



## Plan 14 – Bakarvågen, Søre Erdal

### Reguleringsbestemmelser

(Pbl. 1965 og pbl. 2008)

*Nasjonal arealplan-ID: 1247\_14*

*Vedtatt i kommunestyret: 03.01.1968*

*Revidert: 23.03.00 og 02.07.18*

*Vedtatt i UTM: 30.08.18, sak 145/18*

#### § 1.

Det regulerte området er på tegningene nr. 28040, 28041 og 28295 vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

#### § 2.<sup>1</sup>

Bebyggelsen innenfor det regulerte arealet er del i:

- A. Trebebyggelse
- B. Boligbebyggelse
- C. Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse
- D. Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse
- E. Lekeplass
- F. Samferdsel og teknisk infrastruktur
- G. Industristrøk

#### A. TREBEBYGGELSE

#### § 3.<sup>1</sup>

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

---

<sup>1</sup> Reguleringsendring vedtatt den 30.08.18 i Utvalg for teknikk og miljø (UTM), sak 145/18.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngravl når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>.

#### § 4.<sup>1</sup>

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje.

Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

#### § 5.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal.

Garasje, uthus, fløybygning kan føres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak fra bestemmelsene i pkt. 1 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsloven innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Askøy Kommune. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndelingen når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

#### § 6.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

## B. BOLIGBEBYGGELSE

(Pbl § 12-5, nr.1)

### § 7.<sup>1</sup>

1. B
  - a. B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8 inngår i tilgrensende formål og tomter.
  - b. B1, B3-6 og B8 kan ikke bebygges. B2 og B7 kan bebygges utenfor byggegrensene.

## C. BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

(Pbl § 12-5, nr.1)

### § 8.<sup>1</sup>

1. BFS
  - a. For BFS1, BFS2 og BFS3 skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA og byggehøyde (k+) som er angitt på plankartet. For boenheter hvor bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m<sup>2</sup>, skal det etableres minimum 125 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være privatareal. For boenheter hvor bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m<sup>2</sup>, skal det etableres minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 50 m<sup>2</sup> skal være privatareal. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.
  - b. For BFS1 tillates det oppført en bolig med inntil to enheter.
  - c. For BFS2 tillates det oppført en tomannsbolig med inntil to enheter.
  - d. For BFS3 tillates det oppført en bolig med inntil to enheter. Det tillates at boligen utformes med pulttak med takvinkel på inntil 7°. Murer opptil 1,0m i tilknytning til tilkomstveg til bolig kan plasseres innenfor byggenrene mot veg.
  - e. Planeringsnivåer kan variere med +/- 0,5 m

D. BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

(Pbl § 12-5, nr.1)

§ 9.<sup>1</sup>

1. BKS

- a. For BKS1 skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA og byggehøyde (k+) som er angitt på plankartet. På BKS1 tillates det oppført inntil fem rekkehus i kjede. Det tillates at boligene utformes med pulttak med takvinkel på inntil 7°. Det skal etableres minimum 125 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være privatareal. Felles uteoppholdsareal skal være minimum 250 m<sup>2</sup>, og må ligge innenfor BKS1. Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per rekkehus.
- b. Planeringsnivåer kan variere med +/- 0,5 m

E. LEKEPLASS

(Pbl § 12-5, nr.1)

§ 10.<sup>1</sup>

1. BLK1 skal tilrettelegges med sandkasse, huskestativ og bord/benker.

F. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, nr.2)

§ 11.<sup>1</sup>

1. Felles arealformål

- a. f\_SV1 er felles for BKS1, BFS3, gbnr.5/2, gbnr.5/31, gbnr.5/37, gbnr.5/69, gbnr.5/76, gbnr.5/129, gbnr.5/133, gbnr.5/181, gbnr.5/210, gbnr.5/400, gbnr.5/401, gbnr.5/417, gbnr.5/472, gbnr.5/517, gbnr.5/538, gbnr.5/722, gbnr.6/39, gbnr.6/503 og gbnr.6/1159.
- b. f\_SV2 er felles for BKS1, gbnr.5/2, gbnr.5/31, gbnr.5/37, gbnr.5/69, gbnr.5/76, gbnr.5/129, gbnr.5/133, gbnr.5/181, gbnr.5/210, gbnr.5/401, gbnr.5/417, gbnr.5/517, gbnr.6/39, gbnr.6/503 og gbnr.6/1159.
- c. f\_SV3 er felles for gbnr.5/2, gbnr.5/37, gbnr.5/129, gbnr.5/133 og gbnr.5/181.

## G. INDUSTRIAREAL

### § 12.

De areal sin utlegges til industri er på planen vist med fiolett farge med skråskrafur. Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

### § 13.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

### § 14.

Hvor det på planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

### § 15.

1. Bygningene skal være av brannfast materiale og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

### § 16.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

### § 17.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

## H. FELLESBESTEMMELSER

### § 18.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gies en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådets kan for disse

områder kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 19.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartaler, såfram bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 20.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35°.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. For trebygninger gjelder bestemmelsene i bygningslovens § 114.2.

Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

§ 21.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 22.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 23.

Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.

§ 24.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 25.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 26.

Bygningsrådet kan tillate anlegg av bensinstasjoner, tankanlegg, garasjer, bilverksteder, rastekaféer og kiosker. Foruten de hensyn som er nevnt i bygningslovens § 63.1, skal ved bedømmelse av om tillatelse bør gies, også taes hensyn til hvorvidt anlegget vil virke sjenerende for ferdselen eller skjemmende for strøket.

§ 27.

Adkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling av kjøretøyer og avsettes plass til garasjer og andre fellesanlegg, nødvendig for eiendommenes bruk.

§ 28.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Askøy kommune til anvendelse.

§ 29.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold om strider mot disse vedtekter.

§ 30.<sup>1</sup>

Det er krav om nødvendige støytiltak slik at krav til innendørs- og utendørs støy ifølge Miljøverndepartementets rundskriv T8/79 og T1/86 blir oppfylt.

§ 31.<sup>1</sup>

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av Bergen og Omland Havnevesen.

§ 32.<sup>1</sup>

Innenfor frisisiktsoner (H140) skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende er likevel tillatt.

§ 33.<sup>1</sup>

I avkjørsler skal det sikres friskt mot kjøreveg, etter gjeldende norm. Innenfor frisisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende er likevel tillatt.

I. REKKEFØLGEKRAV

§ 34.<sup>1</sup>

1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BFS3 skal følgende være opparbeidet:
  - a. Veg f\_SV1 fra avkjørsel og frem til Svartedalsvegen.
2. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BKS1 skal følgende være opparbeidet:
  - a. Lekeplass BLK1 med sandkasse, huskestativ og bord/benker.
  - b. Veg f\_SV1.



c. Veg f\_SV2 fra avkjørsel og frem til f\_SV1.





Askøy 7/500  
H.

Tveit Arkitektkontor  
v/Jan Nilsen  
Ranaveien 7A,  
5300 Kleppestø

Deres ref.	Saksbehandler	Arkivsaknr.	Løpenr.	Arkiv
	INBA	00/00479-006	010919/00	REGU Plan 14-06

## MV - PLAN 14-06, SØRE ERDAL - BAKARVÅGEN - REGULERINGSENDRING FRA INDUSTRI TIL BOLIGFORMÅL

Fra møtet i Komite for teknikk og miljø den 23.03.00, saksnr 0043/00

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

*Komite for teknikk og miljø stiller krav om at det innarbeides en adkomstløsning direkte fra Rv 563 som oppfyller krav til stigning for området. Endringen sees i sammenheng med gjeldende reguleringsplan.*

*Følgende punkter innarbeides i reguleringsbestemmelsene:*

- A. det stilles krav om at nødvendige støytiltak slik at krav til innendørs- og utendørs støy i følge Miljøverndepartementets rundskriv T8/79 og T1/86 blir oppfylt.*
- B. i §5 tilføyes det at tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser også skal godkjennes av Bergen og Omland Havnevesen.*

Henvendelser kan rettes til vår saksbehandler Ingunn Bårtvedt, seksjon arealplan og miljø, tlf. 56158153.

Med hilsen

Else K. Bjørkhaug  
Else Kvernøy Bjørkhaug  
Sekretariatssjef

Else Gammelsrød  
Sekretær

Vedlegg: Samlet saksfremstilling.

Kopi: Jenny Marie Artzen, Søndre Erdal, 5305 Florvåg

VEDTEKTER VEDRØRENDE REGULERING AV  
BAKERVÅGEN - SØRE ERDAL - ASKØY

§ 1.

Det regulerte området er på tegningene nr. 28040, 28041 og 28295 vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

- A. Trebebyggelse
- B. Industristrøk

A. TREBEBYGGELSE

§ 3.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelt- hus, vertikalt delt i nabogrense, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>.

§ 4.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje.

Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 5.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal.

Garasje, uthus, fløybygning kan føres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak fra bestemmelsene i pkt. 1 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Askøy Kommune. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

#### § 6.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hver det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

### B. INDUSTRIAREAL

#### § 7.

De areal som utlegges til industri er på planen vist med fiolett farge med skråskrafur. Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

#### § 8.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

#### § 9.

Hvor det på planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

#### § 10.

1. Bygningene skal være av brannfast materiale og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

#### § 11.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

C. FELLESBESTEMMELSER

§ 13.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gies en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områder kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 14.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjendt tomtedeling for hele kvartalet, såframt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 15.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35°.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. For trebygninger gjelder bestemmelsene i bygningslovens § 114.2.

Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

§ 16.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 17.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18.

Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.

§ 19.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 20.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Bygningsrådet kan tillate anlegg av bensinstasjoner, tankanlegg, garasjer, bilverksteder, rastekaféer og kiosker. Foruten de hensyn som er nevnt i bygningslovens § 63.1, skal ved bedømmelsen av om tillatelse bør gies, også tas hensyn til hvorvidt anlegget vil virke sjenerende for ferdselen eller skjemmende for strøket.

§ 22.

Adkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet

kan forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling av kjøretøyer og avsettes plass til garasjer og andre fellesanlegg, nødvendig for eiendommens bruk.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Askøy Kommune til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

---