

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Årstad, Gnr. 161, bnr. 1032 mfl.

Nattlandsveien

Nasjonal arealplan-ID 4601_70680000

Saksnummer	PLAN-2022/20644
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	16.10.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for stegvis utvikling og transformasjon av tomtene Gbnr. 161/1032 og 1033 til henholdsvis boligbebyggelse og næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og gode uteoppholdskvaliteter. Ny bebyggelse skal være tilpasset områdets strøkskarakter.

De nye boligene vil ha sin kjøretilkomst fra Nattlandsveien i første byggetrinn, men deretter fra Kolstibotn ved ferdig utviklet prosjekt. Bebyggelsen etableres rundt et bilfritt fellesareal som skal utformes som et luftig gårdsrom, og bebyggelsen skal utvikles med hensyn til steden arkitektur på Landås.

Prosjektet medfører etablering av vendehammer på fremtidig torg, bedret trafiksikkerhet med færre avkjørslar, samt etablering av nye gangforbindelser i og rundt planområdet. Det vises til planbeskrivelsen for utfyllende omtale.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

2.1.1 Bygg og uteareal skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med eksisterende omgivelser.

- 2.1.2 Det tillates solenergianlegg på takflater som i orientert i sørlig retning. Solenergianlegg skal utformes som en integrert del av arkitektur og estetisk uttrykk.

2.2 Ombruk (§ 12-7 nr. 12)

- 2.2.1 Eksisterende bebyggelse skal vurderes transformert og integrert i ny bebyggelse ved søknad om rammetillatelse. Mulighet for gjenbruk på tomten skal dokumenteres.
- 2.2.2 Ved gjennomføring kan alternative tiltak som gir tilsvarende eller bedre klimabesparelse tillates.
- 2.2.3 Rivningsavfall eller overskuddsmasser som ikke benyttes innen planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende lov og forskrift.

2.3 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon som ikke er i konflikt med fremtidig bebyggelse, bevares i størst mulig grad. Unødvendig sprenging skal unngås.
- 2.3.2 Det tillates terrenginngrep og utjevning av terrengforskjeller internt i planområdet. Blågrønn struktur skal tas hensyn til ved terrenginngrep. Det skal gjøres tilpasninger mot tilstøtende terreng der dette er nødvendig.
- 2.3.3 Fyllinger skal etableres med jorddekke som gir gode vekstvilkår. Kotehøyder og utforming i illustrasjonsplan er retningsgivende.
- 2.3.4 Uttak av masser skal så langt som mulig gjenbrukes innad i planområdet ved behov for oppfylling, og massebalanse internt i planområdet skal tilstrebes.
- 2.3.5 Regulert planeringsnivå fremgår av plankart. Planeringsnivå kan tilpasses i prosjekteringen med avvik på +/- 1 meter fra regulert høyde.
- 2.3.6 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.4 Vegetasjon (§ 12-7 nr. 4)

- 2.4.1 Eksisterende vegetasjon som må fjernes og som egner seg til revegetering skal flyttes til egnet areal i planområdet.
- 2.4.2 Eksisterende trær i felt f_UTE skal så langt som mulig bevares.
- 2.4.3 Eksisterende trær i f_BG skal bevares.
- 2.4.4 Det skal utvises aktsomhet inn mot rotsonen til eksisterende trær som i henhold til illustrasjonsplanen skal bevares. Større trær som må fjernes i anleggsperioden, skal i den grad det er mulig, deponeres og gjenbrukes i anlegget i samråd med faglig instans for forvaltning av bytrær i kommunen.
- 2.4.5 Ved beplantning av nye vekster skal det så langt som mulig brukes stedegen vegetasjon. Det skal benyttes innslag av pollinatorvennlige planter. Ved plantevalg skal det sikres årstidsvariasjon, og flerårige planter skal prioriteres.

2.5 Byggegrenser

- 2.5.1 Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrensen der ikke annet fremkommer av plankartet. Dette gjelder følgende:
- f_ASB: Hele byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen
 - f_EA: Hele byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen

- KBA: Byggegrense mot vest og deler av byggegrense mot øst er sammenfallende med formålsgrensen.

- 2.5.2 Støttemurer, ramper, trapper mellom ulike nivå, sykkelparkering, pergola, gjerder m.m. kan tillates utenfor byggegrenser, men ikke på offentlig vegareal.
- 2.5.3 Parkeringsanlegg, boder og tekniske rom tillates oppført utenfor byggegrense.
- 2.5.4 Balkonger og takutstikk tillates å krage ut inntil 2 meter over byggegrensen
- 2.5.5 Felles trapper, gangareal, ramper mellom ulike nivåer på uteoppholdsarealer, murer, gjerder og andre mindre tiltak er tillatt plassert utenfor byggegrensene, men ikke på offentlige veganlegg.

2.6 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- 2.6.1 Støytiltak skal gjennomføres i tråd med støyrapport datert 27.06.2025, eller oppdatert støyrapport. Boliger med støy på fasade over Lden 55 dB i ferdig utbygget situasjon skal være gjennomgående mot stille side. Minst halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, må ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.6.2 Dempet fasade tillates for boenhetene i bygg A som får støynivå over Lden 55 dB i trinn 1. Balkonger på bygg A med støynivå over grenseverdi i trinn 1 skjermes med tett rekkverk.
- 2.6.3 Grenseverdier for bygge- og anleggsstøy gitt i gjeldende versjon av T-1442 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og veileder M-2061. Det må utarbeides prognose for bygge- og anleggsstøy og plan for avbøtende tiltak ved eventuelle overskridelser.

2.7 Bygge- og anleggsfasen (§12-7 nr. 3)

- 2.7.1 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.

2.8 Overvannshåndtering

- 2.8.1 VA-rammeplan er under utarbeidelse av Sweco ved VA-rådgiver Katrine Strandos, og vil angi rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.
- 2.8.2 Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning iht. VA-rammeplan, og den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

2.9 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- 2.9.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og nye bygg over 500 m² BRA skal tilknyttes fjernvarmenettet. Det kan gis unntak fra tilkoblingsplikten dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre med hensyn til miljø-, energi og samfunnsøkonomisk perspektiv.
- 2.9.2 Solenergi skal vurderes som alternativ energiløsning.

2.10 Eierform

- 2.10.1 Følgende areal er offentlige formål:

- o_GS1
- o_GS2
- o_KV2
- o_F07

2.10.2 Følgende formål er felles for KBA, BB1, BB2 og BB3

- f_TO1, f_TO2
- f_V1, f_V2
- f_EA
- f_RA
- f_ASB
- f_GT1, f_GT2
- f_AVG1, f_AVG2, f_AVG4, f_AVG5, f_AVG6, f_AVG7
- f_FO1, f_FO2, f_FO3
- f_SK1, f_SK2
- f_UTE
- f_TV
- f_BG
- f_PA

2.10.3 Følgende formål er angitt for øvrige eiendommer i nærområdet, herunder 11/303, 11/22, 11/182 m.fl.

- f_AVG3 er felles for
- f_FO6
- f_KV1
- f_FO5, f_FO4

2.11 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

2.11.1 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for:

- Behandling av støy i bygge og anleggsfasen ihht. Gjeldende T-1442
- Trafikksikkerhet i anleggsfasen
- Massetransport og deponering
- Håndtering av forurensede masser
- Avfallshåndtering

2.11.2 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelser er oppfylt. Illustrasjonsplanen datert 11.08.2025 skal være grunnlaget for utarbeidelse av utomhusplanen. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 eller 1:500.

Følgende skal vises i utomhusplan:

- Plassering av bygg
- Parkering for bil og sykkel, herunder HC-plasser, eventuell gjesteparkering og bildeling
- Atkomstveg, gangveger i samsvar med planlagt tiltak
- Renovasjonsløsning
- Tekniske installasjoner

- Lek- og uteoppholdsareal, inkl. utforming, kvaliteter, lekeapparater og møblering
- Materialbruk, belegg
- Murer, skjæringer, fyllinger, trapper, ramper, gjerder og rekkverk
- Vegetasjon
- Skjerming av private uteoppholdsarealer
- Universell utforming
- Inngangspartier
- Overvannshåndtering
- Kjøremuligheter for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy

- 2.11.3 Det skal settes krav til god landskapsarkitektur, utforming og materialvalg som gir godt samspill mellom de ulike byggetrinnene/byggeområdene.
- 2.11.4 Ved søknad om tillatelse til tiltak i BB3 skal ombruk av eksisterende bebyggelse dokumenteres gjennom ombrukskartlegging og klimagassberegning.
- 2.11.5 Ved søknad om tillatelse til byggetiltak for boligbebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal være godkjent av BIR.
- 2.11.6 Før det kan bli gitt igangsettingstillatelse for BB3 skal det utarbeides en miljøsaneringsrapport. Rapporten skal redegjøre for om rivningsavfall, vurdert i forhold til miljø og kostnad, kan brukes sekundært i bygninger og/eller anlegg. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan dette skal gjennomføres.
- 2.11.7 Før det kan bli gitt igangsettingstillatelse skal eventuell forurensning i grunnen være dokumentert, og plan for deponering av overskuddsmasser og tilkjøring av rene masser være utarbeidet.
- 2.11.8 Før det blir gitt tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal plassering av nettstasjon være avklart med rette myndighet. Nettstasjon skal plasseres innenfor felt f_EA eller være integrert i ny bebyggelse i KBA.
- 2.11.9 Det skal vurderes fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser, og dokumentasjon skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
- 2.11.10 Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende (deriblant sikring av skoleveg), rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold, brannfare, forurensningsfare, støvdemping og støyforhold (iht. T-1442 og M-2061).

3 Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, etc.) (§ 12-5 nr. 1)

Grad av utnytting

- 3.1.1.1 Grad av utnytting er angitt i plankartet. Parkeringsareal, boder o.a. i plan, som i sin helhet ligger under bakken, inngår ikke i maksimalt tillatt bruksareal. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

Byggehøyder, takform og møneretning

- 3.1.1.2 Regulert maksimal mønehøyde er gitt i plankart.
- 3.1.1.3 Bebyggelsen i BB1-BB3 skal ha saltak med møneretning som angitt i plankart.

- 3.1.1.4 Bebyggelsen i KBA skal ha saltak tilpasset eksisterende bygningstypologi med møneretning som angitt i plankart.
- 3.1.1.5 Bebyggelsen i f_ASB og f_EA skal ha saltak og/eller pulttak.
- 3.1.1.6 Takvinkel skal være mellom 15 og 40 grader og bør være egnet for solceller.
- 3.1.1.7 Tekniske installasjoner og heishus skal innlemmes i bygningskropp. Heishus kan tillates løst i takopplett.
- 3.1.1.8 Det tillates takterrasser integrert i saltak.

Material- og fargebruk

- 3.1.1.9 Det skal benyttes tradisjonelle bygningsmaterialer som f.eks. mur, tre og glass. Det skal i størst mulig grad unngås reflekterende materialer. Farger på bygg skal være innenfor en dempet jordtonepallett og i tråd med omkringliggende omgivelser. Byggene skal enkeltvis og i fellesskap ha et helhetlig sammenhengende fasade- og materialuttrykk.
- 3.1.1.10 Tak skal ha takstein. Solcelleanlegg tillates også.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

Parkering og sykkelparkering

- 3.1.1.11 Felles parkeringsanlegg for biler og sykler til boenheter innenfor planområdet plasseres under terreng innenfor bestemmelsesområdet #1. Parkering for sykler til boligbebyggelse kan også tillates etablert i f_TO1, f_GT1, f_ASB, f_UTE og BB1-BB3.
- 3.1.1.12 Parkeringsanlegg for biler og sykler til næringsformål innenfor planområdet plasseres under terreng i felt KBA. Parkering for sykler til næringsformål kan også tillates etablert i f_TO2 og KBA. Se punkt 3.1.8.
- 3.1.1.13 Det skal etableres minst 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA bolig.
- 3.1.1.14 Det skal etableres minst 12 sykkelparkeringsplasser per 1000 m2 BRA forretning, kontor og tjenesteyting.
- 3.1.1.15 Sykkelparkeringsplasser skal etableres innendørs, eller nær inngangspartier. Alle sykkelparkeringsplasser skal være bak låsbar dør eller ved fast installasjon som sykler kan låses til. Inntil 40 % av sykkelparkeringsplassene kan etableres utendørs.
- 3.1.1.16 Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykler og sykkelvogner.
- 3.1.1.17 Minst 20 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lademuligheter.
- 3.1.1.18 Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig fra hovedinnganger og med god tilkomst til fortau og gang-/sykkelveger. Tilkomst til sykkelparkeringsplasser skal være trinnfri.
- 3.1.1.19 Det kan etableres inntil 0,6 parkeringsplasser per 100 m2 BRA Bolig.
- 3.1.1.20 Det kan etableres inntil 6 parkeringsplasser per 1000 m2 BRA forretning, kontor og tjenesteyting.
- 3.1.1.21 Minimum 10% av parkeringsplassene for bil skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.
- 3.1.1.22 Alle parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for lademuligheter.

Renovasjon

- 3.1.1.23 Renovasjon for boligbebyggelse skal løses innenfor f_RA. Se pkt. 3.1.7.
- 3.1.1.24 Renovasjon for næringsbebyggelse skal løses innenfor KBA. Se pkt. 3.1.8.

3.1.2 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB1-BB3)

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- 3.1.2.1 Det kan etableres maksimalt 80 boenheter innenfor BBB1-BBB3. Antall boenheter forventes å ligge i størrelsesorden 70–80.
- 3.1.2.2 Det skal etableres boenheter av varierende størrelse
- 3.1.2.3 Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m2 BRA ekskludert bodareal.
- 3.1.2.4 Maksimalt 20 % av boenhetene kan være mindre enn 50 m2 BRA.
- 3.1.2.5 Minimum 30 % av boenhetene skal være større enn 80 m2 BRA.
- 3.1.2.6 Minimum 15 % av boenhetene skal være større enn 80 m2 BRA og ha følgende kvaliteter:
 - Boenhetens hovedinngang skal ha direkte tilknytning til felles eller privat uteoppholdsareal på bakkeplan.
 - Minst 5 m2 bodeareal i nær tilknytning til boenhetens hovedinngang og/eller i felles bodanlegg i tilstøtende kjeller.
 - Arealer for parkering av barnevogn og sykkel i nær tilknytning til boenhetens hovedinngang og/eller i felles anlegg i tilstøtende kjeller eller f_ASB.
 - Minimum 3 soverom.
 - Vaskerom eller baderom som er dimensjonert og tilrettelagt for vask av klær.

Utforming (§12-7 nr. 1)

Type bebyggelse

- 3.1.2.7 Det skal etableres blokkbebyggelse i BB1, BB2, BB3.
- 3.1.2.8 Innenfor BB1, BB2, BB3 skal det etableres privat uteoppholdsareal i tilknytning til alle boenheter på bakkeplan. Det kan også tillates etablert felles uteoppholdsareal såfremt uteoppholdsarealet har direkte tilknytning til f_UTE, f_GT1, f_GT2 eller f_TV.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Adkomst

- 3.1.2.9 Hovedinnganger til ny bebyggelse i BB1-BB3 skal ligge vendt ut mot f_UTE.

Sol- og dagslysforhold

- 3.1.2.10 Alle boenheter skal utformes på en måte som sikrer gode sol- og dagslysforhold.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.2.11 Det skal etableres minimum 75 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Minst 60 % skal etableres som felles uteoppholdsareal på bakkeplan.
- 3.1.2.12 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Minstestørrelse på terrasse/balkong for leiligheter er 6 m2.
- 3.1.2.13 Felles uteoppholdsarealer kan etableres over parkeringsanlegg når det er knyttet sammen med tilgrensende arealer med gode overganger. Uteoppholdsareal på parkeringsanlegg skal utformes med variert dekke og med variert jorddybde. Minst 50 % av felles uteoppholdsareal over parkeringsanlegg skal ha 80 cm jorddybde eller mer. Illustrasjonsplanen er retningsgivende.

- 3.1.2.14 Felles uteoppholdsarealer kan etableres på torg og gatetun dersom kvalitetskrav i gjeldende kommuneplan er oppfylt, og det ikke tillates kjøring på disse arealene.
- 3.1.2.15 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle kvalitetskrav i enhver tids gjeldende KPA bestemmelser.
- 3.1.2.16 Det skal etableres lekeplass i f_UTE på som tilrettelegger for variert lek og opphold for både barn og unge. Lekeplassen skal plasseres på mest mulig solfylte og skjermede arealer. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming og plassering av lekeplasser.
- 3.1.2.17 Lekeplasser skal utformes med natursteinmaterialer i dekker og lekeapparater som hovedmaterialer.

3.1.3 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (f_ASB)

- 3.1.3.1 Innenfor felt f_ASB kan det tillates etablert parkeringsanlegg for sykler, private boder og fellesanlegg for uteopphold, deriblant takoverbygg, pergola eller lignende.
- 3.1.3.2 Ny bebyggelse i f_ASB skal brytes opp i inntil 7 separate bygg som tilpasses terrengnivå i f_GT2. Byggene skal bindes sammen med lydtette skjermer/veggelementer i glass, stål eller tre som har en høyde på minimum 2,0 m.
- 3.1.3.3 Areal innenfor f_ASB mellom bebyggelse og f_GT2 kan tillates brukt til MUA. Mindre justeringer av avgrensningen mellom felt f_ASB og f_GT2 kan tillates i samråd med kommunen.
- 3.1.3.4 Felt f_ASB er felles for BB1-BB3.

3.1.4 Energianlegg (f_EA)

- 3.1.4.1 Felt f_EA er område for teknisk infrastruktur/nettstasjon.
- 3.1.4.2 Det skal sikres kjørbart tilgang til trafo via f_TO1 og f_GT2 for vedlikehold.
- 3.1.4.3 Felt f_EA er felles for KBA, BB1-BB3.

3.1.5 Uteoppholdsareal (f_UTE)

- 3.1.5.1 Innenfor felt f_UTE skal det etableres felles uteoppholdsareal. Utearealene skal opparbeides parkmessig. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming, beplantning av trær innenfor f_UTE.
- 3.1.5.2 Universell tilkomst fra f_TO1 til f_TV skal sikres gjennom f_UTE. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utforming av ramper.
- 3.1.5.3 Det åpnes for utebelysning i f_UTE.
- 3.1.5.4 Felt f_UTE skal opparbeides med lekeplass, sitteplasser, frukttrær og bærbusker i tillegg til gang- og ferdselssoner. Områder som skal tilrettelegges for brannbiloppstilling skal holdes fri for møblering og ha kjørestærkt dekke.

3.1.6 Renovasjonsanlegg (f_RA)

- 3.1.6.1 Innenfor felt f_RA skal det etableres felles avfallsløsning med nedgravde bunntømte containere for restavfall, papp/papir/kartong, plast, glass og metall, matavfall for boligene i BB1-BB3.
- 3.1.6.2 Renovasjonsløsning skal etableres i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder og i henhold til RTP, datert 19.08.2025.
- 3.1.6.3 Nedkast til containere skal være tilgjengelig med trinnfri adkomst.

3.1.6.4 Mindre justeringer av felt f_RA kan tillates i samråd med kommunen.

3.1.6.5 Felt f_RA er felles for BB1-BB3.

3.1.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.1.7.1 Innenfor felt KBA skal det etableres blokkbebyggelse for kombinerte formål, forretning, kontor og tjenesteyting.

3.1.7.2 Det tillates kjeller under bebyggelse.

3.1.7.3 Det kan tillates inntil 1000 m² BRA til forretningsformål i første etasje innenfor KBA. Det tillates ikke transportintensiv forretning eller forretning for plasskrevende varegrupper/varehandel.

3.1.7.4 Ny bebyggelse skal utformes med vekt på byggegrensen mot nord og vest for å skape torgfunksjon.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.1.7.5 Forretnings- og serveringssteder skal som hovedregel ha egen inngang med henvendelse mot f_TO2.

3.1.7.6 Hovedinngang for kontor og tjenesteyting skal ha henvendelse mot f_TO2

3.1.7.7 Inngangsløsninger skal utformes store nok og tilføre kvaliteter til f_TO1 og f_TO2.

3.1.7.8 Biloppstillingsplasser skal plasseres i kjeller med adkomst fra f_TO2. Det tillates kun adkomst for biler til kjeller via bilheis.

3.1.7.9 Renovasjonsløsning for næringsavfall skal etableres innendørs med tilkomst via inngang/port fra f_TO1 eller f_TO2.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.1.1 Kjøreveger, veger, gang- og sykkelveg og fortau skal opparbeides med bredde, stigning og kurvatur som vist i plankartet.

3.2.1.2 Mindre avvik fra samferdselsformål innenfor tekniske toleranser kan aksepteres inntil 1,0 m for formålsgrenser, avkjørselspiler og frisisiktsoner i teknisk plan for veg. Eventuelle justeringer krever godkjenning av rette vegmyndighet.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.2.1.3 Kjøreveger, veger, gang- og sykkelveger og fortau skal opparbeides med fast toppdekke.

3.2.2 Kjøreveg 1 (f_KV1)

3.2.2.1 Felt f_KV1 er eksisterende felles/privat kjøreveg Kolstibotn som skal utbedres i tråd med plankartet.

3.2.2.2 Veg f_KV1 skal utformes for lav fart med særlig hensyn til myke trafikanter.

3.2.2.3 Veg f_KV1 er felles for KBA, BB1-BB3, Gnr/Bnr. 11/22, 11/303, 11/302 og 11/182

3.2.3 Kjøreveg 2 (o_KV2)

3.2.3.1 Felt o_KV2 er eksisterende kommunal kjøreveg Nattlandsfjellet.

3.2.4 Veg 1 (f_V1)

3.2.4.1 Felt f_V1 skal benyttes som felles avkjørsel for kjørende og syklende til parkeringsanlegg under terreng innenfor #1, og skal opparbeides som vist på plankartet. Felt f_SV1 kan tillates forskjøvet inntil 1 m i side.

3.2.4.2 Veg f_V1 er felles for BB1-BB3.

3.2.5 Veg 2 (f_V2)

3.2.5.1 Felt f_V2 skal benyttes som felles avkjørsel til planområdet, og skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2.5.2 Felt f_V2 skal utformes med gode overganger til TO1-TO2.

3.2.5.3 Veg f_V2 er felles for KBA, BB1-BB3.

3.2.6 Gang-/Sykkelveg (o_GS1-2)

3.2.6.1 Felt o_GS1-2 er offentlig gang-/sykkelveg langs Nattlandsveien, og skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2.7 Fortau (f_FO1-6)

3.2.7.1 Felt f_FO1-6 er felles fortau langs privat veg Koltsibotn, og skal opparbeides/utbedres som vist på plankartet.

3.2.8 Fortau (o_FO7)

3.2.8.1 Felt o_FO7 er fortau langs kommunal veg Nattlandsfjellet.

3.2.9 Torg (f_TO1-2)

3.2.9.1 Feltene f_TO1-2 skal opparbeides slik at de oppleves som en helhet, gjennom valg av bygulv, møblement og vegetasjon.

3.2.9.2 Det tillates opparbeidelse som torg med shared space. Området skal utformes med god kvalitet og skal kunne fungere som uteoppholdsareal for bolig, oppstillingsplass for varelevering og renovasjon.

3.2.9.3 Det skal sikres kjørbart adkomst til f_EA for utrykningskjøretøy og kjøretøy for drift og vedlikehold.

3.2.9.4 Det skal sikres kjørbart tilgang til nettstasjon i f_EA via f_TO1 og f_GT2 for vedlikehold.

3.2.9.5 Torget skal utformes med snumulighet for renovasjonsbil og lastebil på 12 meter.

3.2.9.6 Det tillates ikke parkeringsplasser for personbiler innenfor f_TO1-f_TO2.

3.2.9.7 Det kan tillates etablert kjøreadkomst for bil til parkeringsanlegg under terreng i KBA.

3.2.9.8 Felt f_TO1-2- er felles for KBA, BB1-BB3.

3.2.9.9 Felt f_TO1-2 skal etableres med fast kjøresterkt dekke innenfor bestemmelsesområde #2.

3.2.10 Gatetun 1 (f_GT1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.10.1 Områdene skal benyttes som gangareal og uteoppholdsareal for boliger i planområdet.

- 3.2.10.2 Gangareal skal ha en fri bredde på minimum 2,5 m.
- 3.2.10.3 Områdene skal opparbeides med hardt underlag i ferdselssoner, og møbleres og beplantes hensiktsmessig i oppholdssoner. Det skal være innslag av grønne overflater særlig inn mot byggeområder for boligbebyggelse.
- 3.2.10.4 Det tillates etablert trapper for å forsere høydeforskjeller innad i områdene så fremt de ulike nivåene er tilgjengelige.
- 3.2.10.5 Felt f_GT1-2 er felles for BB1-BB3

3.2.11 Annen veggrunn Grøntanlegg (o_AVG1-3)

- 3.2.11.1 Områdene skal benyttes til annen veggrunn som beplantning, grøft, areal for infiltrasjon av overvann, teknisk infrastruktur m.m.
- 3.2.11.2 Områdene skal tilplantes med vegetasjon, trerekker o.l. som vist på illustrasjonsplan.
- 3.2.11.3 Innenfor #4 i felt f_AVG1 skal turstien f_TV videreføres med forbindelser til o_GS1.
- 3.2.11.4 Felt f_AVG1 skal være felles for Gnr/Bnr. 11/22.
- 3.2.11.5 Felt f_AVG2 skal være felles for KBA.
- 3.2.11.6 Felt f_AVG3 skal være innlemmet i kommunal veg.
- 3.2.11.7 Felt f_AVG4 skal være felles for KBA og BB1-3.
- 3.2.11.8 Felt f_AVG5-6 skal være felles for BB1-2.

3.2.12 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer (f_SK1-2)

- 3.2.12.1 Felt f_SK1-f_SK2 er kombinert formål veg, fortau. Arealet skal utformes slik at atkomstveg krysser fortau. Fortau må føres uavbrutt forbi avkjørselen f_V1 og f_V2, men med nedsenket kant mot kjørebanen.
- 3.2.12.2 Felt f_SK1 kan tillates forskjøvet inntil 2 meter for å hensynta eksisterende VA-ledninger og tilpasse til fremtidig garasjeanlegg.
- 3.2.12.3 Felt f_SK1 skal være felles for KBA, BB1-BB3
- 3.2.12.4 Felt f_SK2 skal være felles for BB1-BB3

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- 3.3.1.1 Det tillates felles uteoppholdsareal i deler av f_BG, f_PA og f_TV. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utstrekning og utforming av felles uteoppholdsareal.
- 3.3.1.2 Trær vist med hensynssone H540_2 i plankart skal beholdes. Øvrig eksisterende vegetasjon der det ikke gjøres terrengendringer skal tilstrebes opprettholdt. Det tillates vedlikehold og skjøtsel.
- 3.3.1.3 Felt f_BG, f_PA og f_TV er felles for BB1-BB3.

3.3.2 Blågrønnstruktur (f_BG)

- 3.3.2.1 Felt f_BG skal opprettholdes som blågrønn struktur med bekk/elv og vegetasjon i tilknytning til bekk/elv.
- 3.3.2.2 Terrengnivå skal opprettholdes/være uendret.

3.3.3 Turveg (f_TV)

- 3.3.3.1 Innenfor f_TV skal det opparbeides en sammenhengende turveg. Turvegen skal knytte sammen feltene f_GT2, BB3, f_UTE, f_PA, BB1 og f_FO1.
- 3.3.3.2 Turvegen skal ha helning $\leq 1:12$ for å ivareta universell utforming. Kortere strekninger kan dog ha helning inntil 1:6, forutsatt at tilgjengelighet ivaretas på annet vis, for eksempel gjennom alternative ruter eller trinnfri adkomst til turvegen.
- 3.3.3.3 Turvegen skal som minimum opparbeides som 1,5 m bred gruset veg. Deler av turvegen kan tillates opparbeidet som trebro med en varierende bredde på mellom 2 og 4 m der det av terrengmessige årsaker er mest hensiktsmessig.
- 3.3.3.4 Terrengnivå innenfor f_TV kan tillates hevet for å tilpasse det til tilstøtende områder f_UTE, BB1, BB3, f_GT2, f_FO1.

3.3.4 Park (f_PA)

- 3.3.4.1 Felt f_PA skal opparbeides med område for naturlek, frukttrær, bærbusker og stedegen naturlig vegetasjon.
- 3.3.4.2 Terrengnivå innenfor f_PA kan tillates hevet for å tilpasse det til f_TV, f_AVG1 og f_FO1. Helningsgrad på nytt terreng skal ikke overstige 1:3.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H210 og H220)

4.1.1 Frisikt (140)

- 4.1.1.1 Innenfor H140 skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410)

4.2.1 Infrastruktur (410)

- 4.2.1.1 Infrastruktursone H410 har 4 m fri avstand fra kulvert på hver side. Areal innenfor sonen skal til enhver tid være tilgjengelig for vedlikehold av kulvert. Konstruksjoner som planlegges innenfor hensynssonen skal fundamenteres dypere enn bunnør.
- 4.2.1.2 Det skal sikres fri høyde minimum 7 m over kulverten.

4.3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

4.3.1 Grønnsstruktur (540)

- 4.3.1.1 Hensynssone H540 markerer trær med tilhørende rotsone som skal bevares.

4.3.2 Naturmiljø (560)

- 4.3.2.1 Hensynssone H560 er eksisterende bekk med kantsone. Tiltak i strid med formålet tillates ikke. Bekkens funksjon og verdi skal ivaretas. Tilstøtende arealer kan bearbeides og tilrettelegges for lek og opphold. Bearbeiding av arealene skal skje skånsomt. Terrengbearbeiding skal skje i samsvar med illustrasjonsplan.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det parkeringsanlegg på 1 etasje under terreng.
- 5.1.2 Parkeringsdekke skal dimensjoneres for å tåle minst 80 cm jorddybde.
- 5.1.3 Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra f_V1.
- 5.1.4 Parkeringsanlegget skal ha tilkomst direkte fra boligbebyggelse i BB1-BB3.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

- 5.2.1 Areal innenfor bestemmelsesområde #2 utformes med kjørefast dekke og snumulighet for renovasjon og varelevering.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3)

- 5.3.1 Bestemmelsesområde #3 omfatter midlertidig adkomst for kjørende til TO1 inntil etablering av ny avkjørsel fra Kolstibotn. Det tillates ikke tiltak innenfor bestemmelsesområdet som er til hinder for nødvendig manøverareal for renovasjonsbil.

5.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #4)

- 5.4.1 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres opp til to stier mellom o_GS1 til f_TV. En av stiene kan ha et maksimalt stigningsforhold på 1:6 så lenge det etableres et alternativ som ikke har et stigningsforhold som overstiger 1:12. Stiene skal opparbeides som 1,5 m bred gruset veg.

5.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #5)

- 5.5.1 Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det parkeringsanlegg på 1 etasje under næringsbebyggelse KBA.
- 5.5.2 Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra f_TO2.
- 5.5.3 Parkeringsanlegget skal ha tilkomst direkte fra næringsbebyggelse i KBA.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse (felt KBA, BB1-BB3)

- 6.1.1 Dokumentasjon på tillatelse til tiltak på Gnr/Bnr. 11/301, 161/1031, 11/22, 11/303 må foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt KBA, BB1-BB3)

- 6.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse for arbeid på offentlig veiareal, skal veimyndighet godkjenne tekniske detaljplaner for det offentlige veiområdet, inkludert veilys.
- 6.2.2 Det skal gjennomføres supplerende grunnundersøkelser jf. Miljøteknisk grunnundersøkelse, samt tiltaksplan for forurenset grunn før det gis igangsettingstillatelse.

6.3 Før igangsettingstillatelse (felt KBA)

- 6.3.1 Felles avkjørsel f_V2 og f_SK2 skal være ferdigstilt, og midlertidig adkomst til f_TO1 skal være etablert.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1-BB3)

- 6.4.1 Offentlig gang-/Sykkelveg o_GS1 skal være ferdigstilt.

- 6.4.2 Felles Annen veggrunn f_AVG1, f_AVG5 og f_AVG6 skal være ferdigstilt.
- 6.4.3 Felles kjøreveg Kolstibotn f_KV1 skal være ferdigstilt.
- 6.4.4 Felles adkomstveg f_V1 og f_SK1 skal være ferdigstilt.
- 6.4.5 Felles fortau f_FO1, f_FO2, f_FO4, f_FO5 og f_FO6 skal være ferdigstilt iht.
- 6.4.6 Felles gatetun f_GT1 og f_GT2 skal være ferdigstilt.
- 6.4.7 Felles uteoppholdsareal f_UTE skal være ferdig opparbeidet.
- 6.4.8 Felles torg f_TO1 skal være ferdigstilt.
- 6.4.9 Felles anlegg f_ASB skal være ferdigstilt.
- 6.4.10 Felles renovasjonsanlegg f_RA skal være ferdigstilt iht. BIRs uttale til RTP. Adkomst og snumuligheter for renovasjon skal være godkjent av Byplan.
- 6.4.11 Felles parkeringsanlegg i #1 skal være ferdigstilt.
- 6.4.12 Felt f_PA, f_TV og f_BG skal være ferdigstilt.
- 6.4.13 Ny nettstasjon skal være etablert i f_EA.

6.5 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA)

- 6.5.1 Offentlig kjøreveg Nattlandsfjellet o_KV2 skal være ferdigstilt.
- 6.5.2 Felles kjøreveg Kolstibotn f_KV1 skal være ferdigstilt.
- 6.5.3 Offentlig gang-/Sykkelveg o_GS2 skal være ferdigstilt.
- 6.5.4 Felles Annen veggrunn f_AVG1, f_AVG2, f_AVG3 og f_AVG4 skal være ferdigstilt.
- 6.5.5 Felles adkomstveg f_V2 og f_SK2 skal være ferdigstilt.
- 6.5.6 Felles fortau f_FO3, f_FO4, f_FO5, f_FO6 og o_FO7 skal være ferdigstilt
- 6.5.7 Felles torg f_TO1 og f_TO2 skal være ferdigstilt.
- 6.5.8 Felles parkeringsanlegg i #1 skal være ferdigstilt.
- 6.5.9 Ny nettstasjon skal være etablert i f_EA.

6.6 Rekkefølge i tid (felt KBA, BB1-BB3)

- 6.6.1 BB1-BB3 skal bygges ut før KBA

Tiltak/Rekkefølgekrav	BB1-BB3	KBA
Utbyggingsrekkefølge	1	2
f_KV1	MB	MB
o_KV2		MB
f_V1	MB	
f_V2		IG/MB
f_SK1	MB	
f_SK2		IG/MB
o_GS1	MB	
o_GS2		MB
f_FO1	MB	
f_FO2	MB	
f_FO3		MB
f_FO4	MB	MB

f_FO5	MB	MB
f_FO6	MB	MB
o_FO7		MB
f_TO1	MB	MB
f_TO2		MB
f_GT1	MB	
f_GT2	MB	
f_AVG1	MB	
f_AVG2		MB
f_AVG3	MB	MB
f_AVG4		MB
f_AVG5	MB	
F_AVG6	MB	
f_RA	MB	
f_EA, ny nettstasjon	MB	MB
f_ASB	MB	
f_UTE	MB	
f_BG	MB	
f_PA	MB	
f_TV	MB	
Parkeringsanlegg #1	MB	

7 Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan datert 11.08.2025 er retningsgivende for utbygging av området.
- VA-rammeplan utarbeidet av Sweco ved Marte Holmeseth, datert 30.05.2025.
- Renovasjonsteknisk plan (RTP) utarbeidet av Sweco ved Mohammad Al Jarawan, datert 19.08.2025
- Støyrapport utarbeidet av Sweco ved Anne Marthe Nassar Lindstad, datert 27.06.2025.

8 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Plankart, datert 06.08.2025.