

Detaljregulering for Aksdal Vest PlanID 202006

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202006

Vedtatt i Kommunestyret dato: 28.03.2023 Sak:20/23

Endret dato: 03.09.2024 delegasjonssaksnr.: 648/24

Endret dato: 29.01.2026 Teknisk utvalg Sak 006/26

Endret dato: 20.08.2026 delegasjonssaksnr.: 410/26

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av sentrumsområdet med boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting, samt tilhørende trafikkarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig går den i formålsgrensen. Bygninger skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, mens støttemurer, leke- og uteoppholdsareal, gangveier, avkjørsler og interne kjøreveier, parkering og teknisk infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensene.

2.2. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Minimum 80 % av områder til bolig/tjenesteyting skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp for alle uterom, gangforbindelser og ulike aktivitetsflater. Adkomstpartier, parkering og renovasjon skal være godt synlige

og tilgjengelige.

2.3. Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn ved utbygging i planområdet:

- I ny bygningsmasse der boliger ligger i gul støysone, skal alle boenheter være gjennomgående og ha en stille side der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB. Alle boenheter skal også ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Minst 50 % av oppholdsrom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB.
- I ny bygningsmasse der ~~helserelaterte funksjoner offentlig/privat tjenesteyting~~ ligger i gul støysone, skal ~~minst 50 % av oppholdsrom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB. Dersom det kun er ett rom per boenhet skal dette rommet alle rom for overnatting~~ ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB. Stille deler av uteoppholdsareal skal ha støynivå $L_{den} \leq 50$ 55 dB.
- For alle støyfølsomme rom samt boligbalkonger som har støynivåer utenfor vindu/fasade som overskrider 55 dB, må det vurderes behov for støyreducerende tiltak før igangsettingstillatelse. Mulige tiltak kan være støyskjerm langs vei, glassflater utenfor støyutsatte vinduer, balkonger med tett rekkverk/full innglassing, vinduer med sidehengslet lufteluke osv.
- Ved detaljutforming av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Variasjon i uttrykk, material- og fargebruk samt beplantning bør etterstrebes. Støyskjermene skal byggemeldes.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og grenseverdiene gitt der skal også legges til grunn i anleggsperioden.

2.4. Overvannshåndtering

VA-rammeplan utarbeidet av Asplan Viak datert 17.11.21 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Naturbaserte løsninger skal vurderes i videre detaljprosjektering.

2.5. Utomhusplan

Det skal lages utomhusplan i målestokk 1:500/1:200, som del av byggesøknad. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes byggearbeider.

Utomhusplanen skal vise målsatte terrengforhold, trafikk- og parkeringsforhold, utemøblering, grøntanlegg/vegetasjon, murer, gjerder og lignende. Det skal redegjøres for plassering, utforming og farge- og materialbruk.

2.6. Tiltaksplan og massehåndtering

Tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn (08.07.21) skal være førende for håndtering av masser i anleggsfasen. Masseoverskudd skal benyttes på en samfunnsnyttig måte, fortrinnsvis ved gjenbruk innenfor områdene.

Tilførte masser må være rene og fri for fremmede skadelige planter. Dersom det blir oppdaget fremmede arter som vurderes som høyrisikoarter etter anlegg er ferdig, må disse bekjempes/ fjernes.

For eventuelle skjæringer i morenemassene bør skjæringshelning ikke overskride 1:2,5, eventuelt 1:2 med sikringstiltak. For å hindre overflateerosjon kan skjæringene dekkes til med f.eks. et vegetasjonsdekke eller erosjonsnett.

2.7. Estetisk utforming

Det skal ved utforming av bygninger innenfor hele planområdet velges materialer og løsninger som er miljø- og ressursvennlige, og som sikrer et felles arkitektonisk uttrykk i hele planområdet. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Det skal benyttes robuste og vedlikeholdsfrie materialer.

2.8. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer funn av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1)

Innenfor området tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres minimum ~~18 30~~ boenheter innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 40 % BYA.

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +31,5 og maksimum på kote +38.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det tillates oppført bod på inntil 15 m² pr. bolig innenfor feltet.

Det kan etableres gangforbindelse fra o_SGG1 og gjennom BKS1 til parkeringsplassen o_SPP.

Parkering

Parkeringsplasser innenfor feltet tillates etablert i garasje/carport. Tillatt byggehøyde for overbygget parkeringsplass er 3,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje/carport skal oppføres ensartet og tillates sammenbygget med gjerde i grensen mot o_B/T.

Uteoppholdsareal

Innenfor feltet skal det etableres et felles, helhetlig uteoppholdsareal med gangforbindelser til gang- og sykkelveg i vest, o_SGG1, og til fortau i nord, o_SF8. Feltet skal beplantes og ha et grønt og frodig preg med utstrakt bruk av vegetasjon i form av stedegne arter. Det skal etableres sittegrupper og en nær-/sandlekeplass.

Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS2)

Innenfor området tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse og omsorgsboliger uten base. Det skal etableres minimum 14 boenheter innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 40 % BYA.

Minimum tillat planeringsnivå er på kote +32 og maksimum på kote +35,5.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS3)

Innenfor området tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres minimum 12 boenheter innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 40 % BYA.

Minimum tillat planeringsnivå er på kote +33 og maksimum på kote +36,5.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Forretning/kontor/tjenesteyting (felt BKB1)

Innenfor området tillates etablert forretning, kontor, og offentlig eller privat tjenesteyting.

Det skal sikres gangforbindelse gjennom formålet til o_SGG1/o_ST. Det tillates også adkomst til parkeringskjeller i BKB2 gjennom området.

Det tillates murer på inntil 5 meters høyde mot hensynssone H550, men disse må avtrappes minimum hver 1,5 meter høyde. Tilgrensende tiltak mot hensynssona må tilpasses terrenget slik at formålet med bevaring av høydedraget i ivaretas i størst mulig grad.

For BA1 skal det settes av 1,2 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA forretning/kontor/ tjenesteyting, for bolig min. 1 maks. 2 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor BKB1.

Bolig/tjenesteyting (felt BKB2)

Innenfor området tillates det bygd omsorgsboliger og andre boligtyper tilknyttet helsefunksjoner, i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlige/private helse- og omsorgstjenester.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 80 % BYA. Inntil 1000 m² av bebygd areal kan benyttes til overbygd atrium.

Det skal bygges minimum 80 boenheter innenfor formålet.

Arealer til parkering under terreng medregnes ikke i oppgitt BYA. Adkomst til parkeringskjeller er tillatt via BKB1 og under torg (ST)

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +33,5 og maksimum på kote +38.

Maksimal tillatt mønehøyde er 18 meter over tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå. Maksimale kotehøyder for møne på nye bygninger er vist på plankartet. Mindre elementer som tekniske rom, lufter- eller heissjakter kan i nødvendig grad overskride maksimale byggehøyder, og disse skal være tilbaketrekt fra fasaden.

Bolig/tjenesteyting (Felt o_B/T)

Innenfor feltet tillates det etablert boligtyper knyttet til helsefunksjoner, i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlig/privat helse- og omsorgstjenester.

Utnyttelsesgraden er satt til maks. 80 % BYA, inkludert parkeringsareal.

Maks. byggehøyde innenfor feltet er definert innenfor byggegrensene satt i plankartet. Minimum tillatt topp gulv 1. etasje er på kote +35,0 og maksimum på kote +36,0.

Det skal etableres et uteoppholdsareal innenfor feltet. Utearealet skal være skjermet for innsyn og opparbeides med oppholdssoner og variert beplantning. I tillegg skal uteområdet utformes med et lekeområde for barn.

Parkeringsplasser tillates etablert innenfor byggegrensen i vest, og kan overbygges. Maks. tillatt overbygd areal er 220 m² BYA.

Det skal etableres minimum 9 sykkelparkeringer innenfor B/T.

Kommunalteknisk anlegg (felt K)

Innenfor området tillates det etablert avfallsrom tilknyttet BKB2.

Avfallsrommet skal etableres under BLK og i deler av BKB2. Det skal etableres under terreng med BLK som formål over avfallsrommet.

Det tillates adkomst til avfallsrommet via BKB2 og via driftsveg.

Energianlegg (felt o_BE1)

Innenfor området o_BE1 tillates det etablert trafo til EL-forsyningen. Trafoen skal ha tilkomst fra minst to sider og minst en må være som offentlig veg. Trafoen tillates etablert med min. avstand på 2 m fra offentlig veg.

Lekeplass (felt o_BLK)

Innenfor området skal det opparbeides for aktiviteter for lek og rekreasjon, med funksjoner som tilsvarer funksjonene for aktivitetsflate, eventuelt i kombinasjon med område-/kvartalslekeplass. Innenfor o_BLK skal det etableres nærlek for de minste for boliger i felt BA1. Nærlekeplass skal være på min. 150 m² og skal ligge innenfor en avstand på maks. 50 m fra adkomst til boligene i felt BA1.

**Angitt bebyggelse og anleggsformål -
Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig (felt BA1)**

Innenfor området tillates etablert forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, alternativt de foregående formålene i kombinasjon med bolig i inntil 45 % av 2. etasje, og bolig i inntil hele 3. og 4. etasje.

Fasade i 2. etasje mot o_SGG1 og o_ST skal til enhver tid opprettholdes som aktiv og publikumsrettet med etablering av formålene forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

Det tillates maks. 35 boenheter innenfor formålet.

For boliger i BA1 skal det settes av min. 5 m² privat uteoppholdsareal. Boliger i BA1 skal dokumentere deltakelse i o_BLK, på minimum 25m² per bolig, som kompensasjon for felles uteoppholdsareal. Nærlekeplass skal opparbeides på min. 150 m² innenfor o_BLK.

Felles parkeringsplass for boliger i felt BA1 skal avvikles innenfor felt BKB1. Her skal det anlegges min. 1 – maks. 2 parkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkering kan løses innenfor felt o_SPP. Min. 10 % av kravet til parkering skal være HC.

Sykkelparkering for boliger i felt BA1 skal løses innenfor formålet. Det skal settes av min. 1 utendørs sykkelplass pr. boenhet og min. 2 innendørs sykkelplasser pr. boenhet.

Felles renovasjonsstasjon til boligene skal avvikles som felles anlegg innenfor bestemmelsesområde #4. Løsning for boligrenovasjon omforent med renovatør skal fremgå av byggesøknad.

3.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS1-3, BKB1-2)

Parkering

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass for bil og 2 innendørs + 1 utendørs sykkelplass per boenhet på BKS1-3, og dette inkluderer gjesteparkering.

For BKS1 tillates 1 parkeringsplass for bil pr. bolig.

Det skal settes av 1,2 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA forretning/ kontor/ tjenesteyting på BKB1.

Det skal settes av 5 parkeringsplasser for bil og 2 sykkelparkeringsplasser per 10 sengeplasser innenfor BKB2.

Det skal settes av min. 4 sykkelplasser pr. 1000 m² for næringsbygg/ arealer >1000 m² BRA.

Parkering og sykkelparkering for felt BKS1, BKS2 og BKS3 løses som overflateparkering innenfor det enkelte formål, samt i felt o_SPP.

Parkering og sykkelparkering for felt BKB1 løses innenfor felt BKB1 samt i felt o_SPP.

Parkering og sykkelparkering for felt BKB2 løses i parkeringskjeller innenfor felt BKB2 og som kantparkering (o_SP) langs o_SKV2 for besøkende med spesielt behov for nærhet til BKB2.

Parkeringsanlegg bør ha areal til bod og sykkelparkering for beboerne innenfor BKS1-3. Minimum 10 % av gjesteparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering.

For boligprosjekt på mer enn 500 m² BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg.

Minimum 80 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige hele døgnet. Minimum 5 % av besøks-/kundeparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering med kort avstand til inngang/målpunkt.

For nybygg/ombygginger på mer enn 1000 m² BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg ved inngangene og fortrinnsvis legges under tak.

Renovasjon

Sortering, lagring, innsamling/henting av avfall skal skje i størst mulig grad i felles anlegg for hvert område. Det skal etableres renovasjonsløsninger tilpasset enhetene i

områdene, med tilstrekkelig areal for sortering av avfall. Løsning for renovasjon skal vises i forbindelse med byggetillatelse.

Nedgravde avfallscontainere tillates etablert innenfor avsatt areal, o_RA.

Energiløsning

Nye utbyggingsprosjekt skal være energieffektive og skal som et minimum tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav for energibehov og energieffektivitet (TEK17 eller senere utgaver).

Det tillates oppført nye nettstasjoner / trafokiosker innenfor det enkelte delområdet etter nærmere avtale om plassering oa. mellom kommunen og leverandør.

Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal i BKS1- BKS3 hvorav:

- 5 m² er privat uteareal
- 10 m² er felles lekeareal innenfor nær/sandlekeplass, med minimum størrelse 150 m²
- 15 m² er offentlige lekeareal innenfor kvartalslekeplass/aktivitetsflate/ballfelt

Det skal settes av mest mulig sammenhengende uteoppholdsareal i BKB2, med variasjon i bruksmuligheter, og tilrettelagt tilkomst fra størst mulig deler av bygningsmassen.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Mindre deler av felles uteoppholdsareal kan være overbygget av hensyn til vind og vær.

Alle boenheter skal ha egnede private arealer for uteopphold som er skjermet for innsyn og har gode solforhold. Uteareal skal være mest mulig sammenhengende, ha trafiksikker adkomst fra tilliggende boligområder og være skjermet fra trafikk, forurensning og støy.

Følgende krav til størrelse og avstand gjelder for lekeplasser, og disse må innarbeides i utomhusplan for det enkelte delfelt:

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4 - 25	150 m ²	50 m
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	25 - 200	1500 m ²	150 m

Aktivitetsflate (ballfelt)	150 - 600	2500 m ²	400 m
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600 - 1200	6000 m ²	500 m

3.3. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1, BA1)

Maksimalt bruksareal til forretninger (detaljhandel, dagligvare) er 8000 m² BRA, med aktive og publikumsretta fasader på gateplan.

Det skal minimum bygges 6000 m² BRA til forretninger (detaljhandel).

Maksimalt bruksareal til kontorlokaler samt offentlig og privat tjenesteyting er 8000 m² BRA og skal primært legges i 2. etasje og oppover. Mot o_SGG1 og o_ST skal det etableres åpne fasader, med innganger ut mot gateplan. Områdene mellom fasade og o_SGG1/o_ST skal tilpasses utformingen av gate og torg, slik at helheten i området sikres.

Det skal minimum bygges 6000 m² BRA til kontor og privat tjenesteyting.

Av totalareal på til sammen 16 000 m² BRA kan maks 4000 m² BRA bli brukt til bolig. Dette gjelder for boliger i del av 2. etasje og boliger i inntil hele 3. og 4. etasje av BA1.

Arealer til parkering/under terreng medregnes ikke i oppgitt BRA.

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +31 og maksimum på kote +36,5.

Maksimale kotehøyder for møne på nye bygninger er vist på plankart. Mindre elementer som lufte- eller heissjakter skal ligge inntrukket fra fasadeliv og kan

overskride maksimale kote- og byggehøyder. Innenfor bestemmelsesområde #3 gjelder egne føringer for byggehøyde.

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

Veg (felt o_SV)

Formålet omfatter kommunale adkomstveier til ulike eiendommer med blandet trafikk, og med bredder som vist på plankartet. Det går frem av plankartet om vegen skal være privat, felles eller offentlig.

o_SV3 er tilkomst til BKB1. Trafikkøyt vist i plankartet skal være overkjørbar.

Kjøreveg (felt o_SKV)

Formålet omfatter offentlig kjøreveg med tilhørende anlegg, som vist på plankartet. Det tillates kun direkte avkjørsler fra kommunale veger hvor det er vist i planen enten med formål eller avkjørselspil.

o_SKV1 omfatter Aksdalsvegen.

o_SKV2 omfatter Rådhusvegen vest og ny rundkjøring nord for E134.

o_SKV3 omfatter rundkjøring og kommunal kjørevei sør for E134.

o_SKV4 omfatter adkomst til felt o_B/T og BKS1, med tilhørende snuhammer.

Fortau (felt o_SF)

Områdene skal benyttes til offentlig fortau. Fortau skal utformes som vist i plankartet. Fortauene skal opparbeides samtidig med veginnlegget for øvrig.

Torg (felt o_ST)

Innenfor formålet skal det etableres offentlig torg, som visuelt og funksjonelt skal henge sammen med gangveg o_SGG, og åpne plasser inn mot omkringliggende bebyggelse. Torget skal fremme ulike typer aktivitet, opphold og ferdsel, og kan møbleres med sitteplasser, takoverbygg og beplantning.

Tilkomst til parkeringskjeller på BKB2 under torget er tillatt.

Gang-/sykkelveg (felt o_SGS)

Områdene skal benyttes til offentlige gang-/sykkelveger. Gang-/sykkelvegene skal utformes som vist i plankartet, og de skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger skal opparbeides etter teknisk plan. Gang- og sykkelveger skal vedlikeholdes av kommunen.

Gangveg/gangareal/gågate (felt o_SGG)

Området skal benyttes til offentlig sambruksareal for syklende og gående. Området skal vedlikeholdes av kommunen, og skal opparbeides med permeable flater som visuelt og funksjonelt henger sammen med torget (o_ST).

Sykkelanlegg (felt o_SS)

Område for o_SS skal benyttes til sykkelveg, og være kjørbart for nyttekjøring.

Annen veggrunn - grøntareal (felt o_SVG)

Grøntarealene skal fremstå som frodige. Innenfor formålet kan det settes opp anlegg for tekniske innretninger som hører veien til, som rekkverk, mur, lyssetting og grøfter. Videre kan arealet benyttes til snølagring, avkjørsler og overvannshåndtering. **o_SVG2 tillates overkjørbart.**

Parkeringsplasser (felt o_SPP)

Innenfor området parkeringsplasser (o_SPP) skal det opparbeides overflateparkering som parkering for hele Aksdal sentrum.

Området kan benyttes til gjesteparkering for felt BKS1-3, BA1 og BKB1-2.

Kantparkering (felt o_SP)

Langs o_SKV2 kan det opparbeides kantparkering (o_SP) for besøkende til BKB2 med spesielt behov for nærhet til BKB2. Minimum 5 % av parkeringsplassene for o_SP skal være HC-parkering.

3.5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/ grønnstruktur (felt o_GBG1)

Innenfor området skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt med andre tiltak over grunnen enn opparbeidelse av sti/ gangvei hinderløyper, utsiktspunkt med sittebenker eller mindre lekeapparat som fremmer frilek.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Frisikt (sone H140) (§11-8 a)

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

4.2. Hensynssone grønnstruktur (H540)

Innenfor hensynssonen skal det opparbeides grønnstruktur i form av park. Utformingen av parken skal godkjennes av kommunen.

4.3. Hensynssone landskap (H550)

Innenfor hensynssonen skal terrenget i størst mulig grad bevares urørt.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (område #1)

Innenfor området er det tillatt å oppføre bygningsmasse under bakkenivå utenfor byggegrense, som en del av område BKB1. Føringer for utforming av bygningsmasse og arealbruk for BKB1 er gjeldende.

5.2. Midlertidig bygg- og anleggsområde (område #2)

Midlertidig anleggsområde skal benyttes til terrengforandringer, deponering av masser i anleggsfasen. Arealene innenfor o_SPP kan benyttes til lagring av masser, utstyr og etablering av riggområder både før og etter etablering av midlertidige eller faste parkeringsplasser. Områdene skal være ryddet og tilbakeført så nært som mulig til hovedformålet parkering innen 6 måneder etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

5.3. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (område #3)

Området skal sikre sikt fra BKB2 til Bongsatjørna, og maksimal mønehøyde, inkludert tekniske anlegg på tak, er kote +39,5.

5.4. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (område #4)

Område skal sikre felles renovasjonsstasjon for boliger i felt BA1.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse (felt K, BKS1-3, BKB1-2, BA1, B/T)

I forbindelse med søknad om tiltak skal det legges ved teknisk plan for vei, vann og avløp. I tillegg til hovedledningsnett skal pumpestasjoner, nettstasjoner, traseer for kabler vurderes, og håndtering av overvann vurderes og vises løst.

Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse kreves det dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring (Rådhusvegen øst/E134), eller bygging av ny iht. plan 201403.

Det skal utarbeides landskapsplan/opparbeidelsesplan for leke- og utendørs oppholdsareal som grunnlag for prosjektering og gjennomføring.

Alle støyforhold må dokumenteres senest mot rammesøknad.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt K, BKS1-3, BKB1-2, BA1, B/T)

Før det gis igangsettingstillatelse må teknisk plan for vei, vann og avløp være godkjent av kommunen. I tillegg til hovedledningsnett skal pumpestasjoner, nettstasjoner, traseer for kabler vurderes, og håndtering av overvann vurderes og vises løst.

Før det gis igangsettingstillatelse må utomhusplan for det enkelte utbyggingsområde, overvannshåndtering og tekniske planer for vei og VA være godkjent av kommunen.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1-3, BKB1-2, BA1, B/T)

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på BKB1 og BA1 må o_ST, o_SGG1 og 2 og o_SV3 med tilhørende fortau være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 20.000 m² BRA samlet innenfor BKB1-2 BKS1-3, og BA1 må ny rundkjøring nord for E134 (o_SKV2) være etablert, inkludert påkjøringsrampe til E134.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på BKS1-2, BKB1-2, og BA1 må o_SKV1 og o_SKV2 med tilhørende fortau, gang- og sykkelveg og sykkelfelt være etablert, frem til kryss ved o_SV3.

Før det gis brukstillatelse på BKS1-3, BKB2 og BA1 må eventuelle skjermingstiltak mot støy være gjennomførte. Lekeplasser og aktivitetsfelt innenfor hvert delfelt skal være ferdig etablerte. Det kan bygges inntil 20 boliger innenfor BKS1-3 innen

kvartalslekeplass (o_BLK) kreves ferdig etablert. Område o_BLK inkl. nærlek, renovasjonsstasjon i område #4 og boligparkering skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boliger i BA1.

Før første bolig/bygg kan gis brukstillatelse i hvert enkelt delfelt, må VA, kjørevei med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei, felles gatetun, felles og privat parkering med adkomst og interne lekeområder være ferdigstilt.

Før brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS1 kan gis, skal veg o_SKV4, renovasjon o_RA og annen veggrunn o_SVG1 og 2 være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse innenfor felt o_B/T kan gis, skal veg o_SKV4, renovasjon o_RA og annen veggrunn o_SVG1 og 2 være ferdig opparbeidet.