

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Laksevåg, gnr. 149 bnr. 4 mfl.**

**Simonsviken næringspark**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_71130000**

Saksnummer	PLAN-2022/24304
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	26.05.26
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

Reguleringsplanen for Simonsviken næringspark legger til rette for dagens virksomheter og videre bruk og utvikling av næringsområdet. Planens intensjon er å legge til rette for ulike typer næringsvirksomhet, industri, avfalls- og massehåndtering, arealkrevende varehandel og engros, kontor, samt privat og offentlig tjenesteyting. Konkret legger planen til rette for ett nytt bygg i nord på ca. 3000 m<sup>2</sup> BRA, riving og oppføring av nytt lagerbygg i sør på ca. 1500 m<sup>2</sup> BRA og et ekstra plan på ca. 8000 m<sup>2</sup> BRA innenfor deler av allerede eksisterende bebyggelse. Reguleringsplanen legger opp til en utbedring av veg, fortau og trafikkarealer for å bedre trafiksikkerheten innenfor planområdet.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

##### 2.1.1. Estetisk utforming

2.1.1.a. Det skal dokumenteres god funksjonell tilpasning til omgivelsene. Ved prosjektering skal fargevalg og materialbruk tilpasses eksisterende bebyggelse.

##### 2.1.2. Terrengbehandling

2.1.2.a. Terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

2.1.2.b. Fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

2.1.2.c. Tilplanting av fremmede arter er ikke tillatt. Ved gjennomføring av tiltak skal fremmede arter fjernes og håndteres på en forsvarlig måte.

### **2.1.3. Overvannshåndtering**

2.1.3.a. VA-rammeplan datert 22.01.2026 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

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

2.2.1. Nye tiltak skal ikke medføre økt utslipp til grunn. Der det skal gjennomføres fysiske byggetiltak i grunn, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelse med tiltaksplan i det aktuelle området.

2.2.2. Støyfaglig vurdering for planområdet datert 15.12.2025 skal legges til grunn for plassering av støykilder og avbøtende tiltak.

2.2.3. Avbøtende tiltak mot støy skal komme frem av situasjonsplan ved søknad om nye tiltak.

### **2.3. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

2.3.1. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for avfallshåndtering i bygge- og anleggsfasen.

2.3.2. Før igangsettingstillatelse for veg skal det foreligge en plan for å sikre trafiksikkerhet for myke trafikanter i bygge- og anleggsfasen.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

### **3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **3.1.1. Utnytting/utforming**

3.1.1.a. Maksimal utnyttelse (m<sup>2</sup>-BRA) er angitt på plankartet.

3.1.1.b. Bruksareal for tenkte plan, kjellerarealer og parkering skal ikke medregnes i BRA.

3.1.1.c. Maksimal tillatt mønehøyde og/eller gesimshøyde kommer frem av plankartet.

3.1.1.d. Det tillattes etablering av tekniske installasjoner 3 meter over maksimal byggehøyde. Installasjoner skal også være 3 meter inntrukke fra kant.

#### **3.1.2. Byggegrense**

3.1.2.a. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Det er unntak for dette for LA og KBA1, i bestemmelse 3.2.1.c. og 3.2.2.g.

3.1.2.b. Byggegrensen for deler av felt LA er sammenfallende med formålsgrensen.

#### **3.1.3. Parkering**

3.1.3.a. Innenfor felt KBA1, KBA2 og LA tillates det inntil 217 parkeringsplasser. For felt KBA3 tillates det inntil 3 parkeringsplasser. Minimum 10% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelsehemmede og skal ligge i nærheten av et inngangsparti.

3.1.3.b. Det skal for formålene KBA1, KBA2, KBA3 og LA etableres 2 parkeringsplasser for sykkel per 1000 m<sup>2</sup> BRA innenfor hvert arealformål.

#### **3.1.4. Renovasjon**

3.1.4.a. Areal til renovasjon med tilkomst tillates etablert innenfor formål KBA1, KBA2, KBA3 og LA.

3.1.4.b. Hver virksomhet kan etablere egen renovasjonsløsning i nærhet til eget areal.

### **3.2. Arealformål**

#### **3.2.1. Lager (felt LA)**

3.2.1.a. Innenfor LA tillates lagerbebyggelse.

- 3.2.1.b. Det tillates parkering og utelagring innenfor formålet.
- 3.2.1.c. Det tillattes etablert pumpestasjon innenfor formålet, i tråd med VA-rammeplanen datert 11.12.2025. Denne kan etableres utenfor byggegrensen.
- 3.2.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1-3)**
- 3.2.2.a. Innenfor KBA1 og KBA2 tillates det næring, industri, lager, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, nærmere bestemt avfalls- og massehåndteringsanlegg.
- 3.2.2.b. Innenfor KBA3 tillates det bolig, kontor og tjenesteyting.
- 3.2.2.c. Innenfor KBA1 og KBA2 tillates tilhørende anlegg som inkluderer vei, parkering, utelagring, renovasjon, gjerder, gangveger, eventuell støyskjerming og sykkelparkering.
- 3.2.2.d. Det er ikke tillatt å etablere detaljvarehandel innenfor KBA1 og KBA2. Det er kun tillatt med forretning i form av arealkrevende varehandel og engroshandel.
- 3.2.2.e. Innenfor KBA1 og KBA2 kan 5% av BRA benyttes til tjenesteyting. Andelen tjenesteyting kan være høyere dersom det dokumenteres at nye tiltak til dette formålet ikke medfører en større økning i trafikken til planområdet enn annen tillatt bruk.
- 3.2.2.f. Innenfor KBA1 og KBA2 kan 5% av BRA benyttes til kontorareal som ikke er tilknyttet annen virksomhet. Andelen kontorareal kan være høyere dersom det dokumenteres at nye tiltak til dette formålet ikke medfører en større økning i trafikken til planområdet enn annen tillatt bruk. Annet kontorareal må være tilknyttet den særskilte virksomhet (næring, industri, lager, forretning, tjenesteyting og avfalls- og massehåndteringsanlegg).
- 3.2.2.g. Det tillates parkering og utelagring innenfor arealformålene KBA1 og KBA2.
- 3.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)**
- 3.3.1. Veg (felt V1-7)**
- 3.3.1.a. Vegene skal utformes med fast dekke.
- 3.3.2. Kjøreveg (felt KV1-4)**
- 3.3.2.a. Kjørevegene skal utformes med fast dekke.
- 3.3.3. Fortau (felt FO1-8)**
- 3.3.3.a. Fortauene skal utformes med fast dekke.
- 3.3.3.b. Avkjørsler skal utformes med nedsenket kantstein.
- 3.3.4. Gangveg /gangareal/gågate (felt GG1)**
- 3.3.4.a. Gangvegen skal utformes med fast dekke.
- 3.3.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt AVT1-24)**
- 3.3.5.a. Arealene skal utformes med fast dekke.
- 3.3.6. Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG1-13)**
- 3.3.6.a. Arealet skal benyttes til grøntareal, fysisk skilt fra tilgrensende infrastrukturformål.
- 3.3.7. Havn (felt H)**
- 3.3.7.a. Det tillates utelagring innenfor arealformålet.
- 3.3.7.b. Kaifront kan opparbeides med plastring og stein.
- 3.3.7.c. Ved fremtidig havnivåstiging, er det tillatt å heve kaifront og arealer innenfor formålet inntil 3 moh.

### **3.3.8. Kollektivanlegg (felt KA1-2)**

- 3.3.8.a. Det skal etableres et leskur/plattformtak innenfor arealet.
- 3.3.8.b. Arealet skal opparbeides i samsvar med Statens Vegvesen sine vegnormer.

### **3.3.9. Parkeringsplasser (felt PP1-5)**

- 3.3.9.a. Parkeringsplasser skal etableres med fast dekke.
- 3.3.9.b. Innenfor f\_PP2 tillattes det etablert 4 bilparkeringsplasser. Disse unntas fra parkeringsdekningen for resterende planområde. Det tillates også oppstilling av renovasjonsbeholdere innenfor formålet.
- 3.3.9.c. Det er tillatt å etablere inntil 9 parkeringsplasser innenfor PP3.
- 3.3.9.d. Det er tillatt å etablere inntil 9 parkeringsplasser innenfor PP4.
- 3.3.9.e. Det er tillatt å etablere inntil 55 parkeringsplasser innenfor PP5.
- 3.3.9.f. Minimum 10% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede og skal ligge i nærheten av et inngangsparti.

### **3.3.10. Trasé for overvannsnett (felt OVN)**

- 3.3.10.a. Arealet skal benyttes til flomveg. VA-rammeplanen datert 22.01.2026 angir rammene for tiltaket. Endelig utforming avklares i detaljprosjekteringen.

### **3.3.11. Eierform**

- 3.3.11.a. f\_AVG9 er felles for boenhetene på eiendommene 149/476 og 149/485.
- 3.3.11.b. f\_PP2 er felles for boenhetene på eiendommene 149/476 og 149/485.

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

### **3.4.1. Naturområde (felt GN1-5)**

- 3.4.1.a. Innenfor arealformålet skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.
- 3.4.1.b. Det kan etableres stier, gjerder og skredsikringstiltak innenfor formålet.
- 3.4.1.c. Det er tillatt med trafostasjon innenfor GN1.

### **3.4.2. Turveg (felt TV1-3)**

- 3.4.2.a. TV1 skal gruses og terrenget kan bearbeides med trapper, klopper og lignende. Det settes ikke krav til universell utforming av turvegen.
- 3.4.2.b. Turvegenes sideareal skal beplantes og gis en hensiktsmessig opparbeiding.

### **3.4.3. Park (felt PA)**

- 3.4.3.a. Det er tillatt å etablere nye og vedlikeholde eksisterende stier innenfor arealformålet.
- 3.4.3.b. Det er tillatt å etablere bro over bekkeløpet som går gjennom arealformålet.
- 3.4.3.c. Det er tillatt å etablere et areal til hundepark innenfor formålet. Dette må ikke komme i konflikt med eksisterende stinett, eller føre til andre større endringer innenfor arealformålet.

## **3.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (§ 12-5 nr. 6)**

### **3.5.1. Havneområde i sjø (Felt HOS)**

- 3.5.1.a. Innenfor formålet tillates det ikke etablert konstruksjoner/anlegg som hindrer fri ferdsel.

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

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

#### **4.1.1. Sikringszone frisikt (H140)**

4.1.1.a. Sikringssonen skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter i tilstøtende vegers plan for å sikre tilstrekkelig frisikt i vegkryss.

#### **4.1.2. Faresone – Ras og skredfare (H310)**

4.1.2.a. Dersom det i fremtiden skal føres opp tiltak innenfor faresonen må det utføres sikringstiltak for å oppfylle kravene til sikkerhet jf. skredfarevurdering. Tiltak skal prosjekteres av firma med ingeniørgeologisk og skredfaglig kompetanse.

#### **4.1.3. Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentledning) (H370)**

4.1.3.a. Det er kun tillatt å gjennomføre tiltak relevant for trafostasjon, innenfor området.

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

#### **4.2.1. Sone med angitte hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)**

4.2.1.a. H570\_1 regulerer bevaring av eksisterende bebyggelse og hageanlegg. Innenfor sonen er det tillatt å etablere et nytt garasjeanlegg/verksted, samt tiltak jf. PBL § 20-4 a), og alle tiltak jf. PBL § 20-5. Skjøtsel av hageanlegg er tillatt.

4.2.1.b. H570\_2 regulerer bevaring av historisk veifar.

## **5. Bestemmelsesområde**

### **5.1. Bestemmelsesområde #1**

5.1.1. Det tillates etablert dekke og innkjøring til plan 2 innenfor bestemmelsesområde #1.

### **5.2. Bestemmelsesområde #2**

5.2.1. Det tillates tiltak for gassoppbevaring, som kan overstige maksimal byggehøyde for arealformålet opp til kote +23.

### **5.3. Bestemmelsesområde #3**

5.3.1. Det er tillatt at deler av bebyggelsen i KBA1, hvor nederste 6 meter over planeringsnivå ikke bebygges, kan trekkes 2,5 meter utenfor formåls grensen/byggegrensen.

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

### **6.1. Før rammetillatelse for ny bebyggelse i KBA1 og LA**

6.1.1. Sammen med søknad om rammetillatelse for det enkelte tiltak, skal det foreligge støyrapport som beskriver eventuelle tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravene i støyforskriften for ny bebyggelse.

6.1.2. VA-detaljplan skal følge rammesøknad for tiltaket.

### **6.2. Før igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i KBA1 og LA**

6.2.1. Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

- Støy- og støvforebyggende tiltak

- Tiltak for å ivareta myke trafikanters sikkerhet
  - Varsling og informasjon til naboer om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- 6.2.2. Teknisk detaljplaner av offentlig vegareal inklusive fortau i tråd med reguleringsplanen skal være godkjent av korrekt vegmyndighet.

### **6.3. Før ny bebyggelse tas i bruk i KBA1 og LA**

- 6.3.1. Veg V6, med FO7, o\_AVT21 og 22 og o\_AVG12, skal være opparbeidet til formål KBA2.
- 6.3.2. Veg V3, med FO6, AVG10 og 11 og AVT18, skal være opparbeidet til formål LA.
- 6.3.3. Nødvendige tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare i samsvar med skredvurdering, datert 13.03.2025, skal være gjennomført.
- 6.3.4. Offentlige veger og fortau skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med godkjente tekniske detaljplaner. Bestemmelsen er oppfylt ved en utbyggingsavtale. Dette gjelder for:
- Veg – o\_V1 og o\_V5
  - Kjøreveg – o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3 og o\_KV4
  - Fortau – o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_FO4, o\_FO5, o\_FO7 og o\_FO8,
  - Gangveg, gangareal eller gågate – o\_GG1
  - Annen veggrunn, teknisk anlegg – o\_AVT1, o\_AVT2, o\_AVT3, o\_AVT4, o\_AVT5, o\_AVT6, o\_AVT7, o\_AVT8, o\_AVT9, o\_AVT10, o\_AVT11, o\_AVT12, o\_AVT15, o\_AVT16, o\_AVT17, o\_AVT19, o\_AVT21, o\_AVT22, o\_AVT23 og o\_AVT24
  - Annen veggrunn - grøntareal – o\_AVG1, o\_AVG2, o\_AVG3, o\_AVG4, o\_AVG5, o\_AVG6, o\_AVG7 og o\_AVG8
  - Kollektivanlegg – o\_KA1 og o\_KA2

### **Dokumenter som gis juridisk virkning**

Skredfarevurdering (Multiconsult), datert 13.03.2025

Støyrapport (Sweco), datert 15.12.2025

Illustrasjonsplan datert 23.01.2026

VA-rammeplan (Haugen VVA) datert 22.01.2026