

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fana. Gnr 120 Bnr 329, Kalgane

Nasjonal arealplan-ID 4601_70600000

| | |
|---|--------------------------------------|
| Saksnummer | PLAN-2022/20659, 2020/28158 |
| Vedtatt av bystyret | |
| Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret) | 19.02.2026 - TIL 1. GANGS BEHANDLING |
| Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. | |
| <hr/> | |
| avdelingsleder | |

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hovedintensjonen med planen er å tilrettelegge for utviklingen av Kalgane til et bilfritt boligområde med noe publikumsrettet aktivitet, som bygger opp under transformasjon av bydelssenteret Rådalen/Lagunen - fra kjøpesenter til levende bydelssenter.

Planen skal sikre at området bygges ut med gode bo- og byromskvaliteter, der eksisterende terreng og naturverdier er premissgivende.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1. Prinsipper i formingsveileder og illustrasjonsplan er retningsgivende for stigningsforhold og opparbeidingsgrad av gangforbindelser i planområdet.

2.1.2. Snarveger / tverrforbindelser kan etableres som trapper, forutsatt at det finnes universelt utformede koblinger andre steder.

2.1.3. Felles heiser kan etableres som supplement til universelt utformet gangforbindelse mellom byrom, etter prinsipp vist i illustrasjonsplan. God synlighet og enkel bruk skal vektlegges i plassering og utforming.

2.2. Estetisk utforming

2.2.1. Illustrasjonsplan datert 12.12.2025 er retningsgivende for disponeringen av planområdet, og spesielt for overganger mellom ulike formål. Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandling dersom de vurderes å gi minst like gode kvaliteter.

2.2.2. Formingsveileder datert 18.12.2025 skal legges til grunn ved utforming av tiltak. Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandling dersom de vurderes å gi minst like gode kvaliteter.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.3.1. VA-rammeplan datert 23.09.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsanlegg, inklusive overvann og flomveger.

2.4. Støy

2.4.1. Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, hvor støynivået ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB. Unntak: Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for inntil 5% av boenhetene.

2.4.2. For BB1, BB2, KBA1, BK1 og BK2 tillates fasadestøy opp til $L_{den} = 70$ dB for boenhetene nærmest Fanavegen. Boenheter med støynivå over $L_{den} = 65$ dB ved mest utsatte fasade skal ha alle, eller minst 2, soverom med vindu mot stille side. Dempet fasade tillates ikke som erstatning for stille side for disse boenhetene.

2.4.3. I boenheter som ikke omfattes av 2.4.2 skal minimum halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.

2.4.4. Støynivå på areal som inngår i beregning av uteoppholdsareal skal ikke overskride nedre grenseverdi for gul støysone.

2.5. Anleggsfasen og trinnvis utbygging

2.5.1. Området kan bygges ut i flere trinn. I forbindelse med de ulike utbyggingstrinnene tillates etablering av midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer, adkomst, varelevering, renovasjon

og parkering. Dokumentasjon av eventuelle midlertidige løsninger skal utarbeides i tråd med bestemmelse 3.1.1.w.

2.5.2. Tiltaksplan for sikring av omgivelsene i bygge og anleggsfasen skal utarbeides jf. bestemmelse 2.8.1. Ved trinnvis utbygging skal trygg og rasjonell anleggsgjennomføring vektlegges, slik at ulempe for beboere i allerede utbygde felt begrenses.

2.5.3. Ved tiltak i planområdet skal fremmede arter og masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler, håndteres slik at videre spredning unngås.

2.6. Renovasjon

2.6.1.a. Området skal etableres med felles lokalt avfallssug i tråd med renovasjonsteknisk plan (RTP). Dette skal etableres under bakken innenfor felt BAA1 (vertikalnivå 1).

2.6.1.b. Midlertidige løsninger jf. bestemmelse 2.5.1, tillates for inntil 80 boenheter.

2.6.1.c. Nedkast skal plasseres langs naturlige ganglinjer. Prinsipp for plassering fremgår av formingsveileder og RTP. Mindre justering av plassering kan tillates som del av videre detaljprosjektering.

2.7. Eierform

2.7.1. Følgende arealer skal være felles:

- f_UTE1, f_UTE2, f_PA1, f_PA2 og f_GG3 er felles for boligene i planområdet.
- f_TO1, f_TV1, f_GG3, f_GG4 og f_GG5 er felles for bebyggelsen i planområdet, men skal være tilgjengelige for allmennheten.

2.7.2. Felt UTE3, UTE 4 og UTE5 er regulert uten eierform. Disse formålene kan benyttes som privat eller felles uteoppholdsareal for boenheter i formål KBA1, BK1, BB1, BK2 og BB2. Dersom det etableres felles-/delefunksjoner i første etasje innenfor KBA1, tillates det at tilliggende deler av felt UTE3 er felles for alle boligformålene som fellesfunksjonene er tilrettelagt for.

2.7.3. Felt GN reguleres uten eierform. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten jf. bestemmelse 3.3.2.d.

2.7.4. Areal avsatt til annen veggrunn har samme eierform som tilliggende gangveg.

2.7.5. o_TO2 reguleres med offentlig formål, men kan eies privat.

2.8. Krav om undersøkelse før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.8.1. Tiltaksplan for sikring av omgivelsene i bygge og anleggsfasen

Søknad om igangsettelsestillatelse skal inkludere en plan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområde, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for alle trafikantgrupper og støy- og støvdempende tiltak. Sikringstiltak for eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares skal omtales, jf. 2.8.2.

2.8.2. Sikring av eksisterende trær og vegetasjon

2.8.2.a. Søknad om rammetillatelse skal inneholde en kartlegging av større eksisterende trær. Håndtering av trærne skal beskrives og begrunnes. Egnethet for bevaring eller revegetering skal vurderes. Felt GN unntas registrering, her gjelder bestemmelse 3.3.2.

2.8.2.b. Ved arbeid nær eksisterende trær som skal bevares der de står, skal det utarbeides en sikringsplan hvor det framgår hvordan trærne sikres i bygge- og anleggsfasen.

2.8.3. Tiltaksplan mot forurensing av vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det legges ved tiltaksplan som beskriver nødvendige tiltak for å unngå uønsket avrenning og forurensning til Apeltunvatnet i bygge- og anleggsfasen.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, BK, KBA, N/T, BAA, UTE) (§ 12-5 nr. 1)

Grad av utnytting

- 3.1.1.a. Maksimal grad av utnytting (BRA) angitt i plankartetets vertikalnivå 2 omfatter ikke areal i vertikalnivå 1 (under bakken). Unntak: for felt N/T omfatter oppgitt BRA arealer også tilhørende vertikalnivå 1.
- 3.1.1.b. Sykkelparkering og tilknyttede fellesfunksjoner innenfor bestemmelsesområde #2, fellehuset i #3 og eventuelt bebygd areal under tverrforbindelsen f_GG4 kommer i tillegg til BRA oppgitt i plankart.
- 3.1.1.c. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Byggegrenser

- 3.1.1.d. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Der byggegrense ikke er vist, ligger byggegrense i formålsgrense.
- 3.1.1.e. Mindre tiltak som gangveger, trapper, ramper, murer, terrengbehandlinger samt støyskjermer og felles trappe- og heishus kan oppføres utenfor byggegrensene.
- 3.1.1.f. Utkraging:
- Balkonger og markterrasser kan krage inntil 1,8 meter utover byggegrense. Der byggegrense ligger i formålsgrense kan det krages ut over formålsgrense.
 - Baldakiner mot f_TO1 (jf. 3.2.7) kan krage ut over torgformålet.

Byggehøyder, takform og takflater

- 3.1.1.g. Byggehøyder i plankartet er oppgitt som maksimal mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH) i vertikalnivå 2. For vertikalnivå 1 (under bakken) kan overkant gulv ikke ligge lavere enn K+37,5.
- 3.1.1.h. For felt BB1, BB2, BB3, KBA1 og KBA4 reguleres både maks gesimshøyde for takflate og stedvis maks gesimshøyde mot byggegrense i plankart. Maks gesimshøyde for takflate tillates for en begrenset andel av bebyggelsen innenfor hvert felt jf. tabell under. Der maks gesimshøyde er oppgitt for byggegrense, skal høyere volumer avtrappes mot den aktuelle byggegrensen.

| Felt | Andel takflate som kan etableres til maks gesimshøyde: |
|-----------|---|
| BB1, BB2 | 50% for bygg med henvendelse mot f_PA1 og f_UTE2 70% for øvrige bygg, avtrappes mot UTE1 og UTE3, UTE4 og UTE5 |
| BB3, KBA4 | 70% |
| KBA1 | 50%, avtrappes mot UTE3 og bestemmelsesområde #6 |

- 3.1.1.i. Felt KBA2, KBA3 og BB4 skal etableres med inntrukken toppetasje.
- 3.1.1.j. Bebyggelse i BK1, BK2 og fellehuset i bestemmelsesområde #3 skal utføres med saltak. Øvrig bebyggelse kan utformes med flate tak.

3.1.1.k. For bruk av flate takarealer gjelder:

- Prinsipper i formingsveileder er retningsgivende for utforming og bruk.
- Det skal etableres vegetasjonsdekte tak der takflater ikke skal benyttes som takterrasser.

3.1.1.l. For utforming av takarealer gjelder:

- Alle installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims.
- Tekniske takinstallasjoner kan etableres med byggehøyde inntil 2 m over regulert byggehøyde og kan maksimalt dekke 20% av den totale takflaten.
- Ved etablering av takterrasse tillates sikringsgjerde/støyskjerm i inntil 1,2 m høyde samt heishus og pergola i inntil 3 meter høyde.

Varelevering, utrykning samt drift og vedlikehold

3.1.1.m. Varelevering med bil/lastebil skal skje under bakken via felt BAA1.

3.1.1.n. Sisteledsleveranse, fra mottak til det enkelte felt, kan tillates via underetasje BAA1 og f_GG3 under forutsetning om bruk av mindre kjøretøy, lastesykler, traller eller lignende.

Parkeringsdekning

3.1.1.o. Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:

| Arealbruk | Beregningsgrunnlag | Sykkel (min.) | Bil (maks) |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| Bolig | 100 m ² BRA | 2,5 | 0,6 |
| Forretning/handel/service | 1000 m ² BRA | 12 | 10 |
| Kontor/tjenesteyting | 1000 m ² BRA | 12 | 6 |
| Barnehage | 10 barn | 4 | 2 |
| Lager | 1000 m ² BRA | 2 | 3 |

Parkeringsplasser for bil

3.1.1.p. For bilparkering gjelder:

- Parkering for bil skal etableres i parkeringsanlegg under bakken innenfor felt BAA1 (vertikalnivå 1). Det tillates ikke etablering av oppstillingsplasser på bakkeplan.
- Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede, gjesteparkering/korttidsparkering og ev. bildeleordning skal plasseres tett på heiser.
- Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være dimensjonert for forflytningshemmede.

Parkeringsplasser for sykkel

3.1.1.q. For sykkelparkering gjelder:

- Sykkelparkering for beboere og ansatte skal skje i innendørs anlegg. Parkeringsarealet skal være lett tilgjengelig og låsbart.
- Det skal avsettes areal for større sykler, som f.eks. transportsykler eller sykkel med sykkelvogn.
- I tilknytning til sykkelanlegget i bestemmelsesområde #2 skal det etableres arealer for vask og reparasjon, samt oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel.
- Innenfor alle formål kan det tilrettelegges for utendørs sykkelparkering for kunder/besøkende, forutsatt at dette ikke er til fortrengsel for fremkommelighet for gående eller reduserer byrommenes brukbarhet.

Kantsoner

- 3.1.1.r. Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i 1. etasje. Kantsonenes funksjon og utforming er illustrert i illustrasjonsplan og formingsveileder, som er retningsgivende for utforming av bygg innenfor alle formål.

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

Utomhusplan

- 3.1.1.s. Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan som viser følgende:
- Plassering av bygg med inngangspartier
 - Bygge- og planeringshøyder
 - Gangforbindelser, trapper og ramper
 - Utforming av kantsoner
 - Overvannsløsninger
 - Aktivitets- og lekeområder
 - Materialbruk og møblering
 - Forstøtningsmurer
 - Plassering av nedkast, jf. 2.6.1.c
 - Vegetasjon og beplantning, inklusive bevaring av eksisterende trær og vegetasjon, jf. 2.8.2
 - Plassering og integrering av eventuelle nettstasjoner.

Sammen med utomhusplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som beskriver hvordan planens bestemmelser og prinsipper i illustrasjonsplan og formingsveileder er ivaretatt.

Arkitektonisk redegjørelse

- 3.1.1.t. Rammesøknad skal inneholde en arkitektonisk redegjørelse hvor det fremgår hvordan reguleringsbestemmelsene og prinsippene i formingsveilederen er ivaretatt.

Belysningsplan

- 3.1.1.u. Rammesøknad for første byggetrinn skal inneholde en helhetlig belysningsplan for området. Belysningsplanen skal utføres av fagkyndig.

Overvannsplan

- 3.1.1.v. Til søknad om rammetillatelse skal det legges ved en overvannsplan med beskrivelse og beregninger av overvannsløsninger vist i utomhusplan, jf. 3.1.1.s

Beskrivelse av midlertidige løsninger

- 3.1.1.w. Ved behov for etablering av midlertidige løsninger (jf. bestemmelse 2.5.1.), skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan løsningene opprettholder tilfredsstillende funksjonalitet, kapasitet, kvalitet og sikkerhet, hvilke deler av anlegget som er permanente og hvilke som er midlertidige. Tidshorisont for de midlertidige løsninger skal oppgis.

Takplan

- 3.1.1.x. Ved søknad rammetillatelse skal det for bygg med takterrasser utarbeides takplan som viser rekkverk, møblering, belegg, belysning, trappe- og heishus, vegetasjon samt lokalisering av eventuell støyskjerm, pergola og eventuelle andre installasjoner.

3.1.2. Fellesbestemmelser for boligformål (BB1, BB2, BB3, BB4, BK1, BK2 og boliger innenfor KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4)

Boligstørrelse

- 3.1.2.a. Det skal tilrettelegges for variasjon i boligstørrelser. For nye boenheter gjelder:
- Skal ha bruksareal på minimum 35 m² + bodareal.

- Minimum 20% av boenhetene i planområdet skal ha bruksareal over 80 m².
- Maksimum 20% av boenhetene i planområdet kan ha bruksareal under 50 m².
- KBA2-KBA3: Maksimum 30 % av bruksareal innenfor feltene tillates benyttet til ett- og toromsleiligheter. Innenfor felt KBA2 kan det tillates en større andel, forutsatt at total andel for begge felt ikke overstiger 30% av BRA.

Utforming

- 3.1.2.b. Det skal benyttes fasadematerialer av god og varig kvalitet. Platekledning tillates ikke som hovedmateriale.
- 3.1.2.c. Farge- og materialbruk skal innenfor et harmonisk helhetsuttrykk bidra til visuell variasjon. Større kontraster kan benyttes for å bidra til økt lesbarhet/veifinnet f.eks. ved heiser og innganger. Formingsveileder er retningsgivende for material- og fargebruk.

Uteoppholdsareal

- 3.1.2.d. For uteoppholdsarealer gjelder:
- Felt KBA2, KBA3 og BB4: det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet.
 - Øvrige felt: det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet.
 - Minimum halvparten uteoppholdsarealet skal etableres som felles uteoppholdsareal.
 - Minst 80% av boenhetene skal ha tilgang på privat uteoppholdsareal.
 - Utover areal innenfor boligformålene kan areal innenfor TO, PA, og UTE inngå i beregning av minste uteoppholdsareal. Kvalitetskrav er gitt i bestemmelse 3.1.2.e.
 - Inntil 20 % av fellesarealet tillates etablert på takterrasser.
- 3.1.2.e. Areal som skal inngå i beregning av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstillende følgende kvalitetskrav:
- Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og/eller lek. Unntak: arealer innenfor H550 skal opparbeides i tråd med prinsipper gitt i formingsveileder.
 - Arealene skal ha gode solforhold og skal skjermes mot vind. Minimum 50 % av arealkravet til felles uteoppholdsareal skal ha sol i minimum 4 timer ved vårjevndøgn.
 - Arealene skal være skjermet for støy, jf. bestemmelse 2.4.4.
 - Areal som er brattere enn 1:3 kan medregnes dersom arealet har spesielle brukskvaliteter.
- 3.1.2.f. Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner kan innpasses.

Lekearealer

- 3.1.2.g. Planområdet skal tilrettelegges med varierte lekeområder tilpasset ulike aldersgrupper. Prinsipppløninger i illustrasjonsplan og formingsveileder er retningsgivende for plassering og innhold.

Innendørs fellesareal

- 3.1.2.h. Det skal etableres minimum 300m² innendørs fellesareal til disposisjon for boligbebyggelsen i planområdet. Fellesarealer kan for eksempel være; festlokale, kjøkken, verksted, treningsrom, hobbyrom, møterom, fellesvaskeri, arbeidshub etc.
- 3.1.2.i. Deler av fellesarealet skal etableres innenfor bestemmelsesområde #3 i felt f_UTE1, jf.5.3. Utover dette, kan fellesarealene etableres innenfor alle boligformål forutsatt at arealet har god kontakt mot byrom og/eller felles uteoppholdsareal (f_TO1, f_UTE1, UTE2 eller f_PA1).
- 3.1.2.j. Ved trinnvis utbygging skal det beregnes minimum 1m² innendørs fellesareal per ny boenhet. Fellesarealene kan etableres innenfor andre felt enn der boligen etableres.
- 3.1.2.k. Det skal etableres minimum 1 og inntil 3 felles gjesteleiligheter til disposisjon for boligbebyggelsen i planområdet. Gjesteleilighetene unntas fra kravene til minstestørrelse og prosentvis fordeling av leilighetsstørrelser, krav til uteoppholdsareal og parkering.

3.1.3. Fellesbestemmelser for kvartalene langs Fanavegen (BB1, BB2, BK1, BK2 og KBA1)

3.1.3.a. Følgende formål utgjør kvartaler rundt et sentralt gårdsrom, og skal sees i sammenheng ved utforming slik at en visuell og funksjonell helhet oppnås:

- BK1, BB1 og KBA1
- BK2 og BB2

Innenfor kvartalets ytre avgrensning tillates inntil 1 meter fravik fra feltenes bygge- og formålsgrenser, dersom det er nødvendig for å oppnå gode helhetsløsninger for kvartalet.

3.1.3.b. Feltene skal bebygges med blokkbebyggelse (BB1, BB2, KBA1), rekkehus (BK1, BK2) og uteoppholdsareal. For KBA1 gjelder egne bestemmelser for arealer i første etasje mot f_TO1, se 3.1.7.

3.1.3.c. For fellesinnganger gjelder: Hovedinnganger skal etableres med henvendelse mot felles gårdsrom i BB1 og BB2. Bygg med fasade mot f_PA1 skal også ha inngang mot parken.

3.1.3.d. Uteoppholdsareal:

- Boenheter i første etasje skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Boenheter i etasjer på nivå med felt f_PA1 skal ha uteoppholdsarealer på bakkeplan.
- For boenheter i første etasje mot vest (Fanavegen) skal det etableres forhager innenfor felt UTE3, UTE 4 og UTE5, jf. 3.1.10. Det skal oppføres støyskjerm jf. 3.2.8.a.

3.1.3.e. Innenfor formålene skal følgende forbindelser etableres:

- Mellom f_TO1 og gårdsrom innenfor BB1 skal det etableres et portrom innenfor bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelse 5.1.
- Mellom gårdsrom innenfor BB2 og f_GG3 skal avstand mellom bebyggelse, stigning og dekke utformes slik at fremkommelighet for brannbil ivaretas.
- Mellom gårdsrom i BB1 og parken (f_PA1) skal det etableres tverrforbindelse etter prinsipp vist i illustrasjonsplan. Forbindelsen etableres som trapp.

3.1.4. KBA2

3.1.4.a. Feltet skal bebygges med blokkbebyggelse og uteoppholdsareal. I første etasje mot torg f_TO1 skal det tilrettelegges for publikumsrettet funksjoner, jf. bestemmelse 3.1.7.

3.1.4.b. Formingsveileder er retningsgivende for plassering av innganger, utforming av balkonger og kantsoner.

3.1.4.c. Mellom formål KBA1 og KBA2 kan tillates inntil 1 meter fravik fra feltenes bygge- og formålsgrenser.

3.1.5. BB3 og KBA4 – Parkhusene

3.1.5.a. Feltene skal bebygges med blokkbebyggelse og uteoppholdsareal.

3.1.5.b. Dersom det i forkant av rammesøknad kan dokumenteres behov for barnehage i planområdet, tillates det etablering av barnehage for inntil 60 barn innenfor formål KBA4. Barnehagen tillates etablert innenfor etasjer med terrengkontakt. Uteoppholdsareal for barnehage kan etableres innenfor f_PA1 og f_PA2, jf. bestemmelse 3.3.3.e.

3.1.5.c. Dersom det ikke kan dokumenteres behov for barnehage, tillates etablering av bolig i hele formålet.

3.1.5.d. Formingsveileder er retningsgivende for plassering av innganger, utforming av balkonger og kantsoner.

3.1.6. Boliger innenfor KBA3 og BB4

3.1.6.a. Feltene skal bebygges med blokkbebyggelse og uteoppholdsareal. I felt KBA3 skal første etasje mot torget i formål f_TO1, o_TO2 og deler av f_GG5 benyttes til publikumsrettet aktivitet jf. bestemmelse 3.1.7.

- 3.1.6.b. Feltene KBA3 og BB4 utgjør et kvartal, og skal sees i sammenheng ved utforming. Innenfor kvartalets ytre avgrensning tillates inntil 1 meters fravik fra feltenes bygge- og formålsgrenser, dersom det er nødvendig for å oppnå gode helhetsløsninger for kvartalet.
- 3.1.6.c. Formingsveileder er retningsgivende for plassering av innganger, utforming av balkonger og kantsoner.

3.1.7. Fellesbestemmelser for publikumsrettede funksjoner innenfor KBA1, KBA2, KBA3 og N/T.

- 3.1.7.a. I første etasje mot torg f_TO1 og o_TO2 og deler av f_GG5 skal det tilrettelegges for publikumsrettet aktivitet:
- Felt KBA1, KBA2 og KBA3 kan benyttes til forretning, tjenesteyting, bevertning, kulturformål og kontor.
 - Felt N/T kan benyttes til kulturformål, tjenesteyting, bevertning og kontor.
- 3.1.7.b. Innenfor KBA1 kan første etasje benyttes til felles-/delefunksjoner for boligformålene i planområdet.

Utforming

- 3.1.7.c. For fasader mot torg torget i f_TO1 og o_TO2 gjelder:
- Fasader mot torget skal utformes med baldakin og åpne /aktive fasader etter prinsipper vist i formingsveileder. Når baldakinen er ferdigstilt skal areal under regnes som del av regulert torg (f_TO1, o_TO2).
 - Foliering av vindusflater skal begrenses til maksimalt 1/3 av vindusflaten.
 - Forretningslokaler og publikumsfunksjoner skal ha inngang direkte mot torget, slik at det skapes god fysisk og visuell kontakt mellom inne og ute.

3.1.8. Anlegg under bakken (BAA1)

- 3.1.8.a. Felt BAA1 er kombinert formål for parkeringsplasser for bil og sykkel, kjøreareal, varelevering, boder, renovasjonsanlegg, lager, verksted og tekniske rom under bakken. Innenfor bestemmelsesområde #7 skal etableres renovasjonsanlegg jf. 2.6.1.a. Det åpnes også for at arealer regulert i formål N/T kan etableres innenfor formålet, jf. bestemmelse 5.7.

3.1.9. Parkplassen (f_UTE1, f_UTE2)

- 3.1.9.a. Parkplassen i felt f_UTE1 og f_UTE2 skal ha funksjon som uteoppholdsareal for boligene i planområdet. Felt f_UTE1 og f_UTE2 skal sees i sammenheng med hverandre og parken i f_PA1, slik at arealene fremstår som deler av et helhetlig uterom.
- 3.1.9.b. Innenfor f_UTE2 skal det etableres en tverrforbindelse mellom f_UTE1 og f_PA1. Forbindelsen kan etableres som trapp forutsatt at det også etableres fellesheis i samsvar med bestemmelse 2.1.3 innenfor formålet. Deler av lekearealet skal ha universell tilkomst fra f_PA1 og/eller f_UTE1.
- 3.1.9.c. Formålene skal opparbeides med gode og varige kvaliteter i dekker og møblering, tilrettelegges for lek, aktivitet og opphold og tilføres vegetasjon. Formingsveileder og illustrasjonsplan er retningsgivende for programmering og utforming.
- 3.1.9.d. Innenfor bestemmelsesområde #3 i formål f_UTE1 skal det etablert felleshus/drivhus og trappeforbindelse mot o_GG1, jf. bestemmelse 5.3. Felleshuset skal fungere som støyskjerm mot vest/Fanavegen.

3.1.10. Uteoppholdsareal (felt UTE3, UTE4 og UTE5)

- 3.1.10.a. Innenfor formålene skal det etableres private eller felles uteoppholdsarealer for rekkehusene i felt BK1, BK2 og for boenheter i første etasje innenfor felt BB1, BB2 og KBA1.
- 3.1.10.b. Det skal etableres støyskjerm mot vest/Fanavegen jf. 3.2.8. Del av støyskjermen som henvender seg mot uteoppholdsarealene i UTE3, UTE4 og UTE5, skal gis en utforming som

tilfører uteoppholdsarealene brukskvalitet. Dette kan eksempelvis være funksjon som benk, plantekasse, bod eller utekjøkken.

3.1.11. Næring / tjenesteyting (N/T) - Aktivitetshuset

- 3.1.11.a. Formålet skal bebygges med et utadrettet publikumsbygg og kan omfatte kulturformål, tjenesteyting, kontor og bevertning. I nivå med kollektivterminalen kan det etableres pauseromsfasiliteter for buss/taxi.
- 3.1.11.b. Bygget skal ha hovedinngang fra o_TO2 og sekundærinngang fra o_GG1.
- 3.1.11.c. Bygget skal utformes med åpen fasade mot o_GG1, baldakin og aktive fasader mot torget (TO1-TO2) i samsvar med bestemmelse 3.1.7 og prinsipper i formingsveileder.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt FO, GG, TO, AVG, AVT)

- 3.2.1.a. Fravik på inntil 1 meter mellom samferdselsformål (FO, GG) og tilliggende regulert sideareal (AVG, AVT) tillates som del av videre prosjektering, forutsatt at trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter ivaretas.
- 3.2.1.b. Følgende formål skal opparbeides slik at de fremstår som en helhet gjennom materialbruk, belysning, beplantning og møblering:
 - Torg f_TO1 og o_TO2
 - Gangveg f_GG3 og f_GG5
 - Gangareal f_GG4

Formålene kan ha ulike karakter, men skal fremstå som deler av et helhetlig uterom.

3.2.2. Fortau (o_FO1)

- 3.2.2.a. o_FO1 er eksisterende fortau langs Fanavegen som reguleres etter dagens situasjon.

3.2.3. Gangveg (o_GG1, o_GG2) – Gangveg langs Fanavegen

- 3.2.3.a. o_GG1 er gangveg langs Fanavegen som skal opparbeides i samsvar med plankart. Mindre fravik kan tillates, jf. bestemmelse 3.2.1.a.
- 3.2.3.b. o_GG2 er eksisterende gangveg langs Fanavegen som reguleres i henhold til dagens situasjon.

3.2.4. Gangveg (f_GG3) – Gangveg og tilkomst for utrykningskjøretøy

- 3.2.4.a. Gangvegen skal opparbeides i henhold til plankart, og dimensjoneres slik at tilgjengelighet for brannbil sikres. Gangvegen skal sikre kjørbart adkomst for nødtrafikk via Fanavegen/o_GG1 og kobles mot underetasje i formål BAA1 (vertikalnivå 1).
- 3.2.4.b. Gangvegen f_GG3 skal kobles mot følgende gangforbindelser:
 - *Hasselstien* f_TV1
 - *Turveien* f_GG5
 - Gangforbindelser i *Parken* (f_PA1)
 - Gangforbindelse gjennom gårdsrom innenfor BB2.

- 3.2.4.c. Innenfor formålet tillates etablering av trapper, møblering og beplantning forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy og myke trafikanter sikres. Prinsipper vist i illustrasjonsplan er retningsgivende for utformingen.

3.2.5. Gangareal (felt f_GG4) – Byrom og tverrforbindelse

- 3.2.5.a. f_GG4 skal ha et tydelig offentlig preg og fremstå som en fysisk og visuell sammenkobling av park f_PA1 og torget f_TO1. Tverrforbindelsen tillates opparbeidet som trapp forutsatt at det også etableres fellesheis i samsvar med bestemmelse 2.1.3 innenfor formålet.
- 3.2.5.b. Arealet skal opparbeidet med god materialkvalitet og tilføres oppholdskvaliteter og vegetasjon etter prinsipper vist i illustrasjonsplan.

3.2.5.c. Under bakken tillates etablering av bebyggelse som knytter sammen næringsarealene innenfor KBA2 og KBA3.

3.2.6. Gangveg (f_GG5) – Turveien

3.2.6.a. *Turveien* skal fungere som gangforbindelse mellom torget (f_TO1) og parken (f_PA1 og f_PA2) og ha et offentlig preg.

3.2.6.b. Vegen skal ha minimum bredde 3,5 meter mellom o_TO2 og Utsiktsplassen i bestemmelsesområde #4 (f_PA1). Resterende del skal ha minimum bredde 2,5 meter.

3.2.6.c. Fra og med utsiktsplassen (#4) og nordover langs formål f_AVG skal vegen utformes med utkraging på minimum 0,5 meter, jf. prinsipp vist i formingsveileder og illustrasjonsplan.

3.2.6.d. Vegen skal opparbeides med god og varig materialkvalitet i dekke og rekkverk.

3.2.6.e. Vegens trasé kan justeres mot tiliggende formål forutsatt at kantsoner mot bolig, overvannshåndtering og terrengtilpasning utføres i tråd med planens bestemmelser.

3.2.7. Torg (f_TO1 og o_TO2)

3.2.7.a. f_TO1 og o_TO2 skal opparbeides som et sammenhengende torg. Utforming skal sees i sammenheng med tverrforbindelse og fellesheis innenfor f_GG4. Arealene kan opparbeides med ulik karakter, men skal fremstå som et helhetlig byrom, med god kvalitet i materialitet i dekker og møblering. Formingsveileder er retningsgivende for programmering og utforming.

3.2.7.b. Innenfor feltene tillates ikke permanente tiltak som er til hinder for etablering av fremtidig gang-/sykkelbru over Fanavegen (ref. Plan-ID: 4601_65540000) og tilkomst til denne for gående og syklende. Reversible tiltak tillates innenfor bestemmelsesområde #6 jf. bestemmelse 5.6. Dersom det avklares at det ikke skal etableres bru, tillates permanente tiltak.

3.2.7.c. Torg f_TO1 skal tilrettelegges for lek og aktivitet. Tilretteleggingen skal fremstå som en integrert del av byromsutformingen. Fast møblering, trapper og utsmykning kan regnes som del av tilretteleggingen dersom de gis en utforming som inviterer til flerfunksjonell bruk.

3.2.7.d. Tilrettelegging for større barn og unge skal vektlegges for deler av arealet og sees i sammenheng med aktivitetshuset i formål N/T.

3.2.7.e. I forlengelsen av f_PA1 og f_GG4 skal det innenfor formål f_TO1 tilføres beplantning, slik at det grønne preget fra parken forlenges ned til torget.

3.2.7.f. Etablering av uteservering og midlertidig bruk kan tillates på torgflaten, forutsatt at aktiviteten ikke kommer i konflikt med fremkommelighet for myke trafikanter eller tilkomst for nødkjøretøy.

3.2.8. Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

3.2.8.a. Innenfor formål o_AVT2 tillates etablering av støttemur og støyskjerm. Del av muren tiliggende felt f_TO1 kan ha maks høyde K+45,5, øvrige deler kan ha maks høyde K+47,5. Støyskjerm kan etableres med høyde inntil 2,5 meter jf. støyrapport.

3.2.8.b. Tiltak for å redusere murens skalavirkning skal prioriteres. Formingsveileder angir prinsipløsninger for å oppnå dette. Andre løsninger kan vurderes, jf. bestemmelse 2.2.

3.2.8.c. Innenfor bestemmelsesområde #3 og #5 skal det etableres trappeforbindelser, jf. bestemmelse 5.3 og 5.5.

3.2.9. Kombinert formål for samferdselsanlegg (SK)

3.2.9.a. Innenfor formålet tillates tiltak for å etablere innkjøring til parkeringsanlegg/underetasje innenfor BAA1 (vertikalnivå 1). Dersom hele eller deler av feltet ikke opparbeides som avkjørsel, skal det opparbeides som gangareal tilknyttet o_GG1 eller sideareal til o_GG1.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt GN, TV, PA) (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1.a. Større eksisterende trær og verdifull vegetasjon skal kartlegges og håndteres i tråd med anbefalinger gitt i dokumentasjon utarbeidet i henhold til bestemmelse 2.8.2.

3.3.1.b. Formingsveileder er førende for grad av opparbeiding innenfor formålene.

3.3.2. Naturområde (GN) - Hasselskogen

3.3.2.a. Innenfor formålet skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Normal skjøtsel tillates.

3.3.2.b. Mindre inngrep tilknyttet sti i formål f_TV1 tillates jf. bestemmelse 3.3.4.

3.3.2.c. Nødvendige inngrep i feltet for å etablere f_GG3, f_PA2, og sammenkobling mellom f_GG3, f_TV1, f_GG5 og f_PA2 tillates. Inngrepenes omfang skal reduseres til det som er nødvendig for å oppnå en funksjonell og estetisk god løsning og gjennomføres skånsomt. Senest ett år etter anleggsfasens slutt skal arealet være reetablert som natur, med stedegen vegetasjon.

3.3.2.d. Naturområdet skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.3.3. Park (f_PA1, f_PA2) – Parken

3.3.3.a. f_PA1 og f_PA2 kan ha funksjon som del av felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet, jf. bestemmelse 3.1.2.d.

3.3.3.b. Parken skal gis en attraktiv opparbeidelse, på naturens premisser. Innenfor formålet tillates det tiltak som tilrettelegger for rekreasjon, lek og aktivitet, stier og gangveger. Formingsveileder er retningsgivende for bruk og grad av opparbeiding.

3.3.3.c. Innenfor hensynssone H550 i felt f_PA1 skal eksisterende terreng bevares, jf.4.2.1.

3.3.3.d. Det skal etableres kjørbart areal slik at utrykningskjøretøy sikres tilkomst til byggene rundt parken. Kjørbart areal skal begrenses til det som er nødvendig for å sikre fremkommelighet for brannbil, opparbeides med permeabelt dekke og fremstå som en integrert del av parkarealet. Illustrasjonsplan er retningsgivende for trasé.

3.3.3.e. Ved etablering av barnehage innenfor felt KBA4, kan deler av f_PA1 og f_PA2 benyttes som uteoppholdsareal for barnehage. Arealet skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom barnehagens åpningstid, og kan inngå i beregning av felles uteoppholdsareal.

3.3.3.f. Innenfor f_PA2 tillates oppføring av støyskjerm for å oppnå støyskjermede uteoppholdsarealer. Støyskjermen skal utformes slik at den fremstår som en integrert del av parken.

3.3.4. Turvei (f_TV1) - Hasselstien

3.3.4.a. Feltet omfatter eksisterende tråkk som skal opparbeides som stiforbindelse mellom o_GG2 og f_GG3. Stien skal tilpasses eksisterende terreng, det er ikke krav om universell utforming.

3.3.4.b. Stien skal utføres i grus og med maks bredde 2 meter.

3.3.4.c. Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor H560 skal bevares, jf. 4.2.2. Justering av stiens trasé tillates utenfor regulert formål om dette er nødvendig for å bevare eksisterende terreng, større trær eller annen vegetasjon.

3.3.4.d. Alle tiltak skal gjennomføres skånsomt og være reversible.

Unntak: permanente inngrep kan tillates der dette er nødvendig for å koble sammen f_TV1 med f_GG3 og f_PA2, jf. 3.3.2.c.

3.3.4.e. Stien skal tilføres belysning. Anbefalinger gitt i naturmangfoldrapporten skal legges til grunn, slik at lysforurensning begrenses. Belysningsmaster tillates ikke.

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

4.1. Sikringssone (§ 11-8 b) (H190)

4.1.1. Sikringssoner borehull (H190)

- 4.1.1.a. H190 angir sikringssone tilknyttet borehull for overvann. Det skal ikke etableres anlegg i grunnen som kan komme i konflikt med borehullet. Anlegg/bygning på terreng over borehullet tillates.

4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H550, H560)

4.2.1. Hensynssone H550 – hensyn landskap

- 4.2.1.a. Innenfor hensynssonen skal eksisterende terreng ivaretas. Arealet kan avgrenses av natursteinsmur.
- 4.2.1.b. Bruk og grad av inngrep som tillates innenfor hensynssonen ulike deler, er angitt i formingsveileder. Alminnelig skjøtsel og beskjæring tillates.

4.2.2. Hensynssone H560 - bevaring naturmiljø

- 4.2.2.a. Innenfor hensynssonen skal eksisterende terreng, trær og annen vegetasjon bevares.
- 4.2.2.b. Det tillates mindre tiltak knyttet til utbedring av eksisterende sti innenfor formål f_TV1, jf. 3.3.4 og sammenkobling av f_GG3, f_PA2 og f_TV1 jf. 3.3.2.c.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 Portrom

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 i felt KBA1 skal det etableres et portrom eller åpen passasje, slik at f_TO1 og gårdstomt i BB1 knyttes sammen. Portrommet skal ha minimum bredde 5 m og minimum to etasjers høyde. Fremkommelighet for brannbil skal sikres.
- 5.1.2. Portrommet skal være godt belyst og ha god materialkvalitet.

5.2. Bestemmelsesområde #2: Sykkelparkering og fellesarealer

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablering av sykkelparkering og tilknyttede fellesfunksjoner for boligene i planområdet. Arealet skal ha tilkomst fra Torget (f_TO1) og Parkplassen (f_UTE2).

5.3. Bestemmelsesområde #3: Fellesthus og trappeforbindelse

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 i felt f_UTE1 skal det etableres et fellesthus/drivhus på inntil 180 m², som skal være felles for boligene i planområdet. Det skal også etableres en trappeforbindelse som knytter sammen Parkplassen (f_UTE1) og Fanavegen (o_GG1).
- 5.3.2. Fellesthuset skal fremstå som en innendørs utvidelse av uteoppholdsarealene i f_UTE1, og ha dører som kan åpnes direkte mot disse. Overgang mellom fellesthuset, boligbebyggelse og uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsipper vist i formingsveileder.
- 5.3.3. Bygget skal etableres med saltak med maks mønehøyde K+ 55,5 og maks gesimshøyde K+53.
- 5.3.4. Fellesthuset skal ha funksjon som støyskjerm mot Fanavegen for resterende utearealer i f_UTE1 og f_UTE2, jf. støyrapport datert 20.08.2025. Dersom det av støytekniske hensyn er behov for det, tillates byggehøyder økt med inntil 1 meter.
- 5.3.5. Bygget skal ha et lett og transparent preg. Flatevekt og sammenføyninger må utformes i tråd med prinsipper angitt i støyrapport datert 20.08.2025.
- 5.3.6. Bygget skal inneholde ett klimatisert volum som inneholder våtromskjerne og bod/oppbevaring.

5.4. Bestemmelsesområde #4: Utsiktsplass og gangforbindelse

- 5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 i formål f_PA1 skal det etableres en universell gangforbindelse mellom f_PA1 og f_GG5, etter prinsipp vist i illustrasjonsplan.
- 5.4.2. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en plass med utsikt mot Apeltunvatnet. Plassen skal opparbeides med møblering, belysning og beplantning og ha god materialkvalitet. Utformingsprinsipper for Utsiktsplassen er angitt i formingsveileder.

5.5. Bestemmelsesområde #5: Trapp

- 5.5.1. Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en trappeforbindelse mellom o_GG1 og f_TO1.
- 5.5.2. Trappen skal ha et tydelig offentlig preg, og bredde minimum 1,8 meter
- 5.5.3. Trapp og tilknyttede landingsareal i topp og bunn skal gis en attraktiv utforming. Tiltak som kan bidra til at trappen oppleves trygg å bruke for flest mulig skal vektlegges. Bevisst bruk av belysning, oversiktighet og synlighet mot omkringliggende bygg er eksempler på virkemidler som kan benyttes for å oppnå dette.

5.6. Bestemmelsesområde #6: Midlertidig bruk / reversible tiltak

- 5.6.1. Innenfor bestemmelsesområde #6 i felt f_TO1 tillates det midlertidige tiltak fram til gang- og sykkelbru over Fanavegen etableres. Tiltakene skal være reversible og ikke være til hinder for etablering av brua, eller gang-/sykkeltilkomst til denne.
- 5.6.2. Frem til bru etableres kan arealet tilrettelegges for aktivitet og/eller opphold. Utforming og innhold skal sees i sammenheng med tilliggende funksjoner i N/T og KBA1.
- 5.6.3. Dersom det avklares at det ikke skal etableres bru, faller bestemmelser til bestemmelsesområde #6 ut.

5.7. Bestemmelsesområde #7: Renovasjonsanlegg og del av aktivitetshus (vertikalnivå 1)

- 5.7.1. Innenfor bestemmelsesordet skal det etableres avfallssug jf. bestemmelse 2.6.1.a.
- 5.7.2. Del av bestemmelsesområde som ligger direkte under felt N/T (vertikalnivå 2) tillates benyttet som del av Aktivitetshuset. Grad av utnyttelse for felt N/T (regulert i vertikalnivå 2) inkluderer eventuelle arealer som etableres innenfor BAA1, jf. 3.1.1.a. Bestemmelse 3.1.11 gjelder for utforming og innhold av disse arealene.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før rammetillatelse (felt KBA4)

- 6.1.1. Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse innenfor KBA4 skal behov for barnehage avklares jf. bestemmelse 3.1.5.b og 3.1.5.c.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt BB1, BB2, BB3, BB4, BK1, BK2, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, N/T)

- 6.2.1. Før igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse gis skal følgende være etablert:
- Tiltak for å sikre omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, jf. dokumentasjonskrav 2.8.1 og 2.8.3.
 - Tiltak for å ivareta eksisterende vegetasjon som skal bevares, jf. dokumentasjonskrav 2.8.2.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1, BB2, BB3, BB4, BK1, BK2, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, N/T)

- 6.3.1. Før ny bebyggelse tas i bruk, skal følgende være etablert:
- Turvei f_TV1

- Borehull for overvann, jf. VA-rammeplan.
- Tilkomst for nødkjøretøy via felt f_GG3.

6.3.2. Følgende løsninger skal være etablert for det enkelte felt:

- Uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelse 3.1.2.d. Dette inkluderer andel av torg/park/byrom som medregnes i feltets uteoppholdsareal.
- VA- og overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.3 og 3.1.1.v.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 2.6.
- Parkering for sykkel og bil, i samsvar med bestemmelse 3.1.1.p og 3.1.1.q.
- Støyskjermingstiltak jf. bestemmelse 2.4.
- Innendørs felles-/deleløsninger jf. bestemmelse 3.1.2.h. og 3.1.2.j

6.3.3. For kvartalene BB1/BK1 og BB2/BK2 skal følgende være etablert før feltenes siste utbyggingstrinn tas i bruk:

- Parkplassen f_UTE1 og f_UTE2, inklusive tverrforbindelse mot f_PA1, jf. bestemmelse 3.1.9.
- Fellesthus og trapp i bestemmelsesområde #3 jf. bestemmelse 5.3.
- Gangveg o_GG1 med sideareal (o_AVT1 og o_AVT2).
- Murer, beplantning og støyskjerm i o_AVT2.

6.3.4. For KBA3 og BB4 skal følgende være etablert før bebyggelsen tas i bruk:

- Turveien f_GG5, fra o_TO2 til og med bestemmelsesområde #4 i f_PA1.
- f_GG4 jf. 3.2.5.
- Plass og universell gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #4, jf. bestemmelse 5.4

6.3.5. For BB3 og KBA4 skal følgende være etablert før bebyggelsen tas i bruk:

- Del av f_GG5 tilliggende feltet. For KBA4 gjelder dette strekning fram til felt f_GG3.
- f_UTE2 jf. 3.1.9 og f_GG4 jf. 3.2.5.
- Dersom det etableres barnehage innenfor KBA4 skal utendørs lekeareal for barnehagen være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.
- Gangveg f_GG3 jf. bestemmelse 3.2.4. Midlertidig opparbeiding tillates jf. bestemmelse 6.4.2.
- Park f_PA2.

6.3.6. For KBA1, KBA2 og KBA3 skal følgende være etablert før bebyggelsen tas i bruk:

- f_GG4, jf. bestemmelse 3.2.5.
- Torg f_TO1 og o_TO2.
- Aktivitetshuset i felt N/T

6.4. Rekkefølge i tid

6.4.1. Arealer innenfor felt o_GG1, o_AVT1 og o_AVT2 tillates benyttet som anleggsvei/anleggsområde frem til kvartalene langs Fanavegen (felt BB1/BK1 og BB2/BK2) er ferdigstilt, forutsatt at trafiksikre løsninger for myke trafikanter sikres.

6.4.2. f_GG3 kan gis midlertidig opparbeiding og tillates brukt til anleggstrafikk fram til bebyggelse BB3 og KBA4 er ferdigstilt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Retningsgivende:

- Illustrasjonsplan datert 12.12.2025
- Formingsveileder datert 18.12.2025
- VA-rammeplan datert 23.09.2025
- Naturmangfoldrapport datert 26.08.2025
- Renovasjonsteknisk plan datert 28.11.2025
- Støyrapport datert 20.08.2025

FORSLAG