

Reguleringsplan for Nesbyen skole med deler av sentrum

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 01202109

Dato: 31.10.2022

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for funksjonell og trafikk sikker løsning for trafikkavvikling og parkering ved Nesbyen skole. Planarbeidet skal også avklare arealbruken for skole, idrettsanlegg, mindre deler av sentrum (inkludert "Essoplassen" og Embetsgården), samt vurdere nye forbindelser for gående og syklende langs og parallelt med Rukkedalsvegen.

Arealformål:

Området er regulert il følgende formål:

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

Boligbebyggelse - B

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse - BKS

Sentrumsformål - BS

Offentlig- og privat tjenesteyting - BOP

Idrettsanlegg - BIA

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning og idrettsanlegg – BKB

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - tjenesteyting og nærmiljøanlegg - BKB

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/kontor - BKB

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

Kjøreveg - SKV

Fortau - SF

Torg- ST

Gang-/sykkelveg - SGS

Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT

Annen veggrunn – grøntareal - SVG

Parkeringsplasser - SPP

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 4)

Jordbruk - LJO

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Adkomst og parkering

Adkomst

Adkomster kan opparbeides der det er vist på plankartet.

Adkomstpilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Adkomstpilene viser til hvilken veg aktuelt areal/eiendom skal ha adkomst til. Adkomster kan ikke forskyves slik at de kommer i konflikt med vegkryss, fotgjengerfelt eller på annen måte kan skape trafikkfare. Nøyaktig plassering av adkomster skal fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Ved kryssing av fortau eller annet regulert gangareal skal markering av gangareal opprettholdes, for eksempel med nedsenket kantstein. Nedsenket fortau skal ha en høyde på 2,5 cm over kjørebane.

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over terreng. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el.l som ikke er til hinder for sikt kan stå i sikktrekanten.

Parkering

Alle parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende standarder. Parkering kan ikke etableres innenfor frisiktsoner.

Parkering kan løses på annen tomt, i felles garasjeanlegg eller p-kjeller hvis det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

Det skal opparbeides egne biloppstillingsplasser for bevegelsehemmede, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK), kap. X – Brukbarhet.

Det skal etableres oppstillingsplasser for sykkel nær inngangsparti i alle tiltak med bolig, kontor, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting, skole og idrettsanlegg. Sykkelparkering skal utrustes med sykkelstativ.

Innenfor arealer regulert til sentrumsformål og konsentrert boligbebyggelse skal det søkes å etablere arealeffektive parkeringsløsninger som frigir mest mulig av bakkearealet til utbyggingsformål.

Parkering bør etableres under bakkenivå der dette er mulig og vil være hensiktsmessig i forhold til eksisterende, planlagt og framtidig utbygging.

Krav til parkeringsplass for bil

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	P-plasser
Bolig	Boenheter mindre enn BRA=65 m ²	1
Bolig	Boenheter mellom BRA=65-85 m ²	1,5
Bolig	Boenheter større enn BRA=85 m ²	2
Bolig	Eneboliger i boligområder	2
Forretning/kontor/tjenesteyting	per 50 m ² BRA	1

Krav til parkeringsplass for sykkel

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	P-plasser
Bolig konsentrert/leilighet	per 50 m2 BRA	1
Forretning/kontor/tjenesteyting	per 100 m2 BRA	1

2.2 Byggegrenser

Innenfor områder regulert til boligformål, kan uthus/garasje godkjennes plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense og 2 meter fra offentlig veg, fortau eller gs-veg.

Ny bebyggelse skal som hovedregel legges ut mot byggegrense mot Rukkedalsvegen, Alfarvegen og Kirkevegen.

2.3 Estetikk

Generell utforming

Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming og materialbehandling, og bygninger innenfor samme bygningsmiljø skal gis en harmonisk utforming.

Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. orientering, størrelse, volumer, form og farge som harmoniserer med den eksisterende bebyggelsen i området. Det skal tas særlig hensyn til opprinnelig/eldre bebyggelse i området og bebyggelse som er regulert til spesialområde bevaring, samt kirke og kirkegård. Ved renovering/tilbygg eller nybygg skal bebyggelsen i størst mulig grad gis en enhetlig form og materialuttrykk.

Ny bebyggelse skal utformes og tilpasses slik at eksisterende og planlagt bebyggelsesstruktur styrkes. I dette ligger blant annet å ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plasser og gateløp, samt bygningenes plassering i forhold til romdannelse.

Materialbruk- og fasadeutforming

Materialbruk i eksteriøret skal i hovedsak være av tre. Tegl, mur og eventuelt andre materialer kan også godkjennes dersom de er tilpasset omgivelsene. Bygninger skal fargesettes med lyse farger. Skarpe og grelle farger, kontrasterer eller store flater av mørke farger tillates ikke.

Bebyggelsen skal tydelig orientere seg mot gatene. Fasadene mot gatene skal brytes opp for å redusere inntrykket av både høyde og bredde. Lukkede fasader mot tilgrensende gater er ikke tillatt.

Bygninger tillates ikke oppført med høye, lukkede sokkeletasjer, for eksempel høy garasjekjeller. 1. etasje skal plasseres på bakkenivå. Innkjøring til garasjekjeller kan ikke plasseres i fasade/front mot hovedgate. Innkjøring til garasjekjeller skal gis en god og ikke skjemmende utforming og lukkes med port.

Estetikk og materialbruk – takutforming

Alle bygninger skal som hovedregel ha saltak eller pulttak. Møneretning skal følge gateretningen eller

orienteres 90 grader i forhold til denne. Taktekking skal være skifer, spontak, takstein eller materiale med tilsvarende utførelse i matt rød eller grå, eventuelt tretak.

2.4 Grøntområder og ubebygde areal

Innenfor planområdet tillates det ikke etablert utendørs lager.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning, og i tråd med disse vedtektenes bestemmelser.

For alle næringsbygg og bygninger kombinert med næringsformål skal minst 10 % av egen tomt avsettes til grøntareal. Areal til MUA som er etablert som fellesareal på bakkenivå kan medregnes og dekke inntil 5 % av dette kravet.

For offentlige bygninger skal minst 15 % av egen tomt avsettes til grøntareal.

2.5 Tilgjengelighet for alle (universell utforming)

Prinsipp for universell utforming legges til grunn ved utforming av bygninger, fotgjengerfelt, fellesarealer og alle øvrige uteområder. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper.

Dette innebærer blant annet at arealer foran hovedinnganger for publikum m.v., samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for personer med ulike fysiske behov og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Ved ombygging/utvidelse av eksisterende bebyggelse kan det settes tilsvarende krav.

Innenfor byggeområdene sentrumsformålet BS1 og konsentrert boligbebyggelse BKS1 skal minst 50 % av alle nye boenhetene i nye bygg tilrettelegges for livsløpsstandard, etter prinsipp om universell utforming.

2.6 Avfallshåndtering, varelevering og teknisk utstyr

Avfallshåndtering skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og skal godkjennes ved byggesøknad. Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Permanent plassering av container skal godkjennes av kommunen.

Nødvendig teknisk utstyr og innretninger i forbindelse med anlegg for kjøøl/frys, vifter, lufting og avtrekk etc., kan kun plasseres/oppføres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen. Varmepumper, vifter o.l. kan ikke plasseres åpent på fasade mot gate.

Antenneutstyr skal plasseres slik at det i minst mulig grad er skjemmende for omgivelsene. Farge på parabolantennene skal tilpasses bygningens farge. Det tillates ikke satt opp mottaksutstyr ut over til normal bruk. Unntak gis for offentlig varslingsanlegg.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak.

2.7 Skilt og reklamemateriell

Skilt og reklamemateriell tillates ikke plassert på offentlig trafikkareal, eller slik at det er til hinder for tilgjengelighet for alle, jfr. punkt 2.5.

For utforming av skilt og reklamemateriell gjelder fastsatte vedtekter for Nes kommune.

2.8 Vegetasjon

For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljøskapende funksjon, for eksempel skjermingssoner og gatetrær, i størst mulig grad skal bevares. Dersom slik vegetasjon må fjernes, skal den erstattes med tilsvarende eller annen vegetasjon. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere.

2.9 Støy

Grenseverdier angitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende i denne planen. Krav til areal for stilleområder utendørs er definert i 2.10 Uteoppholdsareal.

Kommunen kan kreve at det utføres støyberegninger av planlagte tiltak i planen, der dette er relevant. Det skal sikres at retningsgivende støyverdier fra statlige myndigheter overholdes.

2.10 Uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal

Uteoppholdsareal (MUA)

Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Areal brattere enn 1:3, samt uegnede områder som f.eks. striper med få meters bredde mot veg o.a., skal ikke medregnes i arealet.

Fellesarealer skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Arealet skal opparbeides med lekeutstyr/ inventar tilpasset brukergruppen, og gi muligheter for lek og opphold gjennom hele året.

Det skal opparbeides gode sittemuligheter. Området skal ha belysning for å ivareta sikkerhet og bruksmuligheter.

Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger

	MUA/boenhet	Minste stilleareal/boenhet jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021
Frittliggende eneboliger	Ivaretatt med utnyttelsesgrad	50 m ²

Konsentrert boligbebyggelse	50 m ²	25 m ²
Leilighetsbygg og boliger kombinert med andre formål	15 m ²	5 m ²

Minimumsareal for felles uteoppholdsareal for boliger

	MUA	Minste stilleareal/boenhet jfr. grenseverdier tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021
Områder med 4 eller flere boenheter	Minimum 100 m ² samla for 4 boenheter, deretter 10 m ² tillegg pr boenhet	50 m ²

Lekeareal

I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides sandlekeplass med sandkasse, lekeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m². Sandlekeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50m, fra bolig. Sandlekeplasser kan deles opp i areal på minst 50m² hver. Sandlekeplass kan slås sammen med nærlekeplass med skjerming mellom de to typene lekeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

Lekeplasser skal ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare.

2.11 Midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke plasseres innenfor planområdet uten at dette på forhånd er godkjent av kommunen. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke godkjennes oppsatt i strid med bestemmelsene som sikrer tilgjengelighet for alle under punkt 2.5.

2.12 Overvannshåndtering

Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor det enkelte byggeområdet. Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

2.13 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker– om

arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd)

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Dokumentasjonskrav ved byggesøknad

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a. Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- Plassering av bygg med høyder og avstander til andre bygg, grenser og veger
- Adkomst med frisksone, interne gangveger, sykkelparkering, biloppstillingsplasser og garasje
- Disponering av felles og privat uteareal, inkludert lekeplass og snøopplag
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder
- Plassering av felles renovasjon
- Løsning for varelevering

For skoleområdet skal situasjonsplan inneholde:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde
- Utforming av uteoppholdsarealer
- Stigningsforhold angitt og terrengbehandling vist med koter
- Materialbruk og ledelinjer i gangareal
- Bussoppstilling og snuplass for buss, p-plass, kiss&ride, sykkelparkering og gangforbindelser
- Vegetasjon, materialbruk, møblering og belysning
- Sikringstiltak, gjerder, bom og andre sperringer
- Anlegg for avfallshåndtering og andre tekniske anlegg
- Føringsveier for overvann og flomvann
- Typiske snitt/oppriss gjennom området
- Eventuell støyskjerming

Kommunen kan kreve fotomontasje, perspektiv, oppriss eller 3D-modell for å synliggjøre ny bebyggelse i forhold til landskap, terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Kommunen kan også kreve sol-/skyggekart for tomte og de nærmeste naboieidommene som kan bli påvirket av planlagt tiltak.

Situasjonsplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

b. Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for v/a-infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende normer og krav.

c. Støy

Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at grenseverdier i tråd med teknisk forskrift og støyretningslinje T-1442 tabell 2 ikke overskrides.

Ved søknad om bygging eller bruksendring av areal til restaurant, diskotek eller lignende, hvor det er fare for støy, skal det legges fram redegjørelse fra akustisk sakkyndig om at byggeforskriftens krav er tilfredsstilt. Støydempende tiltak som avstand, orientering, skjerming, adkomst, inngangspartier, lydisolering og begrenning av driftstid skal vurderes.

d. Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av EL-linjer og trafiksikkerhet forbi området (god sikt i kryss og sikre ganglinjer).

e. Tiltaksplan fremmed art

Ved omdisponering av areal der den fremmede arten bladfaks er registrert, skal det utarbeides tiltaksplan med hensikt å hindre spredning av denne arten.

3.1.2 Boligbebyggelse – B1-3

Innenfor B1-B3 kan det bygges frittliggende eneboliger eller konsentrert boligbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus).

a. Høyde og takvinkel

Maksimal tillatt høyde er 9,0 m. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

b. Utnyttelse

Frittliggende bebyggelse kan ha bebygd areal på maks. 30 % BYA. Konsentrert boligbebyggelse kan ha bebygd areal på maks. 60 % BYA.

3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert - BKS1

Innenfor BKS1 skal det være konsentrert boligbebyggelse.

a. Høyde og takvinkel

Maksimal tillatt høyde er 9,0 m. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

b. Utnyttelse

Konsentrert boligbebyggelse kan ha bebygd areal på maks. 60 % BYA.

3.1.4 Sentrumsformål – BS1

Innenfor planformålet tillates blanda sentrumsfunksjoner som forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, hotell/overnatting, bensinstasjon, servering, parkering og grøntareal. Eventuell boligbebyggelse skal være konsentrert eller som leiligheter kombinert med annet sentrumsformål.

Det kan legges til rette for inntil 1 avkjøringer til Rukkedalsvegen, dette gjelder adkomst til bensinstasjon og til resterende eiendom dersom dette er formålstjenlig.

Ved etablering boligbebyggelse i 1. etasje, skal bebyggelse trekkes 2 m lenger unna byggegrense mot Rukkedalsvegen og Alfarvegen enn det som er vist i plankart.

a. Høyde og takvinkel

Maksimal tillatt høyde er 9,0 m. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

b. Utnyttelse

Ved utvikling til kun konsentrert boligbebyggelse kan denne ha bebygd areal på maks. 60 % BYA.

3.1.5 Offentlig- og privat tjenesteyting - administrasjon – o_BOP1-2

Innenfor formålet kan det etableres bygninger for offentlig formål med tilhørende anlegg og parkering.

a. Høyde og takvinkel

For BOP1 er maksimal tillatt høyde 10,5 m. For BOP2 er maksimal tillatt høyde 14,5 m

Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

3.1.6 Idrettsanlegg BIA

Innenfor området tillates etablering av nødvendige installasjoner og infrastruktur for idrettsanlegg. Dette inkluderer returpunkt for renovasjon. Det kan også etableres fotballhall/idrettshall eller tilsvarende innenfor området. Innenfor området tillates det opparbeidelse av parkering knyttet til formålet.

Innenfor formålet er det lagt inn et bestemmelsesområde som skal sikre gang- og sykkelforbindelse for allmennheten mellom endepunkt for sykkelsti fra Nesfjellet og gang-/sykkelveg til sentrum.

a. Høyde

Maksimal tillatt høyde for fotballhall/idrettshall er 27 m.

3.1.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – undervisning og idrettsanlegg – BKB1-2

Innenfor området tillates etablert bygg for undervisning med tilhørende utearealer og infrastruktur. Det tillates også flerbruksbygg/svømmehall med tilhørende infrastruktur. Det tillates etablert mindre boder på området med funksjoner tilknyttet undervisningsbyggenes drift eller uteområder, returpunkt for renovasjon, samt støyvoll/støyskjerm mot Rukkedalsvegen hvis behov.

Innenfor området er det tillatt med varelevering og transport knyttet til skolens drift, dette skal skje via internveier på området.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede kan legges inne på området og skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang). Innenfor området skal det legges til rette for sykkelparkering.

Det skal legges til rette for varierte arealer for lek- og aktivitet på skolens uteområde. Uteområdet kan benyttes til aktivitet utover skolens bruk.

a. Høyde og takvinkel

Maksimal tillatt høyde på undervisningsbebyggelse er 14,5 m. Maksimal tillatt høyde på flerbruksbygg/svømmehall er 15,5 m. Det tillates tekniske installasjoner på tak inntil 2 meter over maksimal bygningshøyde.

Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

b. Minste uteoppholdsareal, MUA

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 10 000 m².

3.1.8 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – tjenesteyting og nærmiljøanlegg - BKB3

Innenfor formålet kan det etableres bygninger for offentlig formål med tilhørende anlegg og parkering, samt nærmiljøanlegg (sykkelanlegg etc.).

Nærmiljøanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten.

a. Høyde og takvinkel

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse er 10,5 m. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

3.1.9 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor – BKB4

Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for bolig, forretning, kontor og bevertning.

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

3.2.1 Kjørveg

a. Offentlig kjøveg - o_SKV1-7, o_SKV9-11 og o_SKV13

Kjørvegene o_SKV1-7,9-11 og 13 er offentlige.

Kjørveg o_SKV6 (del av Beiavegen) er envegskjørt. Kjøreretning er fra Rukkedalsvegen og mot sørøst.

Innenfor vegarealet til kjøveg o_SKV4 (Rukkedalsvegen) og o_SKV11 og o_SKV13 (Alfarvegen) kan det etableres kantstopp for buss innenfor bestemmelsesområder.

b. Felles kjøveg - f_SKV8 og f_SKV12

Kjørveg f_SKV8 er privat og felles for eiendommene 46/2, 46/26, 46/36, 46/29 og 46/50.

Kjørveg F_SKV12 er felles for eiendom 74/77.

3.2.2 Fortau – SF1-10

Fortau er offentlige. Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørselen. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm.

3.2.3 Gang- og sykkelveg – SGS

Gang- og sykkelveger er offentlige.

3.2.4 Torg - ST1-2

Områdene skal være tilgjengelig for alle grunneiere, leietakere og besøkende innenfor planområdet. Innenfor området kan det føres opp mindre bygninger og midlertidige innretninger som har direkte tilknytning til bruken av området til lek eller torgformål.

Parkering kan ikke opparbeides/tillates slik at det hindrer fri ferdsel til torget, jfr. bestemmelser om tilgjengelighet for alle.

Når dette ikke er til hinder for bruken av arealet til torgformål, kan deler av området benyttes til parkeringsplass.

3.2.5 Parkering – SPP1-4

Parkeringsplassene er offentlige.

4. Bestemmelser til hensynsområder

4.1 Sikringssone - frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over terreng. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el.l som ikke er til hinder for sikt kan stå i siktretningen.

4.2 Støysoner iht. T-1442

4.2.1 Rød støysoner H220-1

Innenfor grense for «rød støysoner» skal det som hovedregel ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål.

4.2.2 Gul støysoner H220-2-3

Innenfor grense for «gul støysoner» kan det ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål uten at krav til innendørs støynivå og krav til stille side og stille areal utendørs er tilfredsstillt, jfr. Teknisk forskrift og støyretningslinje T-1442/2021. Alle boenheter skal ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde - område #1-6

- Innenfor #1 skal det sikres gang- og sykkelforbindelse fra endepunkt av sykkelsti fra Nesfjellet (sørvest for idrettshall) og gang- og sykkelveg mot sentrum.
- Innenfor #2 tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som hindrer frisikt eller fri ferdsel for gående og syklende.
- Innenfor #3-6 kan det etableres kantstopp for buss i vegbane, samt venteareal (opphøyd fortau) og leskur utenfor vegbane.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge:

Godkjent plan for overvannshåndtering og VA.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført/foreligge:

- Godkjent plan for avfallshåndtering og varelevering.

- Godkjent plan for anleggsperioden.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan.

- Renovasjonsløsning.

- Avkjørsel og parkeringsareal.