



## STANDARDFORMULERINGER (etter pbl.-08)

Dato: 08.06.2026

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2022001218	xx/xxxx	xx.xx.20xx	Ålesund kommune

### 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

### 2 – Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

#### **1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)**

- Næringsbebyggelse (NÆ)

#### **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)**

- Veg (V)
- Kjøreveg, offentlig (KV)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

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

- Friområde (FRI)
- Vegetasjonsskjerm (VS)

#### **6. Hensynssoner (pbl. §12-6)**

- Frisikt (sikringssone) H140
- Bevaring naturmiljø H560

## 3 - Fellesbestemmelser

### 3.1 - Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK §§ 5.9 og 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

### 3.2 – Eierform

Arealformål merket med «o\_» skal være offentlig tilgjengelige.

### 3.3 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbruk) og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

### 3.4 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedege vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse utføres i naturstein. Mur høyere enn 1m skal sikres med gjerde. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Planen skal illustrere foreslåtte blågrønne løsninger og tiltak for overvannshåndtering. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

### 3.5 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Oppsetting av gjerde og hekker mot offentlige kjøreveger og gangveger skal meldes til kommunen. Kommunen kan kreve at gjerde og hekker mot offentlig veg blir plassert i tilstrekkelig avstand fra vegkant til at det ikke hindrer snørydding.

### 3.6 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

### 3.7 - Vann, avløp og overvann

Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Løsningen skal være i tråd med prinsippene i VA-rammeplan datert 10.01.2024, utarbeidet av Norconsult Norge AS, eller nyere rapport som erstatter denne.

Avløp fra planområdet skal føres til godkjent kommunalt renseanlegg.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med blågrønne overvannstiltak, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordroye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Ved etablering av industri som håndterer oljeprodukter, må det etableres oljeutskillere før utløp til OV.

Ved bygge- og anleggstiltak skal overvannsmengden til ledningsnettets søkes redusert.

### 3.8 - Parkering

For næringsareal skal det opparbeides min 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Biloppstillingsplasser reservert for bevegelsehemmede skal utgjøre 10 % av de første hundre og deretter 5 % for de neste.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

Beregning av oppstillingsplasser Bruksareal etter Norsk Standard NS 3940 skal legges til grunn for beregning av antall biloppstillingsplasser.

Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Virksomheter skal ha lett tilgjengelig sykkelplasser for besøkende nært inngangsparti. Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod.

Næringsareal skal ha sykkelparkering min 1 per 250m<sup>2</sup>.

### 3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming og sikre tilgjengelighet til uteområder og bygninger for personer med nedsatt funksjonsevne (jf. pbl. §§ 1-1, 12-7 nr. 4 og enhver tids gjeldende teknisk forskrift).

### 3.10 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredede kulturminner, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

### 3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

### 3.12 – Renovasjon

Håndtering av avfall skal skje iht. renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området.

Bygninger skal i hovedsak ha eget rom for håndtering av avfall. Kommunen kan godkjenne at virksomheter som krever at avfall må lagres ute, på grunn av plasshensyn eller andre bygningsmessige hensyn, gjør dette på en ryddig måte i lukkede containere. Plan (renovasjonsteknisk plan) for avfallshåndtering skal følge byggesaken.

### 3.13 Reklametiltak

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale vedtekter. Reklameskilt, transparenter, flaggstenger og andre reklameinnretninger må ikke oppsettes før tillatelse fra kommunen er gitt. Det skal legges spesiell vekt på en god estetisk utforming og en avdempet fargebruk.

### 3.14 Teknisk anlegg og krav til slukkevann

Planer for teknisk anlegg skal godkjennes av kommunen på de arealer som kommunen skal ta eierskap til, tiltakshaver plikter å sikre tilstrekkelig dimensjonering av slukkevann.

### 3.15 Avkjørsler

Avkjørsel som ikke har fastsatt plassering er vist med pil på plankartet. Pilen kan justeres fritt innenfor formålsområdet for å finne optimal plassering. Det er ikke tillatt med flere avkjørsler enn antall piler i plankartet.

Avkjørsler skal tilfredsstillende krav til utforming, deriblant frisisikt, i kommunens, SVV eller MRFK sine til enhver tid gjeldende veg- og gatenormer, samt eventuelle andre krav gitt av vegmyndighetene.

### 3.16 - Støy:

Det tillates kun etablering av lette industrivirksomheter som ikke medfører merkbar støy mot nærmeste støyfølsomme bebyggelse. Ved etablering av nye virksomheter skal det dokumenteres at bedriften ikke bidrar til økt støy mot omgivelsene og samtidig oppfyller grenseverdiene i Tabell 2 i T-1442:2021.

Retningslinjen T-1442:2021, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det skal plasseres ut støymålere under anleggsarbeidene for å løpende kunne vurdere behov for tiltak, og kartlegge eventuelle områder med risiko for overskridelse av tillatte grenseverdier.

Støyende arbeid skal i utgangspunktet ikke skje om natten (kl 23 – 07). Ved støyende nattarbeider skal alternativ overnatting tilbys for berørte beboere.

### 3.17 - Lysforurensning:

Det skal utarbeides en lysplan i forbindelse med byggesøknad som viser hvordan man har vurdert tiltak og type belysning som minimerer lysforurensning mot tilliggende bebyggelse.

### 3.18 - Energibruk i bygg og kraftforsyning til området:

Kraftforsyningen til planområdet må dimensjoneres for å dekke plantiltakets behov.

### 3.19 - Fremmede plantearter

Dersom det oppdages fremmede skadelige arter i tiltaksområde, må det iverksettes tiltak for å hindre spredning av disse, jf. Forskrift om fremmede organismer §9.

### 3.20 - Anleggsfasen

Hogging av skog skal unngås i yngleperioden (april-juli).

Det skal etableres tiltak som forsinket og/eller fordrøyer avrenning fra anleggsområdet og avgrensning partikkelavrenning fra utfyllinger mot dalen i nord gjennom for eksempel fangdammer og avskjæringsgrøfter.

Det skal i hovedsak brukes elektriske eller elektroniske tennsystemer for å begrense plastrester i sprengtsteinen.

Eksisterende VA-anlegg og ledningsnett må ivaretas i anleggsfasen.

Det må sikres framkommelighet for utrykningskjøretøy, samt slukkevann for brannvesenet.

Begrensning av støv skal håndteres i tråd med Forurensningsforskriften (jf. § 30-4. Støvdempende tiltak).

### 3.21 – Grunnforhold

Dersom det under gravearbeid avdekkes andre grunnforhold enn det som er beskrevet i vedlagt geoteknisk rapport, skal geotekniker varsles for vurdering av risiko og videre arbeid.

## 4 - Bebyggelse og anlegg

### 4.1 – Næringsbebyggelse (NÆ)

Innenfor næring er det tillatt å drive "lette" industrivirksomheter som ikke medfører støy eller andre forurensningsproblemer. På området er det også tillatt å føre opp bygninger med rene lagerfunksjoner og rene logistikkfunksjoner som eksempelvis transportvirksomhet og lagervirksomhet i forbindelse med transport.

Kontorfunksjoner tilknyttet de ulike virksomhetene er tillatt.

På området skal ikke byggehøyder overstige 12,0 meter. Samtidig kan mindre deler av bygningene ha byggehøyde på inntil 16,0 meter, men begrenset til maks 20% av takflaten på bygningen. %BYA er angitt i plankartet for hvert felt og beregnes samlet for feltet. Hvert felt kan deles i flere tomter, men skal ikke overskride angitt %BYA samlet.

Det er tillatt å bygge garasjeanlegg som omfatter virksomheter som driver med service og verkstedtjenester for biler, lastebiler, busser o.l.

Bygninger skal være fullverdige og permanente, og ikke ha preg av midlertidige løsninger som brakker, plashaller og lignende.

Plan for utelagring skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad, og skal skje på en ryddig og tiltalende måte. Løse gjenstander skal sikres.

I forbindelse med avkjørsel til hver enkelt næringstomt må areal for utelagring ta hensyn til frisiktsonen som følger plassering av avkjørsel.

I overgang mellom NÆ5 og VS1 skal det etableres terrengvoll som skjerming mot omgivelsene. Se punkt 6.3 for utformingskrav og 8.2 for rekkefølgekrav.

## 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 - Kjøreveg, offentlig (o\_KV)

Areal avsatt til KV skal opparbeides til kjøreveg med tilhørende skulder og breddeutvidelse. Veger skal opparbeides i samsvar med bredder vist i plankartet.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

### 5.2 – Veg (V)

Formålet er definert for avkjørsler og skal utformes med geometri angitt i plankartet.

### 5.3 – Gang og sykkelveg (o\_GS)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides med bredde vist i plankart og med fast dekke.

#### 5.4 – Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT)

Innenfor formålet tillates tiltak som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. Ferdigstilling skal skje samtidig som veganlegget.

#### 5.5 – Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG)

Grøntareal er vist på areal for rabatt og trafikkøy. Type dekke skal avtales med kommunen. Det skal monteres avvisende kantstein mot kjøreveg, samt kantstein som skiller rabatt fra GS-veg, denne kan stå i flush.

## **6 - Grønnstruktur**

### 6.1 - Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

Ledningstraseer under bakken gjennom grønnstrukturen kan tillates dersom de er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i henhold til planen og ikke kommer i konflikt med verdifulle landskapselementer.

### 6.2 – Friområde (FRI)

Området skal i hovedsak ligge som et grønt naturelement. Enkle tiltak som bygging av sti og oppsetting av enkle bygg som fremmer området sitt formål som friområde kan tillates etter plan godkjent av kommunen.

Bygg skal ikke ha gesimshøyde over 3.0 meter eller ha større grunnflate enn 50 kvm. Linjeføringen til evt. sti skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller oppføring av bygg som er til hinder for bruken av området som friområde.

### 6.3 - Vegetasjonsskjerm (VS1-3):

Vegetasjonsskjermene skal fungere som en buffersone mot de omkringliggende områdene. Områdene skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg. Inngrep i området skal jordslåes med stedegne masser og plantes til med stedegen vegetasjon slik at man får en naturlig gjengroing. Det skal benyttes egnede vekstmasser med tilstrekkelig dybde for etablering av trevegetasjon. Vegetasjonen skal bestå av blandingsskog bar/løv. Det skal legges vekt på å få naturlige overganger mot eksisterende terreng.

For områdene gjelder i tillegg:

#### VS1:

- Vegetasjonsskjermen skal ha minimum 10 meter bredde og etableres på samme høydenivå som næringstomta for å oppnå tilstrekkelig skjerming framfor bygninger.
- Vegetasjonsskjermen skal utformes som en jordvoll med topp minimum 2 meter over bakkenivå på næringstomta. Vollen kan avsluttes med mur på siden inn mot næringsarealet.
- Snauhogst er ikke tillatt, men området kan skjøttes på en slik måte at det alltid har skjermingseffekt.
- Innenfor formålsområdet er det ikke tillatt med tekniske inngrep. Gjerde kan tillates.

#### VS2

- Eksisterende terreng skal bevares av hensyn til registrert forekomst av boreonemoral regnskog.

#### VS3

- Det er tillatt å etablere trase for myke trafikanter som knytter seg til gang og sykkelveg (o\_GS).
- Innenfor området og byggegrensens utstrekning kan det etableres fylling i tilknytning til NÆ4. Fyllingen må detaljprosjekteres og stabilitetsberegnes før etablering.

## **7 - Hensynssoner**

### 7.1 – Frisiktsoner (H140):

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

### 7.2 - Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal det ikke foretas inngrep som forringer naturtypen.

## 8 - Rekkefølgekrav

### 8.1 Sammenhengende trase for myke trafikanter

o\_GS skal være ferdig etablert og knyttet til eksisterende gang-/og sykkelveg til kollektivterminalen før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

### 8.2 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm tilknyttet VS1 og NÆ5 skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor området.

Før brukstillatelse til tiltak innenfor NÆ4 skal eventuelle terrenginngrep i VS3 være utformet etter krav i punkt 3.4.

### 8.3 Slukkevann

Før bygninger gis brukstillatelse innenfor planområdet skal det være etablert minimum 3 brannhydranter innenfor området og tilstrekkelig branndekning være dokumentert.

### 8.4 Renseanlegg

Før bygninger gis brukstillatelse innenfor planområdet skal godkjent, kommunal renseløsning for spillvann være etablert.

### 8.5 Utomhus

Før bygninger gis brukstillatelse innenfor planområdet skal utomhusplan tilhørende byggesøknad være opparbeidet i samsvar med søknad, gjelder alt fra veg, parkering, grønne/blågrønne tiltak og vegetasjon m.m.

### 8.6 Sikringsgjerde

Før bygninger gis brukstillatelse innenfor planområdet skal sikringsgjerde være montert for de skjæringer og murer som har krav om det.

\*

Norconsult Norge AS, 08.06.2026

\*\*\*

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx