



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Roligheten



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 21.04.2016

Datert: 30.09.2015, revidert 08.03.2016, 17.12.2025.

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1 FORMÅLSPARAGRAF

4

2 REGULERINGSFORMÅL

4

2.1	Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1	4
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2	4
2.3	Grønnstruktur Jf. pbl § 12-5 2 ledd nr. 3	4
2.4	Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.....	4

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4

3.1	Uteoppholdsareal og lekeplasser Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.	4
3.2	Parkering Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.....	5
3.3	Vei.....	5
3.4	Gang- og sykkelvei/ Gangveg	6
3.5	Fortau.....	6
3.6	Allè	6
3.7	Vann og avløp.....	6
3.8	Frisiktsoner	6
3.9	Permanent sikringsgjerde mot jernbanen.....	6
3.10	Geoteknikk.....	6
3.11	Renovasjonsanlegg	6

4 FELLESBESTEMMELSER

7

4.1	Forhåndskonferanse	7
4.2	Kulturminner.....	7
4.3	Støy	7
4.4	Luftkvalitet	7
4.5	Estetikk og stedstilpasning	7
4.6	Matjord	8
4.7	Overvann.....	8
4.8	Arbeider i tilknytting til eksisterende jernbane	8
4.9	Nettstasjon	8
4.10	Universell utforming.....	8

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8

5.1	Utomhusplan.....	8
5.2	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	9
5.3	Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-9).....	10
5.4	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)	10
5.5	Boligbebyggelse (B1 og B2)	11
5.6	Lekeplasser (LEK) og sandlekeplasser.....	11
5.7	Renovasjonsanlegg (f_RA 1-3)	11

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

12

6.1	Veg (V1-8).....	12
6.2	Fortau (FO1-5).....	12
6.3	Gang-sykkelveg (GS1-3)	12
6.4	Gangveg (GG)	12
6.5	Annen veigrunn - grøntareal (AVG).....	12

7 GRØNNSTRUKTUR

12

7.1	Grønnstruktur (G1-11).....	12
7.2	Turdrag (TD)	13

8 HENSYNSSONER

13

8.1	Bestemmelsesområde – utforming	13
8.2	Bevaring naturmiljø (H560_1)	13
8.3	Sikringssone – Frisiktsone (H140_1)	13
8.4	Støysone – Gul sone (H2201-2)	13
8.5	Fareområde - Høyspenningsanlegg (H370_1).....	13

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med innslag av blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse i planområdet.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (PBL).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1

- Boligbebyggelse (B)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse blokk (BB)
- Lekeplass (LEK)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Renovasjonsanlegg (RA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2

- Veg (V)
- Fortau (F)
- Gangvei (GG)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG)

2.3 Grønnstruktur Jf. pbl § 12-5 2 ledd nr. 3

- Grønnstruktur (G)
- Turdrag (TD)

2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.

- Bestemmelsesområde – Avsatt område til overvannshåndtering (#1)
- Støysone – gul sone (H220)
- Sikringssone – Frisikt (H140)
- Fareområde – Høyspentanlegg, inkl. høyspenningskabler (H370)
- Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø (H560)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

- a) f_LEK1 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BK1 og BB.
- b) f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BK2 og BK3.
- c) Innenfor formål BK4 skal det være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, sandkasse, fast dekke for sykkel, rullestol og barnevogn, bane for sykling, kltring eller lignende før det gis brukstillatelse innenfor feltet. Området skal gi

mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplassen skal utformes med variert terreng og vegetasjon, og gi både sol- og skyggepartier. Minimum 50% av lekearealet skal ha sol kl. 15.00 ved jevndøgn. Området skal sikres mot vei for å ivareta trygghet. Sandlekeplass inngår i nærlekeplass.

- d) f_LEK3 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BK5, BK6, BK7, BK8 og BK9.
- e) f_UTE skal være ferdig tilrettelagt for ballspill før mer enn 50% av feltet kan bygges ut. Dersom midlertidig brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende juni måned.
- f) Sandlekeplasser er ikke regulert inn som eget formål, men skal opparbeides innenfor boligformålene BB og BK1-9. Sandlekeplassene skal ha minimum areal på 150 m² med minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssyssel. Lekeplassene skal plasseres slik at alle boenheter innenfor formålet har maksimal avstand på 50 meter til nærmeste sandlekeplass. Sandlekeplassene må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på bygninger i det tilhørende feltet. Dersom midlertidig brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal lekeplassarealene være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende juni måned.

3.2 Parkering Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Oppstillingsplass for minimum en bil per boenhet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor feltet. Før det kan gis brukstillatelse til felt med felles parkeringsanlegg for flere boenheter må felles parkeringsareal med minimum en parkeringsplass per boenhet være ferdig opparbeidet.

3.3 Vei

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr.10.

- a) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt B1 skal f_V1 være ferdig opparbeidet.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BB, skal o_V2 være ferdig opparbeidet.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK1 og BK2, skal o_V2, o_V4 og o_V7 være ferdig opparbeidet.
- d) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK3, skal o_V2, o_V4, o_V6 og o_V7 være ferdig opparbeidet.
- e) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK4 skal o_V2 være ferdig opparbeidet.
- f) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK5-7 skal o_V2, o_V5, o_V6 og o_V7 være ferdig opparbeidet.
- g) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK8 og BK9 skal o_V2 og f_V3 være ferdig opparbeidet.

3.4 Gang- og sykkelvei/ Gangveg

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Før det kan gis brukstillatelse for BK1-9 og for BB skal o_GS1-3 og o_GG være ferdig opparbeidet.

3.5 Fortau

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Fortau FO skal opparbeides samtidig med tilstøtende veiareal.

3.6 Allè

Planting av (erstatning av ødelagte) trær skal være utført før kommunen overtar grøntareal med bevaringsverdig Allè.

3.7 Vann og avløp

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Tiltakene for vei, vann- og avløp skal være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for dette arbeidet.

3.8 Frisiktsoner

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Frisiktsone skal etableres samtidig med tilhørende del av veiformål. Vegetasjonen i frisiktsonene skal maksimum være 50 cm høy.

3.9 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10

Permanent sikringsgjerde mot jernbanen skal være etablert før det gis brukstillatelse for BB og BK1.

3.10 Geoteknikk

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Geoteknisk prosjektering må være gjennomført for områder der det blir utgravinger eller pålastinger av betydning før rammetillatelse kan gis for område BB, BK1-9. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, herunder forhold knyttet til mulige setninger på eksisterende jernbane.

3.11 Renovasjonsanlegg

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Renovasjonsteknisk plan skal fremlegges som del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Forhåndskonferanse

Jfr. PBL § 12-7, ledd nr. 2 .

Kommunen kan kreve forhåndskonferanse for utbygging innenfor enkelte delfelt eller større områder.

4.2 Kulturminner

Jfr. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles.

4.3 Støy

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for støy i arealplanlegging (T-1442/2012) legges til grunn. For ny støyfølsom bebyggelse skal støynivå på sentrale leke- og aktivitetsområder og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke overstige 55 dB. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak.

4.4 Luftkvalitet

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn. For ny luftforurensningsfølsom bebyggelse skal luftforurensningsnivå på sentrale leke- og aktivitetsområder og utenfor fasade ikke overstige;

- Svevestøv (PM10) - 35 ug/m³ (7 overskridelser per år tillates)
- Nitrogendioksid (NO₂) – 40 ug/m³ årsmiddel

Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak.

4.5 Estetikk og stedstilpasning

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

- a) Ved oppføring av bebyggelse og andre konstruksjoner/installasjoner skal det legges vekt på god terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi.
- b) Bebyggelsen skal preges av god kvalitet, form, materialbehandling og fargesetting.
- c) Bebyggelsen tillates å ha et modernistisk uttrykk og et rolig, men variert formspråk, som speiler bebyggelsens funksjon, og skal ha en felles karakter som gjenspeiles i utbyggingsområdet som helhet.

4.6 Matjord

Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket skal matjorda fjernes, tas vare på og benyttes til forbedring av jordbruksareal i nærområdet. Landbruksmyndighetene skal kontaktes ved detaljprosjektering for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjorda skal beskrives i rammesøknaden. Det skal fremkomme hvor matjorda skal benyttes. Jfr. § PBL 12-7, 1. ledd nr. 2 og 12.

4.7 Overvann

For planområdet skal prinsippet om lokal overvannshåndtering legges til grunn. Tak- og overflatevann (nedbørsvann fra tette flater) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 4.

4.8 Arbeider i tilknytting til eksisterende jernbane

Det skal stilles spesielle krav for å ivareta sikkerheten i anleggsperioden. Anleggsmaskiner som kan komme innenfor sikkerhetssonen langs jernbanen må ha begrensninger i høyde og sektor. Utbygger må sørge for midlertidig sikring i anleggsperioden. Behovet for hovedsikkerhetsvakt må avklares med Jernbaneverket før arbeider nær Østfoldbanen startes. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2.

4.9 Nettstasjon

Det kan oppføres nettstasjon inkludert sikkerhetsavstand, innenfor formålsgrensen for bebyggelse og anlegg, og grønnstruktur. Nettstasjon kan komme i tillegg til gjeldende utnyttelsesgrad. I tillegg til dette skal lokalisering av nettstasjonen ta hensyn til lekearealenes kvaliteter når det gjelder funksjon og størrelse.

Frittstående nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og skal ha en byggegrense på minimum 5m, og tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 1.

Av hensyn til magnetfelt og støy fra nettstasjoner anbefales det en avstand på minimum 10 meter mellom nettstasjonen(e) og boligbebyggelse.

4.10 Universell utforming

Uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for felt B1, BB og BK1-9. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal blant annet vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
 - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, ny vegetasjon og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Plassering av ny nettstasjon.
 - Plassering av belysning.
 - Sandlekeplasser og nærlekeplasser med utforming etter kommunens lekeplassnorm.
 - Alle lekeplasser som har direkte tilknytting til trafikkert vei skal ha gjerde mot veiene.
- b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 1, Formålsparagrafen.

5.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) For boligbebyggelse skal det etableres parkering etter minimum normkrav. Minimum normkrav er minst en parkeringsplass og minst to sykkelparkeringer per boenhet.
- b) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.
- c) Utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense tillates det oppført garasjer, carporter, boder, biloppstillingsplass med ladeinstallasjon eller andre mindre installasjoner, så fremt det ikke er til hinder for fri sikt mot vei. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) Innenfor boligformålene BB og BK1-9 skal det etableres sandlekeplasser på minimum 150 m² med minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkel. Lekeplassene skal plasseres slik at alle boenheter innfor formålet har maksimal avstand på 50 meter til nærmeste sandlekeplass. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.
- e) I hvert av boligformålene B1-2, BB og BK1-9 skal det etableres parkeringsløsninger for eget felt i henhold til kommunens parkeringsnorm. Parkering skal enten løses i form av minimum en biloppstillingsplass og to sykkelparkeringer på egen tomt, eller i form av felles parkeringsanlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.
- f) I felles parkeringsanlegg skal minimum 10 %, og minst 1 av plassene, være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Videre skal minst 50% av alle parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Ved

større sykkelparkeringsplasser skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.

- g) Byggene skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- h) Tilstrekkelig frisiktsoner tilknyttet utkjøring fra egen tomt til samlevei V2 skal holdes fri for installasjoner eller vegetasjon som kan hindre sikt. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-9)

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

- a) Innenfor feltene BK1-3 og BK5-9 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to- og firemannsboliger 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg.
- b) Innenfor feltet BK4 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to-, fire – og seksmannsboliger i 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal grupperes slik at den danner et åpent eller lukket tun, rundt en nærlekeplass i midten på minimum 500 m².
- c) For BK1-9 er maksimal BYA 45 %.
- d) Framtidig terrengnivå skal være maksimalt 1 meter over gjennomsnittlig høyde på eksisterende terreng og maksimalt 2 meter over dagens kotehøyde.
- e) Alle bygg innenfor hvert felt skal ha et felles estetisk uttrykk, for eks. med hensyn til materialbruk, takform, møneretning og bygningsform.
- f) Variasjon mellom feltene bør skapes ved at bygningene har ulik utforming knyttet til følgene visuelle elementer: bygningsform, takform, møneretning og materialbruk.
- g) Maksimal mønehøyde for bebyggelse settes til 9 meter. Maksimal høyde for gesims er 8,5 meter. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
- h) Carporter/garasjer skal være tilpasset boligbebyggelsens estetiske uttrykk. Maksimal mønehøyde settes til 5 meter og maksimal gesimshøyde settes til 3 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
- i) Hele eller deler av parkeringskravet for BB kan løses innenfor BK1. Det skal sikres gode gangforbindelser mellom parkeringsplass i BK1 og BB.

5.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

- a) Innenfor feltet BB tillates det oppført blokkbebyggelse til boligformål, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) For BB er BYA 40 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Framtidig terrengnivå skal være maksimalt 1 meter over gjennomsnittlig høyde på eksisterende terreng og maksimalt 2 meter over dagens kotehøyde. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- d) Maksimal mønehøyder for bebyggelse skal være 13 meter og maksimal gesimshøyde settes til 13 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks høyde for møne og gesims skal ikke være høyere enn kote 63 moh. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

- e) Ved kanten av fjellskjæringen skal det oppføres et sikkerhetsgjerde for å hindre ulykker i forbindelse med fall ut fra fjellskjæringen. Sikkerhetsgjerde skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse på boligene i felt BB. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- f) Parkering for boenhetene i felt BB kan løses ved felles parkeringsanlegg med BK1, eller i parkeringskjeller.

5.5 Boligbebyggelse (B1 og B2)

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 2

- a) Innenfor feltet B1 og B2 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse eller kjedehus, inkludert tilhørende anlegg.
- b) Alle bygg innenfor B1 og B2 skal ha et felles estetisk uttrykk innenfor hvert selvstendige reguleringsformål.
- c) For B1 og B2 er BYA 35 %.
- d) Framtidig terrengnivå skal være maksimalt 1 meter over gjennomsnittlig høyde på eksisterende terreng og maksimalt 2 meter over dagens kotehøyde.
- e) Maksimal mønehøyder for bebyggelse settes til 9 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde settes til 7 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- f) Carport/garasje skal være tilpasset boligbebyggelsens takvinkel. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde settes til 3 meter målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

5.6 Lekeplasser (LEK) og sandlekeplasser.

- a) Alle typer lekeplasser skal ha gode solforhold og skjermbeplanting (eller leskjerm) hvis de lokaliseres i vindutsatte områder. Minimum 50% av arealet avsatt til nærlekeplass, skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn.
- b) Det skal foretas jordprøver fra lekeplassområdene for å avdekke eventuelle forurensinger i grunnen. Hvis det påtreffes forurensing av jordmasser på lekearealer som kan være skadelige for barn, skal nødvendige avbøtende tiltak iverksettes før området tas i bruk. Det skal kunne legges fram dokumentasjon både av jordprøver og avbøtende tiltak.
Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 4.

5.7 Renovasjonsanlegg (f_RA 1-3)

- a) Innenfor f_RA 1-3 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere/containere for de boliger som ikke får tilrettelagt avfall henting ved egen eiendom. Det kan benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd, i fellesarealene for avfall.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (V1-8)

Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

- a) Vei f_V1 skal være felles vei og fungere som adkomst for felt B1.
- b) Vei o_V2 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BB, BK1, BK4, BK8 og BK9.
- c) Vei f_V3 skal være felles adkomst for felt BK8 og BK9.
- d) Vei o_V4 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK2 og deler av felt BK1.
- e) Vei o_V5 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK5-7
- f) Vei o_V6 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK3.
- g) Vei o_V7 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK1.
- h) Vei f_V8 skal fungere som snuplass for Helles vei.

6.2 Fortau (FO1-5)

Fortau FO skal utformes i 2 meters bredde i henhold til kommunens veinorm.

6.3 Gang-sykkelveg (GS1-3)

Gang-sykkelveg (GS1-3) skal utformes i henhold til kommunens veinorm. Ved opparbeiding av o_GS1 og o_GS2 skal nødvendige tiltak for å bevare alleen i tilgrensende grøntområder gjennomføres.

6.4 Gangveg (GG)

o_GG skal utformes slik at terrengtilpassing og universell utforming best mulig ivaretas. For o_GG skal det opparbeides hvilerepos for bevegelseshemmede.

6.5 Annen veigrunn - grøntareal (AVG)

Annen veigrunn o_AVG1 skal sikre plass til tilpassing av gangveien i terrenget og tilstrekkelig areal til etablering av hvile repos. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Grønnstruktur (G1-11)

- a) Grønnstruktur f_G1 er grøfteareal til f_V1 og fellesareal for tomtene i felt B1. f_G7-f_G11 er felles for BK1-9 og BB. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) o_G2-o_G6 er offentlig grøntareal tilknyttet veiformålene o_V2, o_GS1-o_GS3. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- c) Innenfor formålet tillates det etablert mindre anlegg og konstruksjoner, som for eksempel benker, bord, grill, etc, som naturlig hører til formålet, såfremt det ikke kan skade trærne i alléen. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

7.2 Turdrag (TD)

- a) Turdraget skal holdes åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- b) Det skal plantes tett vegetasjon eller annen skjerming for å hindre innsyn mot tilstøtende private eiendommer.

8 HENSYNSSONER

8.1 Bestemmelsesområde – utforming

- a) Bestemmelsesområdet #1 skal fungere som oppsamlingsareal for overvann fra felt BB og BK1–BK9. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560_1)

- a) Trærne som danner alleen i H560_1 skal bevares og døde trær/hull i trerekken skal erstattes der dette ikke kommer i konflikt med frisiktsonene. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

8.3 Sikringssone – Frisiktzone (H140_1)

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsoner. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 10.

8.4 Støysone – Gul sone (H2201-2)

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4.

- a) Innenfor støysone H220_1-2 er det kun tillatt å oppføre boligbebyggelse dersom det kan dokumenteres at støykrav er i varetatt. Det tillates etablert garasjeanlegg og/eller carporter.

8.5 Fareområde - Høyspenningsanlegg (H370_1)

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4.

- a) Innenfor fareområdet tillates det ikke etablert boligbebyggelse eller annen bebyggelse for varig opphold. Det tillates etablert garasjeanlegg og/eller carporter. All bygningsmessig aktivitet innenfor hensynsonen H370_1 krever godkjenning av nettselskapet.