

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Ytrebygda, gnr. 116 bnr. 119 mfl.

Sandslimarka 260

Nasjonal arealplan-ID 4601_65860000

Saksnummer	202220507 201716047
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	08.05.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av varierte boliger og tjenesteyting. Deler av eksisterende kontorbygg skal bevares, og ~~gjenbrukes til boliger gjennom transformasjon~~ transformeres til hovedformål bolig. Det legges til rette for å etablere barnehage i deler av eksisterende ~~kontorbygg næringsbygg~~.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Formingsveileder

Formingsveileder datert ~~02.07.2025~~ 12.01.26 sine intensjoner og prinsipper for plangrep og byrom (punkt 2.1), og bebyggelsesstruktur (punkt 3.1) er retningsgivende for utforming av planområdet.

2.2 Estetisk utforming

Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd, og/eller avtrappinger.

2.3 Terrengbehandling

2.3.1 Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form.

2.3.2 Murer skal ha maksimal høyde på 3 meter.

2.3.3 Murer skal være i naturstein eller betong og ha en arkitektonisk god utførelse. Betongmurer skal etableres på en måte som gjør det mulig å beplante med klatreplanter for et mykere estetisk uttrykk.

2.3.4 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon. Bruk av fremmedarter tillates ikke.

2.4 Overvannshåndtering

2.4.1 VA-rammeplan datert 04.02.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

2.4.2 Prinsipp for overvannsløsninger som beskrevet i punkt 3.4.2 og 3.4.3 i VA-rammeplan datert 04.02.2025 er ~~bindende~~ førende.

2.5 Miljøkvalitet (12-7 nr.3)

~~2.5.1 Støyvurdering datert 25.06.25 skal ligge til grunn for avbøtende støytiltak i planområdet.~~

~~a. For enheter i plan 2 og plan 3 i BB3 tillates dempet fasade mot bybanen samt stille side mot nordøst.~~

~~b. Balkonger i 2 – 4 etasje på fasade mot sørvest i BB3 må ha tett rekkverk og absorberer i himling dersom de er overbygd, dersom de skal medregnes som privat uteareal iht. 3.4.4 og 3.4.5.~~

~~c. Det er ikke tillatt med ensidige leiligheter mot side med støynivå på fasade på over 55 dB.~~

~~d. Det er ikke tillatt med svalgang på stille side.~~

2.5.1 Støy:

a. Grenseverdier og anbefalinger i T-1442:2021 skal ligge til grunn for støytiltak for planområdet i ferdig fase.

- b. Støynivå på privat og felles uteareal som skal medregnes i MUA, etter 3.7, skal ikke ha støynivå over nedre grenseverdi for gul støysone, fra samlet støynivå fra vegtrafikk og bybane. Det tillates lokale skjermingstiltak for å oppnå grenseverdi på uteareal. Det tillates ikke full innglassing.

- 2.5.2 Rene masser og stedegen vegetasjon skal brukes i revegetering ved nyplanting.
- 2.5.3 Ved felling av store og gamle trær skal de flyttes der de naturlig kan bli liggende og brytes ned (fortrinnsvis i østre del av planområdet).
- 2.5.4 Eksisterende trær og vegetasjon som må fjernes på grunn av tiltaket, og som egner seg til revegetering, skal flyttes til egnet areal innenfor planområdet.

2.6 Vannbåren varme og fjernvarme Fjernvarme

- 2.6.1 Planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

2.7 Dokumentasjonskrav

2.7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Før igangsettelsestillatelse skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

2.7.2 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for uteoppholdsareal i målestokk 1:500. Planen skal fastsette krav til areal og kvalitet på uteareal og overvannsløsninger inkludert at prinsipper for tilgjengelighet kan oppfylles. Planen skal vise bebyggelsens plassering, møblering for lek og opphold på uteareal og gatetun, beplantning, belysning, dekkematerialer, renovasjonsløsning, avkjørsler, veger inkludert snarveger, parkering, samt hvordan terrenget skal opparbeides og utformes, og hvordan høydeforskjeller tas opp ved hjelp av terrengtilpasning, trapper, ramper og murer.

Veiledning: Opparbeidelse av kommunale veger og avkjørsler vil ikke anses oppfylt før anlegget er godkjent av det offentlige.

2.7.3 Tiltaksplan for fremmede arter

Ved søknad om tiltak må det utarbeides skal det legges ved en tiltaksplan for håndtering av masser infisert med fremmede arter.

2.7.4 Klima

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som bidrar til reduksjon av energibruk og klimagassutslipp. Prosjektets materialer skal minimum oppnå 20 % redusert klimagassutslipp sammenlignet med referanseverdier.

2.8 Bygge og anleggsfasen

- 2.8.1 Grenseverdier gitt i T-1442/2021, kapittel 6, skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelse av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-2061. **Støytiltak og plan for varsling skal inngå i plan for beskyttelse av omgivelsene etter 2.7.1.**
- 2.8.2 Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23.00 – 07.00.
- 2.8.3 Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon som skal bevares, i bygge- og anleggsområdet.

- 2.8.4 Det er ikke tillatt med mellomlagring av masser eller store maskiner i felt regulert til o_FRI eller o_TV.
- 2.8.5 Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i enhver tids gjeldende retningslinjer.
- 2.8.6 Varslingsrutiner angitt i gjeldende retningslinjer for støyende arbeidere skal følges.
- 2.8.7 Sprengingsaktivitet **og andre særlig forstyrrende aktiviteter** skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid i april – juni av hensyn til **fugl, fisk og pattedyr-ville dyr og fugler**.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, BH, RA, UTE, LEK, KBA) (§ 12-5 nr. 1)

- 3.1.1 Servicefunksjoner utomhus som sykkelkur, nettstasjon og nedkast skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.
- 3.1.2 Fasader som ligger inn mot **gaten f_GT1** skal gis en utforming med høy kvalitet og med variasjon.

3.2 Bevaring/riving av eksisterende bygningsmasse

- 3.2.1 Eksisterende bygningsmasse omfatter driftsbygg innenfor BB2, f_UTE1, **BB4 BB3** og kontorfløy innenfor KBA2.
- 3.2.2 ~~De øverste etasjene,~~ Etasje 2, 3 og 4 i eksisterende driftsbygg, innenfor BB2, f_UTE1 og **BB4 BB3** tillates revet. Øvrige deler skal bevares. ~~Det tillates påbygg i samsvar med illustrasjonsdokumenter, formingsveileder og plankart.~~
- ~~3.2.3 Kontorfløy innenfor KBA2 skal bevares. Det tillates påbygg i samsvar med illustrasjonsdokumenter, formingsveileder og plankart.~~
- 3.2.3 **Det tillates utvidelse av eksisterende bygg gjennom påbygg og tilbygg i samsvar med tillatt bruksareal (BRA) og tillatte høyder i plankart. Illustrasjonsplan og formingsveileder er retningsgivende.**

3.3 Boligkvalitet

- 3.3.1 Krav til boligsammensetning
- Maksimum 20% av boenhetene kan ha **bruksareal-BRA** under 50m².
 - Minimum 20% av boenhetene skal ha **bruksareal-BRA** over 80m². **Minst 7 % av boenhetene over 80m² skal i tillegg ha direkte tilgang til uteareal på bakken.**
 - ~~Nye~~ Boenheter skal ikke ~~være~~ ha mindre enn 35m² BRA + bodareal.
 - ~~Enheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.~~

3.4 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

- 3.4.1 Parkering i kjeller er regulert i vertikalnivå 1, og skal ikke medregnes i grad av utnytting i vertikalnivå 2.

3.5 Takutforming

- 3.5.1 Tekniske installasjoner på tak kan oppføres maksimalt 1,5 meter over regulert byggehøyde. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims og utformes slik at de utgjør en enhetlig del av bebyggelsen. De kan utgjøre maksimalt 20% av takflaten.
- 3.5.2 Det kan tillates solenergianlegg på alle takflater med høyde inntil 0,5 meter over angitt gesimshøyde. Solenergianlegg kan kombineres med vegetasjonsdekte tak samt takterrasser.

3.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr.2)

- 3.6.1 ~~Byggegrenser fremgår av plankartet. Byggegrensen for deler av felt BB1 BB2, BB3, BB4, BB5, KBA1 og KBA2 og KBA 3 sammenfaller med formålsgrensen.~~ Deler av byggegrensen for felt ~~BB1 BB2, BB3, BB4, BB5, KBA1 og KBA2~~ og KBA 3 sammenfaller med formålsgrensen.
- 3.6.2 Balkonger kan tillates å krage ut utover byggegrense med inntil 1 meter på ~~følgende steder nord-, sør- og østsiden av BB1.~~
- ~~a. Vestsiden av KBA1.~~
 - ~~b. Nord, sør og vestsiden av BB1.~~
 - ~~c. Nord og vestsiden av punkthus lengst vest i BB5.~~
 - ~~d. Østsiden av de to punkthusene lengst øst i BB5.~~
 - ~~e. Mot nordøst og sørvest i fløy lengst øst i KBA2.~~
 - ~~f. Mot sør i midtbygg i KBA2.~~
 - ~~g. Mot vest i fløy lengst vest i KBA2.~~
 - ~~h. Mot sørvest i BB4.~~
 - ~~i. Mot nordvest, sørvest og sør i BB3.~~
- 3.6.3 Balkonger kan tillates å krage ut utover byggegrense med inntil 2 meter på østsiden av de to punkthusene lengst øst i BB4.
- 3.6.4 Det skal være fri høyde på 2,5 meter under balkonger med definerte gangsoner under.
- 3.6.5 Nedkast til bossug er tillatt oppført utenfor byggegrenser.

3.7 Krav til uteoppholdsareal

- 3.7.1 Uteoppholdsarealet skal gi muligheter for flere ulike aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.
- 3.7.2 Det skal etableres minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet.
- 3.7.3 Maksimalt 50% av uteoppholdsarealet kan være på tak og/eller altan.
- 3.7.4 Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal.
- 3.7.5 Minst 50% av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.7.6 Uteoppholdsarealer som skal medregnes i MUA skal ha følgende kvaliteter:
- a. Alle boliger skal ha maksimalt 100m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
 - b. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - c. Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - d. Uteoppholdsarealet skal skjermes mot vind, og halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - e. Areal Uteoppholdsareal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Vegetasjonssoner skal etableres med minimum 0,5 meter jorddybde.
 - f. Areal Uteoppholdsareal på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.

~~g. Uteoppholdsareal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.~~

- g. Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- h. Fellesarealene skal opparbeides til lek og uteopphold for alle **aldre aldersgrupper**.
- i. Ved etablering av takterrasse skal den utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.

3.7.7 Privat uteoppholdsareal tillates løst som hage, på balkong eller takterrasse.

3.7.8 Takterrasser som inngår i MUA-krav skal ha følgende kvaliteter:

- a. Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- b. Arealet skal skjermes for vind.
- c. Arealet skal ha gode solforhold på ettermiddagen.
- d. Arealet skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon.

3.7.9 Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med rekkverk, beplantning eller annet dekke.

3.7.10 Utbygging av planområdet vil skje etappevis. Dersom ett felt ikke oppfyller krav til uteoppholdsareal innenfor feltet, kan uteoppholdsareal i tilgrensende felt inngå i dette feltet sin MUA. Forutsetningen er at de har nær og trafikksikker tilkomst fra hovedinngang og øvrige kvalitetskrav er tilfredsstillende, samt at det ikke går på bekostning av tilgrensende felt sin mulighet til å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal.

3.7.11 Uteoppholdsareal skal beplantes med stedeegne arter i henhold til formingsveileder, og opparbeides med stedstilpasset og robust vegetasjon som krever lite vedlikehold.

3.8 Krav til parkering

3.8.1 Bilparkering

- a. Det tillates etablert inntil 0,6 parkeringsplasser per 100m² bolig. Av disse skal 15% være gjesteparkering.
- b. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.
- c. Minimum 10% av parkeringsplassene dimensjoneres **og merkes opp/skiltes** for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha bredde på minimum 4,5 meter og lengde på minimum 6 meter, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.

3.8.2 Sykkelparkering

- a. Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100m² bolig.
- b. Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel per 10 barn i barnehage. Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner som skal oppbevares under tak.
- c. Sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelige og låsbare **til fast installasjon. Deler av kravet til sykkelparkeringsplasser skal være** plassert overdekket eller innendørs i garasjeanlegg og kjelleretasje. **Innvendig parkering skal være tilgjengelig direkte fra gateplan med egen dør.**
- d. Det skal tilrettelegges for ladepunkt for sykler ved felles innvendige sykkelanlegg.
- e. Det kan etableres reserverte plasser til transportsykler eller sykkel med sykkelvogner. Hver etablerte plass gjelder som tre ordinære sykkelparkeringer.
- f. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes arealer til vaskestasjon, reparasjonsrom, og oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel.
- g. Sykkelparkering for gjester skal etableres med fastmontert sykkelstativ.
- h. **Minimum 10% av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogner.**

3.9 Renovasjonsløsning

- 3.9.1 Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning i form av avfallssug internt i planområdet, og nedgravde bunntømte containere.
- 3.9.2 Nedkast **til** avfallssug for restavfall tillates oppført innenfor formålene BB, KBA og GT, og skal ha en plassering som sikrer **at** alle boenheter innenfor planområdet maksimalt **har** 100m **gangavstand** fra bolig til avfallspunkt.

3.10 Nettstasjon

- 3.10.1 Eventuell ny nettstasjon tillates oppført innenfor formålene BB, KBA og GT. Frittstående nettstasjoner skal plasseres minimum 5m fra bygning med brennbare overflater og minimum 3m fra vegkant. Det er tillatt å integrere nettstasjoner i ny bebyggelse.

3.11 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

3.11.1 Boligbebyggelse blokkbebyggelse BB1

- Innenfor felt BB1 kan det oppføres blokkbebyggelse.
- Prinsipper i formingsveileder datert ~~02.07.25~~ 12.01.26, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- Det kan etableres inntil 3 balkonger utenfor byggegrensen mot nord. Areal for balkong skal ikke overstige 6 m² per stykk.
- Øverste etasje skal være inntrukket minimum 2 meter på byggets sider mot nord, vest og sør, eventuelt med takform som sikrer nedskalering mot nord.
- Det skal ikke være ensidige leiligheter vendt mot nord.

3.11.2 Boligbebyggelse blokkbebyggelse BB2

- Innenfor BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse.
- Prinsipper i formingsveileder datert ~~02.07.25~~ 12.01.26, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- Bebyggelsen skal etableres med varierte takformer og/eller mønehøyder. Feltet skal deles inn i **fire flere** volum som skal gis ulik karakter. **Feltet skal ha en helhetlig utforming, samtidig som det innarbeides variasjoner eksempelvis i gesimshøyde, farge/materialitet, sprang i fasade og utforming av balkonger.** Prinsipp vist i punkt ~~2.4, delområde B~~ 2.3.3 i Formingsveileder er retningsgivende.
- Ved flatt tak skal øverste etasje være inntrukket minimum 1 meter mot nord.
- Balkonger mot nord skal være av type inntrukket og/eller fransk balkong.

~~3.11.3 Boligbebyggelse blokkbebyggelse BB3~~

- ~~Innenfor BB3 kan det etableres blokkbebyggelse.~~
- ~~Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.~~

3.11.3 Boligbebyggelse blokkbebyggelse **BB4-BB3**

- Innenfor **BB4-BB3** kan det etableres blokkbebyggelse.

- b. Prinsipper i formingsveileder datert ~~02.07.25~~ 12.01.26, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- c. Øverste etasje skal være inntrukket med minimum 2 meter.

3.11.4 Boligbebyggelse blokkbebyggelse ~~BB5~~ BB4

- a. Innenfor ~~BB5~~-BB4 kan det etableres blokkbebyggelse i form av tre punkthus.
- b. Prinsipper i formingsveileder datert ~~02.07.25~~ 12.01.26, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- c. For de to nordligste punkthusene skal øverste etasje være inntrukket minimum 1,5 m mot nord, eventuelt med skrå tak/ skrå vegg for å gi økt avstand til nabobebyggelse.
- d. For de to nordligste punkthusene skal det ikke være ensidige leiligheter vendt mot nord.

3.12 Barnehage BH

Område BH er regulert til barnehage i samsvar med tilgrensende gjeldende reguleringsplan (planID 61500000).

3.13 Renovasjonsanlegg RA

Innenfor felt RA kan det oppføres nedgravd renovasjonsløsninger, inkludert avfallssug og nedkast. Renovasjonsløsning skal være i tråd med renovasjonsteknisk plan (RTP) som har mottatt uttalelse fra BIR.

3.14 Uteoppholdsareal f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3, ~~og f_UTE4~~ og f_UTE5

3.14.1 Fellesbestemmelser for UTE

- a. Areal regulert til UTE skal opparbeides som felles uteoppholdsareal til boliger i planområdet. Opparbeiding skal gjøres i henhold til kravene i ~~3.4~~ 3.7. Arealene skal opparbeides for å fremme variert lek og rekreasjon, tilføre grønne element, samt øke fordrøyning av overvann.
- b. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

3.14.2 Uteoppholdsareal f_UTE1

- a. f_UTE1 omfatter felles uteareal på dekke over PH i vertikalnivå 1.
- b. Prinsipper i formingsveileder punkt ~~2.4 delområde B~~ 2.3.3 er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.
- c. f_UTE1 er felles for BB1, BB2, BB3, KBA1 og ~~BB4~~ KBA3.
- d. Minimum 15 m² av f_UTE1 skal ha jorddybde på min. 0,8 meter. Arealet kan deles opp, og enkeltareal skal ikke være mindre enn 5 m².

~~3.14.3 Uteoppholdsareal f_UTE2~~

- ~~a. f_UTE2 omfatter skrånede areal mellom renovasjonsareal RA og BB3/BB4.~~
- ~~b. Det skal opparbeides snarveg i form av trapp mellom o_FO og BB3/BB4 innenfor formålet.~~
- ~~c. f_UTE2 skal opparbeides og arronderes for å ta opp høydeforskjeller mot tilliggende byggeareal.~~

3.14.3 Uteoppholdsareal f_UTE2

- a. Uteoppholdsarealet omfatter eksisterende kolle. Kollen med eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Prinsipper i formingsveileder punkt 2.3.4 er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.

- b. f_UTE2 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, KBA1, KBA2 og KBA3.

3.14.4 Uteoppholdsareal f_UTE3

- a. f_UTE3 omfatter felles uteoppholdsareal sentrert mellom punkthusene i ~~BB5~~ BB4.
- b. Prinsipper i formingsveileder punkt ~~2.6 delområde D~~ 2.3.5 er retningsgivende for kvalitet og formgiving av området.
- c. f_UTE3 er felles for ~~BB5~~ BB4 og KBA2.

~~3.14.5 Uteoppholdsareal f_UTE4~~

- ~~a. Innenfor f_UTE4 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.~~
- ~~b. Det skal etableres snarveg mellom o_TV1 og f_UTE3 innenfor formålet.~~
- ~~c. f_UTE4 er felles for ~~BB5~~ og KBA2.~~

3.14.5 Uteoppholdsareal f_UTE4

- a. Det skal etableres gangveg innenfor uteoppholdsarealet som kobler f_GT1 til BB4. Gangvegen skal sikre kjørbart tilkomst for utrykningskjøretøy.
- b. Gangveg skal opparbeides med gressarmering på deler av veibredden.
- c. f_UTE4 skal opparbeides med beplantning og åpen overvannshåndtering, og tilrettelegges med oppholdsplasser langs gangveien.
- d. f_UTE 4 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, KBA1, KBA2 og KBA3.

3.14.6 Uteoppholdsareal f_UTE5

- a. Naturlig terreng innenfor f_UTE5 skal i størst mulig grad opprettholdes. Eventuelle terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

~~3.15 Lekeplass LEK1, LEK2~~

~~3.15.1 Lekeplass LEK1~~

- ~~a. Lekearealet omfatter eksisterende kulle, som skal tilrettelegges til lekeområde. Kullen i fast fjell skal bevares.~~
- ~~b. Dersom det etableres barnehage i KBA2, kan nødvendige deler av LEK1 inngå i uteareal for barnehagen. Endelig omfang, opparbeiding og inngjerding for å ivareta krav til uteareal avklares i prosjekteringsfase.~~
- ~~c. Prinsipper i formingsveileder punkt 2.5 delområde C er retningsgivende for kvalitet og formgiving av området.~~
- ~~d. LEK1 er felles for barnehagen i KBA2.~~

~~3.15.2 Lekeplass LEK2~~ 3.15 Lekeplass LEK

- a. ~~LEK2~~ LEK skal opparbeides med varige kvaliteter til lek og opphold.
- b. Dersom det etableres barnehage i KBA2, kan nødvendige deler av LEK2 inngå i uteareal for barnehagen. Endelig omfang, opparbeiding og inngjerding for å ivareta krav til uteareal avklares i prosjekteringsfase. Det skal vurderes skjermingstiltak mot vind, fortrinnsvis bør lekeskur og soveskur prioriteres som skjermingstiltak.
- c. Prinsipper i formingsveileder punkt ~~2.7 delområde E~~ 2.3.6 er retningsgivende for kvalitet og formgiving av området.
- d. ~~LEK1-LEK~~ er felles for ~~barnehagen i~~ KBA2.

3.16 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3.16.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål bolig/tjenesteyting KBA1

- a. Innenfor KBA1 kan det oppføres blokkbebyggelse med bolig og inntil 400 m² tjenesteyting. Eventuell tjenesteyting skal lokaliseres på gateplan mot sør og mot Sandsli stasjon i vest, med trinnfri adkomst og med fasader som gir åpenhet mot gatetun.
- b. Brutto takhøyde etasjehøyde i første etasje mot gateplan skal være minimum 4 meter.
- c. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.2025 12.01.26, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- d. Balkonger mot nord skal være av type inntrukket og/eller fransk balkong.
- e. Balkonger tillates over areal i sør som i plankartet er avsatt med maksimal GH +59,0.
- f. Øverste etasje skal være minimum 1 meter inntrukket, eventuelt etableres med skråtak med møneretning parallelt med Sandsliheiane.
- g. KBA1 skal etableres med oppgangsstruktur.

3.16.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål bolig/tjenesteyting KBA2

- a. Innenfor felt KBA2 kan eksisterende bygningsmasse benyttes til boligformål og barnehage.
- b. Det skal etableres barnehage med kapasitet til omtrent ~~90 barn~~ 90 enheter (ca. 75-80 barn). Dersom det to år etter vedtatt detaljregulering kan dokumenteres at det ikke foreligger tilbydere som ønsker å drifte barnehagen, verken privat eller kommunalt, kan det etableres bolig innenfor hele formålet.
- c. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25 12.01.26, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- d. Eksisterende bygningsmasse skal bevares. ~~Det kan oppføres påbygg på eksisterende bygg, med variasjon i antall etasjer i samsvar med plankart og illustrasjoner.~~ Det tillates utvidelse av eksisterende bygg gjennom påbygg og tilbygg i samsvar med tillatt BRA og tillatte høyder i plankart.
- e. Balkonger, svalganger, takutstikk og lignende mot barnehagens uteareal skal utformes for å ivareta sikkerheten til barnehagens uteareal. Bruk av inntrukket balkong, fransk balkong, tette rekkeverk etc. skal vurderes.

3.16.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål bolig/tjenesteyting KBA3

- a. Innenfor KBA3 kan det oppføres bolig. Det tillates inntil 450 m² tjenesteyting på gateplan.
- b. Brutto etasjehøyde i første etasje skal være minimum 4 m.
- c. Ved etablering av areal for tjenesteyting, skal det være trinnfri tilkomst mellom f_GT1 og næringsareal.
- d. Prinsipper i formingsveileder datert 12.01.26, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- e. Øverste etasje skal være inntrukket med minimum 1 meter mot vest (langside mot bybane), mot nordvest (kortsiden) og sørøst (kortsiden), eventuelt utformes med skrå takform med møneretning parallelt med bybane/ gatetun.
- f. Boenheter i KBA3, som har støynivå over grenseverdi på støyutsatt side, skal være gjennomgående mot stille side. Minst ett soverom skal ha åpningsvindu mot stille side, og minst halvparten av oppholdsrom skal ha åpningsvindu mot stille side eller dempet fasade.
- g. Inntil 3 enheter i KBA3 tillates etablert ensidig mot bybanen, med dempet fasade som erstatning for stille side. Det tillates ikke ettroms leiligheter ensidig mot bybanen. Krav til planløsning må løses mot dempet fasade. Dempet fasade må løses som åpen, støyskjermet, balkong, eller annen løsning som gir tilsvarende kvalitet. Det tillates ikke dempet fasade mot fullt innglasset areal.
- h. Boenheter i KBA3 med svalgang på stille side, skal kompenseres med dempet fasade utenfor minst ett åpningsvindu til oppholdsrom på støyutsatt side.

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

4.1 Veg V1, V2

- 4.1.1 f_V1 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, ~~BB5~~, KBA1, ~~og~~ KBA2 og KBA3.
- 4.1.2 f_V2 er felles for BH og felt BBB6 i reguleringsplan PlanID 61500000.

4.2 Kjøreveg ~~KV1~~ og KV2

- 4.2.1 f_KV2 er felles for gnr./bnr. 115/281, 116/18, 116/119, 116/135, 116/136. 116/137, 116/138, 116/139, 116/140, 116/141, 116/142, 116/143, 116/144, 116/147, og 116/279.

4.3 Gatetun GT1 og GT2

- 4.3.1 Areal regulert til gatetun, skal opparbeides med faste permeabelt dekker, med mulighet for infiltrasjon til grunnen i samsvar med VA-rammeplan.

4.4 Gatetun f_GT 1

- 4.4.1 f_GT1 skal opparbeides som et åpent møtested med offentlig og urban karakter.
- 4.4.2 ~~Det skal være kjørbart tilkomst mellom f_V1 og f_KV2 for varelevering.~~
- 4.4.3 Det skal etableres frodige regnbed, vegetasjonsbed eller vannspeil som en integrert del av torget, i kombinasjon med lek, ~~samt ha~~ ~~Området skal ha~~ en praktisk funksjon for håndtering av overvann.
- 4.4.4 Prinsipper i formingsveileder punkt ~~2.3 delområde A~~ 2.3.1 og 2.3.2 er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.
- 4.4.5 f_GT1 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, ~~BB5~~, KBA1, ~~og~~ KBA2 og KBA3.

4.5 Gatetun f_GT2

- 4.5.1 f_GT 2 ~~omfatter adkomstareal til planområdet og~~ skal opparbeides som et oversiktlig tilkomstområde.
- 4.5.2 Det skal opparbeides ~~UU adkomst~~ universelt utformet adkomst mellom o_FO4 og KBA2.
- 4.5.3 f_GT2 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, ~~BB5~~, KBA1, ~~og~~ KBA2 og KBA3.

4.6 Annen veggrunn – grøntareal AVG

- 4.6.1 Vegareal regulert til annen veggrunn – grøntareal skal tilplantes og fremstå grønt.

4.7 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre hovedformål SAA

- 4.7.1 Vegareal regulert til SAA omfatter areal til manøvrering og oppstilling av renovasjonsbiler i forbindelse med tømning av avfallskonteinere. Arealet skal opparbeides i samsvar med retningslinjer i RTP datert 27.05.2025.
- 4.7.2 Kjøremønster inn og ut av oppstillingsplassen er vist med avkjøringspiler.

4.8 Parkeringshus/-anlegg ~~PH1, PH2~~ PH

- 4.8.1 Felt ~~f_PH1 og f_PH2~~ f_PH er regulert i vertikalnivå 1.

4.8.2 Innenfor ~~f_PH1~~ f_PH kan det etableres parkering, teknisk anlegg og bodareal til boliger i planområdet, i inntil to nivå.

~~4.8.3 Innenfor f_PH2 kan det etableres parkering, teknisk anlegg og bodareal til boliger i planområdet.~~

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde FRI

5.1.1 Eksisterende terreng og vegetasjon i o_FRI1 og o_FRI2 skal beholdes.

5.1.2 Områdene kan opparbeides med turstier på en naturvennlig måte.

5.1.3 Sikring av stier og vanlig skjøtsel av skog tillates på en slik måte at det ikke medfører store terrenginngrep, vegetasjonsfjerning, eller barriereeffekter.

5.2 Turveg TV

5.2.1 Turveg o_TV1 tillates justert i høyde i samsvar med for å tilpasse seg til regulert rundkjøring.

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

6.1 ~~5.1~~ Frisiktsone H140

I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

7. Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5, #6)

7.1.1 Bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor #1 skal det etableres snarveg mellom ~~e_GS~~ f_UTE4 og f_GT1.

7.1.2 Bestemmelsesområde (område #2)

Innenfor #2 skal det etableres universelt utformet gangveg mellom ~~e_GS~~ f_UTE4 og f_UTE1.

7.1.3 Bestemmelsesområde (område #3)

Innenfor #3 kan det oppføres heis, trappehus, samt felleshus på inntil 120m² med maks høyde kote + 63, som vist på illustrasjonsplan datert ~~05.02.25~~ 24.04.26.

~~7.1.4 Bestemmelsesområde (område #4)~~

~~Innenfor #4 skal det etableres gangveg mellom f_UTE1 og f_UTE2.~~

7.1.4 Bestemmelsesområde (område #5 #4)

Innenfor #5 skal det etableres universelt utformet gangveg mellom ~~e_GS~~ f_UTE4 og f_UTE1.

7.1.5 Bestemmelsesområde (område #6 #5)

Innenfor #6 #5 skal det etableres tilkomst mellom o_GS og f_UTE3 fra f_UTE4. Tilkomsten skal utformes slik at den ivaretar kravene til kjørbar adkomst for ambulerende kjøretøy.

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

8.1 Krav til opparbeidet infrastruktur

8.1.1 Før bebyggelse i planområdet kan tas i bruk skal ~~o_FO og o_KV1~~ o_FO2, o_FO3, o_KV1, o_AVT og nødvendig del av o_AVG være opparbeidet i samsvar med plankart.

8.1.2 Før bebyggelse i planområdet kan tas i bruk, skal o_TV1 med nødvendig del av tilhørende o_AVG være opparbeidet i samsvar med plankart.

~~8.1.3 Før bebyggelse i planområdet kan tas i bruk, skal o_GS være opparbeidet i samsvar med plankart.~~

8.1.3 Før bebyggelse i planområdet kan tas i bruk skal f_V2 og nødvendig del av f_AVG2 og f_AVG3 med innkjøring til BH være opparbeidet i samsvar med plankart.

8.1.4 Før bebyggelse i planområdet kan tas i bruk skal f_KV2 være opparbeidet i samsvar med plankart.

8.2 Krav til opparbeidete kvaliteter

- a. Ved trinnvis utbygging skal uteoppholdsareal, snarveg i bestemmelsesområde #1, gangveg i bestemmelsesområde #2, #4 #3, #5 #4, tilkomst i bestemmelsesområde #6 #5 og infrastruktur iht. 3.7, 3.8 og 3.9 for det aktuelle trinnet være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk.
- b. Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til nye boliger, skal løsninger i tråd med RTP datert 14.02.2025 og uttalelse fra BIR 09.04.2025, være opparbeidet og funksjonstestet av BIR.

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- a. VA-rammeplan datert 04.02.25 er førende for VA-løsninger.
- b. Renovasjonsteknisk plan datert 14.02.2025 er førende for renovasjonsløsninger.

10. Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

- a. Illustrasjonsplan datert ~~05.02.25~~ 24.04.26 er retningsgivende for plassering av bebyggelse
- b. Formingsveileder datert ~~02.07.25~~ 12.01.26 er retningsgivende for intensjoner og prinsipper i planområdet.
- c. Støyvurdering datert ~~25.06.25~~ 09.01.26 skal legges til grunn for avbøtende tiltak i planområdet.