

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

Fana. Gnr. 43, bnr. 1072 mfl., Fondveggen

Nasjonal arealplan-ID 4601_70720000

Saksnummer	PLAN-2022/20640 (tidligere 202106180)
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	30.09.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Hovedintensjonen med planen er å legge til rette for etablering av boliger. Planen skal sikre et godt bomiljø, høy arkitektonisk kvalitet i samspill med omkringliggende bebyggelse og sikre gode tverrforbindelser i området. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

2.1.1 Alle bygg og utomhusanlegg skal utformes med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

2.2 Terrengbehandling

2.2.1 De ubebygde arealene som skal ha terrengbehandling skal gis en estetisk tiltalende form. Alle terrengingrep skal tilpasses mot tilstøtende terreng.

2.2.2 Det skal utvises aktsomhet inn mot rotsonen til eksisterende trær som i henhold til illustrasjonsplanen skal bevares. Trær som må fjernes skal erstattes med nye trær av samme art så nært opprinnelige plantested som mulig hvor plante-/voksebetingelser er tilfredsstillende, med minimum stammeomkrets 18 cm.

2.2.3 Større trær som må fjernes i anleggsperioden, særlig asketrær, skal i den grad det er mulig mellomlagres på egnet sted og gjenbrukes i planområdet. Eksisterende store trær som gjenbrukes skal plasseres i tunene eller andre uteoppholdsarealer for tilbakeføring av natur slik at en oppnår bevaring av lokal vegetasjon i flere sjikt.

2.2.4 Bearbeidet terreng skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon. Overganger mellom fyllinger og eksisterende terreng skal avrundes og gjøres slik at det ser mest mulig naturlig ut.

2.2.5 Ved tiltak i planområdet skal fremmede arter fjernes fra tiltaksområder og deponeres til godkjent anlegg.

2.2.6 Nye murer under 3,5 meter for terrengbehandling skal fortrinnsvis oppføres i naturstein. Øvrige murer, skal dempes ved ulike tiltak som klatrebepanting av egnet vegetasjon, eller jordslåtte fylling/skråninger i bunn ved murfot.

2.3 Biologisk mangfold

2.3.1 Verdifull vegetasjon skal gjenbrukes internt i planområdet ved flytting av trær og stauder. Kartlegging av eksisterende trær for hvilke som er egnet til flytting utføres av fagkyndige.

2.3.2 Toppjord med frøbank skal ivaretas ved tiltak i grunnen og gjenbrukes ved reetablering av vegetasjon.

2.3.3 Ved beplantning av området skal det bestrebes å bruke stedegne arter som støtter opp om områdets biologiske og økologiske mangfold. Utpregede allergifremmende planter skal unngås. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.

2.3.4 Ved etablering av vegetasjon på tak skal naturlig beplantning med lokal vegetasjon tilstrebes, og vegetasjon skal velges med henblikk på å stimulere insekts- og fuglelivet i området.

2.3.5 Vegetasjon på terreng i gatetun, lekeplasser og uteoppholdsareal skal ha stort innslag av riktblomstrende frukt-, bær- og nyttevekster.

2.4 Vann, avløp og overvannshåndtering

2.4.1 VA-rammeplan datert 03.11.2023 og prinsippløsninger i formingsveileder datert 04.09.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett samt overvann og fordrøyning.

2.4.2 Overflatevann skal benyttes som et element i fellesareal. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold.

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.5.1 Der byggegrense ikke er vist på plankartet går byggegrensen i formålsgrensen.

2.5.2 Trapper og støttemurer tillates plassert utenfor byggegrensene.

2.5.3 Balkonger/altaner kan krage ut inntil 1,5 m over gater / gatetun / tun.

2.6 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag for byggesaksbehandling (§ 12-7 nr. 12)

2.6.1 Utomhusplan

2.6.1.1 Ved søknad om rammetillatelse for felt BB1- BB6 skal det sendes inn utomhusplan for å vise hvordan plankart, bestemmelser og formingsveileder er oppfylt. Denne skal være i målestokk. Følgende skal vises i utomhusplan:

- Utforming av taklandskapet og terrasser
- Leke- og uteoppholdsareal og andre utearealer
- Kjøremulighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- Trapper, ramper og murer påført kotehøyder og stigningsforhold
- Nettstasjon og andre tekniske anlegg med adkomst
- Renovasjonsløsning inkl. nedkastpunkt for restavfall, plast, papir, matavfall og glass/metall
- Materialbruk på overflater og dekker, samt tykkelse på vekstlag
- Vannelement og soner for overvannshåndtering
- Belysning
- Eksisterende og nytt terreng
- Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær
- Plassering av bygg, adkomstveg, gatetun og gangveger
- Bevaring av eksisterende vegetasjon

2.6.2 Etappevis utbygging

2.6.2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvilke deler av utomhusanleggene som kan ferdigstilles permanent sammen med det aktuelle delfeltet og hvilke deler som krever midlertidig løsninger, jf. § 6.2. Dette gjelder også løsninger for adkomst, renovasjon, parkering, gange og sykkel. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

2.6.3 Plan for bygg- og anleggsfasen

2.6.3.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge for det aktuelle delfeltet før igangsettingstillatelse gis.

2.6.3.2 Det skal utarbeides en tresikringsplan for hule eiker i hensynssoner og marksikringsplan for hensynssone H560_6. Planen skal ivareta eikenes rotsystem, stammer og kroner. Tresikringsplan og marksikringsplan skal beskrive avbøtende tiltak i forbindelse med realisering av tomtens tekniske utforminger.

2.6.3.3 For tiltak i fjell skal det sammen med rammesøknad sendes inn geologisk/geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforholdene og evt. krav til sikring.

2.6.3.4 Trafikksikkerhetsplan for myke trafikanter og redegjørelse for trafikkavvikling skal utarbeides for det enkelte delfelt.

2.6.3.5 Ingeniørgeologisk Premissnotat datert 02.10.2023 skal ligge til grunn i forbindelse med sprengningsarbeid.

2.6.3.6 Eventuell forurensing i grunnen skal være dokumentert og plan for deponering av overskuddsmasser og/eller tilkjøring av masser skal være utarbeidet for delfeltet.

2.6.3.7 Støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061 skal være utarbeidet.

2.7 Bygge- og anleggsfasen

- 2.7.1.1 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.
- 2.7.1.2 Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.
- 2.7.1.3 Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen
- 2.7.1.4 Varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.
- 2.7.1.5 Det tillates ikke oppstart av anleggsarbeid/sprengningsaktivitet i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.7.1.6 Vegetasjonsrydding bør legges utenom hekkeperiode for fugl, fortrinnsvis om vinteren.
- 2.7.1.7 Innenfor H560_6 tillates det ikke midlertidig mellomagring av masser eller oppbevaring av store maskiner i bygge- og anleggsfasen.
- 2.7.1.8 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense bygge- og anleggsområdet.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB1-BB6)

3.1.1.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.1.a Arealer som skal medregnes i minimum uteoppholdsareal består av gatetun (GT), uteoppholdsareal (UTE), lekeplass (LEK), park (PA), takterrasser/takhager og altaner/balkonger i feltene BB1- BB6. Løsninger for overvann skal inngå som del av uteoppholdsareal.
- 3.1.1.1.b Ved utformingen av leke- og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, som skaper godt samspill med bebyggelsen. Det skal være fokus på gjenbruk og ivaretagelse av naturkvaliteter.
- 3.1.1.1.c Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 50% skal etableres som felles uteoppholdsareal. Maksimum 50% kan etableres på tak/altan.
- 3.1.1.1.d Minimum 50% av uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sol i minimum 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.1.1.e Minst 50 % av enhetene skal ha private uteoppholdsareal. Forhager, bakhager, balkonger og takterrasse kan inngå som private uteoppholdsareal.
- 3.1.1.1.f Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med belysning. Det skal utarbeides lysberegninger og belysningsplan for området. Belysningsplanen skal inkludere lyskilder på tilliggende bygg, og skal sikre at en unngår lysforurensing. Det tillates ikke bruk av neonskilt.
- 3.1.1.1.g Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med beplantning og/eller annet dekke.
- 3.1.1.2 Parkering og sykkelparkering
- 3.1.1.2.a Parkeringsplasser for bil skal plasseres i eksisterende anlegg som PH1 er del av (parkeringsanlegg for Nesttunvannet Terrasse). Det avsettes 0,4 bilparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.
- 3.1.1.2.b Det skal etableres eller avsettes areal til 8 HC-parkeringsplasser. Det skal etableres 1 HC-plass (totalt 3 parkeringsplasser) innen hvert bestemmelsesområde #7, #8 og #9. Resterende HC-plasser (5 plasser) plasseres i eksisterende parkeringsanlegg for Nesttunvannet Terrasse.
- 3.1.1.2.c Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig.

- 3.1.1.2.d Minimum 30 % av det totalt antall sykkelparkeringsplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner / lastesykler.
- 3.1.1.2.e Sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige i tilknytning til hovedinnganger. Privat bod skal utvides med 1,5m2 per sykkel for at denne skal kunne medregnes som sykkelparkeringsplass.
- 3.1.1.2.f I tillegg til sykkelparkeringsplassene skal det avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler.

3.1.1.3 Eieform

- 3.1.1.3.a Alle felt merket med prefiks o_ skal være offentlige.
- 3.1.1.3.b f_ØK , f_ABA1 og f_UTE er felles for feltene BB1 – BB6.
- 3.1.1.3.c f_LEK 1 og f_LEK2 er felles for feltene BB1 – BB6 og sameiet Nesttunvannet Terrasse.

3.1.1.4 Grad av utnyttning

- 3.1.1.4.a BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
- 3.1.1.4.b Nettstasjoner skal integreres i bygninger, slik at de ikke er fremtredende i området. Areal til nettstasjon skal ikke regnes som en del av %-BRA.

3.1.2 **Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)**

- 3.1.2.1 Felt BF1 og BF2 er eksisterende småhusbebyggelse som skal videreføres. Det tillates ikke tiltak som er i konflikt med regulerte frisiktlinjer.

3.1.3 **Boligbebyggelse - blokk (felt BB1-BB6)**

3.1.3.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.1.3.1.a Formingsveileder datert 04.09.2024 skal legges til grunn for utformingen av tiltak.
- 3.1.3.1.b Bygningsvolumene skal utformes slik at helheten oppleves som variert både i høyde og uttrykk jfr. formingsveileder.
- 3.1.3.1.c Oversikt over maks. gesims- og mønehøyde

Felt	Planeringshøyde i kote	Mønehøyde i kote	Kommentar
BB1	27	54	Maksimalt 50 % av bygningen skal ha mønehøyde inntil k+54. Minimum 50 % av bygningen skal etableres som takterrasse med gesimshøyde k+46,5.
BB2	30	56, 5	Maksimalt 50 % av bygningen skal ha mønehøyde inntil k+56,5. Minimum 50 % av bygningen skal etableres som takterrasse med gesimshøyde k+49.
BB3	26, 5	53	Maksimalt 50 % av bygningen skal ha mønehøyde inntil k+53. Minimum 50 % av bygningen skal etableres som takterrasse med gesimshøyde k+45,5.
BB4	45	64, 5	Maksimalt 60 % av bygningen skal ha mønehøyde inntil k+64,5. Minimum 40 % av bygningen skal etableres som takterrasse med gesimshøyde k+55.

BB5	46	63	Maksimalt 60 % av bygningen skal ha mønehøyde inntil k+63. Minimum 40 % av bygningen skal etableres som takterrasse med gesimshøyde k+55,5.
BB6	43	57	Maksimalt 60 % av bygningen skal ha mønehøyde inntil k+57. Minimum 40 % av bygningen skal etableres som takterrasse med gesimshøyde k+49,5.

- 3.1.3.1.d Det tillates inntil 1 meter avvik på maksimal møne-/ gesims-/planeringshøyde for å gi rom for tilpasning av inngangshøyder mot terreng.
- 3.1.3.1.e Tekniske rom og overlys på tak tillates over maksimal mønehøyde for inntil 10 % av takflatene. Alle tekniske installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims.
- (i) Heishus, takvifter, takluker og piper tillates inntil 3 meter utover gitte mønehøyder.
- (ii) Sikringsgjerde / levegg tillates inntil 1,2 meter høyde utover gitte gesimshøyder.
- 3.1.3.1.f På takflater som egner seg for dette tillates det etablering av solenergianlegg og/eller vegetasjon som sikrer gode leveområder for pollinerende insekter. Det skal sikres oppbygning av vekstsoner mellom 50-80 cm jorddybde som gir gode levekår for planter og vegetasjon over tid.
- 3.1.3.1.g Takopplett er tillatt, men skal trekkes inn 1 meter fra gavl. Takopplett mot vest i felt BB1, BB2, og BB3 tillates ikke.
- 3.1.3.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
- 3.1.3.2.a Mindre tilbaketrekninger og inndeling i fasaden, som vist i formingsveilederen, skal legges til grunn for utforming. Det skal gis god plass til inngangsløsninger som tilfører kvaliteter til gaterom.
- 3.1.3.2.b Det skal etableres et variert uttrykk med flater og forbindelser som sikrer tilgjengelige sosiale møteplasser og gangsoner.
- 3.1.3.2.c Bygg med saltak skal vinkles 90 grader innbyrdes innenfor hvert bygningsvolum.
- 3.1.3.2.d Gavlvegger mot felles takterrasser skal etableres som grønne vegger ved bruk av egnet vegetasjon.
- 3.1.3.2.e Takterrasser/takhager skal inngå som del av sammenhengende grønnstruktur. Områdene skal opparbeides som kontinuerlig og tilgjengelig taklandskap.
- 3.1.3.2.f Taksystemet skal bidra til fordrøyning av overflatevann, gi miljømessig gevinst med hensyn til luftrensing og energibruk, og gi estetiske kvaliteter for byområdet.
- 3.1.3.2.g Landskapsutformingen på takterrassene/takhagene skal være variert, naturlig og bidra til et større naturmangfold i nærområdet.
- 3.1.3.2.h Innenfor feltene BB4, BB5 og BB6 skal det etableres nedkastpunkt til mobilt bossug.
- 3.1.3.3 Adkomst
- 3.1.3.3.a Bebyggelsen skal ha inngang fra gatetun (f_GT1), interne tun i delfeltene eller takhager/takterrasse.
- 3.1.3.3.b Formingsveilederen skal legges til grunn ved utforming av inngangspartier.
- 3.1.3.4 Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
- 3.1.3.4.a Boligsammensetning skal beregnes totalt for hele planområdet. Maksimalt 20 % av boenhetene skal ha bruksareal under 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².

Minimum 10 % av boenhetene skal både ha bruksareal over 80 m² og direkte tilgang til uteareal på bakken.

3.1.3.4.b Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 35 m² BRA + bodareal.

3.1.4 Lekeplass (felt LEK)

3.1.4.1 Felt f_LEK1 og f_LEK2 er eksisterende lekeplass som skal videreføres. Lekeområdene skal soneinndeles og tilrettelegges for allsidig fysisk aktivitet for bruk gjennom hele året. Det skal tilrettelegges for aktive lekeområder i grønne omgivelser, tilpasset ulike alderstrinn og ferdighetsnivå. Eksisterende område for ball-lek videreføres og suppleres med klatrelek, hinderløyper, treningsutstyr og tilsvarende. Terrenget kan bearbeides for en mer variert topografi.

3.1.5 Uteoppholdsareal (felt UTE)

3.1.5.1 F_UTE skal opparbeides som et grønt lekeområde med vekt på naturlek og sanseopplevelser. Det skal benyttes naturlige materialer og bruk av økologisk vegetasjonsdesign som støtter regenerering over tid. Lekeområdene skal vekke kreativitet og inneholde elementer som fremmer kunnskap om naturlige prosesser og sammenhenger.

3.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt ABA)

3.1.6.1 Innenfor f_ABA1 skal det etableres heishus. Maksimal utnyttelsesgrad for f_ABA1 er 390 m² BRA.

3.1.6.2 Innenfor o_ABA2 ligger eksisterende sykkelkur til sykkelparkering som skal videreføres.

3.1.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt ØK)

3.1.7.1 For ny bebyggelse skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning og tilkoblingspunkt for bossug innenfor felt f_ØK iht. godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP).

3.1.8 Bolig/tjenesteyting (felt B/T)

3.1.8.1 Felt o_B/T er eksisterende eldresenter og serviceboliger som skal videreføres. Ny bebyggelse innenfor o_B/T er ikke tillatt.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (felt V)

3.2.1.1 f_V1 er eksisterende veg som skal flyttes til opprinnelig regulert plassering i planID 70720000. Areal som blir liggende igjen etter flyttingen av veg reguleres til FRI4.

3.2.1.2 f_V2 er adkomst til BB1 – BB6 som skal etableres.

3.2.1.3 f_V3 og f_V4 er eksisterende veger som skal videreføres.

3.2.1.4 f_V5 skal etableres som ny inn- og utkjørsel til eksisterende parkeringshus.

3.2.2 Kjøreveg (felt KV)

3.2.2.1 o_KV1-KV3 er eksisterende kjøreveg som skal videreføres.

3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)

3.2.3.1 Felt o_GG1 er eksisterende gangveg som skal videreføres.

3.2.3.2 Felt f_GG2 er ny gangareal/forplass til heis i f_ABA1.

VERTIKALNIVÅ 3

3.2.3.3 Felt f_GG3 er eksisterende gangveg/bro som skal kobles til prosjektet.

3.2.3.4 Innen felt f_GG4 skal det etableres gangveg/bro som kobler seg mot f_GG3 og gangtilkomst til heishus innenfor f_ABA1.

3.2.4 Gatetun (felt GT)

- 3.2.4.1 Innen felt f_GT1 skal det etableres gatetun uten biltrafikk. Det tillates kun varelevering, utrykningskjøretøy og HC-parkering o.l. Det skal benyttes permeabelt overflatedekke. Utforming og materialer på overflatedekke skal sees i sammenheng med tilgrensende utearealer i BB1- BB6.
- 3.2.4.2 Innen felt f_GT2 og f_GT3 skal det etableres nytt byrom med gangveg mellom Nesttun sentrum og ny bebyggelse i prosjektet. Det skal etableres sitteplasser og snarveier så langt det er mulig som en del av gatetunet.

3.2.5 Torg (felt TO)

- 3.2.5.1 Felt o_TO er eksisterende torg som skal videreføres.

3.2.6 Fortau (felt FO)

- 3.2.6.1 Felt o_FO1 og o_FO4 er eksisterende fortau som skal videreføres.
- 3.2.6.2 Felt o_FO2 og o_FO3 er eksisterende fortau som skal utvides til 2,5 meter.
- 3.2.6.3 Felt f_FO5 er nytt fortau som skal opparbeides med fast dekke og med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

3.2.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt AVT)

- 3.2.7.1 Innenfor formålet AVT tillates det overbygning som del av eksisterende parkeringshus som ikke er til hinder for frisikt ved utkjørsel.

3.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

- 3.2.8.1 Innenfor formålet tillates det at det plasseres grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, rekkverk, lyktestolper, teknisk infrastruktur/installasjon og lignende.

3.2.9 Parkering (felt P)

- 3.2.9.1 Innenfor formålet f_P tillates det etablering av parkering for mikrotransportmidler. Det tillates oppføring av garasje med mønehøyde maksimum 3 meter relativt over terreng. Garasjen skal plasseres inntil eiendomsgrensen for 43/31 og ikke være hinder for frisikt i snuplassen i f_V2.

3.2.10 Parkeringshus/-anlegg (felt PH)

- 3.2.10.1 Felt PH1 er del av eksisterende parkeringsanlegg som skal videreføres.
- 3.2.10.2 Felt PH2 er del av eksisterende parkeringsanlegg med tilhørende rampe som skal videreføres under felt f_PA. Det tillates etablering av nye parkeringsplasser som erstatning for parkeringsplasser som bortfaller ved rivning av deler av parkeringsanlegg. Byggegrensen går i formåls grensen.

3.2.11 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt SK)

- 3.2.11.1 Området markert som o_SK skal være gjennomgående fortau med nedsenket kantstein i avkjørselen.

3.2.12 Eierform

- 3.2.12.1.a Alle felt merket med prefiks o_ skal være offentlige.
- 3.2.12.1.b f_GT1, f_GT2, f_GT3, f_V2, f_AVG4, f_AVG5, f_AVG6, f_P, f_GG2 og f_FO5 er felles for feltene BB1 – BB6.
- 3.2.12.1.c f_V1 er privat fellesvei for tilgrensende boliger øst for planområdet: 43/1098, 43/1098, 43/1117, 43/949, 43/929, 43/1100, 43/1101, 43/1102 og 43/1128.
- 3.2.12.1.d f_V3 er privat fellesvei for tilgrensende boliger sørøst for planområdet: 43/837 og 43/1135.
- 3.2.12.1.e f_V4 og f_FO4 er felles for eiendommene som grenser inntil vegen: 43/601, 43/617, 42/859, 42/854, 42/477, 42/580 og 42/855. f_V4 og f_FO4 skal ha funksjon som adkomst for varelevering, renovasjon o.l. samt som adkomst til 1. etasje for eksisterende parkeringsanlegg.

3.2.12.1.f f_V6 skal benyttes som felles adkomst for parkeringsanlegg PH1 og varelevering for 42/581.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (felt FRI)

- 3.3.1.1 Innenfor friområde o_FRI1 tillates mindre tiltak for tilrettelegging for lek og opphold, og det kan opparbeides gruset sti. Eksisterende terreng og vegetasjon skal hensyntas ved tiltak.
- 3.3.1.2 Innenfor friområdet FRI2 tillates det ikke tiltak. Eksisterende trær markert med H560 skal bevares.
- 3.3.1.3 Innenfor FRI3 skal det etableres snarveg innenfor bestemmelsesområde #10.
- 3.3.1.4 Innenfor friområdet FRI4 skal det etableres en blå-grønn korridor for å sikre sammenhengende grønnstruktur for dyr, fugler og insekter. Det tillates etablering av støttemurer.
- 3.3.1.5 Innenfor FRI5 skal eksisterende skråning/skjæring videreføres. Det tillates sikringstiltak ved etablering av rampesystem, gangbro og ny turveg.
- 3.3.1.6 Felt o_FRI6 og o_FRI7 er eksisterende friområde som skal videreføres.
- 3.3.1.7 Felt f_FRI8 skal i størst mulig grad beholde eksisterende vegetasjon og landskap. Området skal gjerdes inn og sikres i bygge- og anleggsfasen. Det tillates opparbeiding av gruset sti.

3.3.2 Turveg (felt TV)

- 3.3.2.1 Innen felt f_TV1 skal det etableres turveg som skal koble seg på eksisterende turveg f_TV2.
- 3.3.2.2 Det tillates opprusting og vedlikehold av turvegen f_TV2. Turvegen opparbeides med dekke av fast grus og en bredde på minimum 1.8 meter.

VERTIKALNIVÅ 3

3.3.3 Park (felt PA)

- 3.3.3.1 Innen felt f_PA skal det etableres park som lokk over parkeringsanlegg. Området er allment tilgjengelig og skal tilrettelegges som et grønt parkområde og gangveiforbindelse mellom boligområdene og Nesttun sentrum. Området skal også tilrettelegges med sitteplasser og møblering langs gangaksene.
- 3.3.3.2 Ved nyplantinger skal det fortrinnsvis benyttes naturlig forekommende, allergivennlige arter. Det skal ikke benyttes plast og gummigranulat.
- 3.3.3.3 Jorddybder, eksklusive dreneringssjikt for planter på konstruksjoner og terreng, skal være minimum 1 m for trær, 60 cm for busker og klatreplanter og 40 cm for stauder.
- 3.3.3.4 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

3.3.4 Eieform

- 3.3.4.1.a o_FRI1 er offentlig.
- 3.3.4.1.b f_FRI8 og f_PA er felles for feltene BB1 – BB6.
- 3.3.4.2 f_TV1 og f_TV2 er felles for feltene BB1 – BB6 og sameiet Nesttunvannet Terrasse.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt FLV)

- 3.4.1.1 Det kan tillates mindre tiltak for tilrettelegging for allmenn tilgjengelighet og styrking av naturverdiene knyttet til vassdraget. Det tillates ikke tiltak som reduserer viktige naturverdier i området.

4 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Frisiktsone (H140)

4.1.1.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

4.1.2 Faresone ras- og skredfare (H310)

4.1.2.1 H310_1: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.1.2.2 H310_2, H310_3, H310_4, H310_5 og H310_6: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.1.2.3 H310_7: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.1.3 Faresone flomfare (H320)

4.1.3.1 H320_1 - H320_4: Flomfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/20. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse F1, F2 og F3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.1.3.2 H320_5 - H320_9: Flomfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/200. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.1.3.3 H320_10 - H320_16: Flomfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse F3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

4.1.3.4 Sikring av PH2 kan skje ved å heve byggegrunnen til flomsikker høyde inkludert sikkerhetsmargin i tråd med vannlinjeberegninger for Nesttunvassdraget, utarbeidet av NVE i 2013. Flomsikker høyde er 16.68 m.o.h. + sikkerhetsmargin på 0,3m.

4.1.4 Hensynssone naturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

4.1.4.1 Hensynssone H560_2 - H560_5 omfatter bevaringssone for eksisterende hule eiker. Trærne er markert med juridisk punkt for «Eksisterende tre som skal bevares». Det er ikke tillatt å utføre graving eller benytte sonene til lagring. Rotsonen til trær som skal bevares skal sikres permanent vanntilførsel. Sikringstiltak skal beskrives i tresikringsplan/marksikringsplan og kontrolleres av sertifisert trepleier/arborist. Sertifisert trepleier/arborist skal påse at sikringen gjennomføres i henhold til sikringsplan.

4.1.4.2 Hensynssone H560_1 markerer eksisterende lindetre som skal flyttes. Lindetreet skal replantes innenfor bestemmelsesområde #11.

4.1.4.3 Innen hensynssone H560_6 skal eksisterende vegetasjon og naturmiljø bevares. Det er ikke tillatt å utføre graving eller benytte sonen til lagring. Sikringstiltak skal beskrives i

tresikringsplan/marksikringsplan og kontrolleres av sertifisert trepleier/arborist. Sertifisert trepleier/arborist skal påse at sikringen gjennomføres i henhold til sikringsplan.

4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

4.1.5.1 Eksisterende sone for kulturmiljø som videreføres fra KPA 2018. Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570. Eksisterende bebyggelses egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes. Eksisterende og opprinnelig bygningsdetaljer, fasadeuttrykk og materialitet skal bevares.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1 - #15)

5.1.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1.1 Innen bestemmelsesområdet skal eksisterende elv under formålene f_V5, V6 og f_GT2 fortsatt ligge.

5.1.2 Bestemmelsesområde #2

5.1.2.1 Innen bestemmelsesområdet ligger eksisterende balkong for Nesttunvannet Terrasse som krager over formålet f_V2.

5.1.3 Bestemmelsesområde #3

5.1.3.1 Innen bestemmelsesområdet ligger eksisterende balkong/terrasse for Nesttunvannet Terrasse som krager over formålet f_V2 og PH.

5.1.4 Bestemmelsesområde #4

5.1.4.1 Innen bestemmelsesområdet ligger eksisterende balkong/terrasse for Nesttunvannet Terrasse som krager over formålet FRI5.

5.1.5 Bestemmelsesområde #5

5.1.5.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det sikring mot ras.

5.1.6 Bestemmelsesområde #6

5.1.6.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablering av underjordisk tunnel med maksimal BRA på 2100 m². Deler av tunnel går over grunn for tilkobling mot heishus. Det skal etableres kjøresterkt dekke over gangtunnel der området går under f_GT1, og med 50- 80cm jorddybde på de arealer som er vist som vegetasjonsfelt jfr. illustrasjonsplan.

5.1.7 Bestemmelsesområde #7

5.1.7.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres HC-parkering og snuplass for liten lastebil.

5.1.8 Bestemmelsesområde #8

5.1.8.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres HC-parkering.

5.1.9 Bestemmelsesområde #9

5.1.9.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres HC-parkering.

5.1.10 Bestemmelsesområde #10

5.1.10.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres sti mellom boligene i BB1 og Nesttun senter.

5.1.11 Bestemmelsesområde #11

5.1.11.1 Innen bestemmelsesområde skal eksisterende eik H560_1 flyttes jf. 4.1.6.2.

5.1.12 Bestemmelsesområde #12

5.1.12.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablering av trapp som gangkobling til rampesystem i nord. Deler av trappeanlegget skal tilrettelegges for felles uteoppholdsareal. Det tillates etablert nedgravd fordrøyningsmagasin for overvann under trappen.

5.1.13 Bestemmelsesområde #13

5.1.13.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablering av utkragende ramper over parkområde.

5.1.14 Bestemmelsesområde #14

5.1.14.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal eksisterende eik felles og flyttes til f_FRI8 og H560_6. Eiken skal legges i friområdet for videre bruk som habitat av dyr og insekter.

5.1.15 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#15 og #16)

5.1.15.1 Bestemmelsesområdene #15 og #16 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved oppgradering av fortau (f_FO2-FO3), og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt. Områdenes tilstand skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes. Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene snarest, og senest innen 1 år, ryddes og opparbeides i samsvar med regulert arealformål. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn nødvendig.

5.1.15.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i tiden fra vedtaksdato for reguleringsplanen og 10 år frem i tid.

5.1.16 Bestemmelsesområde #17

5.1.16.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert nedgravd fordrøyningsmagasin for overvann.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Skal eksisterende trær innenfor H560 markeres med fast avgrensning i form av byggegjerde eller fast gjerde montert på stolper. Markeringen må etableres før igangsettingstillatelse for tiltak i nærheten av den aktuelle eiken.

6.1.2 Før det gis IG for anlegget, skal følgende arealer være opparbeidet og klar til bruk (utenom vegetasjon og beplantning grunnet eventuell ugunstig årstid): o_FO3, o_FO2, BF1, o_AGV1, o_SK,

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Skal tilstrekkelig renovasjonsløsning for den aktuelle bebyggelse være ferdig opparbeidet og være i samsvar med godkjent RTP.

6.2.2 Vann og avløpsnett frem til aktuell bebyggelse skal være utbygd i samsvar med godkjent VA-rammeplan.

6.2.3 Parkeringsplasser for HC skal være etablert i nødvendig utstrekning i nærheten av den aktuelle utbygging.

6.2.4 For hvert byggetrinn skal nødvendig uteoppholdsareal i henhold til kravene i bestemmelsene være ferdigstilt, samt møblert og beplantet, med unntak for aksepterte avvik iht. punkt 2.6.2.

6.2.5 Sykkelparkering skal være etablert i tilstrekkelig utstrekning til å oppfylle kravene i punkt 3.1.1.2.c.

6.2.6 Skal hul eik innen H560_1 være flyttet til ny plassering.

- 6.2.7** For BB4 og BB3, skal følgende arealer være opparbeidet og klar til bruk (utenom vegetasjon og beplantning grunnet eventuell ugunstig årstid): f_TV1, f_TV2, f_LEK1, f_LEK1, f_LEK2, f_GT2, f_GG2, f_GT3, #12, V6, f_ABA1, f_V5, PH2, f_PA, f_GG3, f_GG4 og f_FRI8.
- 6.2.8** For BB2 og BB5 skal følgende arealer være opparbeidet og klar til bruk (utenom vegetasjon og beplantning grunnet eventuell ugunstig årstid): Øvre del av f_FRI3, f_UTE, f_GT1, f_f_AVG6, f_V2, f_FO5, f_AVG5 og f_AVG4, f_ØK, f_P og f_FRI1.
- 6.2.9** For BB1 og BB6 skal følgende arealer være opparbeidet og klar til bruk (utenom vegetasjon og beplantning grunnet eventuell ugunstig årstid): Nedre del av f_FRI3, #10, o_GG1, o_AVG8, o_KV3, o_AVG7 og o_AVG9.

Dokumenter som skal være retningsgivende i byggesaksbehandlingen:

- VA-rammeplan datert 03.11.2023
- Formingsveileder datert 04.09.2024
- Illustrasjonsplan datert 30.08.2024