



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Roligheten



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 21.04.2016

Datert: 30.09.2015, revidert 08.03.2016

Planen er utarbeidet av COWI AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
Innhold	
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	4
3.2 Parkering.....	5
3.3 Vei.....	5
3.4 Gang- og sykkelvei/ Gangveg	5
3.5 Allè	5
Planting av (erstatning av ødelagte) trær skal være utført før kommunen overtar grøntareal med bevaringsverdig Allè.....	5
3.6 Vann og avløp.....	5
3.7 Frisiktsoner	6
3.8 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen.....	6
3.9 Geoteknikk.....	6
4 FELLESBESTEMMELSER.....	6
4.1 Forhåndskonferanse	6
4.2 Kulturminner.....	6
4.3 Støy	6
4.4 Luftkvalitet	6
4.5 Estetikk og stedstilpasning	7
4.6 Vekstjord.....	7
4.7 Overvann.....	7
4.8 Arbeider i tilknytting til eksisterende jernbane	7
4.9 Nettstasjon	7
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
5.1 Utomhusplan.....	8
5.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	8
5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-9).....	9
5.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB).....	10
5.5 Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse (BKS/BFS1-2)....	10
5.6 Lekeplasser (BLK) og sandlekeplasser.	11
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	11
6.1 Kjørevei (SV1-5)	11
6.2 Fortau (SF).....	11

6.3	Gang-sykkelveg (SGS1-2).....	11
6.4	Gangveg (SGG)	12
6.5	Annen veigrunn - grøntareal (SVG)	12
7	GRØNNSTRUKTUR.....	12
7.1	Grønnstruktur (G1-11).....	12
7.2	Turdrag (GTD).....	12
8	HENSYNSSONER	12
8.1	Bestemmelsesområde – utforming	12
8.2	Bevaring naturmiljø (H560_1)	12
8.3	Sikringssone – Frisiktsone (H140_1)	12
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

- Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse (BKS/BFS)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse blokk (BBB)
- Lekeplass (BLK)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

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

- Veg (SV)
- Gangvei (SGG)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (SVG)

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

- Grønnstruktur (G)
- Turdrag (GTD)

2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.

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

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BKS1 og BBB. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.
- b) f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BKS2, BKS3 og BKS4. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

- c) f_BLK3 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gir brukstillatelse for felt BKS5, BKS6, BKS7, BKS8 og BKS9. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.
- d) f_BUT 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.
- e) Sandlekeplasser er ikke regulert inn som eget formål men skal opparbeides innenfor boligformålene BBB og BKS1-9. Sandlekeplassene skal ha minimum areal på 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. 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.2 Parkering

Oppstillingsplass for minimum 0,8 bilplasser 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 0,8 parkeringsplass per boenhet være ferdig opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.3 Vei

- a) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKS/BFS1 skal f_SV1 være ferdig opparbeidet. o_SV2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BBB, BKS1, BKS3-BKS7.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for felt BKS8 og BKS9 skal o_SV2 og f_SV3 være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse for BKS2 skal o_SV4 være ferdig opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr.10.

3.4 Gang- og sykkelvei/ Gangveg

o_SGS1, o_SGS2 og o_SGG skal opparbeides samtidig med o_SV2. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.5 Allè

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

3.6 Vann og avløp

Tiltakene for vei, vann- og avløp skal være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for dette arbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.7 Frisiktsoner

Frisiktsone skal etableres samtidig med tilhørende SV. Vegetasjonen i frisiktsonene skal holdes nede Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.8 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen

Permanent sikringsgjerde mot jernbanen skal være etablert før det gis brukstillatelse for BBB og BKS 1-9, Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være gjennomført for områder der det blir utgravinger eller pålastninger av betydning før rammetillatelse kan gis for område BBB, BKS 1-9. 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.10 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsteknisk plan skal fremlegges som del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis Jfr. Pbl § 12-7, nr.10

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Forhåndskonferanse

Kommunen kan kreve forhåndskonferanse for utbygging innenfor enkelte delfelt eller større områder. Jfr. PBL § 12-7, ledd nr. 2 .

4.2 Kulturminner

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

4.3 Støy

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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

4.4 Luftkvalitet

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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

4.5 Estetikk og stedstilpasning

- 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

4.6 Vekstjord

Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket skal vekstjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i detaljplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjorda skal beskrives i rammesøknaden. Dersom vekstjorda kan benyttes i nærmiljøet skal dette fremkomme. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2.

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.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for felt BKS/BFS1, BBB og BKS1 – BKS9. 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 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, Formålparagrafen.

5.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) For boligbebyggelse skal det etableres parkering etter minimum normkrav. Minimum normkrav er minst 0,8 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 eller 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 BBB og BKS1-9 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 BKS/BFS1-2, BBB og BKS1-9 skal det etableres parkeringsløsninger for eget felt i henhold til kommunens parkeringsnorm. Parkering skal enten løses i form av minimum 0,8 biloppstillingsplass og to sykkelparkeringer på egen tom, 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 SV2 skal holdes fri for installasjoner eller vegetasjon som kan hindre sikt. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-9)

- a) Innenfor feltene BKS1-3 og 5-9 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to- og firemannsboliger 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) Innenfor feltet BKS 4 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to-, fire – og seksmannsboliger i 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner et tun. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) For BKS1-9 er maksimal BYA 45 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) 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.
- e) Alle bygg innenfor hvert felt skal ha et felles estetisk uttrykk, for eks. med hensyn til materialbruk, takform, møneretning og bygningsform. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

- 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- i) Hele eller deler av parkeringskravet for BBB kan løses innenfor BKS1. Det skal sikres gode gangforbindelser mellom parkeringsplass i BKS1 og BBB.

5.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- a) Innenfor feltet BBB tillates det oppført blokkbebyggelse til boligformål, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) For BBB 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 BBB. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- f) Parkering for boenhetene i felt BBB kan løses ved felles parkeringsanlegg med BKS1, eller i parkeringskjeller.

5.5 Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse (BKS/BFS1-2)

- g) Innenfor feltet BKS/BFS1 og BKS/BFS2 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse eller kjedehus, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- h) Alle bygg innenfor BKS/BFS1 og BKS/BFS2 skal ha et felles estetisk uttrykk innenfor vert selvstendige reguleringsformål. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- i) For BKS/BFS1-2 er BYA 35 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- j) 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.
- k) 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- l) 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. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

5.6 Lekeplasser (BLK) og sandleplasser.

- a) Alle typer lekeplasser skal ha gode solforhold og skjermbeplanting (eller leskjerm) hvis de lokaliseres i vindutsatte områder.
- 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 BRE 1-3)

- a) Innenfor f BRE 1-3 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallbeholdere/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 Kjørevei (SV1-5)

- a) Vei f_SV1 skal være felles vei og fungere som adkomst for felt BKS/BFS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Vei o_SV2 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS3 - 9. o_SV2 skal også gi tilgang til f_SV3 og o_SV4, samt internveinettet i felt BKS1, BKS2 og BBB. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- c) Vei f_SV3 skal være felles adkomst for felt BKS8 og BKS9. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- d) Vei o_SV4 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS2 og deler av felt BKS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- e) Vei f_SV5 skal fungere som snuplass for Helles vei. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

6.2 Fortau (SF)

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

6.3 Gang-sykkelveg (SGS1-2)

Gang-sykkelveg (SGS1-2) skal utformes i henhold til kommunens veinorm. Ved opparbeiding av o_SGS1 og o_SGS2 skal nødvendige tiltak for å bevare alleen i tilgrensende grøntområder gjennomføres.

6.4 Gangveg (SGG)

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

6.5 Annen veigrunn - grøntareal (SVG)

Annen veigrunn o_SVG1 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_SV1 og fellesareal for tomtene i felt BKS/BFS1. f_G6 – f_G11 er felles for BKS1-9 og BBB. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) o_G2 - o_G5 er offentlig grøntareal tilknyttet veiformålene o_SV2, o_SGS1 og o_SGS2. Jfr. 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 (GTD)

- 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 BBB og BKS1 – BKS9. 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 frisiktsone. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

8.3 Sikringssone – Frisiktsone (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)

- a) Innenfor støysone H220_1-2 er det kun tillatt og oppføre boligbebyggelse dersom det kan dokumenteres at støykrav er i varetatt. Det tillates etablert garasjeanlegg og/eller carporter. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4.

8.5 Fareområde - Høyspenningsanlegg (H370_1)

- 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. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.