

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Fana. Gnr. 88, bnr. 84 mfl.,**

**Nedre Nøttveit**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_71540000**

Saksnummer

PLAN-2024/10434

**Vedtatt av bystyret**

dd.mm.åååå

Siste revisjonsdato bestemmelser  
(vedtatt av bystyret)

27.05.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å:

- legge til rette for en hensiktsmessig transformasjon av et eksisterende nærings- og industriområde til boligformål.
- skape inkluderende og attraktive utearealer som ivaretar tilgjengelighet.
- regulere Smøråsvegen i tråd med eksisterende situasjon.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

#### 2.1.1. Estetisk utforming

- 2.1.1.a. Området skal ha et helhetlig preg der bygningsuttrykket skal tilpasses omgivelsene. Bebyggelsen skal samtidig ha variasjon med hensyn til takform, fasader og materialbruk. Karakteristiske elementer fra eksisterende boligbebyggelse skal benyttes, for eksempel gjennom materialvalg og takutforming.

#### 2.1.2. Universell utforming

- 2.1.2.a. Adkomst fra boligenes hovedinngang til nærmeste uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det er tillatt med supplerende snarveier uten universell utforming innenfor BB1, BB2, f\_UTE1 og f\_UTE2.

#### 2.1.3. Terrengbehandling

- 2.1.3.a. Terrengingrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.
- 2.1.3.b. Nye terrengmurer skal oppføres i eller forblendes med naturstein.
- 2.1.3.c. Terrengmurer over 1,5 meter skal avtrappes for å begrense høydevirkning.
- 2.1.3.d. Nye murer skal etableres på en måte som gjør det mulig å beplante med klatreplanter slyngplanter/andre planter for et mykere estetisk uttrykk.
- 2.1.3.e. Fyllinger skal beplantes med stedegen vegetasjon.
- 2.1.3.f. Fremmede arter (platanlønn, høstberberis, bulkemispel, sprikemispel, sitkagran, alaskakornell, tuja, gul valmuesøster, bjarkøyspirea, douglasspirea) i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

#### 2.1.4. Vann- og avløpsnett og overvannshåndtering

- 2.1.4.a. VA-rammeplan datert 21.10.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett samt overvannshåndtering.

#### 2.1.5. Bygge- og anleggsfasen

- 2.1.5.a. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.

- 2.1.5.b. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.1.5.c. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.
- 2.1.5.d. Varslingsrutiner angitt i gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.

## **2.2. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)**

- 2.2.1. Nye bygg og hovedombygging større enn 500 m<sup>2</sup> BRA skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- 2.2.2. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom det dokumenteres energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og/eller samfunnsøkonomisk synspunkt.

## **2.3. Eierform**

- 2.3.1. f\_UTE1, f\_UTE2, f\_RA, f\_V1, f\_V3, f\_FO6 og f\_GN er felles for BB1 og BB2.
- 2.3.2. f\_FO4, f\_FO5, f\_KV1, f\_V2 og f\_AVG8 er felles for BB1 og BB2 og eksisterende eiendommer som har rettigheter til vegene.
- 2.3.3. o\_KV2, o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_KH1 og o\_KH2 er offentlig.
- 2.3.4. Areal avsatt til annen veggrunn (AVG) har samme eierform som tilliggende veg.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

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

#### **3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1, BB2, f\_UTE1, og f\_UTE2) (§ 12-5 nr. 1)**

##### **Uteoppholdsarealer**

- 3.1.1.a. Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav:
  - Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal.
  - Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan plasseres på tak/altan.
- 3.1.1.b. Alle boenhetene skal ha minimum 5 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal med direkte adkomst fra boligen.
- 3.1.1.c. Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
  - Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangtilkomst.
  - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
  - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
  - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone (55 db).
  - Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha minst 4 timer sol ved vårjevndøgn.
- 3.1.1.d. Innenfor felt BB1 med GH=57,6 skal det etableres minimum 400 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på dekket over parkeringsanlegget. Uteoppholdsareal på dekke over parkeringsanlegg anses som bakkeplan og skal ha direkte forbindelse til f\_UTE1 og f\_UTE2.
- 3.1.1.e. Innenfor felt BB1 med GH=64,0 skal det etableres minimum 100 m<sup>2</sup> felles takterrasse på bebyggelse mot nordøst. Takterrasse skal utformes med vegetasjon som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer ved nabobebyggelse i østlig retning.

- 3.1.1.f. Innenfor felt f\_UTE1 skal det etableres lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal ha hensiktsmessig lokalisering med trafiksikker og universell utformet adkomst.
- 3.1.1.g. Innenfor felt f\_UTE2 skal tilrettelegges som en oppholdssone med sittegruppe og beplantede soner.
- 3.1.1.h. Felles uteoppholdsarealer skal utformes med møteplasser, sittegrupper, lekeplasser og beplantning.
- 3.1.1.i. Barn og unges behov for lekeområder skal ivaretas i utformingen, og det skal tilrettelegges for lekeareal for barn og unge i alle aldre.
- 3.1.1.j. Uteoppholdsarealer skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.
- 3.1.1.k. Overgangssone mellom felles utearealer og private arealer skal tydeliggjøres gjennom nivåforskjeller, materialbruk og/eller vegetasjon.
- 3.1.1.l. På lekearealer skal det brukes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag.
- 3.1.1.m. Gangsoner skal utformes med fast dekke. Asfalt tillates ikke.
- 3.1.1.n. Lekeareal som grenser mot oppstillingsplass for renovasjonsbil skal avskjermes med fysisk barriere som tydelig skiller lekeområdet fra oppstillingsplassen. Eksempler på barriere kan være gjerde, tett beplantning eller annen fast konstruksjon.

#### **Beplantning**

- 3.1.1.o. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av uteområdene. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.
- 3.1.1.p. Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig.
- 3.1.1.q. Det skal ikke beplantes med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.
- 3.1.1.r. Ved ny beplantning skal det benyttes stedegne og/eller pollineringsvennlige planter som fremmer biologisk mangfold.
- 3.1.1.s. Minimum 50 % av samlet felles uteareal på bakkeplan skal etableres som vegetasjonssoner. Til vegetasjonssonene stilles følgende krav.
  - Minimum 15 % av vegetasjonssonenes samlede areal skal etableres for trær med vekstjordlag på minimum 1,0 m.
  - Minimum 15 % av vegetasjonssonenes samlede areal skal etableres for busker med vekstjordlag på minimum 0,7 m.
  - Øvrige vegetasjonssoner skal ha tilstrekkelig vekstjordlag tilpasset vegetasjonstype.
- 3.1.1.t. Minimum 25 % av uteoppholdsarealet på dekket over parkeringsanlegget innenfor felt BB1 skal etableres som vegetasjonssoner. Til vegetasjonssonene stilles følgende krav:
  - Minimum 30 % av vegetasjonssonenes samlede areal skal etableres for busker med vekstjordlag på minimum 0,7 m.
  - Øvrige vegetasjonssoner skal etableres med minimum vekstjordlag på 0,4 m.

#### **Bilparkering og sykkelparkering**

- 3.1.1.u. Det skal opparbeides parkering iht. krav angitt i tabell nedenfor.

Beregningsgrunnlag	Sykkel (min.)	Bil (min.)
100 m <sup>2</sup> BRA bolig	2,5	0,8

- 3.1.1.v. Bilparkering skal plasseres i felles anlegg innenfor felt BB1.
- 3.1.1.w. Minimum 15% av bilparkeringsplassene skal være reservert for gjester.
- 3.1.1.x. Minimum 10% av bilparkeringsplassenes skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Disse skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 meter, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.
- 3.1.1.y. Bilparkeringsplassene skal utformes med nødvendig infrastruktur for etablering av ladepunkt for elektriske kjøretøy.
- 3.1.1.z. Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og låsbart, plassert overdekket eller innendørs i første etasje, i garasjeanlegg eller i bod.
- 3.1.1.aa. Det skal etableres korttids- og gjesteparkering for sykkel i nærheten til boligenes hovedinngang. Gjesteparkering kreves ikke overdekket.
- 3.1.1.bb. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykler og/eller sykkelvogner.
- 3.1.1.cc. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes areal til vask, reparasjon og oppbevaring av ekstrautstyr til sykkel.
- 3.1.1.dd. Sykkelparkering skal ha trygg atkomst separert fra hovedatkomst for kjørende.

### **3.1.2. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**

- 3.1.2.a. Til rammesøknad skal det leveres utomhusplan i egnet målestokk 1:200/ 500 som viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Planen skal vise:
  - Omriss av planlagte bygg
  - Beskrivelse av materialbruk
  - Høyder på terreng
  - Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
  - Gangareal og trappeutforminger
  - Trær og vegetasjon med jorddybde
  - Planlagt kjøreatkomst
  - Renovasjonsløsning med manøvreringsareal
  - Brannredningsareal
  - Ev. ledelinjer
  - Belysning
  - Lekeplasser og uteoppholdsarealer
  - Parkering for bil og sykkel
  - Ivaretagelse av kvalitetskrav til sol, støy, helning og brukskvalitet.
- 3.1.2.b. Ved søknad om igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak skal det vedlegges en detaljert støyvurdering som dokumenterer at fasadestøy, innendørs støyforhold og støy ved uteoppholdsarealer er ivaretatt. I samsvar med bestemmelser for støy 3.1.1.c fjerde punkt, 3.1.3.t, 3.1.3.u og 3.1.3.v.
- 3.1.2.c. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges skredfarevurdering med tilhørende tiltaksplan. I samsvar med bestemmelse 4.2.
- 3.1.2.d. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges plan for bygge- og anleggsfasen som redegjør for hvordan forholdene i bygge- og anleggsperioden skal håndteres. I samsvar med bestemmelse 2.1.5.
- 3.1.2.e. Ved søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det vedlegges støyprognose for anleggsfasen samt plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsperioden. I samsvar med 2.1.5.

- 3.1.2.f. Ved søknad om igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak skal unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme vedlegges. I samsvar med bestemmelse 2.2.
- 3.1.2.g. Før søknad om graving, sprenging, fundamentering eller andre grunnarbeider skal det gjennomføres miljøgeologiske grunnundersøkelser. Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal utarbeides dersom behov avdekkes gjennom undersøkelsene.

### **3.1.3. Boligbebyggelse, blokker (felt BB1 og BB2)**

#### **Byggegrenser**

- 3.1.3.a. Byggegrenser for felt BB1 og BB2 sammenfaller stedvis med formålsgrenser.
- 3.1.3.b. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser. Tiltak knyttet til terrengbehandling som skjæringer, fyllinger og murer kan etableres utenfor byggegrenser, men ikke utover formålsgrenser.
- 3.1.3.c. Balkonger tillates å krage inntil 2,5 meter utover byggegrensen, men må forholde seg innenfor formålsgrenser.

#### **Type bebyggelse, boligsammensetning og størrelser**

- 3.1.3.d. Bebyggelsen skal være blokkbebyggelse med leiligheter.
- 3.1.3.e. Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.
- 3.1.3.f. Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>.
- 3.1.3.g. Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>.

#### **Utforming**

- 3.1.3.h. Boligbebyggelsen skal utformes med variasjon i fasaden ved bruk av sprang. Kravet gjelder ikke for parkeringsanlegget.
- 3.1.3.i. Innenfor felt BB1 skal de to boligdelene plasseres parallelt med hverandre, som vist på veiledende illustrasjonsplan.
- 3.1.3.j. Parkeringsetasje som vender mot felles uteoppholdsareal, skal utformes slik at den har en dempet eller inviterende fremtoning.
- 3.1.3.k. Mot eiendommen i sør (gnr. 88, bnr. 93) skal det etableres en vegetasjonssone med bredde på minimum 1 meter. Vegetasjonssonen skal etableres med vegetasjon som gir en grønn buffer mot naboeiendommen. Det tillates å etablere gangforbindelser som del av sonen som vist på illustrasjonsplan datert 18.05.2026.
- 3.1.3.l. Mot f\_GN og tilgrensende nabobebyggelse i øst skal bebyggelsen ha en utforming som begrenser utsyn i østlig retning på nivå med nabobebyggelse på gnr. 88 bnr. 30 og 133. Boligene skal etableres med tilstrekkelig vindusareal for å ivareta en funksjonell planløsning og krav til dagslys.

#### **Materialbruk og farger**

- 3.1.3.m. Bebyggelsens estetiske uttrykk skal hovedsakelig være av trematerialer. Det tillates innslag av tegl, stein, glass og pussede flater som en del av en helhetlig fasadeutforming. Fasadeplater tillates ikke.
- 3.1.3.n. Boligbebyggelsen skal utformes med variasjon i fargebruk.

#### **Takform**

- 3.1.3.o. Innenfor felt påført både møne- og gesimshøyde skal bebyggelsen ha saltak, med ulike møneretninger.

- 3.1.3.p. Innenfor felt angitt med kun gesimshøyde (GH) skal det etableres uteoppholdsareal på dekke.
- 3.1.3.q. Konstruksjoner på tak skal integreres i bygningens arkitektur og uttrykk.
- 3.1.3.r. Mindre takoppstikk som ventilasjonsanlegg og tekniske anlegg kan tillates opp til 1 meter over maksimal mønehøyde. Slike takoppstikk kan oppføres på maksimalt 20 % av takflatene.
- 3.1.3.s. Rekkverk på takterrasser kan oppføres med en høyde på inntil 1,5 meter over gesimshøyde.

### **Støy**

- 3.1.3.t. Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger gul sone  $L_{den} = 55$  dB.
- 3.1.3.u. Halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, i hver boenhet skal ha støynivå under grenseverdi på  $L_{den} = 55$  dB utenfor et åpningsbart vindu.
- 3.1.3.v. Minimum 50% av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal hvor støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone  $L_{den} = 55$  dB.

### **3.1.4. Renovasjonsanlegg (felt f\_RA)**

- 3.1.4.a. Avfallsløsning skal etableres som beskrevet i renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 01.10.2025.
- 3.1.4.b. Renovasjonsløsning skal være nedgravd bunntømt container.
- 3.1.4.c. Renovasjonsløsningen skal være felles for felt BB1 og BB2.
- 3.1.4.d. Renovasjonsløsning innenfor felt f\_RA skal være godkjent av BIR via funksjonstest.

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

### **3.2.5. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f\_V1, f\_V2, f\_V3, f\_KV1, o\_KV2, o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, f\_FO4, f\_FO5, f\_FO6, o\_AVG1, o\_AVG2, o\_AVG3, o\_AVG4, o\_AVG5, o\_AVG6, o\_AVG7, f\_AVG8, f\_AVG9, o\_KH1 og o\_KH2)**

#### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

- 3.2.5.a. Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer.
- 3.2.5.b. Mindre tilpasninger på inntil 0,5 meter mellom de ulike samferdselsformålene er tillatt.

### **3.2.6. Veg (felt f\_V3)**

- 3.2.6.a. Innenfor felt f\_V3 skal det etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil i tilknytning til felt f\_RA.

### **3.2.7. Annen veggrunn - grøntareal (felt o\_AVG1, o\_AVG2, o\_AVG3, o\_AVG4, o\_AVG5, o\_AVG6, o\_AVG7, f\_AVG8 og f\_AVG9)**

- 3.2.7.a. Innenfor formålet kan det etableres fyllinger, skjæringer, rekkverk, gjerde, mur og liknende som ikke er til hinder for fri sikt eller drift og vedlikehold av veganlegget.

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

### **3.3.5. Naturområde (felt f\_GN)**

- 3.3.6. Innenfor feltet skal eksisterende grønnstruktur søkes videreført. Det tillates skjøtsel og trimming av vegetasjon, forutsatt at tiltakene gjennomføres skånsomt og ikke svekker området grønne karakter.
- 3.3.7. Det tillates nødvendige sikringstiltak mot ras og skred der sonen overlapper med faresone for ras- og skredfare. Ved konflikt mellom hensynet til grønnstruktur og behov for skredsikring, skal sikkerhet prioriteres.

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

### **4.1. Frisiktsone (sone H140)**

- 4.1.1. I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### **4.2. Faresoner ras- og skredfare (sone H310\_1, H310\_2 og H310\_3)**

- 4.2.1. Det skal utføres prosjektering av skredsikringstiltak i tråd med skredfarevurdering datert 20.06.2025. Vurderingen skal utføres av foretak med relevant geoteknisk fagkompetanse. Det kan tillates andre sikringstiltak enn de som er anbefalt i skredfarevurderingen, forutsatt at tiltakene oppfyller kravene til sikkerhet etter gjeldende regelverk.
- 4.2.2. H310\_1: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.
- 4.2.3. H310\_2: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.
- 4.2.4. H310\_3: Skredfaren innenfor faresonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor faresonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir nådd. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområde (område #1)**

- 5.1.1. Innenfor området kan det etableres parkeringsanlegg, boder, teknisk rom e.l. i lukket anlegg på terreng.
- 5.1.2. Anlegget kan oppføres utenfor byggegrenser, men må forholde seg innenfor bestemmelsesområdet og formålsgrenser.

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

### **6.1. Før igangsettingstillatelse (felt BB1 og BB2)**

- 6.1.1. Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Nødvendige tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare i samsvar med bestemmelsene under 4.2.
  - Miljøteknisk grunnundersøkelse i samsvar med bestemmelse 3.1.2.g.

## 6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1 og BB2)

6.2.1. Før bebyggelse tas i bruk innenfor felt BB1 og BB2, skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsarealer innenfor felt BB1 og BB2 samt felles uteoppholdsareal f\_UTE, i samsvar med bestemmelse 3.1.1 og 3.1.3.p.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 3.1.4.
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.1.4.
- Fortau felt f\_FO4, f\_FO5 og f\_FO6 i samsvar med bestemmelse 3.2.5.
- Veg felt f\_V1, f\_V2 og f\_V3 i samsvar med bestemmelse 3.2.5 og 3.2.6.

### Dokumenter som gjøres retningsgivende

Skredfarevurdering	20.06.2025
VA-rammeplan	21.10.2025
Renovasjonsteknisk plan	01.10.2025
Støyrapport	22.08.2025
Illustrasjonsplan	18.05.2026

FORSLAG