ha privat uteoppholdsareal.

- All tilkomst til uteoppholdsarealer skal være universelt utformet.
- Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal være skjermet mot vind, og minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med plasser for barn og unge og utformes ihht illustrasjonsplan som skal være retningsgivende for utforming av utearealer. Lekearealer skal utformes for ulike brukergrupper. Arealet skal opparbeides med egnet dekke og falldekke der dette kreves. Lekearealer skal inneholde minimum 3 varierte lekbare element, 1 sandkasse og gode oppholdsplasser, med sittebenker.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Det skal etableres ny vegetasjon på uteoppholdsarealene.
- Privat uteareal skal ligge i direkte tilknytning til boligene.

3.1.1.h Parkering for bil og sykkel

- All bilparkering skal skje i felles parkeringsanlegg under boligbebyggelse innenfor felt BK.
- Det kan etableres maksimum 4 parkeringsplass for bil
- Minimum 1 bilparkeringsplass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede
- Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for bolig.
- Sykkelplassene for boligformål skal være tyverisikre og under tak.
- Alle sykkelparkeringsplassene for boligformål skal være lett tilgjengelige og plasseres hovedsakelig innvendig i byggene, med lett adkomst.
- Minimum 15% av plassene skal avsettes til sykkelvogner/lastesykler.

3.1.2 Uteoppholdsareal

3.1.2.a Områdene F1, F2 og F6, vist i illustrasjonsplanen, skal være felles for fradelte tomter eller seksjoner innenfor felt BK (§ 12-7 nr. 14)

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV)

3.2.1.a Kjørevegen skal få god overvannshåndtering, og at vannet ikke skal bli liggende i vegen i samsvar med VA-rammeplan datert 11.09.2024

3.2.2 Fortau (o_FO)

3.2.2.a Det tillates nedsenket innkjørsel vist med avkjørselspil på plankartet. Avkjørsel skal etableres som vist i tekniske vegtegninger, datert 25.06.2025. Løsningen innebærer nedsenk med 2 cm vis med maksimal lengde 8 meter. Overgangskantstein kommer i tillegg, og skal være 1 m til hver side av nedsenket kantstein. Nedsenk skal utformes slik at den første 1 m fra kantsteinen skal ha stigning brattere enn 2%, og dermed ta høydeforskjellen for den lavere kantsteinen i nedsenken. Resten av fortauet skal ha tverrfall på 2%.

3.2.3 Annen veggrunn grønt (felt AVG)

3.2.3.a Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg tillates det nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglyk, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen. Her er også oppstillingsplass for bosspann.

3.3 Grønnstruktur (felt GN) (§ 12-5 nr. 3)

- 3.3.1 Innenfor felt GN skal eksisterende vegetasjon / terreng / trær bevares.
- 3.3.2 Etablering av eventuelt nye stier med enkel naturvennlig tilrettelegging, som vist i illustrasjonsplan datert 18.12.2025 er tillatt.

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

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

4.1.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Før oppstart av arbeid på tomten skal rasfaren vurderes på et formøte mellom entreprenør og geolog. Møtet skal avklare mulige risiko, kompenserende tiltak og oppfølging.

I forkant av anleggsarbeidet skal det monteres anleggsgjerde for å begrense tilgang til faresonen.

Steiner/blokker og annet løst materiale skal fjernes eller sikres ved band eller bolting før igangsetting av anleggsarbeidet.

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

Veiledning: Opparbeidelse av offentlige anlegg vil ikke anses oppfylt før anlegget er godkjent av det offentlige.

5.1 Før igangsettingstillatelse for felt BK

- 5.1.1 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 5.1.2 Skole- og barnehagekapasitet må være dokumentert.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk i felt BK.

- 5.2.1 Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan
- 5.2.2 Støyskjerm skal være etablert i tråd med godkjent utomhusplan og støyrapport.
- 5.2.3 Eventuelle stier i terreng iht illustrasjonsplan skal være ferdig opparbeidet.
- 5.2.4 Renovasjonsløsning med nødvendig kapasitet skal være ferdigstilt og satt i drift.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

A. Bindende

- 1. Tekniske vegtegninger datert 25.06.2025

B. Retningsgivende:

- 2. illustrasjonsplan datert 18.12.2025