



Føresegner

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Detaljregulering for Skulebakken, gnr. 40, bnr. 24, 37, 63 mfl. - Knarrevik

Saksnr.: 20/7523

Nasjonal arealplan-ID: 4626_20190001

Sist revidert 17.12.2025

Vedteken 11.02.2026

§ 1

INTENSJON I PLANEN

Intensjonen med planen er å leggje til rette for eit godt bustadområde med tilhøyrande uteareal.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

2.1 Avfallshandtering og overskotsmassar

2.1.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.1.2 De er ikkje tillate å nytte planteartar som har høg risiko etter norsk fremmedartsliste.

2.1.3 Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram ein plan for handtering av framande artar, basert på gjeldande rettleiar frå Miljødirektoratet. Planen skal vise korleis lausmassar og planteavfall blir behandla, lagra og disponert for å hindre spreiding, og skal godkjennast av kommunen eller relevant miljøstyresmakt.

2.1.4 Forureina massar skal handterast separat frå reine massar og skal ikkje flyttast ut av planområdet utan godkjenning frå kommunen eller relevant miljøstyresmakt. Transport og deponering skal skje til godkjent mottak i samsvar med gjeldande regelverk.

2.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.2.1 Tiltak innanfor planområdet skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i tråd med eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar, terreng og vegetasjon, og følgje overordna føringar for estetikk og terrengtilpassing.

2.2.2 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal harmonere med omkringliggjande bebyggelse og landskap, og ikkje skape ein dominerande fjernverknad i området.

2.2.3 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i eit livsløpsperspektiv i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.3 Landskap og terreng

2.3.1 Høgdeforskjellar i terrenget skal i hovudsak ikkje takast opp i skjeringar eller fyllingar, men i bygningskropp.

2.3.2 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.

2.3.3 Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller skjemma terrassering av landskapet.

2.4 Byggegrenser

2.4.1 Tiltak som frittliggjande garasje, uthus, støttemurar, skjeringar, trappar, parkering under terreng, nettstasjon og andre mindre tiltak kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.5 Energibruk

2.5.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder. Det skal då også vurderast om det er mogleg med ombruk av materiale frå den gamleheimen innanfor BB1.

2.6 Overvatn

- 2.6.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tekke flater.

§3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Rekkjefølgjekrav knytt til byggeformål

- 3.1.1 Før bruksløyve innanfor BB1 og BB2 kan gjevast, skal det dokumenterast at støytiltak er gjennomførte og at støynivået tilfredsstillar gjeldande støvforskrift.
- 3.1.2 Parkeringsanlegg under BB1 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BB1 og BB2.
- 3.1.3 Uteareal f_UTE1-2 og f_LEK, med tilhøyrande støyskjermingstiltak, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- 3.1.4 Gangveg f_GG1 og gangveg innanfor #5 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- 3.1.5 Veg f_V4 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- 3.1.6 Kommunaltekniske anlegg innanfor f_ØK med tilhøyrande snuhammar, f_V5, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- 3.1.7 Trapp innanfor #2 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for BB1 og BB2.
- ### 3.2 Rekkefølgjekrav knytt til igangsetjingsløyve
- 3.2.1 Det skal ikkje gis igangsetjingsløyve for nye tiltak innanfor BB1, BB2, f_UTE1-2, f_LEK, f_GG1, f_ØK og f_V4-5 før riksveg 555 etter områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune (planID:124620130001) er ferdigstilt og opna. Kravet gjeld ikkje for renovering av Utsikten skule innanfor BB2.
- 3.2.2 Før det vert igangsett tiltak innanfor BB1, BB2, f_UTE1-2, f_LEK, f_GG1, FR1-2, f_ØK og f_V4-5, skal det utarbeidast ein plan for

trafiksikkerheit. Planen skal gjelde for heile anleggsperioden og sikre forsvarleg trafikktilhøve for alle trafikantgrupper.

§ 4

EIGARFORM

4.1 Offentlege arealformål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- Gangveg/gangareal/gågate, o_GG2.
- Anna veggrunn – grøntareal, o_AVG1- o_AVG3.

4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Følgjande areal skal vere felles:

- Kommunaltekniske anlegg, f_ØK, er felles for BB1, BB2 og BF1-2.
- Leikeplass, f_UTE1-2 og f_LEK er felles for BB1 og BB2.
- Veg, f_V4 er felles for BB1, BB2 og BF1-2.
- Veg, f_V1-f_V3, f_V5 og f_V6 er felles for dei som har desse vegane som tilkomst.
- Gangveg, f_GG1, er felles for BB1 og BB2.
- Anna veggrunn – grøntareal, f_AVG4- f_AVG9, er felles for dei som nyttar vegane desse areala ligg langs med.

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(PBL § 12-5 nr.1)

5.1 VA

- 5.1.1 Prinsippa i VA-rammeplan, sist revidert 15.06.2020, er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering i prosjekteringsfasen.

5.2 Terreng

- 5.2.1 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar, fyllingar eller murar over 2 m utan at desse avtrappast.

5.3 Uteoppfallsareal

- 5.3.1 Uteoppfallsareal for bebuarar innanfor BB1 og BB2, som inngår i MUA, skal løysast innanfor formål: f_UTE1-2, f_LEK, BB1 og BB2.

Uteareal som inngår i MUA skal ha følgjande kvalitetar:

- Høg kvalitet i materialbruk.

- Til innreiing av areala og installasjonar skal det nyttast naturlege og miljøvennlege materialar.
 - Areal skal opparbeidast med egna dekke og falldekke der dette trengs.
 - Tilrettelegging for ulike aldersgrupper.
 - Skjerming mot vind.
 - Støynivå under 55 dBA
 - Gode soltilhøve.
 - Beplantning skal vere egna for pollinering og gje dekorativ verknad som gir ei oppleving av årstidsvariasjon.
 - Areal skal sikrast med gjerde mot bratte skrentar og liknande.
- 5.3.2 Areal som inngår i MUA skal ha ei solrik plassering og vere skjerma for sterk vind, støy- og luftforureining. Areal skal ligge i nærleiken av hovudtilkomst til bueiningane.
- 5.3.3 Areal brattare enn 1:3, trafikk- og parkeringsområde, fareområde og ikkje-allment tilgjengelege områder skal ikkje reknast med i MUA.
- 5.3.4 For bustadeiningar større enn 65m² skal det setjast av MUA på 100 m². For bustader mindre enn 65m² er MUA 50 m².
- 5.4 Støy**
- 5.4.1 Støyrapport datert 10.02.2020 skal leggjast til grunn for byggsakshandsaming i planområdet.
- 5.4.2 Støyskjerming i BB2 skal løysast i samsvar med støyrapport datert 10.02.2020. Støyskjermen skal vere i glas for å ivareta visuelle omsyn.
- 5.4.3 Støynivået for uteområda til BB1-2, f_UTE1-2 og f_LEK skal ikkje overstige 55 dB.
- 5.4.4 Der støynivået er Lden ≥ 55dB må eventuelle balkongar innglassast for at støynivået skal tilfredsstillast grenseverdien.
- 5.4.5 Planløyisinga skal utformast slik at minst eitt soverom vender mot stilleside, der støynivået samsvarar med gjeldande støyforskrift.

5.5 Bustader - frittliggjande BF

- 5.5.1 Innanfor BF1-BF3 og BF5-BF6 er det tillat med einebustad og tomannsbustad.
- 5.5.2 Innanfor BF4 er det tillate med ein fleirmannsbustad med 3 einingar.
- 5.5.3 Ved gjennomføring av tiltak innanfor BF3, skal ein sjå til at skulebygget innanfor BB2 vert synleg i kulturmiljøet. Det tillatast ikkje bygningar, tilbygg eller anlegg innanfor BF3 med byggehøgde høgare enn kote + 63,5. Mønehøgde for eksisterande bustader går fram av plankartet.
- 5.5.4 Maks utnyttingsgrad for kvar tomt går fram av plankartet.
- 5.5.5 BF1 skal sikrast tilkomst via #6, gjennom BB1.
- 5.5.6 BF2 skal sikrast gangtilkomst via f_GG1.
- 5.5.7 Innanfor BF2 og langs BF3 langs f_GG1 er det tillat med etablering av skjering/fylling, samt evt. mur i samband med etablering av gangvegen f_GG1.

5.6 Bustader – konsentrert BK

- 5.6.1 Innanfor BK er det tillate med ein fleirmannsbustad med 4 einingar.

5.7 Bustader – blokk BB1

- 5.7.1 Innanfor BB1 kan det oppførast leilegheitsbygg med totalt 21 bueiningar.
- 5.7.2 BB1 tillatast oppført i 4 etasjar med parkeringskjellar under terreng. Geologisk vurdering (09.06.2020) skal leggjast til grunn ved prosjektering og oppføring av parkeringskjellaren.
- 5.7.3 Fasadeutforming, materialbruk og takform skal tilpassast kulturmiljøet og bidra til eit heilskapleg uttrykk i tråd med området karakter. Bygget skal ha skråtak, utført som saltak eller valmtak, og møneretning skal følgje retninga på den tidlegare arbeidarbustaden. Før rivingsarbeid skal Ålesundmuren dokumenterast og vurderast av fagkyndig med omsyn til tilstand og mogleg

integrering eller vidare bruk innanfor planområdet.

5.7.4 Balkongar tillatast innanfor BB1. Utforming av balkongar skal harmonere med byggets arkitektoniske uttrykk.

5.7.5 Det skal sikrast variasjon i storleik på leilegheitene innanfor BB1.

5.7.6 Maks høgde og utnyttingsgrad for BB1 går fram av plankartet.

5.7.7 Uteopphaldsareal for bebuarar innanfor BB1 skal løysast innanfor BB1, f_UTE1-2 og f_LEK.

5.7.8 Eventuelt ny nettstasjon tillatast plassert innanfor BB1. Nettstasjonen kan etablerast inntil 5 meter frå bygning med brennande overflate og inntil 3 meter frå bygg utan brennbar overflate.

5.7.9 Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integrerast i den arkitektoniske utforminga.

5.7.10 Parkeringsanlegg under BB1 skal tene som parkeringsanlegg for bustadane i BB1, BB2, BF1 og BF2.

5.7.11 Det skal for bustader over 65 m² opparbeidast 1,5 parkeringsplass for bil og 1,5 parkeringsplass for sykkel per bustadeining og for bustader under 65 m² opparbeidast 0,8 parkeringsplassar for bil og 1 parkeringsplass for sykkel per bustadeining.

5.7.12 I parkeringsanlegg under BB1 skal det leggjast til rette for el-ladepunkt for el-bil. Det skal også leggjast til rette for lademoglegheiter for el-sykkel.

5.7.13 I parkeringsanlegg under BB1 skal minimum 5% av parkeringsplassane avsetjast for rørslehemma, med plassering nærast heis.

5.8 Bustader – blokk BB2

5.8.1 Innanfor BB2 tillatast det etablering av 10 bueiningar i eksisterande skulebygg. Tilbygget vest for skulebygget tillatast ombygd til 2 etasjar med maks 4 bueiningar.

5.8.2 Det skal sikrast variasjon i storleik på leilegheitene innanfor BB2.

5.8.3 Maks høgde og utnyttingsgrad for BB2 går fram av plankartet.

5.8.4 Skulebygget innanfor BB2 skal bevarast med sin opphavlege takform, fasade og hovudkonstruksjon. Material- og fargebruk, vindauge, dører og detaljar skal vidareførast eller erstattast med løysingar som gir tilsvarande uttrykk som originalt. Ved restaurering skal tiltak utførast på ein måte som tek vare på bygget sitt opphavlege uttrykk og kvalitetar. Interiør kan tilpassast ny bruk.

5.8.5 Ved ombygging av tilbygget innanfor BB2 skal fasade og materialbruk harmonere med og underordne seg skulebygget, slik at tilbygget ikkje opplevast som ein visuell kontrast.

5.8.6 Ved søknad om tiltak for eksisterande skulebygg skal det gjerast ei vurdering av bygningsmessige og arkitektoniske element med kulturhistoriske verdi, basert på *Kulturminnedokumentasjon* (juni.2025). Vurderinga skal leggjast til grunn for prosjektering og handsamast som del av byggesaka.

5.8.7 Innanfor BB2 tillatast etablering av HC-parkering.

5.9 Kommunaltekniske anlegg ØK

Innanfor f_ØK skal det leggjast til rette for nedgraven bossløysing i tråd med kommunen sin gjeldande renovasjonsteknisk norm.

5.10 Uteopphaldsareal f_UTE

5.10.1 f_UTE1 skal nyttast til uteopphald og innehalde både leikesone og opphaldssone. Minst halvparten av arealet skal nyttast til opphald og kvile.

5.10.2 Leikesona i f_UTE1 skal ha minst tre leikeapparat for fleire aldersgrupper. Apparata skal plasserast trygt og oversiktleg, med visuell kontakt frå opphaldsdelen.

- 5.10.3 Opphaldsdelen i f_UTE1 skal utformast som eiga sone for rolege aktivitetar og sosialt samvær. Det skal etablerast sitjegrupper og vegetasjon som bidreg til variasjon, skjerming og oppleving av årstidsvariasjon.
- 5.10.4 Leikesona og opphaldsdelen i f_UTE1 skal ha ei heilskapleg utforming der leik- og opphaldsdel er godt samanknytte, Vegetasjon, terreng og materialbruk skal bidra til variasjon og opplevd kvalitet. Underlaget skal nyttas med permeable flater som grus, gras eller annan gjennomtrengelige overflate, kombiner med vegetasjon som gir eit mjukt og naturleg preg. Utforminga skal bidra til eit grønt og triveleg uterom som framstår som ein integrert del av bumiljøet.
- 5.10.5 f_UTE2 skal vere eit opphalds- og rekreasjonsareal der eksisterande terreng i størst mogleg grad vert bevart. Opparbeiding skal skje med minimale terrenginngrep. Vegetasjon og enkel sitjegruppe kan nyttast for å skape variasjon og kvalitet i utearealet.

5.11 Leikeareal f_LEK

- 5.11.1 Området skal nyttast til leik for fleire aldersgrupper og vere tilgjengeleg for alle bebuarar.
- 5.11.2 Leikeområdet skal ha minst to leikeapparat for ulike aldersgrupper og minst ei sitjegruppe.
- 5.11.3 Leikeområdet skal ha permeable flater og utformast med terreng og vegetasjon som skapar variasjon. Vegetasjon og materialbruk skal bidra til eit variert uttrykk og oppleving av årstidsvariasjon.

5.12 Kombinert byggje- og anleggsformål KBA

- 5.12.1 Bygg innanfor KBA tillatast brukt til bustad, kontor eller offentleg eller privat tenesteyting.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg V

- 6.1.1 f_V1-3 og f_V6 er eksisterande vegar.
- 6.1.2 f_V4 og f_V5 skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

6.2 Gangvegar GG

- 6.2.1 f_GG1 skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt i plankartet.
- 6.2.2 f_GG1 skal leggst til rette med trinnfri åtkomst og utformast med fast, jamn og sklisikker overflate. Stigninga skal ikkje overstige 1:10.
- 6.2.3 o_GG2 og f_GG3 er eksisterande gangvegar.

6.3 Annan veggrunn – Grøntareal AVG

- 6.3.1 o_AVG1-3 og f_AVG4-8 er restareal langs veg.
- 6.3.2 o_AVG1-o_AVG3 kan nyttast til utviding av gangveg o_GG2 om naudsynt.

6.4 Anna veggrunn – Teknisk anlegg AVT

- 6.4.1 f_AVT1-8 er restareal langs veg.
- 6.4.2 f_AVT3-4 kan nyttast til utarbeiding av gangveg f_GG1 om naudsynt.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområdet

- 7.1.1 Innanfor FRI1 skal den eksisterande blodbøken som står der bevarast.
- 7.1.2 Etablering av gangveg innanfor føresegningsområde #5 må ikkje kome i konflikt med blodbøk innanfor FRI1.

7.2 Naturområde

- 7.2.1 GN er eksisterande naturområde. Innanfor området skal terreng og vegetasjon takast vare på.

§ 8
OMSYNSSONER
(PBL § 12-7)

8.1 Frisiktzone ved veg

8.1.1 Innanfor frisiktsona H140, skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

8.2 Støysone

8.2.1 H210 er område som blir omfatta av raud støysone.

8.2.2 H220 er område som blir omfatta av gul støysone.

8.3 Bevaring kulturminne og kulturmiljø

8.3.1 Omsynssone H570 kulturmiljø består av landskaps- og uteområde, samt bygningar. Innanfor omsynssona tillatast det ikkje med tiltak som kan vere til skade eller svekker opplevinga av det samla kulturmiljøet til industristaden Knarrevik eller krigsminna. Alle søknadspliktige tiltak i omsynssona skal sendast til kommunen sin kulturavdeling for uttale.

8.3.2 Tiltak skal utformast i samspel med lokal byggeskikk, topografi og materialbruk, slik at form-, farge- og volumoppbygging understøttar kulturmiljøet.

8.4 Hjelteryggtunnelen

8.4.1 Tiltak innanfor H410 som kan påverke stabiliteten til Hjelteryggtunnelen, eller skade tunnelen eller tilhøyrande konstruksjonar, krev godkjenning gjennom eigen søknad før dei kan setjast i verk.

8.5 Kabeltunnel

8.5.1 Tiltak innanfor H370, både søknadspliktige og ikkje-søknadspliktige, som kan forringe stabiliteten til kabeltunnelen, skade tunnelen eller installasjonar og utstyr som finst inne i tunnelen (til dømes, riving, boring i grunnen, sjakt-driving, injeksjon eller prøvetaking mv.), kan ikkje setjast i verk utan løyve frå eigar av tunnelen.

§ 9
FØRESEGNOMRÅDE
(PBL § 12-7)

9.1 Føresegnområde #1

9.1.1 Innanfor føresegnområde #1 er det tillate med tilrettelegging av tilkomst til parkeringskjellaren under BB1.

9.2 Føresegnområde #2

9.2.1 Innanfor føresegnområde #2 skal det etablerast trapp som skapar gangforbinding mellom f_GG1 og f_V5.

9.3 Føresegnområde #3

9.3.1 Føresegnområde #3 skal sikrast som tilkomstareal for vedlikehald av t.d. mur og bygg innanfor BB2. Arealet skal haldast opent og tilgjengeleg for naudsynt drift og vedlikehald.

9.4 Føresegnområde #4

9.4.1 Føresegnområde #4 er parkering tilhøyrande KBA.

9.5 Føresegnområde #5

9.5.1 Innanfor føresegnområde #5 skal det etablerast ein gangveg som går frå f_V1 til o_GG2. Om mogleg skal det også etablerast trappar ved svingane på gangvegen som vil kunne fungere som snarvegar. Gangvegen skal vere tilgjengeleg for allmenta. Gangvegen skal opparbeidast så slak som mogleg slik at den vert tilgjengeleg for flest mogleg.

9.6 Føresegnområde #6

9.6.1 Innanfor føresegnområde #6 skal sikrast gangtilkomst gjennom BB1 til BF1.