

Nye Seljestad

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID 1931201803

Arkivnummer 18/1512

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å skape grunnlag for utvikling og bygging av sentrumsnær, konsentrert boligbebyggelse, henholdsvis i form av småhus med inntil 8 boenheter (i hvert bygg) innenfor feltene BKS og blokkbebyggelse i felt BBB, og samtidig ivareta det vernede Seljestadhuset og en siktakse i retning ned mot Olderhamna.

Detaljreguleringen baseres på hovedtrekk i gjeldende Sentrumsplan Finnsnes (områdeplan).

2. Reguleringsformål

Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Feltnavn	Areal m ²	Eierform
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
Boligbebyggelse (1110)	B1	616	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS1 – BKS2	5 705	privat
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS3	1 650	offentlig
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)	BBB1	4 085	privat
Lekeplass (1610)	BLK1 – BLK2	1503	felles
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg (2011)	SKV1 – SKV5	1 872	offentlig
Kjøreveg (2011)	SKV6	228	felles
Fortau (2012)	SF1 – SF7	989	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG1-3, SVG	1 506	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG4 – SVG5	277	felles
Parkering (2080)	SPA	94	offentlig
§12-5 nr. 3 – Grønnstruktur			
Blågrønnstruktur (3001)	G1 – G4	1 353	privat
SUM arealformål i planen		19 877	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 1) Bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at det er tilpasset aktuell bruk og skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- 2) Grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen i hele planområdet. (pbl. §12-7 nr.3)
 - a. Grenseverdier for støy skal tilfredsstillende grenseverdier i forskrifter og NS 8175.
 - b. Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA.
 - c. Hvis virksomheter avgir impulslyd, jf. T-1442/2016 er grenseverdien $L_{DEN} = 50$ dBA.
 - d. Dersom det er behov skal det benyttes materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper.
 - e. Støy på felles og privat uteoppholdsareal skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA.
 - f. Ved etablering av balkonger mot støyutsatt fasade må disse skjermes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Eventuelle takterrasser skjermes med tett rekkverk for tilfredsstillende lydnivå.
 - g. Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side (lavere enn $L_{DEN} = 55$ dB).
 - h. Halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- 3) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av offentlig vei og fortau slik at de kan benyttes av flest mulig mennesker på en likestilt måte (pbl. §12-7 nr.4)
- 4) Uteoppholdsareal og lekeplasser skal tilfredsstillende følgende krav (pbl. §12-7 nr.4):
 - a. Opparbeides, drives og vedlikeholdes av utbygger/tiltakshaver/beboere
 - b. Plasseres sentralt/ lett tilgjengelig i boligområdene, og kunne brukes ved alle årstider
 - c. Det tillates at inntil 1/3 av påkrevd uteoppholdsareal/ lekeplass etableres på tak. Uteoppholdsareal/ lekeplass på tak skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk.
 - d. Balkonger og terrasser regnes som privat uteoppholdsareal
 - e. Møbler og utstyr med gode flerbruks- og funksjonsegenskaper
 - f. Trygg adkomst og være tilfredsstillende sikret og belyst
 - g. Støyforhold som ikke overskrider $L_{DEN} = 55$ dBA
 - h. Sol på minst halve plassen kl 15.00 ved vår- og høstjevndøgn
 - i. Lekeplassareal kan ikke benyttes til snødeponi
 - j. Størst mulig del, og ikke mindre enn 50% av lekeplassareal skal være universelt utformet
- 5) Dersom det under arbeid i områder skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i områder, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til kulturvernmyndighetene ved Troms Fylkeskommune og Sametinget jfr. § 8 i Kulturminneloven (pbl. §12-7 nr.6)
- 6) Nettstasjoner (elkraft) tillates plassert innenfor byggeområder etter netteiers anvisning, og i henhold til anbefalinger om magnetfelt og avstander fra Statens strålevern. Bygningsmyndigheten skal høres med hensyn til plassering. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.
- 7) Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Det skal legges vekt på at bygninger tilpasses terreng og ikke motsatt. Grøfter, vegskjæringer og skråninger beplantes dersom mulig eller behandles på tiltalende måte. (pbl. §12-7 nr.9)
- 8) Alle tiltak skal kunne gjennomføres uten fare for skade på selve tiltaket eller på omgivelsene (masseutglidning, rasfare, setningsskader, grunnvannsendringer mv.). Der hvor det er usikre eller dårlige grunnforhold, dårlig kvalitet på berggrunn eller lignende, skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser og/eller vurderinger som dokumenterer at skader ikke kan påregnes. Avbøtende tiltak beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak (pbl. §§12-7 nr.10 og 12)

- 9) Kjøre- og gangadkomst samt friområder/grønnstruktur/turveier skal være allment tilgjengelig. Det skal ikke settes opp gjerder eller stengsler (pbl. §12-7 nr.14)
- 10) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- 1) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god utforming i samsvar med tiltakets funksjon, og slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til seg selv og omgivelsene (pbl. §12-7 nr.1)
- 2) Alle boliger i reguleringsområdet skal tilknyttes kommunalt vann og avløp. (pbl. §12-7 nr.2)
- 3) Avkjøring til byggeområder er vist på kart med piler. Det tillates å justere plasseringen.
- 4) Ny bebyggelse med bruksareal over 500 m² skal tilrettelegges for vannbåren varme, og knyttes til fjernvarmeanlegg. (pbl. §12-7 nr.8)
Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er minst likeverdige med fjernvarme.
- 5) Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal for beboerne i det aktuelle feltet. Areal beregnes med 25 m² pr boenhet, men skal ikke være mindre enn samlet 100 m². Deler av arealet tilrettelegges som lekeplass til småbarn 2-6 år, andel 10 m² pr boenhet.
- 6) Lekeplass ved inngang (areal inngår i forrige punkt)
 - a. Ved oppføring av 4 eller flere boenheter kreves minst 10 m² pr boenhet tilrettelagt for barn i alder 2-6 år. Minste størrelse er likevel 100 m² totalt.
 - b. Avstand maksimalt 50 m fra bolig
 - c. Skal tilrettelegges for variert lek, og med møteplass for voksne i eller ved lekeplass
- 7) Nærlekeplass
 - a. Ved oppføring av flere enn 30 boenheter innenfor et formålsområde, skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass for barn 5-13 år. Det skal beregnes kreves minst 10 m² pr boenhet, men minimum areal er likevel 1500 m² totalt. Arealet kan ev. deles opp i 2 deler.
 - b. Avstand maksimalt 150 m fra bolig
 - c. Skal tilrettelegges for varierte aktiviteter tilpasset aldersgruppen.
- 8) Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med (pbl. §12-7 nr.12):
 - a. Fasade-, plan- og snittegninger M 1:100
 - b. Utomhusplan/situasjonsplan M 1:200 eller 1:500 som skal vise:
 - i. Plassering av omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen
 - ii. Målsetting: ytre mål, avstander til grense, senterlinje vei, nabobebyggelse
 - iii. Hvordan ubebygde deler av tomt skal planeres og utnyttes (gangareal, uteoppholdsareal, lekeareal, snødeponi og annen disponering)
 - iv. Adkomst, parkering, renovasjon
 - v. Forstøtningsmur, trapper, støyskjermer, gjerder og lignende
 - vi. Representative terrengprofiler som viser bebyggelsens høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, opprinnelig og ferdig planert terreng
 - vii. VA-plan og håndtering av overvann og fjernvarme
 - viii. Beskrivelse av material- og fargebruk, redegjørelse for estetikk
 - ix. Støyteknisk utredning og beskrivelse av tiltak ved bygging i gul og rød sone
 - c. Separat søknad om godkjenning av vann- og avløpsplan. Eksisterende eller nye VA-ledninger skal tas hensyn til i byggesøknaden, og søkes omlagt dersom nødvendig. Det er ikke tillatt å bygge nærmere enn 4 m fra kommunal VA-ledninger.

- d. Skriftlig samtykke fra aktuell grunneier dersom tiltaksområdets adkomst eller vann- og avløp krever kryssing av annen manns eiendom
- 9) Grad av utnytting angis som %-BYA. Adkomst og parkeringsareal inngår i BYA. (§ 12-7 nr. 1)
- 10) Til hver boenhet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass for bil og 1 for sykkel under tak. I tillegg skal det etableres 0,25 gjesteparkingsplass for bil pr boenhet.
- 11) Det skal etableres anlegg for felles renovasjon, eventuelt felles oppstillingsplass for containere, med tømmeadkomst fra offentlig veg innenfor formålsområder for bygging. Slikt anlegg tillates plassert inntil eiendomsgrenser.

4.1.2 Boligbebyggelse (felt B1)

- 1) Eksisterende bevaringsverdige bygning søkes opprettholdt, tiltak tillates i tråd med nærmere angitte bestemmelser for hensynssone H570_1.
- 2) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 45%-BYA.
 - b. Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
 - c. Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert inntil 1 m fra eiendomsgrense.
 - d. Bebyggelsen kan føres opp med gesimshøyde maksimalt 7,5 m og mønehøyde maksimalt 9,5 m målt fra laveste bygningspunkt mot terreng.
 - e. Garasjer og uthus skal ha maksimal gesimshøyde 4,0 m og mønehøyde 5,5 m.
 - f. Det tillates saltak i området med takvinkel tilsvarende eksisterende bygning.
 - g. Materialbruk skal samsvare med eksisterende bygning.
 - h. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
- 3) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
 - b. For bevaringsverdig bygning tillates at krav til utforming, tekniske krav mv. fravikes
- 4) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - a. Område B1 skal benyttes til enebolig, generasjonsbolig eller enebolig med én sekundærleilighet og tilhørende anlegg.
- 5) Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser der dette er nødvendig
- 6) Eierform er privat

4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1, BKS2)

- 1) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 50%-BYA.
 - b. Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
 - c. Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert utenfor byggegrense, inntil 1 m fra eiendomsgrense
 - d. Bebyggelsen kan føres opp med gesimshøyde maksimalt 7,5 m og mønehøyde maksimalt 9,5 m målt fra laveste bygningspunkt mot terreng. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 9,5 m
 - e. Garasjer og uthus skal ha maksimal gesimshøyde 4,0 m og mønehøyde 5,5 m. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 5,5 m
 - f. Takform skal samordnes innen det enkelte formålsområde
 - g. Møneretning prosjekteres med hensyn til terreng, utsiktsforhold og skyggevirkning
 - h. Materialbruk skal samordnes innen det enkelte formålsområdet

- i. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
- 2) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
- 3) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - a. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med inntil 8 boenheter i hvert bygg
 - b. Det tillates maksimalt 12 boenheter totalt innenfor BKS1
 - c. Det tillates maksimalt 18 boenheter totalt innenfor BKS2
- 4) Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser der dette er nødvendig
- 5) Eierform er privat

4.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS3)

- 1) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 50%-BYA. Adkomst og parkeringsareal inngår i BYA
 - b. Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
 - c. Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert inntil 1 m fra eiendomsgrense
 - d. Bebyggelsen kan føres opp med gesimshøyde maksimalt 7,5 m og mønehøyde maksimalt 9,5 m målt fra laveste bygningspunkt mot terreng. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 9,5 m
 - e. Garasjer og uthus skal ha maksimal gesimshøyde 4,0 m og mønehøyde 5,5 m. Bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates med gesimshøyde 5,5 m
 - f. Tillatte takformer er flatt tak, saltak, pulttak og valmtak
 - g. Møneretning prosjekteres med hensyn til terreng, utsiktsforhold og skyggevirkning
 - h. Materialbruk skal samordnes innen det enkelte formålsområdet
 - i. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
- 2) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
- 3) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - a. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med inntil 8 boenheter i hvert bygg
 - b. Det tillates maksimalt 8 boenheter innenfor BKS3
- 4) Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser der dette er nødvendig
- 5) Eierform er offentlig

4.1.5 Boligblokkbebyggelse (felt BBB1)

- 1) I felt BBB1 kan det føres opp blokkbebyggelse med inntil 6 etasjer.
- 2) Maksimal byggehøyde innenfor feltet er kote + 32 moh
- 3) Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser
- 4) Frittliggende garasjer og andre uthus inntil 50 m² tillates plassert inntil 1 m fra eiendomsgrense
- 5) Utforming (§12-7 nr. 1):
 - a. Tillatt grad av utnytting er 180%-BRA (rev. 21.06.2019)
 - b. Terrengoverflater på uteoppholdsareal skal ikke forsegles med asfalt eller annet fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann
 - c. BLK1 og BLK2 regnes som uteoppholdsareal tilhørende bebyggelse i BBB1, og inngår dermed som MUA ved beregning

- d. Det tillates inntil 6 etasjer inklusive parkeringskjeller
 - e. Sikringstiltak og støyskjermer for utearealer på tak skal monteres tilbaketrukket i forhold til fasadeliv og kan ha en maksimal høyde på 1,8 m over gesims.
 - f. Tekniske anlegg tillates anlagt på tak og skal trekkes minimum 3 m inn fra gesims.
 - g. Bebyggelsens takform, møneretning, materialbruk, fargesetting og annen formgivning skal være samordnet i formålsområdet
 - h. Siktakse i fortsettelse av grønstruktur G4 er angitt som bestemmelsesområde #2. Har skal formgivning gi et tydelig skille i form av åpent luftrom
- 6) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - a. Boliger med tilhørende uteareal skal prosjekteres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift og aktuell boligtype
 - 7) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - a. Det tillates blokkbebyggelse med inntil 50 boenheter totalt innenfor området
 - 8) Det skal plasseres sammenhengende støyskjermer i eiendomsgrensen mot FV 86 og ellers der dette er nødvendig for å sikre området mot støy og veistøv.
 - 9) Eierform er privat

4.1.6 Lekeplass (felt BLK1 – BLK4)

1. Områdene BLK1 og BLK2 skal benyttes til felles lek- og uteoppholdsarealer for boliger i felt BBB1, og hjemmelshavere i dette felt er ansvarlig for drift og vedlikehold.
2. Områdene BLK3 og BLK4 skal benyttes til felles lek- og uteoppholdsarealer for boliger i henholdsvis felt BKS4 og BKS3, og hjemmelshavere i dette felt er ansvarlig for drift og vedlikehold.
3. Plassering og utforming av områdene BLK3 og BLK4 kan justeres med inntil 20 m, forutsatt at endelig arealet er innenfor formålsområde og at avsatt antall kvm beholdes. Arealene kan ikke deles opp.
4. Arealene opparbeides med utemøbler, lekeapparater og andre installasjoner som har gode flerbruks- og funksjonsegenskaper.
5. Områdene skal ha trinnfri adkomst som er bred nok for rullestol, og være tilpasset bevegelsehemmede. Det tillates at deler av arealet ikke er tilgjengelig ut fra naturgitte terrengforhold
6. Støyskjermer kan plasseres i eiendomsgrenser eller formålsgrensen og ellers der dette er nødvendig for å sikre området mot støy og veistøv.
7. Eierform er felles

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Veger, kryss, avkjørsler og tilhørende anlegg skal utformes i henhold til retningslinjer i vegvesenets håndbøker. (§12-7 nr. 1)
2. Prosjektering og utførelse skal være i henhold til vegvesenets håndbøker, og tilpasset den aktuelle vegklasse, kjøretøytype og trafikkmengde. (§ 12-7 nr. 4)
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i området er offentlig med mindre annet er særskilt angitt på plankart eller i bestemmelser.
4. Avkjørsler til privat eiendom skal legges vinkelrett på offentlig veg, og bygges slik at det blir god oversikt i krysset (min. 20 m sikt i 0,5 m høyde)

4.2.2 Offentlige kjøreveger, (felt SKV1 – SKV5)

1. Områdene skal benyttes til kjørebane for kommunal veg.

1. Vegene skal ha fast dekke i bredde som angitt på plankart.
2. Det tillates stigning på inntil 8%.
3. Maksimal fartsgrense skal være 30 km/t.
4. Eierform er offentlig

4.2.3 Private adkomstveger, (felt SKV6)

2. Området skal benyttes til kjørebane for privat adkomstveg.
3. Vegene skal ha fast dekke i bredde som angitt på plankart.
4. Det tillates stigning på inntil 10%.
5. Maksimal fartsgrense skal være 30 km/t.
6. Eierform er felles

4.2.4 Fortau (felt SF1 - SF7)

1. Områdene skal benyttes til fortau langs offentlig veg.
2. Fortau skal ha fast dekke og kantstein.
3. Bredde skal være minst 2,5 m.
4. Eierform er offentlig

4.2.5 Annen veggrunn, grøntareal (felt SVG1 – SVG11)

1. Områdene SVG skal benyttes til annen veggrunn- grøntareal.
2. Arealene omfatter grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg.
3. Terrengoverflater skal ordnes og eventuelt tilsåes der det er egnede forhold.
4. Eierform er felles for felt SVG4 og SVG5
5. Eierform er offentlig for øvrige felt

4.2.6 Parkering (felt SPA)

1. Område SPA skal benyttes til parkeringsplass
2. Eierform er offentlig

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønnstruktur (felt G1 – G4)

1. Områdene er avsatt for å ivareta en grønn akse der tidligere gårdsvei og allé er, for å ivareta kulturlandskap tilknyttet Seljestadgården, og for å sikre en snarvei /gangpassasje til Olderhamna via gangbro over hovedveg.
2. Det tillates å etablere gangbane med grus i bredde inntil 1,8 m.
3. Det tillates å bygge terrengtrapper lagt i terrengskråninger.
4. Eksisterende vegetasjon tillates fornyet. Områdets karakter med allé av lauvtre skal ivaretas.
5. Terrenginngrep skal være mest mulig skånsomt.
6. Eierform er privat

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

1. Frisiktsonen skal til enhver tid holdes ryddet for vegetasjon og annet som kan hindre fri sikt.

5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø bygning (§ 11-8 c) (sone H570_1)

1. Eksisterende bygning innenfor hensynssone H570_1 er bevaringsverdig
2. Endring, tilbygg eller riving av bygning kan tillates etter søknad til bygningsmyndighet.

3. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fargeforslag skal følge byggesøknaden og godkjennes av kommunen
4. Søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter før sluttbehandling.

5.3 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_2)

1. Hensynsone H570_2 er avsatt for å videreføre en viktig del av Seljestadområdets karakter med tidligere gårdsvei og allé.
2. Innenfor hensynssonen tillates virksomhet som bestemt gjennom bestemmelsesformål så langt det er forenlig med kulturmiljøets bevaringsverdi.
3. Stablesteinsmur skal ivaretas i sin nåværende form. Eventuelle skader må repareres med naturstein slik at murens utseende og karakter beholdes.

6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder #1 og #2

1. Bestemmelsesområdenes intensjon er å sikre en naturlig siktlinje og et visuelt skille av bygninger gjennom området i fortsettelse av hensynsone H570_2
2. Maksimal tillatt høyde på bebyggelse i område #1 er kote + 21 moh
3. Maksimal tillatt høyde på bebyggelse i område #2 er kote + 18 moh

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1 Før igangsettingstillatelse

1. Før opparbeiding av veg og infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene for hele planområdet.
2. Før igangsetting av nye tiltak i bebyggelsesområder tillates, skal tilhørende infrastruktur være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet og sikkerhet for bruk. Det kreves ikke at veger er asfaltert før igangsetting av tiltak.
3. Tiltakshaver skal ta kontakt med kraftselskap for avklaring om behov og utforming før igangsetting av tiltak.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

1. Fortau langs alle veier og i Hågen fra Sandvikveien til Helsesenterveien skal være etablert for å sikre sikker skolevei.
2. Kommunaltekniske anlegg, kjøreveg, vann, avløp, renovasjon og energianlegg skal være etablert.
3. Nødvendig uteoppholdsareal og areal til lek i samsvar med bestemmelser tilhørende det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet.
4. Trafikksikker og funksjonell adkomst og parkeringsplasser for bil og sykkel skal være opparbeidet

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart, dato 18.2.2020

Planbestemmelser, dato 6.2.2020

Planbeskrivelse, dato 6.2.2020

Støyutredning vegtrafikkstøy, Norconsult, dato 31.01.2020