

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl.,**

**Litle Nesttunvatn**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70070000**

Saksnummer	2022/20606 (tidligere saksnummer 201914996)
Vedtatt av bystyret	20.05.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	20.05.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å 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 eksisterende situasjon, som tidligere regulert.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 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.
- 2.1.2 Overgang mellom o\_F03 og SF1 skal være trinnfri og med rullbart dekke.

#### 2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Bygninger merket med juridisk linje 1210 i plankartet datert 20.05.2026 «Bygg, kulturminner, mm som skal bevares» tillates ikke revet, flyttet, påbygget eller tilbygget.
- 2.2.2 Nye byggverk skal gis en helhetlig utforming med et formspråk, som samspiller med omkringliggende kulturmiljø og den blågrønne strukturen.

- 2.2.3 Fasader skal utformes med variert og stedstilpasset materialbruk iht. formålsspesifikke bestemmelser. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på fasader eller tak, med unntak av eventuelle solcellepaneler.
- 2.2.4 Flate tak på ny bebyggelse skal ha vegetasjonsdekte takflater som dekker minimum 70 % av den totale takflaten. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak eller erstatte inntil 30% av kravet til vegetasjonsdekte takflater. Se også 3.1.3.2.
- 2.2.5 Nye synlige støttemurer skal utføres med naturstein eller tegl. Nye støttemurer som er høyere enn 2 meter skal terrasseres og etableres på en måte som gjør det mulig å beplante med klatreplanter eller slyngplanter for et mykere estetisk uttrykk.
- 2.2.6 Støttemuren mellom BB1 og f\_RA er eksisterende og skal dels bearbeides til en terrassert mur med minimum ett avtrappingsnivå. Muren skal etableres på en måte som gjør det mulig med beplantning iht. 2.2.5. Støttemurens høyeste punkt er maksimalt 4,5 meter over avtrappingsnivået, og unntatt høydekravet i 2.2.5.
- 2.2.7 Eksisterende støttemurer og tørrmurer som skal bevares fremkommer av plankartet datert 20.05.2026, som «Bygg, kulturminner, mm som skal bevares» juridisk linje 1210.
- 2.2.8 Ved etablering av vegetasjonsdekte tak skal det benyttes stedeagne arter (eks. blomstereng av NIBIOs Regionale frøblanding for Vestlandet). Se også bestemmelse 2.2.4.

## **2.3 Terrengbehandling og vegetasjon**

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Nytt/bearbeidet terreng skal tilpasses tilstøtende terreng og opparbeides med infiltrerende masser og gjennomtrengelige overflater.
- 2.3.2 Eventuelle fyllinger og skjæringer skal dekket med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon og beplantes med norskprodusert og pollinatorvennlig vegetasjon.
- 2.3.3 Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko. Det skal brukes norskprodusert 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.
- 2.3.5 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av by- og uterom inkludert felles uteoppholdsareal, samt som skjermingstiltak mot private uteoppholdsareal og det skal beplantes i forskjellige sjikt.

## **2.4 Massehåndtering**

- 2.4.1 Fremmedarter som skal fjernes i forbindelse med terrengarbeid må fjernes før modning av frukter og frø om høsten.

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

- 2.5.1 Plassering av midlertidig bygge- og anleggsområde (bestemmelsesområde #1 jf. Punkt 5.1.1) skal fremkomme av søknad om rammetillatelse, ref. 3.1.2. Innenfor området tillates det midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen. Bevarte murer markert i plankartet med juridisk linje 1210 «Bygg, kulturminner, mm, som skal bevares» må utvises spesielt hensyn for å bli bevart i byggeperioden.
- 2.5.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig i 10 år fra planens ikrafttredelsesdato.

- 2.5.3 Områdenes tilstand skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes. Etter endt bygge- og anleggsperiode skal områdene saneres, og senest innen 12 måneder, ryddes og opparbeides i samsvar med regulert arealformål.

## 2.6 VAO-rammeplan og overvannshåndtering

- 2.6.1 VA-rammeplan datert 21.12.2023 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Prinsipp for overvannsløsning (pkt. 3.4) og fordrøyning (pkt. 3.5), slik beskrevet i VA-rammeplan datert 21.12.23, er bindende. Overvann skal håndteres og fordrøyes lokalt.
- 2.6.2 For private grøfter for spillvannsanlegg som er dypere enn 2,5 meter skal det vurderes pumpestasjon.

## 2.7 Støy

- 2.7.1 For BB1 og tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone (H220) kan grenseverdier fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:
- 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.
  - Støynivået på støyutsatte sider skal ikke overstige  $L_{den} = 59$  dB.
  - Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
  - 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 enn 1,2 meter gir tilfredsstillende skjerming, ref. støyrapport datert 20.02.2024.
- 2.7.2 For SF2 og tiltak som ligger i rød støysone (H210) kan grenseverdien for støyutsatt side fravikes inntil  $L_{den} = 68$  dB dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:
- 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.
  - Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
  - 1. etasje med inngang fra Nesttunvegen skal benyttes til næring og ikke-støyfølsom bruk. Nødvendige avbøtende tiltak i eksempelvis fasade skal detaljeres i forbindelse med byggesaksbehandlingen. For plan 2 – 4 gjelder punktene over.

## 2.8 Bygge og anleggsperioden

- 2.8.1 Vedlagt søknad om igangsettelsestillatelse for terrengarbeidet skal det foreligge en plan for bygge- og anleggsperioden jf. 3.1.2.3 og tiltaksplan mot forurensning av vassdrag jf. 3.1.2.2.
- 2.8.2 Prosjektets materialer skal minimum oppnå 20 % redusert klimagassutslipp sammenlignet med referanseverdier iht. DFØ sin veileder. Maksimal mengde generert byggeavfall skal være  $40 \text{ kg/m}^2$  BRA.
- 2.8.3 Eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygg- og anleggsfasen eller det skal etableres alternative og likeverdige forbindelser.
- 2.8.4 Sprengningsarbeid innenfor planområdet tillates ikke i tidsperiode mai til juli grunnet hekking av fiskemåke i tilgrensende naturområde.

- 2.8.5 Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00-07:00.
- 2.8.6 Grenseverdier gitt i T-1442/2021, kapittel 6, skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelse av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-2061 og gjøres støymålinger. Før anleggsstart skal det foreligge en støypåprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061.

## 2.9 Avkjørselspil

- 2.9.1 Eksisterende, private avkjørsler er angitt med avkjørselspil.

## 2.10 Offentlige og felles arealformål (§ 12-7 nr. 14)

- 2.10.1 Følgende felt er offentlige:
- Kjøreveg, o\_KV
  - Fortau o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_FO4
  - o\_GN
  - Turvei, o\_TV
  - Energianlegg, o\_EA
  - Naturområde i sjø- og vassdrag, o\_NSV
  - Annen veggrunn – grøntareal o\_AVG1 og o\_AVG2
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser o\_SK1 og o\_SK2
- 2.10.2 Følgende felt er felles for SF2, BB1, BB2 og B/T:
- Torg f\_T
  - Veg, f\_V1 og f\_V3
  - Renovasjon, f\_RA
- 2.10.3 Følgende felt er felles for SF1, SF2, BB1, BB2 og B/T:
- Veg f\_V2

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB1, B/T og SF2)

##### 3.1.1.1 Byggegrenser

- 3.1.1.1.a Byggegrensen for deler av felt BB1 mot o\_GN er sammenfallende med formålsgrensen. Der linjen for juridisk byggegrense ikke er synlig i plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.
- 3.1.1.1.b Byggegrensen for deler av felt SF1 og SF2 er sammenfallende med formålsgrensen. Der linjen for juridisk byggegrense ikke er synlig i plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.
- 3.1.1.1.c Underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert under bygg D og kan legges inntil 1,7 meter utenfor byggegrense mot vest, forutsatt at overdekning med jord og vegetasjon tilbakeføres slik at overdekningen framstår som sammenhengende terreng. Underjordisk parkeringsanlegg skal plasseres innenfor gjeldende formål.

3.1.1.1.d Underjordisk kjeller tillates etablert under bygg A, utenfor byggegrense og innenfor bestemmelsesområde #4 jf. 5.4.1, forutsatt at uteoppholdsarealet fremstår helhetlig og med sammenheng. 3.1.1.1.e Murer, trapper og ramper mellom ulike nivåer på utearealer, sykkelramper til parkeringskjeller, 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 10% av takflaten.

3.1.1.2.b Sikkerhetsgjerde i samsvar med teknisk forskrift samt ev. støygjerde, pergola, lekeinstallasjoner og møblering på takterrasse: gjelder på den delen som har en GH k+ 27,5 for bygg A, GH k+ 31,5 for bygg B og to taksoner med GH k+ 36 for bygg D, som vil tillate konstruksjoner opptil 2,5 meter. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims.

### 3.1.1.3 Grad av utnytting

3.1.1.3.a Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal. Maks. 20 % av nye boenheter kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>.

3.1.1.3.b Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup> BRA. Minimum halvparten av boenhetene med bruksareal over 80m<sup>2</sup> skal ha direkte tilgang til uteareal på bakkeplan.

### 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 uteoppholdsareal i tilknytning til B/T gjelder egne bestemmelser jf. 4.2.5 og 5.2. Alle nye boenheter 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>	20 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. Minst 60 % av MUA på bakkeplan skal være på naturterreng.

3.1.1.4.d Innenfor BB1, skal uteareal på terreng, som ikke benyttes til bebyggelse, gangveger og private uteoppholdsareal, opparbeides som felles uteoppholdsareal med god og varig kvalitet.

3.1.1.4.e Felles uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig, med romlig variasjon og med skiftende uttrykk gjennom året. Det skal legges til rette for gangsoner, lekeområder og rolige oppholdssoner.

3.1.1.4.f Grenser mellom offentlig tilgjengelig areal og felles/private arealer skal tydeliggjøres ved bruk av

vegetasjonselementer, terrengvariasjon og/ eller materialbruk.

3.1.1.4.g Felles uteoppholdsareal skal beplantes slik at fasader som vender mot felles uteoppholdsareal og mot private uteoppholdsareal skjermes mot innsyn.

3.1.1.4.h Felles uteoppholdsareal som inngår i arealkravet for MUA skal ha følgende kvaliteter:

- Terrengbearbeiding og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper. Lekeområdene skal stimulere til aktivitet og interaksjon. Det skal etableres sikre gangsoner og soner for opphold og lek med rullbart dekke, som er tilgjengelig for alle jf. 2.1.2. Illustrasjonsplan, 04.11.2025 er veiledende.
- Det skal minimum legges til rette for 2 leke- og aktivitetsområder innenfor BB1, derav 1 mellom bygg D og Villa Holberg og 1 mellom Bygg A og B. De to lekeområdene skal utstyres med variert utstyrstilbud; minimum 3 lekeapparater, 1 sandkasse og sittebenker. Det skal vurderes alternative måter å utforme lekearealet på slik at det ikke er nødvendig med fallunderlag.
- MUA skal være skjermet mot vind, støy, forurensing og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Minst 50 % av MUA på bakkeplan skal ha sol gjennomsnittlig i 4 timer ved vårjevndøgn.

### 3.1.1.5 Parkering

3.1.1.5.a Det kan etableres maksimum 0,4 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA (boligdel av prosjektet). Parkeringsplassene skal ha strømuttak for elbil. Minst 10 % av parkeringsplassene skal utformes og reserveres for personer med forflytningshemmelse, og skal ligge i nærheten av inngangsparti/heishus. Det skal ikke etableres parkeringsplasser for næring.

3.1.1.5.b Det skal etableres minimum 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA (boligdel av prosjektet). Minimum 10 % av det totale antall sykkelparkingsplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Beregningsgrunnlaget er eksklusivt boder og kjellerareal, areal til parkering og øvrig fellesareal i kjeller. Det kan etableres felles sykkelparkering i bygg B og D, innomhus i byggenes underetasje med lett adkomst via rampe eller heis, i forbindelse med inngangsparti eller på terreng. Det kan også etableres sykkelstativ langs østfasade av bygg D. Adkomst til sykkelparkering i tilknytning til nybygg skal være dimensjonert for sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal tilrettelegges med strømuttak for lading av el-sykler. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.

3.1.1.5.c Samlet for B/T og SF2 skal det etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel per 1000 m<sup>2</sup> BRA (næringsdel av prosjektet). Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.

3.1.1.5.d I parkeringskjeller i bygg D skal det etableres et fellesanlegg for sykkelvask- og reparasjon.

3.1.1.5.e Det skal etableres HC-parkering sør for bygg A slik vist på illustrasjonsplan. I tillegg etableres dedikert parkering på samme område til hjemmesykepleier/hjemmehjelp og andre hjemmetjenester med skilting. Sykkelparkering for gjester skal etableres mellom bygg A og B, samt sykkelstativ i tilknytning til inngangspartiet til bygg D.

### 3.1.1.6 Etappevis utbygging

3.1.1.6.a Ved etappevis utbygging skal det dokumenteres løsninger som opprettholder minimumskrav i bestemmelsene per boenhet / per 100 m<sup>2</sup>-BRA for det enkelte trinnet, deriblant krav til opparbeidelse av uteoppholdsareal og lekeområder innenfor BB1, krav til universell utforming og krav til bil- og sykkelparkering. Dokumentasjonen må fremkomme i forbindelse med utbyggingsplanen jf. 6.1.2.

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

3.1.2.1 Til søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor BB1, B/T og SF2 skal det sendes inn:

- 3.1.2.1.a Utomhusplan i målestokk 1:200, som viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Utomhusplanen skal vise følgende:
- Omriss av alle planlagte bygg og adkomst til inngangsparti samt til sykkelparkering jf. 3.1.1.5.b og 3.1.1.5.c, belegg og dekke for arealbruk og ulike arealformål jf. 2.1.2, 3.1.1.1.e, 3.1.1.4.h, 3.1.5.3, 3.2.1, 3.2.2.4, 3.2.3.2.
  - Terrengbehandling og landskapsforming, høyde på eksisterende og planlagt terreng samt skjæringer, fyllinger, murer, gjerder og ev. ramper i samsvar med relevante bestemmelsespunkt under 2.1, 2.2, 2.3 og 3.1.1.4.
  - Uteoppholdsarealer med lekeapparater og sitteplasser, møblering samt at planens solkrav oppfylles i samsvar med bestemmelse 3.1.1.4.h.
  - Bevaring av eksisterende vegetasjon i samsvar med bestemmelse 2.3.4 og 4.1.1.
  - Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelse 2.3.2 og 2.3.3.
  - Sti og trappeforbindelser, tverrforbindelser / gangsoner samt dokumentere hvilke områder som skal være tilgjengelig for alle og hvordan tilgjengelighet skal løses for uteoppholdsarealet (MUA) i samsvar med bestemmelse 2.1, 3.1.4.3, 3.1.5.3, 3.1.5.6, 3.2.3.4, 5.3 og 6.2.7.
  - Renovasjonsløsning og oppstillingsplasser for renovasjonskjøretøy og varelevering, snuareal for renovasjonskjøretøy og varelevering, tilkomst og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy.
  - Plassering av sykkelparkering.
  - Plassering av eventuell nettstasjon.
  - Plan for lys.
  - Plan for trinnvis utbygging dersom aktuelt, ref. 3.1.1.6.a og 6.1.2.
- 3.1.2.1.b Sammen med utomhusplanen skal det gis en skriftlig redegjørelse om hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt.
- 3.1.2.1.c Arkitektonisk beskrivelse som gjør rede for plassering og utforming av bygninger og utomhusanlegg samt en vurdering av om og hvordan bygningsmateriell kan gjenbrukes.
- 3.1.2.1.d Landskapsplan med beskrivelse fra landskapsarkitekt, som redegjør for utforming av felles uteoppholdsarealer, lek, beplantning, overgang til tilgrensende terreng samt tilgjengelighet.
- 3.1.2.1.e Illustrasjonsplan datert 04.11.2025 og formingsveileder datert 05.11.2025 er retningsgivende for utforming av utomhusplanen. Dersom planområdet utvikles i flere byggetrinn, skal utomhusplanen vise både midlertidig og endelig opparbeidelse av utomhus arealene.

- 3.1.2.2 Ved søknad om igangsettelsestillatelse 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. Tiltaksplanen skal utarbeides av fagkyndige og 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 vassdrag.
  - hvordan gjennomførte tiltak skal dokumenteres.

3.1.2.3 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 arealformål GN og hensynssone H560 (ref. 4.1.1) skal sikres i bygge- og anleggsfasen, utarbeidet av/i samråd med fagkyndig arborist.
- 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.

### **3.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB1 og BB2)**

- 3.1.3.1 Felt BB1 og BB2 reguleres til boligbebyggelse for etablering av blokkbebyggelse. Byggverk og uterom skal utformes som en harmonisk helhet.
- 3.1.3.2 I felt BB1 kan det etableres 3 leilighetsbygg (A, B og D) med inntil 38 boenheter, ev. trafo, nødvendig infrastruktur, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Leke- og uteoppholdsarealet er felles for BB1, B/T og SF2, ref. 3.1.1.4. Det kan etableres private takterrasser på Bygg A, B og D i samsvar med bestemmelse 3.1.1.2.b. Solenergiløsninger på tak kan kombineres med vegetasjonsdekte tak jf. 2.2.4.
- 3.1.3.2.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.
- 3.1.3.2.b Bygg A og bygg B skal ha fasader i tremateriale.
- 3.1.3.2.c Utformingen av Bygg D skal tilpasses Villa Holberg med tanke på materialitet, farge og vinduer. Fasader skal ha liggende trekledning med lys eller hvite farger, og takform skal ha skråtak/saltak tilsvarende bygg C. Det tillates takopplett over trapperom, det tillates ikke vindusfelt fra gulv til tak.
- 3.1.3.2.d For bygg A kan takoverbygg i forbindelse med inngangsparti krage ut over byggegrensen med inntil 2,3 m. 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 og avgrenses med fast rekkverk uten åpning mot offentlig grønnstruktur. Utenfor plan 1 skal det etableres vegetasjon med variert beplantning i forskjellige sjikt, som ikke kaster skygge på fasade eller privat MUA.
- 3.1.3.2.e For bygg D kan takoverbygg i forbindelse med inngangsparti krage ut over byggegrensen med inntil 2 meter. Balkonger i 1. – 3. etasje lengst nord kan krage ut over byggegrensen med inntil 1,7 meter mot vest.
- 3.1.3.3 Felt BB2 er bebygd og reguleres iht. eksisterende situasjon. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Eksisterende parkeringsplasser i garasjeanlegg videreføres.

### **3.1.4 Bolig/tjenesteyting (felt B/T)**

- 3.1.4.1 Eksisterende bebyggelse Villa Holberg med hageområde mot vest er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø jf. bestemmelse 4.2. I Villa Holberg tillates det enten etablert to boenheter eller en boenhet i kombinasjon med tjenesteyting. Tjenesteyting defineres herunder som bevertning; kafe med utsalg og / eller småskala handel, ikke pub. Eventuell tjenesteyting skal etableres i hele eller deler av byggets 1. etasje.
- 3.1.4.2 Privat uteoppholdsareal skal etableres med inntil 20 m<sup>2</sup> per boenhet innenfor arealformålet og/eller

på tilgrensende arealformål BB1. Illustrasjonsplan, datert 04.11.2025, er retningsgivende for plassering av arealet. Privat uteoppholdsareal på terreng skal etableres utenfor byggegrensen.

3.1.4.3 Uteareal til eventuell næringsfunksjon skal løses innenfor bestemmelsesområde #2, jf. 5.2.

### **3.1.5 Sentrumsformål (felt SF1, SF2 og SF3)**

3.1.5.1 Innenfor felt SF1, SF2 og SF3 tillates sentrumsfunksjoner (bolig, næring og handel).

3.1.5.2 Innenfor SF1 og SF3 videreføres eksisterende situasjon. Bebyggelsen innenfor felt SF1 og SF3 er omfattet av hensynssone, bevaring kulturmiljø H570 og tilhørende bestemmelser, jf. 4.2.

3.1.5.3 Areal innenfor SF1 som grenser til o\_FO3 skal være trinnfritt og ha rullbart dekke. Overgangen mellom SF1 og o\_FO3 skal være trinnfri.

3.1.5.4 Ny bebyggelse innenfor SF2 skal bidra til å tette igjen gateløpet i Nesttunvegen på en harmonisk og proporsjonal god måte med fasademateriale og farge som samspiller med bebyggelsen i gateløpet.

3.1.5.5 Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak med takvinkel mellom 30-70 grader og taket skal tekkes med båndtekkning, teglstein eller skifer. Det skal benyttes pusset mur i fasade. Fargepaletten skal være dempet og det skal være kontrast mellom takfarge og fasadefarge og mellom næringsetasje på gateplan og øvrige etasjer.

3.1.5.6 Nytt bygg i SF2 skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje med inngang fra Nesttunvegen. Minimumshøyde for næringsetasjen er 4 meter brutto. Øvrige etasjer skal ha boligformål med inntil 7 boenheter. Det skal etableres et sekundært inngangsparti i 2. etasje, mot vest, som er tilgjengelig via fellesareal/gang fra trappe- og heishus. Boligformål tillates ikke på gateplan.

### **3.1.6 Renovasjonsanlegg (felt f\_RA)**

3.1.6.1 Innenfor felt f\_RA skal det etableres nedgravde bunntømte containere.

3.1.6.2 Renovasjonsanlegget er felles for boenhetene og næring med *husholdningsnær avfallstrøm* i felt BB1, B/T og SF2. BB2 og SF1 skal tilknyttes renovasjonsanlegg- og løsning innenfor f\_RA.

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

### **3.2.1 Kjøreveg og veg (felt o\_KV, f\_V1, f\_V2, f\_V3)**

3.2.1.1 Felt o\_KV er eksisterende offentlige kjøreveg. Dagens utforming skal videreføres. I krysset mellom Nesttunvegen og Sundts veg skal det etableres en overgang med rullbart dekke jf. Illustrasjonsplan datert 04.11.2025. Endelig utforming og plassering skal avklares i forbindelse med søknad om tiltak.

3.2.1.2 Avkjørsel f\_V1 og o\_SK1 skal dimensjoneres og opparbeides for brannbil, men skal kun betjene én HC-parkeringsplass, samt dedikert parkering på samme område til hjemmesykepleier/hjemmehjelp. Varelevering er ikke tillatt. Avkjørselen skal etableres med gjennomgående fortau og nedsenket fortauskant jf. 3.2.2.2.

3.2.1.3 Felt f\_V2 er eksisterende felles avkjørsel og kjørbare adkomstveg til f\_V3 samt eksisterende

parkeringsgarasje innenfor BB2 og til SF1. Kjørebane er angitt med regulert kant kjørebane, og skal opparbeides med et dekke som tydelig skilles fra annet, omliggende vegareal. Overgang til fortau (o\_SK2) skal utføres iht. 3.2.2.3 med opphøyet fortauskant. Endelig utforming av fortau og avkjørsel skal avklares i forbindelse med søknad om tiltak. Areal benyttet som biloppstillingsplass langs BB2, innenfor f\_V2 skal fjernes.

3.2.1.4 Felt f\_V3 er adkomstveg til felles parkeringsanlegg innenfor BB1 (under bygg D), til SF2 og B/T samt f\_RA (renovasjonsanlegg), til oppstillingsplass for brannbil og til snuhammer (f\_T). Kjørebane er angitt med regulert kant kjørebane og skal opparbeides med et dekke som tydelig skilles fra tilgrensende vegareal og torgformål. Kjørebane skal dimensjoneres og opparbeides for lastebil (L). Endelig utforming av fortau og avkjørsel skal avklares i forbindelse med søknad om tiltak.

3.2.1.5 Oppstillingsplass for brannbil skal skiltes. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje skal merkes med maks. belastning. Illustrasjonsplan datert 04.11.2025 er veiledende for plassering av oppstillingsplass. 3.2.1.6 Oppstillingsplass for brannbil skal utformes med kjørefast dekke for å sikre tilkomst ved utrykning.

### **3.2.2 Fortau (felt o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_FO4)**

3.2.2.1 Felt o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3 og o\_FO4 er eksisterende offentlige fortau.

3.2.2.2 o\_SK1 skal opparbeides med nedsenket fortauskant igjennom avkjørsel til f\_V1, ref. 3.2.1.2.

3.2.2.3 o\_SK2 skal opparbeides med opphøyet fortauskant igjennom avkjørsel til f\_V2, ref. 3.2.1.3.

3.2.2.4 Areal med nedsenket fortauskant (o\_SK1 og o\_SK2) langs Nesttunvegen (o\_KV) skal oppgraderes og opparbeides med normert fortauskant og rullbart dekke.

### **3.2.3 Torg (felt f\_T)**

3.2.3.1 Arealformålet angir sone for blandet formål hvor myke trafikanter skal prioriteres inkludert areal for snuhammer. Snuhammeren skal dimensjoneres for renovasjonsbil (L) og utformes iht. 3.2.3.3. Deler av arealet inngår i oppstillingsplass for brannbil, jf. 3.2.1.5.

3.2.3.2 Arealformålet skal opparbeides med rullbart dekke, som for eksempel taktile heller eller armert gress, som tydelig kan skilles fra tilgrensende kjørebane (f\_V3, f\_V2). Langs arealformål SF2 skal det legges til rette for beplantning, for et mykere estetisk uttrykk.

3.2.3.3 Snuhammeren skal opparbeides på en kjøresikker måte, også med tanke på høydeforskjell til o\_FO3 og til SF1. Areal som er utenfor renovasjonsbilens sporingskurver skal opparbeides med beplantning og (by-)romskapende elementer, for et mykere estetisk uttrykk.

3.2.3.4 Høydeforskjell mellom f\_T og o\_FO3 skal tas opp i designet med avtrappingsnivåer, som integreres på en helhetlig og funksjonell måte. Utformingen skal være byromsmessig og invitere til allmenn ferdsel og bruk. Det skal benyttes varige materialer med estetisk høy kvalitet, som granitt eller skifer. Designelementer og form skal på en estetisk måte strukturere og ivareta trafiksikkerhet og trygge bevegelseslinjer.

### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (felt o\_AVG1, o\_AVG2)**

3.2.4.1 Felt o\_AVG1 og o\_AVG2 er sideareal til offentlig vei, for skråningsutslag, kabelgrøft og

tilsvarende. Det tillates at formålslinjene til samferdselsformålene o\_AVG1 og o\_AVG2 fravikes for å optimalisere linjeføring.

3.2.4.2 Arealene skal gis en grønn og tiltalende utforming.

### **3.2.5 Energianlegg (felt o\_EA)**

3.2.5.1 Areal for eksisterende trafo / nettstasjon.

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

### **3.3.1 Naturområde (felt o\_GN)**

3.3.1.1 Varmekjære treslag som ask, sommereik, bøk og hassel skal bevares. Felling kan tillates dersom treet utgjør en fare for omgivelsene.

3.3.1.2 Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

3.3.1.3 Forekomster av bredt dunkjevle langs Litle Nesttunvatn skal bevares.

3.3.1.4 Det kan gjennomføres sikringstiltak mot steinsprang.

3.3.1.5 Det er ikke tillatt å fylle ut eller dumpe midlertidige masser/masser i naturområdet, eller dumpe vegetasjon i naturområdet. Det er ikke tillatt med midlertidig lagring av anleggsutstyr.

### **3.3.2 Turveg (felt 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 (felt o\_NSV)**

3.4.1.1 Arealformålet omfatter østlig del av Litle Nesttunvatn.

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

---

### **4.1 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (sone H560)**

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, men må utføres i samråd med eller av arborist.

### **4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (sone H570)**

4.2.1 Hensynssone H570 omfatter felt BB1-BB2, felt B/T, felt SF1-SF3, f\_RA og samtlige samferdselsformål. For eksisterende bebyggelse i felt SF3 (Nesttunvegen 97 og 99) og felt B/T (Villa Holberg) skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes.

---

- 4.2.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, skal det ved oppføring av ny bebyggelse ha samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.
- 4.2.3 Ved restaurering eller reparasjon av eksisterende bygninger skal det benyttes samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet.
- 4.2.4 Bygning tillates kun ombygd eller utbedret dersom tiltaket ivaretar bygningens opprinnelige eksteriør og arkitektoniske uttrykk, herunder målestokk, volum, takform, fasadeutforming, detaljering, materialbruk og fargesetting.
- 4.2.5 Uteoppholdsarealet vest for Villa Holberg skal opparbeides på en måte som viderefører det grønne, historiske preget med variert beplantning og vegetasjonssjikt. Større, levedyktige rododendron skal bevares. Rododendron som eventuelt må fjernes skal erstattes med nye og dokumenteres til søknad om rammetillatelse. Hagemurer skal bevares, eventuelt flyttes og etableres på nytt innenfor hensynssonen.

### **4.3 Sikringszone friskt (sone H140)**

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

### **4.4 Faresone flomfare (sone H320)**

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

### **4.5 Faresone ras- og skredfare (sone 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 3.3.1.4. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige.

### **4.6 Støysone (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 bygge- og anleggsområde**

- 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 omfatter areal som kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde. Midlertidig bygge- og anleggsområde kan kun plasseres innenfor arealformål BB1, f\_RA, f\_V3, f\_T og på ubebygd del av B/T.
-

## 5.2 Uteareal Villa Holberg

- 5.2.1 Bestemmelsesområde #2, i arealformålet B/T, angir uteareal til 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 Gangforbindelse til Nesttunvegen

- 5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en trapp i stein ned til Nesttunvegen. Trappen skal ha minimum 2 meter fri bredde og anlegges med trillefelt/rampe tilpasset sykkel og barnevogn.

## 5.4 Kjeller i Bygg A

- 5.4.1 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres underjordisk kjeller, forutsatt at uteoppholdsarealet fremstår helhetlig og med sammenheng.

# 6 Rekkefølgekrav

---

## 6.1 Før igangsettelse (IG)

- 6.1.1 Sikringstiltak mot steinsprang skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, ref. 3.3.1.4 og 4.5.1.
- 6.1.2 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsplan for etappevis utbygging, i tråd med 3.1.1.6 og 3.1.2, før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## 6.2 Før bebyggelsen tas i bruk

- 6.2.1 Området skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan jf. 3.1.2.1.a og utbyggingsplan ved etappevis utbygging (jf. 3.1.1.6), før bebyggelsen tas i bruk.
- 6.2.2 Felt f\_RA skal være opparbeidet iht. renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024 før bebyggelsen tas i bruk. Illustrasjonsplan datert 04.11.2025 er veiledende for plassering av oppstillingsplass.
- 6.2.3 Avkjørsel til f\_V1 med gjennomgående fortau (o\_SK1) skal være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.1.2 før bygg A og bygg B tas i bruk.
- 6.2.4 Avkjørsel f\_V2 med gjennomgående fortau (o\_SK2) skal være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.1.3 før bygg C og D tas i bruk.
- 6.2.5 Arealformål f\_V3 og f\_T, inkludert snuhammer, skal være opparbeidet iht. bestemmelsene 3.2.1.3, 3.2.1.4, 3.2.1.5 og 3.2.3 før ny bebyggelse innenfor BB1 tas i bruk.
- 6.2.6 Fortau langs Nesttunvegen (o\_FO1 – o\_FO3 og o\_SK1 – o\_SK2) skal være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.2.4, før bygg D tas i bruk.

- 6.2.7 Trapp i bestemmelsesområde #3 skal være opparbeidet før bygg C (SF2) eller bygg D (BB1) tas i bruk.
- 6.2.8 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.
- 6.2.9 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 retningsgivende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Prinsipp for overvannsløsning (pkt. 3.4) og for fordrøyning i pkt. 3.5 er bindende.
- Illustrasjonsplan datert 04.11.2025 er retningsgivende for disponering av planområdet.
- Formingsveileder datert 05.11.2025 er retningsgivende for arkitektonisk grep og utforming av uteoppholdsareal.