

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Fana. Gnr. 44, bnr. 114 mfl., Osvegen  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_70930000**

Saksnummer 202130009 / PLAN-2022/20676

### Vedtatt av bystyret

Siste revisjonsdato bestemmelser  
(vedtatt av bystyret) 06.05.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

Planens hovedintensjon er å legge til rette for kontor-/næringslokaler i et bygg på 4 etasjer langs Osvegen. Arealene rundt Nesttunvassdraget skal gjøres mer tilgjengelig for allmennheten. Gjennom reguleringsplanen vil en ta vare på verdifull randvegetasjon langs elven og en hul eik innenfor planområdet.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 08.12.2025 er retningsgivende for utforming av planområdet.

#### 2.2 Byggegrense

Byggegrense fremgår av plankartet. For deler av felt K/T er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen mot felt o\_AVG1, V1, PA og TO. Gruset sti, møblering med plattinger, benker/stoler og bord i samsvar med illustrasjonsplanen kan tillates plassert utenfor byggegrensene. Plasseringen i illustrasjonsplanen er retningsgivende. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

#### 2.3 Gjenbruk av bygningsmateriale - Ombrukskartlegging

Før rivning skal det gjennomføres en kartlegging og dokumentasjon av byggemateriale som kan gjenbrukes. Rivningsprosessen skal bevare materialer som kan gjenbrukes, der gjenbrukbare materialer skal lagres og transporteres på en måte som bevarer deres kvalitet. Rapporten skal offentliggjøres slik at andre aktører kan benytte seg av materialer.

#### 2.4 Vann, avløp og overvannshåndtering

VA-rammeplan datert 09.12.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

## 2.5 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet slik at den bidrar til en estetisk opplevelse.

Utformingen skal stimulere til liv på bakkeplan og skape rom som alle kan delta aktivt i.

Ved prosjektering og opparbeidelse av bebyggelsen og fellesområder, samt samferdselsområder, skal det legges vekt på løsninger som gir tilgjengelighet og gode bruksegenskaper for alle brukere. Bygningen skal ha lav energi- og ressursbruk, og utformes fleksibelt for å møte klimaendringer.

## 2.6 Bygge- og anleggsperioden

### 2.6.1 Støy

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.

### 2.6.2 Anleggsarbeid/sprengningsaktivitet

- a) Anleggsarbeid/sprengningsaktivitet skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.
- b) Eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase. Dersom det ikke er mulig, skal gangnettet erstattes av gangforbindelser mellom fotgjengerfelt over Osvegen til bru inn til Midtun skole, iht. plan for bygg og anleggsfasen jf. 2.8.2 punkt a.

## 2.7 Eierform

### 2.7.1 Følgende arealer skal være offentlig

- o\_T1 – T3
- o\_BG
- o\_KV
- o\_FO1 – 2
- o\_GS1 – 3
- o\_GG1
- o\_AVG1 – 2
- o\_SK1 – 2

## 2.8 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr.12)

### 2.8.1 Tiltaksplan mot forurensning av vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det legges ved tiltaksplan for å sikre at det ikke skjer negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til Nesttunvassdraget i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal utarbeides av fagkyndige. Gjennomførte tiltak skal dokumenteres. Tiltaksplanen skal inneholde redegjørelser for:

- hvor overflatevann skal ledes før det når vassdraget, herunder nødvendige avbøtende tiltak.
- hvor masser kan mellomlagres.
- overvåking av overflatevann og vannkvalitet i vassdraget.
- bevaring av eksisterende kantvegetasjon.
- revegetasjon/ny beplantning av kantvegetasjon.

### 2.8.2 Plan for bygge- og anleggsfasen

Som del av igangsettingsøknaden skal det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal:

- a) Redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.
- b) Beskrive nødvendige beskyttelsestiltak som skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- c) Redegjøre for støyhåndtering i samsvar med T-1442, M-2061, og Støyrapport datert 31.10.2025. Særlig vektlegging skal gis støysituasjonen i forhold til nærliggende skole, barnehage, kirke og gravplasser.
- d) Redegjøre for massehåndtering og dokumentere avtale med deponi for deponering av masser.
- e) Det skal sørges for minimum lett fossilfri byggeplass i bygge- og anleggsfasen. Byggevarme og tørk skal være utslippsfri ved bruk av ren-elektrisk, varmepumpe, eller fjernvarme. Anleggsmaskiner skal være delvis utslippsfrie, og person- og varetransport skal være utslippsfri.

### 2.8.3 Utomhusplan

- a) Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utomhusplanen. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500.
- b) Følgende skal vises i utomhusplan:
  - Plassering av bygning
  - Adkomst til bygning
  - Planering og utnyttning av området
  - Terrengbehandling med høydeangivelse
  - Byromsbelegg
  - Forstøtningsmurer
  - Trapper og gjerder
  - Beplantning, møblering og belysning
  - Renovasjonsløsning

### 2.8.4 Energi

Ved søknad om rammetillatelse for felt K/T skal det redegjøres for valg av energiløsninger, byggematerialer og tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp.

### 2.8.5 Avfall

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en plan for avfalls- og ressurshåndtering. Mengden byggavfall generert skal være maks 40 kg/m<sup>2</sup> BRA.

### 2.8.6 Erosjonssikring nært vassdrag

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging, skal nødvendige sikringstiltak mot erosjon være prosjektert og redegjort for.
- b) Erosjonssikring skal ikke utføres innenfor vassdragets kantsone, definert som 10 meter fra elvekant. Sikringstiltak skal om nødvendig utføres som fundamenteringstiltak for bygninger

og/eller som tiltak knyttet til stabilisering av løsmasser mellom bygning og elv, uten inngrep i kantsone.

### **2.8.7 Grunnforhold og geoteknikk**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging skal fagkyndige redegjøre for:

- Fundamenteringsmetode for bygget
- vurdering relatert til uttak av berg og eventuell bergsikring.
- om det er behov for supplerende grunnundersøkelser.

### **2.8.8 Vegetasjon**

- a) Det skal ikke beplantes med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste.
- b) Fremmede arter rød lungeurt, påskelilje, gyvel, mispel og parklirekne i planområdet skal fjernes for å unngå videre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

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

#### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

- c) Det kan etableres maksimalt 9 parkeringsplasser. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedadkomst. Alle bilparkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for lading.
- d) Det skal etableres 12 sykkelparkeringer per 1000 m<sup>2</sup> BRA. Sykkelparkering skal lokaliseres i kjeller med en egen inngang nær hovedinngangen. Det skal etableres tyverisikker parkering og sykkelparkeringen skal ha garderobetilbud. Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres og tilrettelegges med strømuttak. Minst 20% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for større sykler: transportsykler, sykkelvogner og lignende.

#### **3.1.2 Kontor/tjenesteyting (felt K/T)**

- a) I området K/T kan det etableres kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Parkering skal løses innenfor fastsatt maksimal grad av utnytting. Ved beregning av bruksareal skal det ikke beregnes tillegg for tenkte plan.
- c) I deler av 1. etasje kan det etableres en forretning på maksimalt 360 m<sup>2</sup>.
- d) Innenfor formålet K/T kan det etableres kjeller med sykkelparkering, lager, renovasjon, garderober, tekniske rom og lignende. Kjeller skal maksimalt være på 500 m<sup>2</sup> BRA. Adkomst til kjeller for sykler skal løses med heis tilpasset sykkel.
- e) Renovasjon med vendehammer for renovasjonsbil skal etableres innenfor formålet K/T.
- f) For felt K/T fremgår av plankartet, for deler av felt K/T er byggegrensen sammenfallende mot felt o\_AVG1, V, PA og TO.

#### **Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

- a) Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser.
- b) Hovedmaterialet for fasaden skal være behandlet treverk / tegl / pussede flater. Det tillates

innslag av andre materialer.

- c) På gateplan skal virksomheten sikre aktive fasader og ikke føre til skjerming av 1. etasjen. Foliering av vinduer mot gateplan er ikke tillatt. Vindusdekor kan inneholde mindre logoer, men skal ikke inneholde reklamebudskap. Vindusdekor kan dekke maksimalt 1/3 av vindusflaten.
- d) 1. etasje og 4. etasje skal være delvis inntrukket minimum 1 meter fra fasade. Fasaden skal utformes med et tredimensjonalt dynamisk og levende uttrykk jf. Arkitektur og generelle bygningsprinsipper datert 04.11.25
- e) Takform skal være flatt tak.
- f) Det tillates takterrasse. Takterrassen skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer opplevelsen av nord-sør grøntdrag og at det oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- g) Ventilasjonsanlegg skal integreres som en del av bygningskroppen i ny bebyggelse.
- h) Netto energibehov skal tilsvare 30 % lavere enn nivå i TEK17.
- i) Rekkverk og trappehus/heishus på tak skal være tilbaketrukket med minimum 1,5 meter fra gesims og kan overstige maks byggehøyde vist i plankartet med inntil 1,5 meter. Slike installasjoner på tak kan maksimalt dekke 7 % av takflaten.
- j) Luftinntak for ventilasjon kan overstige maks byggehøyde vist i plankartet med inntil 1,5 meter. Disse må plasseres minimum 3 meter fra gesims og kan dekke maksimalt 5% av takflaten.
- k) Det tillates solcellepanel/solfangere på tak. Disse kan overstige maks byggehøyde med 0,5 meter. Fasadeintegreerte solceller tillates i bygget dersom disse kan utformes som en integrert del av fasadeuttrykket.

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

#### **3.2.1 Torg, (felt TO)**

Innenfor formålet Torg (TO) skal det beplantes og møbleres i form av sitteplasser og bord. Det er ikke tillatt med kjøring innenfor formålet. Torgets dekke skal være brostein eller skifer. Torg skal utformes uten å skade rotsone på eiketre.

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

#### **3.3.1 Blågrønn struktur (felt o\_BG)**

- a) o\_BG skal nyttes til grønnstruktur og omfatter Nesttunvassdraget med kantvegetasjon. Vegetasjon innenfor formålet skal ivaretas langs elvebredden til Nesttunvassdraget.
- b) Det kan gjøres tiltak i elva som bidrar til en forsvarlig vannføring og begrenser flomsituasjoner, og rensk av vegetasjon. Tiltakene må gjennomføres slik at de ikke fører til vesentlig skade på kantvegetasjonen.
- c) Det tillates tiltak som evt. fremmer fiskebestanden (gytegrus, etc.)

#### **3.3.2 Park (felt PA)**

- a) I området PA skal det etableres parkområde/turdrag og være allment tilgjengelig.
- b) Det tillates å etablere en sti gjennom parken mellom torg (TO) og gang/sykkelveg (0\_GS2). Den skal sikre fremkommelighet og tilgjengelighet for gående.
- c) Stien kan maksimalt være 2 meter bred, og skal ha grusdekke eller klopper.

- d) Det er tillatt å sette opp benker, bord og installasjoner for opphold, lek/fysisk utfoldelse.
- e) Tiltak etter 3.3.2 a) til d) skal utformes uten å skade rotsone på eiketre i H540.
- f) Felt PA skal beplantes med stedegne og pollinatorvennlig vegetasjon. Trær skal utgjøre en betydelig del av beplantningen for effektiv karbonbinding og miljøfordel. Trærne skal være godt spredt over området. Stedegne arter skal benyttes ved planting. Vegetasjonen skal etableres i flere sjikt med trær, busker og bunnvegetasjon i ulike høyder. Verdifull natur skal gjenbrukes, inkludert flytting av trær og stauder samt ivaretagelse av toppjord.

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

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

#### **4.1.1. Sikringssone Frisikt H140**

Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger/avkjørslers nivå.

#### **4.1.2. Faresone – flom (H320)**

- a) Flomsonen er basert på aktsomhetskartet til NVE jf. Rapport nr 74/2013 og Rapport 5/2024.
- b) Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette være etablert før bygging kan settes i gang jf. Notat om erosjonssikring dat. 05.11.2025, jf. pkt. 2.8.3.

### **4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)**

#### **4.2.1. Hensynssone H560 omfatter bevaringssone for eksisterende hul eik**

Hensynssonen omfatter treets rotsone. Det er ikke tillatt å utføre graving innenfor treets rotsone. Det tillates at eiken beskjæres og formes. Døde grener på treet kan fjernes. Dette skal utføres av sertifisert trepleier.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#MBA)**

- a) Bestemmelsesområde #MBA kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde ved utbygging av tiltak innenfor felt K/T. Innenfor området kan det gjennomføres midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen. Konkret dato for opphør vil være 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.
- b) Områdenes tilstand skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes. Ved midlertidig brukstillatelse skal områdene snarest, og senest innen 3 måneder, ryddes og opparbeides i tråd med plankart.

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

### **6.1 Før igangsettingstillatelse (felt K/T)**

- a) Rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, alternative gangruter, tilgjengelighet og trafiksikkerhet for området.
- b) Marksikringsplan som synliggjør hvilke trær som skal bevares, fjernes eller flyttes. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden

### **6.2 Før oppstart av anleggsarbeid (felt K/T)**

---

- a) Før oppstart av anleggsarbeid skal det settes opp et beskyttelsesgjerde rundt eiketre, for å hindre inngrep i tre, inkludert rotsone. Plassering av gjerde skal minimum være iht. hensynssone rotsone.

### **6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt K/T)**

- a) Renovasjonsløsning og løsning for varelevering skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse.
- b) o\_GS2, o\_GS3 og V skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal PA og TO være ferdig opparbeidet.
- d) Tiltak i marksikringsplan skal være gjennomført.

### **Dokumenter som gjøres retningsgivende**

1. Illustrasjonsplan dat. 29.01.2026
2. VA-rammeplan, dat. 09.12.2025
3. Notat erosjonssikring, dat. 05.11.2025
4. Støyrapport, dat. 31.10.2025
5. Arkitektur og generelle bygningsprinsipper, dat. 04.11.2025

FORSLAG