

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
ESPEHAUGEN GNR. 107. BNR. 5, 26, 27, 47. 349 M.FL. I FANA,  
BERGEN. PLANNR. 9000000.  
BYSTYREVEDTAK 22.11. 1993.**

<b>Endringer</b> jf. pbl § 12-14				
Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
200508234	YTREBYGDA. GNR 107 DEL AV BNR 349, 420, 441 OG 453, ESPEHAUGEN NÆRINGSOMRÅDE.	9000001	Eget bestemmelses sett datert 26.08.05 gjelder for planendring 9000001. Disse gjelder i tillegg til dette bestemmelses dokumentet.	
201821340	YTREBYGDA, GNR. 107, BNR. 498, ESPEHAUGEN I/L3.	9000003	10.10.19	

**§ 1**

**GENERELT**

**1.1** Det regulerte området er vist på planen med stiptet linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:1000 og 1:500<sup>1</sup>.

**1.2** Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområder for:

- industri
- boliger med tilhørende anlegg
- lager<sup>2</sup>

Landbruksområde.

Offentlig trafikkområde.

<sup>1</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>2</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

**Blå/grønnstruktur<sup>3</sup>.**

Spesialområde:

- parkbelte i industriområde.
- elektroteknisk anlegg (koplingsstasjon).
- frisiktsoner.

Fellesområde:

- felles vegger.

- 1.3** Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 1.4** Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- 1.5** På grunn av instrumentene for innflyging til Flesland Lufthavn, må materialvalg og høyder for bygninger i området vurderes av Luftfartsverket. Dette gjelder såvel byggets konstruksjon som eventuelle byggekraner i anleggs- /byggeperioden.

Før det gis byggetillatelse skal således byggesaker, herunder montering av eventuelle byggekraner i anleggs-/byggeperioden, forelegges Luftfartsverket.

- 1.6** Innenfor BKB1 skal VA-rammeplanen datert 31.01.19 legges til grunn for videre detaljprosjektering<sup>4</sup>.
- 1.7** For BKB1 skal krav til støy og støv i bygge- anlegg-, og driftsfasen etter T1442 gjelde<sup>5</sup>.

## § 2 OMRÅDER FOR INDUSTRI

- 2.1** I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. atkomst og parkering, også tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området. Kontor- og engrosvirksomhet er tillatt. Varehus og større detaljhandelsvirksomhet tillates ikke.

Tjenesteytende virksomheter forøvrig skal søkes lokalisert til delområde To ("Torget").

**I formål BKB1 inngår oppstillingsplasser til renovasjonsbiler i formål industri/lager. Oppstillingsplassene inngår i utnyttelsesgraden<sup>6</sup>.**

---

<sup>3</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>4</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>5</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>6</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

- 2.1.2** Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til skjemmende lagring.
- 2.1.3** Virksomhetens art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Det tillates ikke etablert anlegg som ved lukt, røyk, støy eller annet forurensende utslipp vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- 2.1.4** I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- 2.1.5** Inngjerding av tomtene høyere enn 1 m skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor industritomt støter mot parkbelte settes gjerdet i grensen mellom bebyggelig del av tomt og parkbelte. Parkbelte mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- 2.1.6** I formål BKB1 skal det etableres vegetasjonsrekker mellom parkeringsplassene som vist i illustrasjonsplan datert 15.05.2019. Vegetasjonen skal bestå av trær som fremmer det estetiske uttrykket på parkeringsområdet<sup>7</sup>.
- 2.1.7** Innenfor felt BKB1 er illustrasjonsplanen datert 16.08.2019 retningsgivende for gangtraseer og kjøremønster<sup>8</sup>.
- 2.1.8** Innenfor felt BKB1 skal alle bygg gis en god materialbruk og utforming. Utforming av nye byggverk skal sikre et godt samspill med eksisterende bygninger i forhold til plassering på tomten, byggestruktur, volum og takform<sup>9</sup>.
- 2.1.9** Innenfor BKB1 tillates det etablert uteoppholdsareal på tak<sup>10</sup>.

## **2.2 Spesielle restriksjoner.**

- 2.2.1** Deler av planområdet berøres av høyderestriksjoner i innflygningssonen til Flesland flyplass. Restriksjonene gjelder spesielt område F2 "Flaten sør" og er påført plankartet.

### **2.2.2 For felt BKB1:**

Radioteknisk vurdering i sone 2: Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 64,5 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Dersom mobilkran skal operere høyere enn 40 meter over terreng i forbindelse med oppføring av bygg og infrastruktur, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Ved bruk av tårnkran der bommen overstiger kote 64,5 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring

<sup>7</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>8</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>9</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>10</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av kraner<sup>11</sup>.

- 2.2.3** Deler av planområdet berøres av to typer avgrensninger på grunn av Forsvarets lagring av farlige stoffer. Avgrensningene har fått betegnelsene YSA/b og 2 x YSA/b og er påført plankartet.

I sone I - nord og vest for grenselinje YSA/b – skal de anlegg som kommer til utførelse bare gi mulighet for midlertidig opphold.

I sone II - mellom grenselinjene YSA/b og 2 x YSA/b - kan det ikke tillates at bygninger med mer enn en etasje oppføres med store glassflater eller ikke-bærende yttervegger. Bygningsrådet kan gi nærmere bestemmelser om dette.

- 2.2.4** Planområdet ligger i flystøysone. Ved utforming av bebyggelse skal det tas hensyn til dette gjennom retningslinjer fra Miljøverndepartementet (rundskriv T-22/84).

## **2.3 Plankrav.**

- 2.3.1** Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hver enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en regelmessig form, tilpasset bruken av tomtene.

Før hvert enkelt av områdene kan deles skal det for vedkommende område foreligge en retningsgivende delingsplan godkjent av bygningsrådet.

Delingsplanen skal utformes som en forenklet plan for utbygging og skal vise:

- tomtegrenser
- bygningers plassering, etasjetall og høyde
- interne vegger, avkjørsler og parkeringsplasser.

- 2.3.2** Før søknad om gravetillatelse eller byggetillatelse for en tomt kan behandles, kreves det framlagt en **utomhusplan**<sup>12</sup>.

Bygningsrådet kan kreve at en slik **utomhusplan**<sup>13</sup> omfatter flere tomter som det er naturlig å se i sammenheng.

**Utomhusplan**<sup>14</sup> utarbeides i målestokk 1:500 og skal vise

- Bygninger planlagt i omsøkte byggetrinn.
- Framtidige utvidelser eller nye bygninger.
- Avkjørsel, interne vegger, parkering.
- Murer og trapper.
- Fyllinger og skjæringer.

---

<sup>11</sup> Tilføydd, saksnummer: 201821340

<sup>12</sup> Strøket og tilføydd, saksnummer: 201821340

<sup>13</sup> Strøket og tilføydd, saksnummer: 201821340

<sup>14</sup> Strøket og tilføydd, saksnummer: 201821340

- Bearbeiding og beplantning av parkbelte og andre grøntarealer.
- Arealer og trær som ikke skal berøres.
- Gjerder.
- Plassering av bosscainere eller bosshus.

Det skal føres høyder på veger, plasser og alle bygningsnivåer inklusive gesims og møner. Videre skal bygningens etasjetall og takform angis.

Det skal redegjøres for eventuelle avvik fra reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

## 2.4 Tomteutnyttelse.

- 2.4.1 Bygningenes samlede grunnflate må ikke være større enn halvdel av netto tomteareal (eksklusiv parkbelte) d.v.s. at tillatt bebygd areal - BYA - 50 %.

## 2.5 Byggehøyde.

- 2.5.1 I industriområdene tillates følgende gesimshøyder:

Felt "Spenncon"	16 m	
Felt H - "Haugen"	12 m	
Felt T - "Tua"	12 m	
Felt F - "Flaten"	12 m	- men delvis med ytterligere begrensninger som følge av høyde og restriksjoner i forbindelse med flyplassen.
Felt To - "Torget"	16 m	
Felt S - "Sørli"	16 m	
Felt D - "Dalen"	16 m	- kan økes til 20 m i de lavest liggende deler - se plankartet.

Gesimshøyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen til skjæringspunkt mellom takflate og veggflate.

For felt BKB1 er byggehøyde oppgitt i plankartet (planID.: 9000003). Det tillates solcellepanel på hele takflaten under forutsetning av at det er godkjent av Avinor<sup>15</sup>.

## 2.6 Parkering/Atkomst.

- 2.6.1 Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformål beregnes og opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Bergen.

- 2.6.2 Innenfor formål BKB1 tillates det 100 parkeringsplasser for personbiler. Parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av elbiler. Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> lager/industri.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>16</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

- 2.6.3** Der atkomst til tomt ikke er vist på plankartet fastlegges den eksakte plassering av bygningsrådet i plan for utbygging eller situasjonsriss ved byggemelding.

### **§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGER**

- 3.1** Eksisterende boliger reguleres til boligformål. Antall enheter tillates ikke øket. Mindre tilbygg, uthus, garasjer kan godkjennes. Eiendommene tillates ikke delt.

### **§ 4 OMRÅDE FOR LANDBRUK**

- 4.1** Området skal nyttes til tradisjonell jord- og skogbruksdrift. I landbruksområdene tillates ikke oppført bygninger.

Unntak kan tillates hvor bygning kan påvises å ha naturlig tilknytning til landbruksdriften og hvor det etter bygningsrådets skjønn er særlige grunner som kan tale for dette uten at bruksverdien av områdets reguleringsformål reduseres.

### **§ 5 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL**

- 5.1** I trafikkområdet skal det anlegges
- kjøreveier med fortau
  - gang- og sykkelveier
  - annet trafikkareal.
- 5.2** Anleggene skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.
- 5.3** Vegskjæringer mot byggeområder, friområder og fellesareal må være sikret med gjerder når området tas i bruk.
- 5.4** Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares.
- 5.5** I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers

- 5.6** Avkjørsler fra fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

## **§ 6** **FRIOMRÅDER OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR<sup>17</sup>**

- 6.1** Friområdene skal nyttes til turområder og naturpark
- 6.2** Areal avsatt til blågrønnstruktur skal ikke nyttes til lagring eller parkering. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det tillates felling av trær som utgjør en risiko<sup>18</sup>.

## **§ 7** **SPESIALOMRÅDER**

### **7.1 Parkbelte i industriområde.**

Som en del av industriområdene skal det som vist på planen etableres parkbelter mot hovedvegene og mot tilstøtende boligområder.

Parkbeltet kan ikke bebygges eller nyttes til lagring eller parkering.

Parkbeltet forutsettes opparbeidet med kraftig vegetasjon (trær).

Eksisterende verdifull vegetasjon i parkbeltet skal bevares.

Parkbeltet skal opparbeides samtidig med industrianlegget forøvrig.

### **7.2 Frisiktsoner**

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

### **7.3 Elektroteknisk anlegg (kplingsstasjon).**

Området skal nyttes av Bergen Lysverker til oppføring av kplingsstasjon.

---

<sup>17</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>18</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

**§ 8**

**FELLES VEGER**

FV 1 er felles for boligområdene B1 og B2

FV 2 er felles for boligområdene B3 og B4

Felles kjøreveg f\_SKV1 med tilhørende fortau f\_SF1 er felles for gnr. 107 bnr. 498, 503, 526, 527, 536, 543 og formål I/L1, I/L2, I/L4 og F/I/L i reguleringsplan for Espehaugen (planID.: 63190000)<sup>19</sup>.

**§ 9**

**REKKEFØLGEKRAV**

**9.1 Før rammetillatelse (BKB1)**

Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner jf. § 2.2.2<sup>20</sup>.

Kommunen kan ikke gi rammetillatelse for bruk av kraner høyere enn 40 meter over terreng uten at det foreligger godkjennelse fra Avinor<sup>21</sup>.

**9.1 Før bebyggelse tas i bruk (BKB1)**

Fortau f\_SF1 og SF2 og kjørevei f\_SKV1 og SV1 skal være opparbeidet før nytt tiltak på tomten tas i bruk<sup>22</sup>.

Det skal ha vært gjennomført en kontrollert idriftsettelse av solcelleanlegget i samarbeid med Avinor<sup>23</sup>.

**KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING  
PLANAVDELING YTRE BY, den 06.06.1990  
Revidert 10.10.2019**

---

<sup>19</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>20</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>21</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>22</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340

<sup>23</sup> Tilføyd, saksnummer: 201821340