

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Fana. Gnr. 42 bnr. 27 mfl.**

**Litle Nesttunvatn**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_700770000**

Saksnummer	2022/20606 (tidligere saksnummer 2019/14996)
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	19.08.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å fortette området samt å skape et attraktivt boligområde med gode uteoppholdsareal og et inkluderende bomiljø, som baserer seg på grønn mobilitet. Kvalitetene i prosjektet skal bidra til å revitalisere Nesttun sentrum, både ved å tilføre moderne leiligheter, men også ved å tilgjengeliggjøre og oppgradere uteområdene i området. For gnr. 42 bnr. 17, bnr. 33, bnr. 220, bnr. 860 og bnr. 957 videreføres / reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

##### 2.1 Universell utforming

- 2.1.1 Alle boliger skal ha tilkomst som er universelt utformet til minst ett område for felles uteoppholdsareal og / eller lekeområde.

##### 2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Nye byggverk skal gis en helhetlig utforming med et bymessig formspråk, som samspiller med omkringliggende bymiljø og den blågrønne strukturen.

- 2.2.2 Fasader skal utformes med muralt uttrykk og / eller trematerialer. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på fasader eller tak.
- 2.2.3 Nye synlige støttemurer skal utføres med utseende som naturstein eller tegl. Nye støttemurer som er høyere enn 2 meter skal terraseres. Det kan gis unntak fra bestemmelsen om terrassering ved forlengelse av støttemur vest / nordvest for renovasjonsanlegget (f\_RA) (ref. illustrasjonsplan, 13.05.2024).
- 2.2.4 Eksisterende støttemurer og tørrmurer som skal bevares fremkommer av plankartet datert 15.05.2024, som «Bygg som skal bevares, sosi kode 1210.
- 2.2.5 Ved etablering av grønne tak skal det benyttes stedegne arter (eks. blomstereng av NIBIOs Regionale frøblanding for Vestlandet). Se også bestemmelse 2.6.2.

### **2.3 Terrengbehandling og vegetasjon**

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås.
- 2.3.2 Eventuelle fyllinger og skjæringer skal dekkes med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon og beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.
- 2.3.3 Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko. Det skal brukes stedegen vegetasjon og pollinatorvennlige planter.
- 2.3.4 Eksisterende vegetasjon og trær som må fjernes, og som egner seg til revegetering, skal flyttes til egnet areal innenfor planområdet. Ved revegetering skal det benyttes rene masser.

### **2.4 Massehåndtering**

- 2.4.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for massehåndtering og deponering og håndtering av masser. Fremmedarter som skal fjernes i forbindelse med terrengarbeid må fjernes før modning av frukter og frø om høsten. Eventuelt tilførte masser skal være rene og fri for frø eller planterester fra fremmede plantearter.

### **2.5 Midlertidig bygge- og anleggsområde**

- 2.5.1 Plassering av midlertidig bygge- og anleggsområde skal fremkomme av søknad om rammetillatelse, ref. 2.11. Riggområdet skal ikke plasseres i arealformålet grønstruktur (o\_GN). Midlertidig bygge- og anleggsområde kan ikke plasseres utenfor bestemmelsesområde #1 (se også 5.1).

### **2.6 VAO-rammeplan og overvannshåndtering**

- 2.6.1 Dersom private grøfter for spillvannsanlegg overstiger 2,5 meters dybde bør det vurderes pumpestasjon iht. uttale fra Bergen Vann, 23.01.2024.
- 2.6.2 På bygg som har avrenning mot Nesttunvegen skal det etableres grønne tak. Se også 2.2.5

## **2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

### **2.7.1 Støy**

2.7.1.1 For BB1 og tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysoner (ref. H220) kan grenseverdier fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

- a. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- b. Støynivået på støyutsatte sider skal ikke overstige  $L_{den} = 59$  dB.
- c. Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
- d. For plan 3 og 4 i bygg D skal altaner mot øst, sør og nord ha støyskjermede rekkverk, som er festet akustikk tett til dekket. Rekkverk høyere en 1,2 meter gir tilfredsstillende skjerming, ref. støyrapport datert 20.02.2024.

2.7.1.2 For SF2 og tiltak som ligger i rød støysoner (ref. H210) kan grenseverdien for støyutsatt side fravikes inntil  $L_{den} = 68$  dB dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

- a. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- b. Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
- c. Hovedplan skal benyttes til næring og ikke-støyfølsom bruk. Nødvendige avbøtende tiltak i eksempelvis fasade skal detaljeres i forbindelse med byggesaksbehandlingen. For plan 1 – 3 gjelder punkt a og b over.

## **2.8 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 12)**

### **2.8.1 Bygge- og anleggsperioden**

2.8.1.1 Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for terrengarbeidet skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsperioden og tiltaksplan mot forurensning av vassdrag. Se 2.11.

2.8.1.2 Innenfor BB1 skal sprengningsarbeid unngås i tidsperiode mai til juli grunnet hekking av fiskemåke i tilgrensende naturområde.

2.8.1.3 Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00-07:00.

2.8.1.4 Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

2.8.1.5 For bygge- og anleggsarbeid skal grenseverdier gitt i T-1442/2021 tilfredsstilles. Eventuelle avvik skal varsles og det skal gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442/2021 og M-128.

## **2.9 Nettstasjon og energibruk (§ 12-7 nr. 4)**

2.9.1 Bebyggelsen har tilknytningsplikt for fjernvarme. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt og dersom ledningsnettets ikke er lagt frem til feltet.

## **2.10 Avkjørselspil (§ 12-7 nr. 4) 4)**

2.10.1 Private avkjørsler er angitt med avkjørselspil.

## **2.11 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12) 4)**

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

2.11.1.1 Til søknad om rammetillatelse skal det sendes inn:

2.11.1.1.a Utomhusplan i målestokk 1:200, som viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Møblering samt omriss av alle planlagte bygg og adkomst til inngangsparti samt til sykkelparkering.
- Terrengbehandling og landskapsforming. Høyde på eksisterende og planlagt terreng. Universell utforming / tilgjengelighet.
- Belegg/dekke
- Uteoppholdsarealer, inkl. takterrasser/takhager, med lekeapparater og sitteplasser samt dokumentasjon på at planens solkrav oppfylles.
- Skjæringer, fyllinger, murer, gjerder og ev. ramper.
- Sti og trappeforbindelser, tverrforbindelser / gangsoner.
- Trær og vegetasjon, eventuell belysning samt plassering av ryggespil for snuhammer.
- Renovasjonsløsning og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
- Plan for lys.
- Utbyggingsplan, som er plan for trinnvis utbygging dersom aktuelt.
- Eventuell nettstasjon.

2.11.1.1.b Arkitektonisk beskrivelse som gjør rede for plassering og utforming av bygninger og utomhusanlegg samt en vurdering av om og hvordan bygningsmaterieell kan gjenbrukes.

2.11.1.2 Det skal utarbeides en egen utomhusplan iht. 2.11.1 som skal dokumentere hvilke områder som skal være tilgjengelig for alle, og hvordan universell utforming av uteareal skal utføres.

2.11.1.3 Illustrasjonsplan datert 13.05.2024 er retningsgivende for utforming av utomhusplanen. Dersom planområdet utvikles i flere byggetrinn, skal utomhusplanen vise både midlertidig og endelig opparbeidelse av utomhusarealene.

2.11.2 Ved søknad om tiltak skal det legges ved tiltaksplan for å sikre at det ikke skjer negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til Litle Nesttunvatn i bygge- og anleggsfasen.

2.11.3 Til søknad om igangsettelsestillatelse skal det sendes inn:

Plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for sikring av bygge- og anleggsområdet, driftstider, riggområde, trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, rystelser og støyforhold, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
- Beskrivelse av hvordan grønnstrukturen (Naturområde-grønnstruktur) og eik (ref. 4.1.1) skal sikres i bygge- og anleggsfasen.
- Geologisk rapport med grunnlag i Skredfarevurdering datert 20.02.2024 som gjør rede for eventuelle sikringstiltak, eller dokumenterer at det ikke er behov for sikringstiltak.

### 3 Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) 4) 4)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg4)

###### 3.1.1.1 Byggegrenser

3.1.1.1.a Der linjen for juridisk byggegrense ikke er synlig i plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.

3.1.1.1.b Murer, trapper og ramper mellom ulike nivåer på uteoppholdsarealer, sykkelramper til parkeringskjeller, sykkelboder og lette bygg som pergola eller lignende samt møblering og belysning tillates plassert utenfor byggegrensene. Nevnte elementer skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet eller frisikt / siktlinjer.

###### 3.1.1.2 Byggehøyder

3.1.1.2.a Det gis unntak fra maksimal byggehøyde i plankartet for:

- Tekniske installasjoner på tak: 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.
- Pergola, lekeinstallasjoner og møblering på takterrasse: maksimalt 2,5 meter over regulert byggehøyde. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims.

###### 3.1.1.3 Grad av utnytting

3.1.1.3.a For nye boliger er minste tillatte m<sup>2</sup>-BRA per boenhet 35 m<sup>2</sup>. Bodareal er i tillegg.

3.1.1.3.b Minimum 50% av nye boenheter skal ha en størrelse som tilrettelegges for familier og være minimum 80 m<sup>2</sup>. Maksimum 20% av nye boenheter kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>.

###### 3.1.1.4 Uteoppholdsareal

3.1.1.4.a Felles uteoppholdsareal for boenhetene i felt BB1, B/T og SF2 skal løses innenfor BB1. For bestemmelsesområde #2 gjelder egne bestemmelser, ref. 5.2. Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal.

3.1.1.4.b Minste uteoppholdsareal (MUA) skal beregnes og opparbeides iht. til tabellen under.

Arealformål	MUA (privat og felles) per boenhet	MUA-privat per boenhet
SF2	25 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
BB1	40 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
B/T	40 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>

- 3.1.1.4.c Samlet for SF2, BB1 og B/T skal minimum 50% av MUA være fellesareal, og inntil 50 % av MUA kan etableres på tak/altan.
- 3.1.1.4.d Felles uteoppholdsareal skal beplantes slik at både fasader som vender mot felles uteoppholdsareal og private uteoppholdsareal skjermes mot innsyn.
- 3.1.1.4.e Felles uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet for MUA skal ha følgende kvaliteter:
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
  - MUA skal opparbeides med god og varig kvalitet.
  - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
  - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
  - MUA skal være skjermet mot vind, støy, forurensing og trafikkfare. Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
  - Minst 50 % av MUA på bakkeplan skal ha sol gjennomsnittlig i 4 timer ved vårjevndøgn.
  - MUA skal utformes med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper og funksjonsnivå.
  - Det skal minimum legges til rette for 1 lekeområde på hvert nivå, dvs. minimum 1 leke- og aktivitetsareal mellom bygg D og Villa Holberg og 1 leke- og aktivitetsareal mellom Bygg A og B.
  - Lekeområdene skal stimulere til aktivitet og interaktivitet. Arealene skal møbleres variert med utstyrstilbud for ulike aldersgrupper og interesser.
  - Minst 60 prosent av uteoppholdsarealet skal være på naturterreng.

#### 3.1.1.5 Parkering

- 3.1.1.5.a Parkeringsplasskrav for bil er 0,4 per 100 m<sup>2</sup> BRA. Minst 10 % av parkeringsplassene skal utformes og reserveres for personer med funksjonshemming.
- 3.1.1.5.b Eksisterende parkeringsplasser i garasjeanlegg for felt BB2 opprettholdes. Areal benyttet som biloppstillingsplass innenfor f\_V3 fjernes.
- 3.1.1.5.c Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Minimum 30 prosent av det totale antall sykkelparkeringsplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Sykkelparkeringsplasser skal etableres innvendig i avlåst del av byggenes førsteetasje eller i underetasje med lett adkomst via rampe eller via heis som er dimensjonert for sykkelvogner / lastevogner, eller i låsbart sykkelhus utendørs. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering. Det skal tilrettelegges for lading.
- 3.1.1.5.d I parkeringskjeller i bygg D skal det etableres et fellesanlegg for sykkelvask- og reparasjon.

#### 3.1.1.6 Etappevis utbygging og utbyggingsplan

- 3.1.1.6.a Ved etappevis utbygging tillates midlertidige løsninger i 2 år for opparbeidelse av fellesløsninger som uteoppholdsarealer, adkomst, renovasjon og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende krav. Dokumentasjonen må fremkomme i utbyggingsplan. Se også 6.2.

### 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1, BB2

- 3.1.2.1 Felt BB1 og BB2 reguleres til boligbebyggelse for etablering av blokkbebyggelse. Byggverk og uterom skal utformes som en harmonisk helhet.

- 3.1.2.2. I felt BB1 kan det etableres 3 leilighetsbygg (A, B og D) med nødvendig infrastruktur, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Leke- og uteoppholdsarealet er felles for BB1, B/T og SF2 (iht. 3.1.1.4).
- 3.1.2.2.a Alle fasader skal gis en god arkitektonisk utforming med vekt på rytme og variasjon i uttrykket og sammenheng med omgivelsene. Fargepaletten skal være dempet, men variert. Bygg D i felt BB1 skal gis/ utformes med en vertikalitet i fasaden, som bryter fasadeløpet.
- 3.1.2.2.b Bygg A og B i felt BB1 skal ha avtrappet toppetasje, respektivt mot nordvest og vest. Bygg D skal ha inntrukket toppetasje. Det kan etableres private takterrasser på Bygg A, B og D.
- 3.1.2.2.c Det tillates inntrukne balkonger på bygg A. For bygg A gjelder det at balkonger kan krage ut over byggegrensen med inntil 1,7 meter i plan 2, 3 og 4. Det skal være fri høyde på minimum 2,8 meter over bakken fra balkong. Privat uteoppholdsareal i plan 1 skal løses innenfor byggegrensen. For plan 1 skal det oppføres tett rekkverk i tre uten port/åpning mot grønnstruktur.
- 3.1.2.2.d For bygg D gjelder det at takoverbygg kan krage ut over byggegrensen.
- 3.1.2.3 Felt BB2 er bebygd og reguleres iht. eksisterende situasjon. Inn- og utkjøring til byggets parkeringsgarasje er vist med avkjørselspil i plankartet.

### **3.1.3 Bolig/tjenesteyting (B/T)**

- 3.1.3.1 Felt B/T er bebygd med Villa Holberg og benyttes til enten 2 boenheter eller en boenhet i kombinasjon med tjenesteyting. Tjenesteyting defineres herunder som bevertning; kafe med utsalg og / eller småskala handel. Eventuell næringsfunksjon skal etableres i hele eller deler av hovedetasjen.
- 3.1.3.2 Privat uteoppholdsareal skal etableres med inntil 20 m<sup>2</sup> per boenhet innenfor arealformålet og/eller på tilgrensende arealformål BB1. Illustrasjonsplan datert 13.05.2024 er retningsgivende for plassering av privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal på terreng skal etableres utenfor byggegrensen.
- 3.1.3.3 Uteareal til eventuell næringsfunksjon skal løses innenfor bestemmelsesområde #2, ref. 5.2.
- 3.1.3.4 Bygning merket med linje «Bygg som skal bevares» tillates ikke revet, flyttet eller tilbygget.
- 3.1.3.5 Dersom bygget må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.
- 3.1.3.6 Restaurering eller reparasjon eksisterende bygning skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet. Bygget tillates kun ombygd eller utbedret under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.

### **3.1.4 Sentrumsformål SF1, SF2, SF3 og SF4**

- 3.1.4.1 Innenfor felt SF1 – SF4 tillates sentrumsfunksjoner (bolig, næring og handel).
- 3.1.4.2 Innenfor SF1, SF3 og SF4 videreføres eksisterende situasjon. Bebyggelsen innenfor felt SF3 er omfattet av hensynssone, bevaring kulturmiljø H570 og tilhørende bestemmelser. Se 4.2.

3.1.4.3 Ny bebyggelse innenfor SF2 skal bidra til å tette igjen gateløpet i Nesttunveien på en harmonisk og proporsjonal god måte. Bygget skal ha fasader med materiale i god kvalitet som samspiller med omkringliggende bebyggelse, fortrinnsvis puss. Det skal være forskjellig materialbruk på fasaden i 1. etasje og resten. Fargepaletten skal være dempet og det skal etableres grønt tak som ivaretar hensyn til grøntstruktur og til fordrøyning av avrenning fra nedbør.

3.1.4.3.a I felt SF2 skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og innganger fra Nesttunvegen i første etasje, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan. I tillegg tillates etablering av inngangsparti til etasjene over (plan 2 - 4). Boligformål tillates ikke på gateplan. I plan 2 – 4 skal det etableres bolig. Minimumshøyde for 1. etasje er 4 meter bruttohøyde.

3.1.4.4 Innenfor SF4 tillates sentrumsfunksjoner inkludert midlertidig parkeringsanlegg for kollektivreisende iht. dagens bruk, utnyttelse og byggehøyde samt overordnede intensjoner for tomten; Parkeringsanlegget skal fjernes når annen egnet parkeringsløsning for kollektivreisende er tilgjengelig. For eventuell fremtidig bebyggelse med blandet formål gjelder det at næring skal legges i områdets østlige mens øvrige deler av området primært skal benyttes til boligformål. Minimum 60 % av bygningens bruksareal skal benyttes til boligformål. Byggehøyde er min. 9 meter og maks. 14 meter over ferdig planert.

### **3.1.5 Renovasjonsanlegg f\_RA**

3.1.5.1 Innenfor felt f\_RA skal det etableres nedgravde bunntømte containere. For eventuell næringsdrift med «ikke husholdningsnær avfallstrøm» må det etableres egen ordning.

3.1.5.2 Renovasjonsanlegget er felles for BB1, B/T og SF2. I tillegg skal BB2 tilknyttes renovasjonsanlegg- og løsning innenfor f\_RA.

3.1.5.3 Renovasjonsløsning skal være iht. til renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024, dvs. nedgravde bunntømte containere. For ikke husholdningsnært avfall må det etableres egne ordninger, dersom aktuelt.

### **3.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)**

3.1.6.1 Areal for eksisterende trafo / nettstasjon.

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

### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

3.2.1.1 Juridiske linjer

### **3.2.2 Kjørveg og veg o\_KV1, f\_V1, f\_V2, f\_V3**

3.2.2.1 Felt o\_KV1 er eksisterende offentlige kjøreveg.

3.2.2.2 Felt f\_V1 er felles adkomstveg for felt BB1, bygg A og B. Denne avkjørselen skal kun betjene en HC-parkeringsplass. Avkjørselen reguleres med gjennomgående fortau og skal utformes iht. plankartet og med nedsenket fortauskantstein h=5 cm i maks 4 meter.



- 3.2.2.3 Felt f\_V2 er eksisterende felles avkjørsel og kjørbare adkomstveg til f\_V3 samt eksisterende parkeringsgarasje innenfor BB2 og til SF1. Avkjørsel og kjørebane skal opparbeides som vist i plankartet og med dekke som tydelig skilles fra annet, omliggende vegareal. Eventuelt behov for andre fartsdempende tiltak som humper skal vurderes i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
- 3.2.2.4 Felt f\_V3 er adkomstveg til felles parkeringsanlegg innenfor BB1 (under bygg D), til SF2 og B/T samt snuhammer. Felt f\_V3 skal dimensjoneres og opparbeides for lastebil (L). Snuhammeren skal opparbeides på en kjøresikker måte, også med tanke på o\_FO3 og Nesttunvegen. Høydeforskjell mellom f\_V3 og o\_FO3 skal tas opp i designet og gis en byromsmessig og helhetlig utforming som tilgjengeliggjør området for allmenn ferdsel. Materialitet skal være kvalitetskrik, og sikre at overgangen oppleves som attraktivt.
- 3.2.2.5 Felt f\_V3 skal opparbeides med soneinndelt belegning som ved bruk av kontrasterende farger og / eller materialer tydeliggjør kjørebane / manøvreringsområde for renovasjonsbil samt en gangsgang på 1 m bredde langs SF2.

### **3.2.3 Fortau o\_FO1-3**

- 3.2.3.1 Felt o\_FO1-3 er eksisterende offentlige fortau.
- 3.2.3.2 o\_FO1 skal opparbeides med nedsenket fortauskant igjennom avkjørsel til f\_V1, ref. 3.2.2.2.

### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal o\_AVG1-2**

- 3.2.4.1 Felt o\_AVG1-2 er sideareal til offentlig vei, for skråningsutslag, kabelgrøft og tilsvarende. Det tillates justeringer av avgrensning mellom samferdselsformålene for å optimalisere linjeføring.
- 3.2.4.2 Arealene skal gis en grønn og tiltalende utforming.

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

### **3.3.1 Naturområde-grønnstruktur, o\_GN**

- 3.3.1.1 Områdets karakter som grønt naturområde og som økologisk korridor med forekomster av varmekjære treslag som ask, sommereik, bøk og hassel skal ivaretas. Trefelling av varmekjære treslag tillates kun av sikkerhetsmessige årsaker dersom treet utgjør en fare for omgivelsene på grunn av sykdom, skade eller lignende. Fremmedarter og krattvekster kan fjernes. Se 2.3.3 vedrørende fjerning av fremmedarter.
- 3.3.1.2 Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- 3.3.1.3 Forekomster av bredt dunkjevle langs Litle Nesttunvatn skal ivaretas.
- 3.3.1.4 Det kan gjennomføres sikringstiltak mot steinsprang.

### **3.3.2 Turveg, o\_TV**

- 3.3.2.1 Arealformålet skal ivareta overordnet intensjon om en sammenhengende turvegtrase. Opparbeidet gang- og turveg skal ivaretas.

### **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **3.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (o\_NSV)**

3.4.1.1 Arealformålet omfatter østlig del av Litle Nesttunvatn.

## **4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6) og sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8)**

---

### **4.1 Hensynssone, bevaring naturmiljø H560 (§ 12-7 pkt. 6)**

4.1.1 Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketre bevares. Det tillates ikke tiltak eller graving innenfor hensynssonen, herunder lagring av masser og kjøring med tunge maskiner. Beskjæring for å unngå personskade kan tillates.

### **4.2 Hensynssone, bevaring kulturmiljø H570**

4.2.1 Hensynssonen omfatter Nesttunvegen 97 og 99. Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes.

4.2.2 Bygning merket med linje «Bygg som skal bevares» tillates ikke revet, flyttet eller tilbygget.

4.2.3 Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

4.2.4 Restaurering eller reparasjon eksisterende bygninger skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet.

4.2.5 Byggene tillates kun ombygd eller utbedret under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.

### **4.3 Frisiktsone H140**

4.3.1 Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensende veg.

### **4.4 Flomfare H320**

4.4.1 Hensynssone H320 angir fareområde for 200-årsflom inkludert 20 % klimapåslag.

### **4.5 Ras- og skredfare H310**

4.5.1 Hensynssone H310 angir årlig nominell sannsynlighet for steinsprang; >1/100, >1/1000 og >1/5000, ref. skredfarevurdering datert 20.02.2024. Sikringstiltak skal vurderes og ev.

etableres iht. 6.1.1 og 2.11.1. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

#### **4.6 Rød sone H210 og Gul sone H220**

- 4.6.1 Støysoner H210 og H220 angir utstrekning av respektivt rød og gul støysone for vegtrafikk.

## **5 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **5.1 Midlertidig bygg- og anleggsområde - bestemmelsesområde #1**

- 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av bygg A, B, C og D. Innenfor området tillates det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.
- 5.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i 10 år fra planens ikrafttredelsesdato.
- 5.1.3 Områdenes tilstand skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes. Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene snarest, og senest innen 12 måneder, ryddes og opparbeides i samsvar med regulert arealformål.

### **5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2**

- 5.2.1 Bestemmelsesområde #2 angir uteareal tilhørende eventuell næringsfunksjon i Villa Holberg.
- 5.2.2 Dersom det ikke etableres næring i Villa Holberg tilfaller bestemmelsesområde #2 felles uteoppholdsareal for BB1, B/T og SF2 med unntak av 20 m<sup>2</sup> som tilfaller privat uteoppholdsareal for B/T.

### **5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3**

- 5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en trapp i stein ned til Nesttunveien. Trappen skal ha minimum 2 meter fri bredde.

### **5.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde #4**

- 5.4.1 Innenfor bestemmelsesområdet tillates det trafo / nettstasjon.

## 6 Rekkefølgekrav

---

### 6.1 Før igangsettelse (IG)

- 6.1.1 Sikringstiltak mot steinsprang skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes, ref. 2.11.3 og 3.1.1.6.

### 6.2 Før bebyggelsen tas i bruk

- 6.2.1 Nødvendig teknisk infrastruktur skal være opparbeidet iht. utbyggingsplan (ref. 3.1.1.6) før bebyggelsen tas i bruk.
- 6.2.2 Felt f\_RA skal være opparbeidet iht. utbyggingsplan (ref. 3.1.1.6) før bebyggelsen tas i bruk.
- 6.2.3 Avkjørsel f\_V1 med gjennomgående fortau (o\_F01) skal være opparbeidet bebyggelsen kan tas i bruk for bygg A og B
- 6.2.4 Innsnevret avkjørsel på f\_V2 og f\_V3 skal være opparbeidet med eget dekke før bebyggelsen kan tas i bruk for parkeringsanlegg i bygg D.
- 6.2.5 Trapp i bestemmelsesområde #3 skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk for bygg C og D.
- 6.2.6 Uteoppholdsareal iht. godkjent utomhusplan skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Ved trinnvis utbygging skal de enkelte trinn ferdigstilles iht. utbyggingsplan (ref. 3.1.1.6) før bebyggelsen kan tas i bruk for hvert trinn.
- 6.2.7 Parkeringsanlegg skal være opparbeidet med tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel og bil før bebyggelsen kan tas i bruk. Ved trinnvis utbygging skal krav som fremkommer i utbyggingsplanen (ref. 3.1.1.6) være oppfylt.

### Dokumenter som er retningsgivende eller som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VAO-rammeplan, datert 21.12.2023, med uttale fra Bergen Vann datert 23.01.2024 er bindende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
- Illustrasjonsplan datert 13.05.2024 er retningsgivende for disponering av planområdet.