



# Sunnfjord kommune

<b>Reguleringsføresegner områdereguleringsplan</b>  <b>Brulandsvellingene</b>	Planid: 4647-20200032	
	Arkiv nr.: 20/2995	
Utarbeidd av:  ARC Arkitekter AS	Oppdragsgjevar: Citus AS	
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 08.07.2025	
	Siste endring før vedtak:	
Endringar	Dato:	Sign.:
Endringar etter høyring og offentlig ettersyn	06.05.2026	

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på plankart merket ARC Arkitekter og datert 08.07.2020, sist revidert [17.03.2026](#).

## § 1 Planens intensjon

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av den eksisterende handelsparken på Brulandsvellingene til en regional handelspark for arealkrevende handelskonsepter.

## § 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

### Bebyggelse og anlegg (nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse (1119)
- Forretning (1150)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Forretning/bensinstasjon (1800)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

### Grønnstruktur (nr. 3)

- Park (3050)

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. PBL § 12-6:

### Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Rød sone iht. T-1442 (H210)

- Gul sone iht. T-1442 (H220)
- [Ras- og skredfare \(H310\)](#)
- Flomfare (H320)

Området reguleres til følgende bestemmelsesområder iht. PBL § 12-7:

**Bestemmelsesområder**

- #F1 Bekk i rør
- [#F2 Kulturminne](#)

### § 3 Plankrav

#### 3.1 Detaljregulering

For gjennomføring av tiltak og deling av grunneiendom som angitt i PBL §20-1 innenfor områdene FOR1-FOR3 og [FOR6-FOR7](#), skal det utarbeides detaljregulering.

I detaljregulering for [FOR1-FOR3](#) skal det vurderes hvordan utbyggingen påvirker fordelingen av det totale handelsarealet og trafikale forhold som følger av planforslaget.

Tiltak for utbedring knyttet til flom og overvannshåndtering skal også utredes.

[I detaljregulering for FOR1 og FOR6-FOR7 skal grunnforhold knyttet til overlappende aktsomhetsområde for kvikkleireskred innenfor H310\\_1 eller H310\\_2 utredes og eventuelle avbøtende tiltak sikres.](#)

### § 4 Krav til søknad om byggetillatelse

#### 4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for det byggeområdet tiltaket skal skje i. Planen skal være kotesatt og vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, plassering av evt. støyskjerming, beplantning, belysning, adkomstforhold for både biler og myke trafikanter, bilparkering, sykkelparkering og avfallshåndtering.

Situasjonsplan for omsøkt tiltak som viser forhold til tilgrensende areal skal foreligge ved søknad om byggetillatelse.

Sammen med planene skal det leveres illustrasjonsplan i 3D som viser forhold til eksisterende omgivelser.

#### 4.2 Anleggsperioden

Midlertidig rigg og anleggsområde i byggeperioden skal løses innenfor areal avsatt til byggeformål.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse til tiltak (IG). Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet, massetransport, driftstider, renhold, støvdempning og støyreducerende tiltak. Nødvending beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å opprettholde tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 eller nyere legges til grunn.

#### 4.3 Vann- og avløp

Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkludert brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse (IG) kan gis.

#### 4.4 Overvannshåndtering

Teknisk godkjent plan for overvannshåndtering skal foreligge før igangsettingstillatelse (IG) kan gis.

Rapport for overvannsberegning og -håndtering, utarbeidet av Fjordvarme AS, sist revidert 06.06.2023

og Flaumvurdering utarbeidet av Norconsult AS, datert 26.11.2025, skal legges til grunn for planen ved tiltak i FOR4-7 og KBA.

#### 4.5 **Energianlegg**

Teknisk godkjent plan for energianlegg skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) innenfor byggeområdene FOR4-7 og KBA.

#### 4.6 **Gjenbruk av matjord**

Det skal foreligge en plan for og avtale om gjenbruk, i tråd med veilederen «Jordmasser – fra problem til ressurs» fra NIBIO og Norsk Landbruksrådgivning, av matjord fra eksisterende jordbruksareal som bygges ned før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) innenfor byggeområdene FOR4-7 og KBA.

#### 4.7 **Uterom**

Dokumentasjon som viser en tilstrekkelig andel utearealer til opphold iht. bestemmelsenes punkt 7.4.9 skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

#### 4.8 **Skilt og reklame**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan.

#### 4.9 **Grunnundersøkelser**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i grunnen skal det foreligge geoteknisk vurdering av tiltaket.

#### 4.10 **Tomtedelingsplan**

Ved søknad om tiltak og deling av grunneiendom skal det til rammetillatelse følge tomtedelingsplan for hele feltet innfor forretingsareal og blanda byggeformål tiltaket søkes oppført i.

## § 5 **Rekkefølgekrav**

### 5.1 **Særskilt utbyggingsrekkefølge**

#### 5.1.1. **Trinnvisutvikling**

Det tillates trinnvis utvikling av området. Det stilles følgende premisser til grunn for at det kan gis rammetillatelse for et byggetrinn:

#### 5.1.2 **Rekkefølge for byggeområde**

FOR4 skal være ferdig utbygd med minste tillatte BYA før det kan gis tillatelse for tiltak i FOR5.

FOR5 skal være utbygd med minste tillatte BYA før det kan gis tillatelse for tiltak i FOR6, FOR7 og KBA.

FOR6 skal være utbygd med minste tillatte BYA før det kan gis tillatelse for tiltak i FOR7 og KBA.

### FLYTTE TIL 7.4.4

#### 5.1.3 **Plan for trinnvis utvikling**

Det skal utarbeides en plan for det aktuelle byggetrinnet som viser hvordan området skal fungere i påvente av ferdigstilling av øvrige byggeområder i planen. Planen skal gjøre rede for følgende

- a) Parkeringsløsning med tilhørende kjøremønster for kunder/besøkende. For FOR5 og FOR6 skal det vises hvordan felles intern adkomst ivaretas.
- b) Ferdselsområder for kunder/besøkende
- c) Varemottak med tilhørende kjøremønster
- d) Sjøppelhåndtering med tilhørende kjøremønster
- e) Tilknytning til tiliggende byggeområder

## 5.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og grøntanlegg

### Alternativ 1:

Før igangsettingstillatelse for inntil 12.500m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse i området kan gis skal o\_KV1, o\_KV2, o\_KV4, o\_KV5 og o\_KV8 med tilhørende offentlig samferdselsformål, og gang- og sykkelveg inkludert regulerte gangfelt, med unntak av o\_GS10, være etablert eller sikret etablert.

Før igangsettingstillatelse for over 12.500m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse i området kan gis skal o\_KV1, o\_KV2, o\_KV4, o\_KV5 og o\_KV8 med tilhørende offentlig samferdselsformål og gang- og sykkelveg inkludert regulerte gangfelt, med unntak av o\_GS10, være etablert.

Dersom o\_GS10 ikke etableres skal feltet opparbeides som del av tilgrensende annen veggrunn

### Alternativ 2 (første ledd går ut):

Før igangsettingstillatelse for over 12.500m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse i området kan gis skal o\_KV1, o\_KV2, og o\_KV8 med tilhørende offentlig samferdselsformål og gang- og sykkelveg inkludert regulerte gangfelt, med unntak av o\_GS10, være etablert.

FLYTТА til 8.1

FLYTТА til 8.1

Ved tiltak på eksisterende rundkjøring mellom E39 og FV600 skal eksisterende gangfelt avkjørsel i o\_GS7 erstattes med gang- og sykkelveg GS11 og ny avkjørsel skal etableres i f\_KV9.

FLYTТА til 9.1.1.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i området skal avkjørsel, parkering og utomhusareal knyttet til tiltaket være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i FOR4 skal følgende være etablert:

- o\_KV4 med tilgrensende annen veggrunn og o\_GS4
- Tilgrensende del av f\_KV6 med tilgrensende annen veggrunn og f\_GS14 med gangfelt over o\_KV4 og f\_KV6

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i FOR5 skal følgende være etablert:

- o\_KV4 med tilgrensende annen veggrunn og o\_GS4
- Tilgrensende del av o\_KV5 og f\_KV6 med tilgrensende annen veggrunn, o\_GS5, o\_GS6 og f\_GS14 med gangfelt over o\_KV4 og f\_KV6

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i FOR6 skal følgende være etablert:

- Tilgrensende del av f\_KV6 med tilgrensende annen veggrunn og f\_GS16 med gangfelt over f\_KV6
- Felles intern forbindelse mellom FOR5 og FOR6 for adkomst og parkering.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i FOR7 og KBA skal følgende være etablert:

- Tilgrensende del av f\_KV6 med tilgrensende annen veggrunn og f\_GS18 med gangfelt over f\_KV6

## 5.3 FLYTTA TIL 6.9

## 5.4 FLYTTA TIL 6.10

## 5.5 FLYTTA TIL 7.1.6

## § 6 Fellesbestemmelser

### 6.1 Universell utforming

Areal beregnet på gående og syklende i planområdet skal være universelt utformet.

### 6.2 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes i tråd med gjeldende lov om kulturminner (Kulturminneloven). Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### 6.3 Støy

Omkringliggende boligbebyggelse skal, ved endring av eksisterende virksomhet og etablering av ny virksomhet, ikke utsettes for støy over grenseverdiene for gul støysone i tabell 3 i T-1442/2021 eller nyere. Nødvendig støyskjerming skal etableres nærmest mulig tiltaket. Ved etablering av ny rundkjøring skal det settes opp støyskjerm mot eksisterende boliger i BK.

### 6.4 Luftkvalitet

Ved endring av eksisterende virksomhet og etablering av ny virksomhet, skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, legges til grunn. Det tillates ikke etablert tiltak som medfører at luftkvalitetsgrenser innenfor de enkelte byggeområder overgår gul sone i retningslinjenes tabell 1.

### 6.5 Fjernvarme

Ved oppføring av nye bygg og/eller hovedombygging av eksisterende bebyggelse som har oppvarmet bruksareal over 1 000 m<sup>2</sup> eller et energiforbruk på mer enn 40 000 kwh/år, skal bygget/byggene knyttes til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten innebærer plikt til å installere anlegg for oppvarming slik at bygningen/bygningene kan få dekket hele behovet for oppvarming ved bruk av fjernvarme.

### 6.6 Trasé for infrastruktur

Trasé for ny infrastruktur skal følge vegstrukturen i planområdet.

### 6.7 Renovasjon

Næringsavfall i planområdet skal fortrinnsvis løses innendørs. Dersom dette ikke er mulig på grunn av virksomhetens natur, skal næringsavfall løses på et begrenset område i tilknytning til varemottak og godt skjermet fra areal for besøkende og forbipasserende.

### 6.8 Svartlistede arter

Dersom det oppdages svartlistede arter i planområdet skal disse fjernes. Det skal ved gjennomføring av tiltak ikke innføres nye svartlistede arter.

### 6.9 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur og miljøtiltak

Nødvendige miljøtiltak, VA-føringer, etablering av nettstasjon, tilknytning til fjernvarme, eventuelle støytiltak og etablering av avfallsløsninger skal gjennomføres i henhold til relevante tekniske planer før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

### 6.10 Håndtering av overvann

Anlegg og løsninger for nødvendig overvannshåndtering skal gjennomføres og opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

## § 7 Bebyggelse og anlegg

### 7.1 Boligbebyggelse, BF og BK

#### 7.1.1 Generelt

- a) Innenfor område BF tillates det boligbebyggelse i form av frittliggende enebolig

- b) BK skal bebygges med firemannsbolig i to etasjer. Garasjer for boligene i BK skal etableres i f\_BGF.
- c) Ved byggesøknad for boligbebyggelse skal det vises plassering av garasje på situasjonsplan. Dette gjelder selv om garasje ikke skal bygges samtidig med boligen.
- d) Kommunen kan godkjenne endret inndeling av tomtene i delområdene. Endring av antall tomter/tomtestørrelse kan utløse krav om innarbeidelse av uteoppholdsareal/lekeplasser.

#### **7.1.2 Grad av utnyttelse**

Grad av utnyttelse er vist i plankartet som maksimal tillatt %BRA og maksimal BRA lik 350 m<sup>2</sup>

#### **7.1.3 Plassering av bygninger**

- a) Nye bygninger skal plasseres innenfor gitte byggegrenser i plankartet.
- b) Nye bygninger skal plasseres på kote 7. Utomhusareal kan aksepteres på en lavere kotehøyde.
- c) Støyskjerm mot støy fra veg tillates plassert utenfor byggegrense. Plassering skal godkjennes av vegmyndighet.

#### **7.1.4 Byggehøyder**

Maksimalt tillatt mønehøyde 8 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Maksimalt tillatt gesimshøyde 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

#### **7.1.5 Material- og fargebruk**

Det skal benyttes en helhetlig material- og fargepalett innenfor hvert byggeområde og paletten skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

#### **7.1.6 Parkering og uteoppholdsareal**

Parkeringsdekning for bil, sykkel og uteoppholdsareal innenfor områdene skal følge til enhver tid gjeldende kommunal norm.

Det skal være tilstrekkelig areal for snuplass for bil på egen eiendom. Det er tillatt med parkeringsplasser som sperrer inne egne biler for samme boenhet.

Felles lekeplass og uteoppholdsareal for BK skal etableres i f\_UTE.

[Uteoppholdsareal for boliger skal være ferdig opparbeidd før det kan gis brukstillatelse for nye boliger](#)

#### **7.1.7 Adkomst**

Boligene skal ha kjørbare adkomst fra f\_KV9. f\_GS13 tillates benyttet til kjørbare adkomst for boligene.

### **7.2 Vann- og avløpsanlegg, o\_VA1-3**

Formålet sikrer areal for vann- og avløpsanlegg. Installasjonene skal sikres tilkomst for nødvendig kjøretøy. [Teknisk anlegg skal etableres sikret mot flom på kote +7,0 moh.](#)

### **7.3 Renovasjonsanlegg, f\_RA**

Renovasjonsanlegget skal være felles for FOR2 og gnr/bnr 60/173. Anlegget skal omfatte returpunkt for EL-avfall for FOR2. Returpunktet skal etableres med låsbare eller inngjerdede containere/skap.

[Øvrig avfall fra gnr/bnr 60/173 skal tilrettelegges for gående fra campingen ved nedkast.](#)

Arealet skal ha tilkomst og oppstillingsplass for levering og henting av avfall fra f\_KV7 som vist med avkjørselspil i plankartet.

## 7.4 Forretning, FOR1-7 og KBA

### 7.4.1 Generelt

- a) Innenfor områdene FOR1-FOR7 og KBA tillates det storhandel med tilhørende kontorer for administrasjon. Rene lagervirksomheter tillates ikke.  
  
Storhandelsvarer defineres som dagligvarer, byggevarer, møbler og interiør, planter, hvite-/brunevarer, landbruksutstyr, fritidsbåter, bil og bilrelaterte varer med tilhørende verksted. [Dagligvarer kan bare etableres i FOR3.](#)
- b) Virksomheter kan etableres enkeltvis eller kjedet sammen. Det tillates ikke direkte tilkomst/sammenkobling mellom ulike virksomheter.
- c) Minste tillatte bruksareal (BRA) for hvert enkelt foretak er 1 500 m<sup>2</sup>. Ved beregning av BRA skal ikke tenkte plan medregnes.
- d) Hver av virksomhetene skal ha direkte kundeinngang utenfra.
- e) Bebyggelse skal plasseres, utformes og bygges på en slik måte at de har tilfredsstillende sikring mot å bli skadet av flom. Byggegrunn og tilstøtende terreng skal ha tilfredsstillende sikring mot at det blir utløst skred eller at det oppstår skadelige setninger.
- f) Det tillates etablert [energistasjon](#) i KBA, herunder [bensinstasjon](#) og ladestasjon for elbil. Ved etablering [av energistasjon](#) gjelder ikke kravet om minimumsstørrelse etter 7.4.1 c). Ved etablering av bensinstasjon skal det etableres olje- og bensinutskiller i tilknytning til bensinpumper og eventuell vaskehall.

### 7.4.2 Nettstasjon

Det tillates etablert inntil til to nettstasjoner totalt innenfor områdene FOR4-7 og KBA. Nettstasjon(ene) kan etableres frittstående eller integrert i bebyggelsen. Ved integrert nettstasjon vises det til gjeldende branntekniske krav. Nettstasjoner skal plasseres tilgjengelig direkte fra kjørbart areal med adkomst fra kjøreveg.

### 7.4.3 Grad av utnytting

Det tillates maksimalt 32.500m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse i planområdet. Areal til parkering skal ikke medregnes i BRA for feltene FOR1-7 og KBA. Det skal tilstrebtes fortetting av feltene FOR1-3. [KBA og FOR7 skal etableres med bygg i 2 etasjer, med unntak for KBA dersom det etableres energistasjon.](#)

### 7.4.4 Minste tillatte utbygde areal

Minste tillatte utbygde bruksareal (~~BRA~~ BYA) for bebyggelse innenfor byggeområdene er

- a) FOR4 – minimum 4000 m<sup>2</sup> ~~BRA~~ BYA
- b) FOR5 – minimum 6000 m<sup>2</sup> ~~BRA~~ BYA
- c) FOR6 – minimum 7500 m<sup>2</sup> ~~BRA~~ BYA
- d) FOR7/KBA – minimum 6000 m<sup>2</sup> ~~BRA~~ BYA samlet.

Minste tillatte ~~BRA~~ BYA skal regnes som bruksareal for en bygning etter TEK17 § 5-3. Nødvendig parkeringsareal etter TEK17 § 5-7 skal ikke medtas.

### 7.4.5 Plassering av bygninger

- a) Bygninger skal plasseres innenfor gitte byggegrenser i plankartet. Der byggegrense ikke framkommer av plankart, tillates bebyggelse plassert helt ut til formålsgrense.
- b) Bebyggelse innenfor område FOR1 skal ikke plasseres lavere enn kote +6.  
Bebyggelse innenfor område FOR2-4 skal ikke plasseres lavere enn kote +7.  
Bebyggelse innenfor område FOR5-6 skal ikke plasseres lavere enn kote +7,8.  
Bebyggelse innenfor område FOR7 og KBA skal ikke plasseres lavere enn kote +8.

#### 7.4.6 Byggehøyder

- a) Maksimal tillatt byggehøyde innenfor område FOR1-3 er kote +17.
- b) Maksimal tillatt byggehøyde innenfor område FOR4 er kote +18.
- c) Maksimal tillatt byggehøyde innenfor område FOR5-6 er kote +19.
- d) Maksimal tillatt byggehøyde innenfor område FOR7 og KBA er kote +20.

#### 7.4.7 Takform

Tillatt takform for bebyggelse i FOR4-7 og KBA er flatt tak.

#### 7.4.8 Material- og fargebruk

- a) Det skal legges vekt på estetisk utforming av byggene. Det skal benyttes en helhetlig material- og fargepalett innenfor hvert byggeområde og paletten skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- b) Godt arkitektonisk uttrykk og varige materialer skal være utgangspunkt for bygg og anlegg. Bygninger skal ha dempa, mørke, farger på tak og vegger. Lyse farger eller reflekterende overflatemateriale er ikke tillatt. Utvendige farger skal godkjennes som del av byggetillatelsen.
- c) Fasader med lengde over 40 meter skal brytes opp for å unngå et uønsket monotont uttrykk. Fasader mot forretningens hovedinngang skal, gjennom materialbruk, formidle visuell kontakt mellom ute og inne.

#### 7.4.9 Uterom

- a) Det skal etableres vegetasjon på minimum 10% av grunnflaten innenfor byggeområdene.
- b) Det skal tilrettelegges for møteplasser og uteopphold innenfor alle byggeområder.
- c) Det skal etableres belysning tilknyttet fotgjengesoner og parkeringsarealer.
- d) Det skal etableres tydelige visuelle skiller mellom fotgjengersoner og trafikkareal, gjennom bruk av ulike overflater.
- e) Samleplass for handlevogner og sykler skal utformes enhetlig.
- f) Lagring skal skje i permanente lagerlokaler. Utendørslagring kan unntaksvis tillates. Det kreves innhengning/skjerming for innsyn dersom slik lagring er til sjenanse om omgivelsene. Salgsvarer kan stå utendørs. Det tillates kun lagring for tilknyttede virksomheter.

#### 7.4.10 Skilt

Gjeldende bestemmelser for skilt og reklame i Førde/Sunnfjord kommune skal følges.

#### 7.4.11 Parkering for bil

Det skal etableres minimum 0,3 plasser og maksimum 0,7 plasser til bilparkering pr. 100m<sup>2</sup> BRA.  
[Parkeringsplasser i parkeringshus eller kjeller kan overstige angitt maksimalt krav til plasser.](#)

Ved utregning av parkeringsplasser skal parkeringskravene summeres og rundes av til nærmeste hele tall. Alle funksjoner som er tilknyttet hovedvirksomheten skal inngå i utregning av parkeringskrav med samme formål som hovedvirksomheten.

Biler til salg og reparasjon defineres som vare. Utendørs parkering for disse skal være markert og plassert på byggets bakside. Disse parkeringsplassene regnes som utendørslager og skal ikke inngå i antall biloppstillingsplasser ved utregning av parkeringsdekning.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser for bil skal etableres for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Plassene skal plasseres nær bebyggelsens hovedinngang og være synlig skiltet.

Det skal etableres felles parkeringsplass for FOR5 og FOR6 som skal være forbundet med intern forbindelse for adkomst mellom avkjørsel fra f\_KV6 i nord og avkjørsel i sør.

#### 7.4.12 Parkering for sykkel

Det skal etableres minimum 1 plass for sykkelparkering for 30% av antall ansatte.

## § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 8.1 Kjøreveg, o\_KV og f\_KV

o\_KV1, o\_KV2, o\_KV4, o\_KV5 og o\_KV8 skal være offentlig kjørevei.

f\_KV3 skal være felles privat for bebyggelse i felt FOR1.

f\_KV6 skal være felles privat for bebyggelse i felt FOR4-7 og KBA.

f\_KV7 skal være felles privat for bebyggelse i FOR2 og gnr/bnr 60/173.

f\_KV9 skal være felles privat for bebyggelse i BF og BK.

o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV8 skal etableres i tråd med nasjonal vegnorm.

o\_KV4 og o\_KV5 skal etableres i tråd med kommunens vegnorm. Offentlig overtakelse av o\_KV4 og o\_KV5 skal ikke skje før ny rundkjøring på E39 (o\_KV1) er etablert.

o\_KV4, o\_KV5 og f\_KV6 skal opparbeides med kantstein på begge sider, fast dekke og belysning. Kjøreveiene skal etableres på en slik måte at overflatevann ledes til grøntareal. Der kantstein blir liggende mot grøntareal, skal det anlegges med to rader smågatestein på innsiden av kantsteinen.

Støyskjerm mot boliger i BK skal være etablert før o\_KV5 kan tas i bruk.

Eksisterende avkjørsel på gnr/bnr 60/115 være stengt før o\_KV8 kan tas i bruk.

f\_KV9 skal etableres med avkjørsel i tråd med nasjonal vegnorm.

Avkjøring til byggeområder skal skje som vist med pil på plankart. Pilens plassering er veiledende, og nøyaktig plassering skal avgjøres i forhåndskonferanse eller byggesøknad. Frisikt må sikres.

### 8.2 Gang-/sykkelveg, o\_GS og f\_GS

a) o\_GS1-11 skal være offentlig gang-/sykkelveg.

b) f\_GS12-20 skal være felles for tilgrensende bebyggelse i planområdet.

c) Det tillates kjøring til eiendommene på f\_GS13 for adkomst frem til regulert avkjørsel som markert med pil i plankart.

d) Gang-/sykkelvei skal opparbeides med kantstein, fast dekke og belysning.

e) Det skal etableres signalregulert kryssing av o\_KV1 for myke trafikanter i o\_GS7 som markert i plankart med regulert gangfelt.

Offentlige gang- og sykkelveger skal etableres i tråd med kommunens vegnorm. Offentlig overtakelse av o\_GS4-11 skal ikke skje før ny rundkjøring på E39 (o\_KV1) er etablert.

### 8.3 Gangveg, f\_GG1 og o\_GG2

a) f\_GG1 skal være felles privat gangveg for bebyggelse i FOR3.

b) o\_GG2 skal være offentlig og være en gangadkomst mellom o\_GS8 og o\_KH3

c) Gangveg skal opparbeides med fast dekke.

### 8.4 Fortau, f\_FO1

a) f\_FO1 skal være felles privat fortau for gnr/bnr 60/173.

b) Fortau skal opparbeides med fast dekke og kantstein til kjøreveg.

### 8.5 Annen veggrunn – grøntareal, o\_AVG og f\_AVG

Innenfor områdene o\_AVG og f\_AVG settes det av areal for grøfter og veifyllinger. Arealene skal tilsås og vedlikeholdes slik at de framstår grønne og estetisk tiltalende. Det skal plantes trekker der areal til annen veggrunn – grøntareal blir liggende mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg langs o\_KV45 og f\_KV6.

### 8.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_AVT

Arealene skal etableres i tråd med relevant vegnorm.

Det skal i sideareal til o\_KV8 etableres sikringsgjerde mot gnr/bnr 60/122.

## § 9 Grønnstruktur

### 9.1 Park, f\_PA1-6

#### 9.1.1 Generelt

Før det kan gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse i området skal overvannstiltak i f\_PA3-5 være etablert.

Innenfor områdene f\_PA1-6 skal vegetasjonen bevares og det tillates etablering av ny **stadeigen** vegetasjon. Det tillates å drenere overflatevann ut mot disse områdene dersom vannet ikke er urent.

#### 9.1.2 Bekkefar

Innenfor område f\_PA5 skal bekkeløpet justeres på en slik måte at det i sin helhet ligger innenfor formålet i strekket langs den østre enden av FOR3. Bekkefaret skal dimensjoneres for forventede framtidige nedbørsmengder og anlegges på en slik måte at bekken ikke medfører fare for erosjon. Rapport for overvannsberegning og -håndtering, utarbeidet av Fjordvarme AS, sist revidert 06.06.2023 skal legges til grunn for utforming og dimensjonering av bekkefaret.

Vegetasjon i bekkefaret skal reetableres når arbeider med utbedring er gjennomført.

## § 10 Hensynssoner

### 10.1 Hensynssone H140 – Frisikt

Det tillates ikke gjerder, vegetasjon, skilting o.l. med over 0,5m høyde som kan være til hinder for frisikt i hensynssonen.

### 10.2 Faresone H310 – Ras- og skredfare

I områdene skal det ved detaljregulering undersøkes for forekomster av kvikkleire. Ras- og skredfare skal utredes.

### 10.3 Faresone H320 – Flomfare

H320 viser fareområde for vassdragsflom, 200 års gjentaksintervall med klimapåslag 40% jf. Norconsult si Flaumvurdering datert 22.05.2025 ligg til grunn.

Ved etablering av tiltak i tryggingssone F2 innenfor områder H320-2 med flomfare, skal det gjennomføres **avbøtende tiltak iht § 7.4.5 b)** og tiltak for håndtering av overvann iht. ~~planbestemmelsernes punkt § 4.4, § 5.4 og § 9.1.2.~~

## § 11 Bestemmelsesområder

### 11.1 Bestemmelsesområde #F1 – Bekk i rør

Innenfor område #F1 skal bekkefaret mellom områdene f\_PA4 og f\_PA5 legges i rør under samferdselsanleggene. Røret skal dimensjoneres for forventet framtidig nedbørsmengde og plasseres hensiktsmessig i forhold til bekkeløpets størrelse, form og dybde i de tilstøtende områdene.

### 11.2 Bestemmelsesområde #F2 kulturminne

Innenfor område #F2 skal det gjennomføres en kulturfaglig undersøkelse av bygning (sperrestove) på gbnr 60/1 før nye tiltak kan gjennomføres. Saken skal legges fram for Vestland fylkeskommune før ev. løyve om riving eller flytting av bygget kan gjennomføres.

## § 12 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Flaumvurdering utarbeidd av Norconsult As datert 22.05.2025 § 10.3
- Flaumvurdering utarbeidet av Norconsult AS, datert 26.11.2025 § 4.4

- [Rapport for overvannsberegning og -håndtering, utarbeidet av Fjordvarme AS, sist revidert 06.06.2023](#)