

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 624 mfl.

Hjalmar Brantings vei

Nasjonal arealplan-ID 4601_64760000

Saksnummer	
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	10.10.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling og fortetting av gnr. 22, bnr. 23, 624 og 623. Området er avsatt til bolig i overordnet plan og ligger i byfortettingssone i kommuneplanens arealdel. Planen legger opp til tre bygg i en kvartalsstruktur, med felles anlegg for parkering i 1. etasje og underetasjen på det nordligste bygget. I nordøst, på det flateste og mest solrike arealet, skal det etableres en stor felles lekeplass..

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

Estetisk utforming

- 2.1.1.a. Illustrasjonsplan datert 01.10.2025 er retningsgivende for utforming og disponering av planområdet.

Terrengbehandling

- 2.1.1.b. Terrenngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.
- 2.1.1.c. Bearbeidet terreng skal revegeteres med vegetasjon. Stedegne og pollinatorvennlige planter skal prioriteres.

Bygge- og anleggsfasen

- 2.1.1.d. Avbøtende tiltak nevnt i kap. 9.2 i ROS Skred og stabilitet av byggetomt, 615090-RIGb-NOT-001, må gjennomføres i bygge- og anleggsfasen.

2.2. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.2.1. Støy

- 2.2.1.a. Boenheter med støynivå på fasade mellom L_{den} 55 – 65 dB kan tillates oppført dersom boenhetene har minst en fasade som vender mot stille side (støynivå under 55 dB). Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, FOR, RA, UTE, LEK, GPL) (§ 12-5 nr. 1)

Byggegrenser og byggehøyder

- 3.1.1.a. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrensene.
- 3.1.1.b. Regulert byggehøyde fremkommer av plankartet. Det tillates et avvik på inntil 1,0 meter over regulert høyde.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- 3.1.1.c. Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 50% av kravet til uteoppholdsarealet skal utformes som felles. Maks 50% av uteoppholdsarealet kan etableres på tak/altan.

- 3.1.1.d. Minimum 50% av boenheter skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.1.1.e. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet, jf. 3.1.1.c. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes med mindre arealet har spesielle bruksverdier. Uteoppholdsarealene som skal inngå i arealkravet skal oppfylle følgende kriterier:
- i) Tilfredsstillende støynivå på inntil 55 dB.
 - ii) Skjermet mot vind
 - iii) Minimum 50% av arealet skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, hvorav minst to timer mellom kl. 12 og kl. 18.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 3.1.1.f. Utomhusplan skal foreligge ved søknad om tiltak/søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise disponering av felles uteoppholdsareal i målestokk 1:200, samt en skriftlig redegjørelse som dokumenterer følgende:
- i. Kvaliteter i uteoppholdsareal og lekeareal, herunder at kvalitetskravene til solforhold og vindskjerming oppfylles.
 - ii. Plassering av bygg.
 - iii. Høyde på eksisterende og planlagt terreng.
 - iv. Planlagte høyder, fall og terrengbearbeidelse, herunder terrengsnitt.
 - v. Murer, skjæringer, fyllinger, ramper og sikringsgjerder.
 - vi. Stier og trappeforbindelser.
 - vii. Trær og vegetasjon.
- 3.1.1.g. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for tiltakets energiløsninger.

3.1.2. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB3)

- 3.1.2.a. Innenfor BB1, BB2 og BB3 skal det etableres blokkbebyggelse.
- 3.1.2.b. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
- 3.1.2.c. Fasade mot vest i BB1 og mot sør i BB3 skal utformes slik at den ikke fremstår som monotont. Variasjon skal sikres med sprang i fasaden.
- 3.1.2.d. Det skal etableres takterrasse på BB1 og BB2. Rekkverk skal trekkes minimum 1 meter fra veggliv.
- 3.1.2.e. Takform på ny bebyggelse skal være flatt tak. Det tillates mindre takoppbygg for trapp- og heishus, ventilasjon og andre tekniske installasjoner på 1,5 meter over angitt byggehøyde. Slike tiltak skal maksimalt utgjøre 15% av takflaten.
- 3.1.2.f. Det tillates utkraging på maks 2 meter på deler av fasade mot vest i BB1. Fri høyde skal være minst 4,0 meter.
- 3.1.2.g. Det tillates utkraging på maks 0,5 meter på deler av fasade mot sør og mot vest i BB3. Fri høyde skal være minst 4,0 meter.
- 3.1.2.h. Skjæring bak bygg i BB1 skal beplantes med klatreplanter/slyngplanter for et mykere estetisk uttrykk

3.1.3. Forretninger (FOR)

- 3.1.3.a. Innenfor FOR skal det etableres publikumsrettet næringsvirksomhet, forretning, kontor, eller tjenesteyting.. Tilkomst til FOR er fra f_GPL1.

3.1.4. Renovasjonsanlegg (RA)

- 3.1.4.a. Innenfor RA skal det etableres nedgravde bunntømte containere.

3.1.5. Uteoppholdsareal (UTE1, UTE2, UTE3)

- 3.1.5.a. Innenfor UTE1, UTE2 og UTE3 skal det etableres felles uteoppholdsareal for BB1, BB2 og BB3.

3.1.6. Lekeplass (LEK)

- 3.1.6.a. LEK skal ha en variasjon i lekeapparater for aldersgruppen 0-12 år, og minst ett av lekeapparatene skal være universelt utformet.
- 3.1.6.b. På deler av LEK skal det etableres treningsapparater som kan brukes av alle aldersgrupper.

3.1.7. Gårdsplass (GPL1, GPL2, GPL3)

- 3.1.7.a. f_GPL1 skal utformes som et torg av urban karakter. Det skal opparbeides oppholdsmuligheter i form av bord, benker eller romskapende elementer.
- 3.1.7.b. Innenfor f_GPL3 skal det etableres en trappekobling opp til f_LEK. Det skal opparbeides sitteplasser, for allmenn bruk, til både lengre opphold og korte stopp. Det tillates å etablere tiltak som fremmer lek i mellomrommene.
- 3.1.7.c. Det skal etableres trillespor i trappene i f_UTE3 for å sikre fremkommelighet for sykler og barnevogner.
- 3.1.7.d. Innenfor f_GPL3 skal det etableres ramper mellom f_GPL1 og f_UTE3.

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

3.2.1. Veg, (V1, V2)

- 3.2.1.a. f_V2 er tilkomst for parkeringsanlegg i f_PH1 og PH2.

3.2.2. Parkeringshus/-anlegg (PH1, PH2)

- 3.2.2.a. Innenfor f_PH1 skal det etableres parkeringsanlegg for bil og sykkel med tilhørende funksjoner, samt hovedinngang til BB1. f_PH1 omfatter parkering i både 1. etasje og underetasje. Det skal etableres bilheis.
- 3.2.2.b. PH2 er parkeringsanlegg under bakken med tilknytning til underetasjen av f_PH1.
- 3.2.2.c. Det skal etableres 1,1 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.
- 3.2.2.d. Det skal etableres 6 parkeringsplasser pr. 1000 m² BRA forretning. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.
- 3.2.2.e. Minimum 10% av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- 3.2.2.f. Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig innenfor f_PH1. Parkeringsplassene skal ha tilkomst fra f_GPL2. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for elsykkel. Minimum 6 av parkeringsplassene skal dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogn.
- 3.2.2.g. Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m² BRA forretning. Parkeringsplassene skal etableres innenfor f_GPL1, med enkel tilkomst til inngangsparti til

forretningslokaler innenfor FOR. Minst 1 av parkeringsplassene skal dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogn.

- 3.2.2.h. I tilknytning til areal for sykkelparkering innenfor f_PH1 skal det avsettes arealer til reparasjon av sykkel.

4. Bestemmelsesområder

4.1. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (område #1)

- 4.1.1. Innenfor #1 skal det etableres heis fra f_GG2 til BB2.
- 4.1.2. #2 er del av boligbebyggelse i BB1 under bakke. Det tillates å bygge utenfor byggegrensen innenfor dette området.

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

5.1. Før rammetillatelse (felt BB1, BB2 og BB3)

- 5.1.1. Utomhusplan i samsvar med bestemmelse 3.1.1.f skal være godkjent av bygningsmyndighet.

5.2. Før igangsettingstillatelse (BB1, BB2, BB3, BB4, PH1, PH2, FOR)

- 5.2.1. Det skal dokumenteres at kravene til innendørs støynivå for boenhetene overholdes, i samsvar med bestemmelse 2.2.1.
- 5.2.2. Avbøtende tiltak nevnt i kap. 9.1 i ROS Skred og stabilitet av byggetomt, 615090-RIGb-NOT-001, skal være gjennomført.

5.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1, BB2, BB3, BB4 og FOR)

- 5.3.1. Vann- og avløpsnett, samt løsninger for håndtering av overvann, skal være ferdig opparbeidet og det skal foreligge bekreftelse fra VA-myndigheten på godkjent sluttdokumentasjon. Godkjent VAO-rammeplan datert 21.02.2019 er retningsgivende for videre detaljprosjektering.
- 5.3.2. Renovasjonsanlegg f_RA skal være ferdig opparbeidet. Godkjent renovasjonsteknisk plan datert 13.12.2024 er retningsgivende for utforming og plassering.
- 5.3.3. Før bebyggelse tas i bruk skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- Uteoppholdsareal tilhørende det aktuelle byggetrinn.
 - Lekeplass, f_LEK.

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

- 5.4.1. Felt FOR og BB3 skal være etablert.

5.5. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1)

- 5.5.1. f_GG1 skal være ferdig opparbeidet.

6. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

6.1. Felles arealformål

- 6.1.1. f_RA skal være felles for BB1, BB2 og BB3.
- 6.1.2. f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 skal være felles for BB1, BB2 og BB3.
- 6.1.3. f_LEK skal være felles for BB1, BB2 og BB3.
- 6.1.4. f_GPL1 skal være felles for BB2, BB3, BB4 og FOR.
- 6.1.5. f_GPL2 skal være felles for BB2, BB3, BB4 og FOR.
- 6.1.6. f_GPL3 skal være felles for BB2, BB3, BB4 og FOR.
- 6.1.7. f_V2 skal være felles for BB1, BB2, BB3 og FOR.

- 6.1.8. f_GG1 skal være felles for BB1, BB2 og BB3.
- 6.1.9. f_GG2 skal være felles for BB2, BB3, BB4 og FOR.
- 6.1.10. f_PH1 skal være felles for BB1, BB2, BB3 og FOR.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

ROS Skred og stabilitet av byggetomt, 615090-RIGb-NOT-001, Multiconsult AS, datert 25.04.2014.

Renovasjonsteknisk plan, Bossug AS, datert 13.12.2024.

VAO-rammeplan, Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS, datert 21.02.2019.

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, En til En Arkitekter, datert 01.10.2025.

FORSLAG