

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Ytrebygda. Gnr. 114, bnr. 236,258,136 mfl.,  
Store Breiholten, Kokstad  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_65120000**

Saksnummer	201519485, PLAN - 2022/20480
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	16.04.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

FORSLETT

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en trinnvis transformasjon av eksisterende næringsområde med asfalterte flater, til et nytt, attraktivt og grønnere boligområde med butikk, kontor og tjenesteyting. Transformasjonen skal tilgjengeliggjøre eksisterende grønnstruktur og skape mulighet for nye koblinger for myke trafikanter, samt øke lesbarheten og orienteringen på Kokstad ved bruk av høyhus.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Arkitektur og estetikk

Illustrasjonsplan datert 30.01.2026 er retningsgivende for disponering av planområdet.

Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert 26.01.2026 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

### 2.2. Terrengbehandling

2.2.1. Det skal opparbeides nytt terreng i byggeområdet med ulike nivå. Planeringshøyder i illustrasjonsplan er retningsgivende.

2.2.2. Nivåforskjeller skal tas opp med tilpassede skråninger eller bebyggelse, og bruk av terrengmurer skal begrenses.

2.2.3. Terreng i overgang mellom grønnstruktur og byggeområdet skal gis en naturlig utforming.

2.2.4. Nytt terreng skal opparbeides med infiltrerende masser og permeable overflater.

### 2.3. Ny beplantning vegetasjon

2.3.1. Ved ny beplantning skal det plantes i flere sjikt med plantediversitet på 3 arter /m<sup>2</sup>. Trær skal utgjøre en vesentlig del av beplantningen og flerårige planter skal prioriteres. Det skal være innslag av pollinatorvennlige arter, vintergrønne planter, urter og busker. Det skal velges torvfrie jordblandinger.

2.3.2. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder tilstrekkelig jorddybde og ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

Uteoppholdsareal/byrom på underjordisk konstruksjon og takterrasse skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0,3 m

Busker under 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,4 m

Busker over 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,7 m

Trær: vekstjordlag 1,0 m

2.3.3. På felt o\_AVG6 skal det etableres en sammenhengende rekke med løvtrær. Trær skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med siktsoner, teknisk infrastruktur eller universell tilgjengelighet på fortau og gangarealer.

### 2.4. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.4.1. VA-rammeplan datert 29.11.2024 og revidert 05.03.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett, inklusivt overvann og flomveger.

## **2.5. Bygge- og anleggsfasen**

- 2.5.1. Oppstart av sprengningsaktivitet og støyende anleggsarbeid skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april-juni av hensyn til fugl og pattedyr.
- 2.5.2. Innenfor o\_GN1, o\_GN2, o\_FRI1 og o\_FRI2, med unntak av midlertidig bygge- og anleggsområde #1, tillates det ikke mellomlagring av masser eller oppbevaring av store maskiner i bygge- og anleggsfasen.
- 2.5.3. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- 2.5.4. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.5.5. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense eksisterende vegetasjon og bygge- og anleggsområdet.
- 2.5.6. Eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase. Dersom det ikke er mulig, skal gangnettet erstattes av tilsvarende gangforbindelser.
- 2.5.7. Byggekraner over kote 97,1 meter over havet kan ikke benyttes uten dispensasjon fra Luftfartstilsynet.

## **2.6. Eierform**

- 2.6.1. Alle arealformål med prefiks o\_ skal være offentlige.
- 2.6.2. Feltene f\_UTE1 – f\_UTE3 skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1-BB7.
- 2.6.3. Feltene f\_RA1- f\_RA2 skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1-BB7.

## **2.7. Dokumentasjonskrav**

### **2.7.1. Til søknad om rammetillatelse**

#### **2.7.1.1. Utomhusplan**

Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500. Følgende skal vises i utomhusplan:

- Plassering av bygg.
- Parkering for sykkel på bakkeplan i samsvar med bestemmelse 3.1.1.12.b
- Atkomstveg og gangveger
- Uteareal i samsvar med bestemmelse 3.1.1.11
- Lekeplasser i samsvar med bestemmelse 3.1.3 der dette inngår i byggetrinnet
- Opparbeiding av torg o\_TO1 og o\_TO2 og gatetun f\_GT i samsvar med bestemmelse 3.2.2 og 3.2.3 der disse inngår i byggetrinnet
- Tilrettelegging i grønnstruktur i samsvar med bestemmelse 3.3.1.4, 3.3.1.5 og 3.3.1.6 der dette inngår i byggetrinnet
- Overvannsløsninger i samsvar med 2.4.1
- Bearbeiding av terreng og eventuelle murer i samsvar med bestemmelse 2.2.1, 2.2.2 og 5.1.1.
- Renovasjonsløsning og plassering av nedkast i samsvar med bestemmelse 3.1.1.5
- Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelse 2.3
- Varelevering i samsvar med bestemmelse 3.2.4.2

#### 2.7.1.2. **Dokumentasjon materialbruk og estetikk**

Ved søknad om tiltak skal materialbruk og utforming av bebyggelse redegjøres for slik at det kan oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med bestemmelse 2.1, 3.1.1.6.a og 3.1.1.8.a.

#### 2.7.1.3. **Dokumentasjon av vindforhold**

Ved søknad om rammetillatelse for felt KBA1 skal det foreligge dokumentasjon på fremtidig vindforhold og anbefalte vindskjermingstiltak.

#### 2.7.2. **Til søknad om igangsettingstillatelse**

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det vedlegges følgende:

##### 2.7.2.1. **Plan for bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelse 2.5. Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
- Kartfesting av anleggsområde for det konkrete byggetrinnet iht. punkt 5.1.

##### 2.7.2.2. **Geoteknisk vurdering av sikringstiltak**

Fagkyndig vurdering av behov for sikringstiltak for utsprengte skjæringer på tomten med beskrivelse av eventuelle sikringstiltak.

##### 2.7.2.3. **Belysningskonsept uteareal**

Belysningskonsept iht. bestemmelse 3.1.1.10.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

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

##### **3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-BB7 og KBA1-KBA4)**

###### **3.1.1.1. Antall, type og størrelse**

3.1.1.1.a Innenfor felt BB1-BB7 tillates det etablert blokkbebyggelse. Privat og felles uteareal kan også etableres i formålet.

3.1.1.1.b Innenfor felt KBA1- KBA4 tillates det etablering av bolig (blokkbebyggelse), dagligvarehandel/detaljvarehandel, kontor, tjenesteyting og restaurant/pub/cafe, med tilhørende fellesareal og funksjoner. Privat og felles uteareal kan også etableres i formålet.

3.1.1.1.c Minimum 5 % av boenhetene i planområdet skal ha direkte tilgang til uteoppholdsareal på bakken og ha et bruksareal på over 80 m<sup>2</sup>.

###### **3.1.1.2. Grad av utnytting**

3.1.1.2.a Innenfor feltene KBA1- KBA4 kan det etableres maksimalt 4000 m<sup>2</sup> handel/tjenesteyting/restaurant/pub/cafe. Av dette tillates det inntil 3000 m<sup>2</sup> dagligvarehandel/detaljvarehandel.

3.1.1.2.b Innenfor felt KBA1 - KBA4 skal det etableres publikumsrettede og fellesfunksjoner i første etasje mot fortau, torg og gatetun.

3.1.1.2.c Bruksareal for tenkte plan på felt KBA1 – KBA4 skal ikke medregnes i %-BRA.

### 3.1.1.3. **Plassering, byggegrenser**

- 3.1.1.3.a Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Byggegrensen for deler av felt KBA3, BB1, BB2, BB3, BB6 og BB7 er sammenfallende med formålsgrensen. Byggegrensen for felt KBA2, KBA4, BB4 og BB5 er sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.1.1.3.b Tiltak som inngår i opparbeiding av uteoppholdsareal og gangforbindelser, slik som murer, trapper, sykkelparkering, opparbeiding av areal for lek eller dyrking mv. kan plasseres utenfor byggegrensene.
- 3.1.1.3.c Balkonger innenfor felt BB1, BB2, BB3 og BB6 kan krage ut over byggegrense frem til formålsgrense mot o\_GN2 og o\_FRI1.

### 3.1.1.4. **Byggehøyder**

- 3.1.1.4.a Det tillates takoppbygg for trapp- og heishus på maksimum 5 % av takflatene, inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde angitt i plankart.
- 3.1.1.4.b Mindre takoppbygg, konstruksjoner og tekniske installasjoner på tak som f.eks. solceller, støyskjerm, rekkverk og pergola, er unntatt høydebegrensninger dersom tilbaketrasket fra veggliv.

### 3.1.1.5. **Renovasjon**

- 3.1.1.5.a Renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 30.06.2025 er retningsgivende for plassering og utforming av avfallsløsningen.
- 3.1.1.5.b Hovedløsningen for renovasjon skal være stasjonært avfallssug og nedgravd container for glass- og metallemballasje og matavfall. Denne løsningen skal plasseres innenfor felt f\_RA1 og f\_RA2. Nedkast for stasjonært avfallssug tillates også innenfor alle bygge- og anleggsformål iht. plassering vist i RTP.
- 3.1.1.5.c Det tillates varelevering på felt f\_RA2.

### 3.1.1.6. **Utforming**

- 3.1.1.6.a Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk. Formingsveileder datert 26.01.2026 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen.
- 3.1.1.6.b Bebyggelsen på felt KBA2, BB1, BB2, BB3, BB4 og BB5 skal deles opp ved sprang i veggliv i form av inntrekkninger og forskyvninger som illustrert i formtype 1 i formingsveileder.
- 3.1.1.6.c Bebyggelsen på felt KBA3, KBA4, BB6 og BB7 skal ha tydelige inndelinger og variasjon i fasade som illustrert i formtype 2 i formingsveileder.
- 3.1.1.6.d Bebyggelsen på felt KBA1 skal ha tydelig base med inviterende karakter, tårn og markert krone etter prinsippene for formtype 3 i formingsveileder.
- 3.1.1.6.e Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, skjermvegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.
- 3.1.1.6.f Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger Lden = 55 dB. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

### 3.1.1.7. **Balkonger og svalganger**

- 3.1.1.7.a Balkonger kan oppføres med maksimalt 2,0 m utkraging fra vegglivet.
- 3.1.1.7.b Det kan oppføres franske balkonger.
- 3.1.1.7.c Svalganger skal være trukket inn fra fasadeliv. Inndeling og materialbruk på svalganger skal gi et helhetlig fasadeuttrykk.
- 3.1.1.7.d Svalganger mot vei i felt KBA3 og KBA4 skal begrenses til 12 løpemeter lengde.

### 3.1.1.8. **Material- og fargebruk**

- 3.1.1.8.a Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i materialbruk og fargesetting. Farger på bygg skal være innenfor en jordfargepalett med matt fargetone. Farger og materialkonsept i formingsveileder datert 26.01.2026 er retningsgivende.
- 3.1.1.8.b Fasademateriale skal i hovedsak være i tre og/eller pussede flater. Fasader skal ikke ha reflekterende materialer.
- 3.1.1.8.c Fasader langs Kokstadvegen innenfor felt KBA3 og KBA4 skal ha varierte høyder og fargebruk.

### 3.1.1.9. **Takform**

- 3.1.1.9.a Solceller kan plasseres på tak innenfor BB1-BB6.
- 3.1.1.9.b Bebyggelsen skal ha flate tak. Det tillates takterrasser.
- 3.1.1.9.c Prinsipper for taklandskap/høydevariasjon illustrert i formingsveileder er retningsgivende.

### 3.1.1.10. **Belysning**

- 3.1.1.10.a Bygg og uteanlegg skal belyses for god fremkommelighet, orientering, trygghet og trafiksikkerhet. Effektbelysning av bygningsdeler og elementer i uteanlegg kan tillates.

### 3.1.1.11. **Uteoppholdsareal og lekeplasser**

- 3.1.1.11.a Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet i form av privat, felles og/eller offentlig areal.
  - Maksimum 50% av uteoppholdsarealet kan være anlagt på tak/altan når området er ferdig utbygd.
  - Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal eller offentlig areal. Offentlig uteoppholdsareal kan plasseres innenfor felt o\_FRI1 og o\_TO1.
  - Minimum 70 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.1.1.11.b Kvalitetskrav for uteoppholdsareal som skal medregnes i minste uteoppholdsareal:
  - Halve arealet kreves anlagt på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
  - Areal som legges på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
  - Støynivå skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- 3.1.1.11.c Uteoppholdsarealer på bakkeplan skal oppfylle følgende kvaliteter:
  - Utformes sammenhengende og ha direkte tilkomst fra boligenes hovedinngang.
  - Oppholdssoner skal være skjermet for vind.
  - Terreng brattere enn 1:3 kan medregnes, der dette har bruksverdi.
- 3.1.1.11.d Felles uteoppholdsareal på takterrasser skal ha følgende kvaliteter:
  - Takterrasser skal være inndelt i ulike soner, med både ulik beplantning og møblering.
  - Ha gode solforhold om ettermiddagen.
  - Være skjermet for vind.
- 3.1.1.11.e Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med rekkverk, beplantning og/eller annet dekke. Kantsoner beskrevet i formingsveileder datert 26.01.2026 er veiledende.
- 3.1.1.11.f Det skal benyttes vegetasjon som buffer mot private uteoppholdsareal som grenser til felles leke- og oppholdssoner.

### 3.1.1.12. Parkering

#### 3.1.1.12.a Parkeringsdekning skal være i henhold til tabell under

Formål	Beregningsgrunnlag	Antall oppstillingsplasser	
		Sykkel (min)	Bil (min-maks/maks)
Bolig	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	2,5	0,4-0,8
Handel	Pr. 1000 m <sup>2</sup> BRA	12	15
Kontor/tjenesteyting	Pr. 1000 m <sup>2</sup> BRA	12	4
Restaurant/pub/cafe	Pr. 1000 m <sup>2</sup> BRA	6	2

#### 3.1.1.12.b Sykkelparkering

- 90 % av sykkelparkeringsplassene skal løses innendørs i eget felles anlegg. Av dette skal minimum 10 % dimensjoneres for lastesykkel og/eller sykkel med sykkelvogn.
- 10 % av plassene skal løses som utendørs gjesteparkering med sykkelstativ.
- Sykkelparkering skal ha enkel tilkomst.
- Utendørs sykkelparkering skal plasseres i tilknytning til inngangsparti. Det tillates ikke sykkelstativ i to høyder utendørs.
- Det skal etableres servicestasjon for sykkel.
- Det skal tilrettelegges for lademulighet for el-sykler.
- I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering for arbeidsplasser skal det etableres garderober og dusjfasiliteter.

#### 3.1.1.12.c Parkeringsplass for bil skal plasseres i anlegg under bakken innenfor f\_SAA.

#### 3.1.1.12.d Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.

### 3.1.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1-KBA4)

#### 3.1.2.1. Utforming

3.1.2.1.a Første etasje mot torg felt o\_TO1 og o\_TO2, fortau felt o\_FO2 og o\_FO3 og gatetun felt f\_GT skal ha minimum 3,7 m fri takhøyde slik vist i prinsipp for «kantsone 1» i formingsveileder datert 26.01.2026.

3.1.2.1.b For inntil 5 boenheter på felt KBA1 med støynivå Lden = 56-58 dB kan det etableres dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade løses med tette rekkverk og med absorberer i himling dersom overbygget.

3.1.2.1.c For boliger innenfor felt KBA3 og KBA4 tillates det støynivå på fasade opp til Lden = 67 dB.

3.1.2.1.d Det skal etableres en gangforbindelse fra felles uteoppholdsareal på felt KBA1 (takparken, jf. illustrasjonsplan) til felt o\_FRI1 og trapp ned i retning mot felt o\_TO1.

#### 3.1.2.2. Fellesfunksjoner til boligformål

3.1.2.2.a I høyhus på felt KBA1 skal det settes av min. 250 m<sup>2</sup> til fellesfunksjoner, f.eks. gjesteleilighet(er), selskapslokale, treningsrom, verksted, etc. I øverste etasje skal det etableres en innendørs takhage som del av fellesarealene.

3.1.2.2.b På felt KBA4 skal det etableres felles sykkelverksted i første etasje.

### **3.1.3. Uteoppholdsareal (f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3)**

#### **3.1.3.1. Utforming**

- 3.1.3.1.a Uteoppholdsarealet på bakken skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder, oppholdssoner og områder for beplantning og overvannshåndtering. Ved utforming skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Illustrasjonsplan datert 30.01.2026 og formingsveileder datert 26.01.2026 er retningsgivende for disponering av utomhusareal.
- 3.1.3.1.b Gangveier innenfor f\_UTE1 - f\_UTE3 skal utformes med fast, permeabelt dekke. Dekket skal oppnå tilstrekkelig bæreevne og slitestyrke for gang- og sykkeltrafikk. Overflaten skal være jevn og fast slik at den tilfredsstillende krav til universell utforming.
- 3.1.3.1.c Feltene f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3 skal ha et tydelig grønt preg, med overvekt av grønne arealer med beplantning og jordlag iht. 2.3.1 og 2.3.2.
- 3.1.3.1.d Det skal etableres minst 2 store trær per felt (f\_UTE1 – f\_UTE3), definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde.

#### **3.1.3.2. Lekeareal**

- 3.1.3.2.e Det skal etableres minimum én lekeplass med oppholdsareal innenfor hvert av feltene f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3, som samlet gir et variert tilbud for alle aldersgrupper. Samlet leke- og oppholdsareal per felt skal være minimum 100 m<sup>2</sup>.
- 3.1.3.2.f Minimum et lekeapparat per felt skal være universelt utformet, i tillegg skal områdene være møblert med sittegrupper.
- 3.1.3.2.g På lekearealer skal det brukes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag.
- 3.1.3.2.h Lekeapparater skal i hovedsak utføres i naturmaterialer. Overflater skal være behandlet eller utformet slik at de er robuste og egnet for langvarig utendørs bruk.
- 3.1.3.2.i Det skal etableres åpen, synlig overvannshåndtering på felt f\_UTE1, innlemmet i leke- og oppholdsarealet.

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

#### **3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f\_GT, f\_KV1, f\_KV2, f\_V1, f\_V2 og f\_SAA)**

##### **Eierform**

- F\_GT skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1-BB7.
- F\_KV1 skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1- BB7, samt eiendom gnr. 114, bnr. 207 utenfor planområdet
- F\_KV2 skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1- BB7, samt eiendom gnr. 114, bnr. 198 utenfor planområdet.
- F\_V1 skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1- BB7.
- F\_V2 skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1- BB7.
- F\_SAA skal være felles for felt KBA1-KBA4 og BB1- BB7.

#### **3.2.2. Torg (felt o\_TO1 og o\_TO2)**

##### **Utforming**

- 3.2.2.1. Torg felt o\_TO1 og o\_TO2 skal ha offentlig preg og opparbeides med dekke av høy kvalitet som tåler aldri. Arealet skal utstyres med flere sittegrupper/ sittemuligheter, vegetasjon og beplantning.
- 3.2.2.2. Materialbruken på overflater på torg skal bestå av steinheller. Nye kanter, murer og trapper skal oppføres i naturstein.
- 3.2.2.3. Det skal etableres åpen, synlig overvannshåndtering på torg o\_TO1.

- 3.2.2.4. Det skal etableres minimum ett løvtre på o\_TO1.
- 3.2.2.5. Det tillates ikke kjøring på torg o\_TO1 og o\_TO2.
- 3.2.2.6. Det skal etableres sykkelparkering på felt o\_TO1.

### **3.2.3. Gatetun (felt f\_GT)**

#### **Utforming**

- 3.2.3.1. Gatetun skal opparbeides med dekke av høy kvalitet som tåler aldring.
- 3.2.3.2. Materialbruken på overflater på gatetun skal bestå av steinheller. Nye kanter, murer og trapper skal oppføres i naturstein.

### **3.2.4. Veg (felt f\_V1 og f\_V2)**

#### **Arealbruk**

- 3.2.4.1. Felt f\_V1 skal være tilkomst til parkeringskjeller.
- 3.2.4.2. Felt f\_V2 skal være manøvreringsareal tilhørende varelevering og renovasjon.

### **3.2.5. Annen veggrunn grøntareal (felt AVG 2, o\_AVG4, AVG5, o\_AVG6)**

#### **Utforming**

- 3.2.5.1. Felt o\_AVG6 skal opparbeides og beplantes iht. bestemmelse 2.3.3.
- 3.2.5.2. Felt AVG2 og o\_AVG4, samt uvegetert del av o\_AVG4 og AVG5, skal opparbeides og beplantes.
- 3.2.5.3. Eksisterende tilkomst til felt EA1 skal ivaretas på felt AVG5.

### **3.2.6. Angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål (felt f\_SAA)**

#### **Arealbruk**

- 3.2.6.1. Det skal etableres parkeringskjeller under bakken innenfor felt f\_SAA, jf. plankart vertikalnivå 1.
- 3.2.6.2. Kjøreadkomst til parkeringskjeller skjer via f\_V1 og f\_KV2. Adkomst for gående skal skje via trapp- og heisrom i bygg. Adkomsten skal utformes slik at trafiksikkerhet ivaretas.

## **3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1. Fellesbestemmelser (felt o\_GN1, o\_GN2 og o\_FRI1 og o\_FRI2)**

#### **Arealbruk**

- 3.3.1.1. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 3.3.1.2. Innenfor felt o\_GN1 og o\_GN2 skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Det tillates skjøtsel og fjerning av fremmede arter og nyplanting.
- 3.3.1.3. Innenfor o\_FRI1 og o\_FRI2 tillates det tiltak for opphold, naturlek, rekreasjon og tilgjengelighet. Naturlig terreng og trær skal søkes bevart så godt dette lar seg gjøre. Det tillates skjøtsel og fjerning av fremmede arter og nyplanting. Det tillates ikke bruk av gummi eller plast.

## **Utforming**

- 3.3.1.4. Eksisterende ballbane innenfor o\_FRI2 skal oppgraderes. Ballbanen skal tilrettelegges for ulike aktiviteter, som fotball, basket og volleyball, samt benker. Dekket på ballbanen skal ha god drenering og være jevnt og fast.
- 3.3.1.5. Det skal etableres gangsti/gangveg fra felt KBA1 igjennom o\_FRI1 og o\_FRI2 og videre til privat veg Breiholten (utenfor planområdet). Gangsti/gangveg skal være trinnfri og rullbar, men det tillates ellers avvik fra tilgjengelighetskrav dersom terreng- og naturforhold tilsier det. Gangsti/gangveg skal opparbeides med fast, permeabelt dekke og ha en bredde på 1,4 – 1,8m.
- 3.3.1.6. Det skal etableres gangsti/gangveg /turveger innenfor o\_FRI1 og o\_FRI2 som skal knyttes til gangsoner på f\_UTE1 og f\_UTE3. Forbindelsen skal være rullbar og trinnfri med bredde på 1,0 - 1,8 meter, og kan etableres med variasjon i grad av opparbeiding og bredder. Det skal benyttes fast, permeabelt dekke.
- 3.3.1.7. Det tillates ikke oppføring av lengre murer og permanente gjerder som stenger for dyrs ferdsel i nord/sør-retning igjennom grønstrukturen.

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

### **4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

- 4.1.1. Innenfor frisiktsoner H140 skal det til enhver tid være fri sikt på 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #1)**

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det anleggsarbeid i forbindelse med utbygging og vedlikehold på felt KBA1, KBA2 og BB1, BB2, BB4, BB6 og f\_SAA, samt arrondering og tilpasning av terreng mot nevnte byggeformål.
- 5.1.2. Områder som blir berørt av anleggsarbeid skal sås til, beplantes og opparbeides som overgang mot grønstruktur iht. ved ferdigstilling av det enkelte byggetrinn iht. rekkefølgekrav 6.1.2.

### **5.2. Bestemmelsesområde (område #2-#6)**

- 5.2.1. Område #2-#5 er områder hvor det kan etableres gangforbindelser over o\_AVG6 (mellom fortau o\_FO2/o\_FO3 og felt KBA1/o\_TO1/KBA3/f\_GT).
- 5.2.2. I område #5 tillates det etablert en midlertidig avkjørsel.
- 5.2.3. I område #6 tillates det etablert overbygg over innkjøring til parkeringskjeller.

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

### **6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1-BB7 og KBA1-KBA4)**

- 6.1.1. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak i felt BB1- BB7 og KBA1-4 skal følgende tiltak i og utenfor planområdet være gjennomført eller sikret gjennomført:
- o\_FO3 og o\_FO4 i planområdet

- Kjørevei, o\_KV01a, o\_KV01b i områdeplanen for Kokstad øst, planid 61130000
- GS og AVG langs vestsiden av o\_KV01 i områdeplanen for Kokstad øst, planid 61130000.
- FT langs østsiden av o\_KV01a i områdeplanen for Kokstad øst, planid 61130000
- Rv. 580 Flyplassvegen og nytt Kokstad-kryss, jf. igangsatt planarbeid med planid 70620000.

6.1.2. Før bebyggelse tas i bruk på felt BB1-BB7 og KBA1-4 kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsareal for det omsøkte byggetrinn iht. 3.1.1.11 og 3.1.3.1
- Bilparkering iht. 3.1.1.12.a, 3.1.1.12.c, 3.1.1.12.d
- Sykkelparkering iht. 3.1.1.12.a, 3.1.1.12.b
- Renovasjonsløsninger for bolig i tråd med godkjent RTP, og anlegget skal være testet og godkjent av BIR.
- f\_KV1, o\_FO1, o\_FO2 og AVT1.
- f\_V1 og f\_V2.
- Eksisterende bensinpumpe på felt KBA1/KB2/o\_TO1 være fjernet.
- Tilgrensende del av midlertidig rigg- og anleggsområde (#1) skal være tilsådd og beplantet.

## 6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA1)

6.2.1. Før bebyggelse tas i bruk på felt KBA1, skal følgende være opparbeidet:

- Oppgradering av eksisterende ballbane på felt o\_FRI2 og gangadkomst fra boliger på felt KBA1 iht. 3.3.1.4 og 3.3.1.5
- o\_TO2 i samsvar med 3.2. i samsvar med 3.2.2.

## 6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA3)

6.3.1. Før bebyggelse tas i bruk på felt KBA3 skal følgende være opparbeidet/utført:

- torg o\_TO1 i samsvar med 3.2.2.
- Eksisterende avkjørsel merket med symbol for stenging av avkjørsel og eventuell midlertidig avkjørsel innenfor bestemmelsesområde # 5 skal være stengt.

## 6.4. Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA2 og BB1)

6.4.1. Før bebyggelse tas i bruk på felt KBA2 og BB1, skal følgende være opparbeidet/utført:

- torg o\_TO1 i samsvar med 3.2.2.
- Eksisterende avkjørsel merket med symbol for stenging av avkjørsel og eventuell midlertidig avkjørsel innenfor bestemmelsesområde # 5 skal være stengt.
- lekeplass på f\_UTE1 i samsvar med 3.1.3.2
- gangsti/gangveg /turveg på felt o\_FRI1 og o\_FRI2 koblet til f\_UTE1 i samsvar med bestemmelse 3.3.1.6.

## **6.5. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB2, BB3, BB4 og BB5)**

6.5.1. Før bebyggelse tas i bruk på felt BB2, BB3, BB4 og BB5, skal følgende være opparbeidet:

- lekeklass på f\_UTE2 i samsvar med 3.1.3.2

## **6.6. Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA4, BB6 og BB7)**

6.6.1. Før bebyggelse tas i bruk på felt KBA4, BB6 og BB7, skal følgende være opparbeidet:

- felt f\_GT i samsvar med 3.2.3.
- f\_KV2 og AVT2.
- lekeklass på f\_UTE3 i samsvar med 3.1.3.2
- gangsti/gangveg /turveg på felt o\_FRI1 og o\_FRI2 koblet til f\_UTE3 i samsvar med bestemmelse 3.3.1.6.

## **6.7. Rekkefølge i tid**

6.7.1. Ny, midlertidig avkjørsel innenfor bestemmelsesområde #5 kan etableres når eksisterende avkjørsel, merket med symbol for stenging av avkjørsel, er stengt.

## **7. Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene**

- VAO-rammeplan, datert 29.11.2024 og revidert 05.03.2025
- Renovasjonsteknisk plan, datert 30.06.2025
- Formingsveileder, datert 26.01.2026
- Illustrasjonsplan, datert 30.01.2026