

## **BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR NORDMANNSGÅRD PLAN NR. 1785**

Dato: ..... 24.06.15

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... 25.11.15

### **I**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

### **II**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

#### **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK26)
- 1.2 Blokkbebyggelse (BB1-BB11)
- 1.3 Barnehage (BH1)
- 1.4 Museum (O1-O2)
- 1.5 Strøks- og kvartalslekeplass (L1-L3)
- 1.6 Vann- og avløpsanlegg, pumpestasjon (VA1)

#### **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 2.1 Kjøreveg (V1-V8)
- 2.2 Fortau
- 2.3 Gang-/ sykkelveg (GSV)
- 2.4 Annen veggrunn, teknisk anlegg
- 2.5 Vann og avløpsnett (VAN1-VAN4)

#### **3. GRØNNSTRUKTUR**

- 3.1 Grønnstruktur (G1-G14)
- 3.2 Gangsti (TV1-TV8)
- 3.3 Friområde (FRI1)

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:*

#### HENSYNSSONER

##### a) Frisiktsoner H140\_1 – 140\_7

Innenfor området tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå.

##### b) Sone med ras- og skredfare, H310\_1-H310\_4

Områdene omfatter skredfaresone S2 (1/1000) og S3 (1/5000). Det tillates ikke bygging innenfor området uten at det er gjennomført dokumentasjon i henhold til bestemmelsen kap. VI og tiltak i henhold til rekkefølgebestemmelsene kap. VII.

##### c) Sone med angitte særlige hensyn, bevaring av kulturmiljø, H570\_1 - H570\_4

Nye inngrep innenfor hensynssonene skal godkjennes av kulturvernmyndighetene.

Vedlikehold og istandsetting av kulturminnene innenfor hensynssonene skal skje etter antikvariske prinsipper.

Innenfor område O2-O3 og hensynssone H570\_1 og 4 tillates oppført museumsbygg. Området kan ryddes for skog på en skånsom måte for å synliggjøre anleggets kontakt med sundet og Tromsøya.

Innenfor område L3/ hensynssone H570\_1 tillates opparbeidet kvartalslekeplass. Området kan ryddes for skog på en skånsom måte for å synliggjøre anleggets kontakt med sundet og Tromsøya.

### IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7, nr. 1 er det fastsatt følgende områdebestemmelser:*

#### OMRÅDE BESTEMMELSER

##### a) BO-SD #1 - #5

Området skal benyttes til snødeponi.

### V

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:*

#### FELLESBESTEMMELSER:

##### a) Kulturminner:

Dersom det blir gjort funn av automatisk fredede kulturminner skal virksomheten straks stanses i den grad virksomheten berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5m. jfr. kulturminnelovens § 3 og § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene.

b) **Universell utforming (UU):**

Bebyggelse og utearealer skal opparbeides i tråd med forskriftenes krav om tilgjengelighet. Det gjøres unntak for utearealer som på grunn av bratt terreng ikke er mulig å gjøre universelt tilgjengelig.

Prinsippene om tilgjengelig boenhet kan fravikes for ev. sokkelleilighet, som kan ha atkomst fra innvendig eller utvendig trapp mer enn 1 etasje under gateplan.

c) **Avfallshåndtering:**

Det skal etableres avfallssug for alle boliger langs V1 og innen områder med lavblokk. Nedkast skal ha lett tilgjengelighet og diskret plassering.

d) **Privat uteplass:**

Alle boenheter skal ha direkte tilgang til privat uteplass på minst 4 m<sup>2</sup>, for boenheter som er større enn 2-roms skal privat uteplass være minimum 6 m<sup>2</sup>. Uteplassens hovedorientering skal ikke være mot nord/nordøst. Boenheter på bakkenivå skal ha uteplass på bakken på minimum 8m<sup>2</sup>. Uteplass på bakken skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer.

e) **Trafo:**

Det kan etableres trafo innenfor områder for bebyggelse og anlegg og grøntområder innenfor planområdet. Trafo skal plasseres tilgjengelig for kjøretøy, i tråd med gjeldende retningslinjer.

f) **Uterom:**

Uterom skal opparbeides i tråd med retningsgivende prinsipper i landskapsplan av 18.05.15. For bindende krav om opparbeiding av utearealer gis egne bestemmelser knyttet til bebyggelse og anlegg:

- Parkeringsplasser skal ha en presis overgang i form av kantstein mot området rundt, og det skal etableres beplantning i tilknytning til parkeringsplassene.
- Stier skal opparbeides med grus i 120 cm bredde.

g) **Eiendomsforhold til privat felles områder:**

<i>Private fellesområder i planen:</i>	<i>Området skal eies av:</i>
Kvartalslekeplass L1-L3	Alle boligområder innenfor planområdet (BK1-26 og BB1-11)
Grønstruktur G1-G14	Alle boligområder innenfor planområdet (BK1-25 og BB1-12)
Gangsti TV1-TV8	Alle boligområder innenfor planområdet (BK1-25 og BB1-12)
Kjøreveg V4	BK1 og gnr/bnr 18/222 og 18/221
Kjøreveg V5	BK10
Kjøreveg V6	BK7

## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.0 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) **Støy:**

- Alle innendørs arealer i bebyggelsen i nye byggeområder skal tilfredsstille gjeldende støykrav i henhold til T-1442.
- Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overskride 55<sub>Den</sub> dB.
- Det kan etableres støyskjerm i trasé markert på plankartet. Maksimal høyde på støyskjermen skal være kote +13,5 m. Maks tillatt høyde på skjermen er 3,5 m. Min 50 % av skjermen skal utformes med glass for å sikre utsikt fra bebyggelsen langs hele skjermen.

**d) Bebyggelsens plassering:**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

**e) Utnyttelsesgrad:**

Maksimal utnyttelsesgrad for bebyggelsen er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i utnyttelsen med 18 m<sup>2</sup> pr plass og 27 m<sup>2</sup> pr HC plass.

**f) Maksimalt antall boliger:**

Det tillates maksimalt 805 boliger innen planområdet.

**g) Parkering:**

- Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr. bolig og 0,25 gjesteparkeringsplass pr bolig over 50 m<sup>2</sup>. For boliger under 50 m<sup>2</sup> kreves 0,5 plass pr bolig. Til blokkbebyggelse skal hver 10. plass dimensjoneres for funksjonshemmede (4,5 x 6m).
- Beboerparkering skal løses i bebyggelsen. Gjesteparkering skal plasseres ute på bakkeplan, eller i parkeringsanlegg nær inngang med tydelig skiltning for besøkende. Parkering for funksjonshemmede skal plasseres nær inngang og eventuelt i parkeringsanlegg i bebyggelsen.
- Nødvendig parkeringsareal inngår i angitt BRA på plankartet. Evt. terreng over p-anlegg skal bearbeides og revegeteres slik at terrenget har en naturlig sammenheng med terrenget rundt.
- Alle parkeringsplasser tiltenkt blokkbebyggelsen skal ha tilrettelagt privat strøm for elbiler (tilkoblet undermåler).

**h) Nærlekeplass:**

Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, maks 50 meter fra boligen, som vist på tilhørende landskapsplan. Lekeplassene skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 2-6 år med mulighet for opphold for voksne.

**i) Høyde:**

Maksimum gesimshøyde er angitt på plankartet. Tillatt mønehøyde er den samme som gesimshøyde med unntak av felt med eksisterende småhusbebyggelse jevnfør tabell punkt 1.1.1 c.

**j) Bebyggelsens volum og materialbruk:**

Bebyggelsens volum i tilhørende landskapsplan og illustrasjonsplan er retningsgivende. Bebyggelsen skal ha samordnet materialbruk innen hvert felt.

**k) Kvalitetskrav for bebyggelsen:**

- Takform: Takform skal være samordnet innenfor hvert felt.
- Maksimum lengde på en blokk (blokkbebyggelse og lavblokk) er 30 meter.
- Leiligheter med bare en fasade skal ikke være dypere enn 8 meter.

**l) Plan for beskyttelse av omgivelsene mv.**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal konkret beskrive aktuelle tiltak. Tiltakene skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.

## 1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

### 1.1.1 Boligbebyggelse

#### a) Formål:

Formålet gjelder områder med eksisterende bebyggelse. Innenfor områdene BK1, BK1.1 og BK1.2, BK7, BK10, BK11, BK12, BK14 BK20 og BK 23 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates rekkehus og leilighetsbygg innenfor området. Området omfatter eksisterende boligeiendommer, og det tillates foretting.

#### b) Høyde:

Alle høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

#### c) Oversikt pr. felt:

<i>Felt</i>	<i>Formål</i>	<i>Etasje-tall</i>	<i>Gesims-/mønehøyde</i>	<i>Antall boenheter</i>	<i>% BYA</i>	<i>Areal m2</i>	<i>BYA m2 (Bolig+p)</i>
BK1	Småhus	3	7m/9,5 m	12* +7	40	5471	2188
BK7	Småhus	3	7m/9,5 m	9* +5	40	6566	2626
BK1.1	Småhus	3	7m/9,5 m	1 *	40	1839	735
BK1.2	Småhus	3	7m/9,5 m	2 *	40	1428	571
BK10	Småhus	3	7m/9,5 m	4 *	40	3741	1496
BK11	Småhus	3	7m/9,5 m	-	40	1005	402
BK12	Småhus	3	7m/9,5 m	2 *	40	5769	2307
BK14	Småhus	3	7m/9,5 m	1 *	40	797	319
BK20	Småhus	3	7m/9,5 m	1 *	40	823	329
BK23	Småhus	3	c+21,1 m	2	40	1196	478
Totalt				32* + 13			11 451

\*Eksisterende boenheter.

### 1.1.2 Rekkehus

#### a) Formål:

Innenfor områdene BK 2-6, BK9, BK13, BK15 -19, BK21-22, BK24-26 kan det bygges rekkehus. Det tillates inntil to boenheter i hvert bygg.

#### b) Høyde:

Bebyggelsen kan føres opp med den maksimale høyde som er angitt på plankartet.

#### c) Oversikt pr. felt:

Ny bebyggelse langs nedside øvre (østre) ny veg:

<i>Felt</i>	<i>Formål</i>	<i>Etasjetall</i>	<i>Gesimshøyde</i>	<i>Antall boenheter</i>	<i>BRA m2 i planforslag</i>
BK2	Rekkehus	4	+46,1	12	1800
BK3	Rekkehus	4	+47,7	12	1800
BK4	Rekkehus	4	+47,8	22	3300
BK5	Rekkehus	4	+48,5	10	1500
BK6	Rekkehus	4	+52,2	20	3000
Totalt				76	11 400

Ny bebyggelse langs overside Solstrandvegen:

<i>Felt</i>	<i>Formål</i>	<i>Etasjetall</i>	<i>Gesimshøyde</i>	<i>Antall boenheter</i>	<i>BRA m2 i planforslag</i>
BK9	Rekkehus	3	+28,4	6	<b>1 200</b>
Totalt				<b>6</b>	<b>1 200</b>

Ny bebyggelse langs nedside Solstrandvegen:

<i>Felt</i>	<i>Formål</i>	<i>Etasjetall</i>	<i>Gesimshøyde</i>	<i>Antall boenheter</i>	<i>BRA m2 i planforslag</i>
BK13	Rekkehus	3	+25,9	28	<b>4200</b>
BK15	Rekkehus	3	+24,4	12	<b>1800</b>
BK16	Rekkehus	3	+24,4	18	<b>2700</b>
BK17	Rekkehus	3	+23,7	16	<b>2400</b>
BK18	Rekkehus	3	+25,9	14	<b>2100</b>
Totalt				<b>88</b>	<b>13 200</b>

Ny bebyggelse langs nedside ny nedre (vestre) veg:

BK19	Rekkehus	3	+22,7	33	<b>3600</b>
BK21	Rekkehus	3	+21,1	12	<b>1300</b>
BK22	Rekkehus	3	+21,1	12	<b>1300</b>
BK24	Rekkehus	3	+21,2	30	<b>3300</b>
BK25	Rekkehus	3	+20,4	27	<b>3000</b>
BK26	Rekkehus	3	+22,2	24	<b>2600</b>
Totalt				<b>138</b>	<b>15 100</b>

## 1.2 Blokkbebyggelse

### 1.2.1 Blokk

#### a) Formål:

Områdene BB1-BB7 og BB12 er avsatt til blokkbebyggelse. Bebyggelsen skal ha felles parkeringsanlegg under hver bygg.

#### b) Høyde:

Bebyggelsen kan oppføres med den maksimale høyde som er angitt på plankartet. Maksimal høyde (7 etasjer) tillates i maksimum 30 meters lengde langs vei innenfor hvert felt. Høyest bebyggelse skal plasseres i nordre del av feltet. Fasaden mot vest i 6. og 7. etasje skal trekkes tilbake med minimum 2 meter i forhold til fasade i nederste etasjer.

#### c) Bebyggelsens plassering:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser på plankartet. Parkeringsanlegg som er 100% under bakken kan legges i formålsgrense.

#### d) Annet

- Parkering for bebyggelse på nedsiden av vei (V1) kan løses i garasjeanlegg i blokkbebyggelse på oversiden av vegen.
- Maksimum tillatt lengde på en blokk er 30 meter. Parkering i 1. etasje tillates oppført som sammenhengende bygning under flere blokker og under uteareal mellom blokkene.

#### e) Egne bestemmelser for felt BB12:

- Bebyggelses fasade mot vest skal trekkes minimum 4 meter tilbake i 5. etasje og minimum 13 meter tilbake i 6. og 7. etasje (totalt 17 meter).
- Maks. høyde på sammenhengende garasjeanlegg mot vest er 3,5 m (1 etasje). 2 etasjer med parkering forutsetter at 2. etasje trekkes tilbake i forhold til 1. etasje.
- Fasade på garasjeanlegget skal ha en oppbrutt karakter. Deler av fasaden skal være transparent. Det skal etableres vinduer og/ eller spilevegg.

**f) Oversikt pr. felt:**

<i>Felt</i>	<i>Formål</i>	<i>Etasjetall</i>	<i>Gesimshøyde</i>	<i>Antall boenheter</i>	<i>BRA m2</i>
BB1	Blokk	6-7	+63,0	44	<b>4600</b>
BB2	Blokk	6-7	+64,7	40	<b>4100</b>
BB3	Blokk	6-7	+64,7	40	<b>4100</b>
BB4	Blokk	7	+65,5	20	<b>2100</b>
BB5	Blokk	6-7	+66,2	50	<b>5100</b>
BB6	Blokk	6-7	+68,7	50	<b>5100</b>
BB7	Blokk	6-7	+67,2	56	<b>5600</b>
BB12	Blokk	2-7	+50,2	60	<b>7000</b>
<b>Totalt</b>	<b>Blokk</b>			<b>360</b>	<b>37 700</b>

### 1.2.2 Lavblokk

**a) Formål:**

Innenfor områdene BB8 - BB11 kan det bygges lavblokk. Bebyggelsen skal ha felles parkeringsanlegg under hver bygg. Atkomster vises på plankartet.

**b) Høyde:**

Bebyggelsen kan føres opp med den maksimale høyde som er angitt på plankartet. Fasaden mot vest i 4. etasje skal trekkes tilbake med minimum 2 meter.

**c) Annet**

- Parkering for bebyggelsen nedenfor Solstrandvegen kan løses i garasjeanlegg i blokkbebyggelse på oversiden av vegen.
- Maksimum tillatt lengde på en blokk er 30 meter. Parkering i 1. etasje tillates oppført som sammenhengende bygning under flere blokker og under uteareal mellom blokkene.

**d) Oversikt pr. felt:**

Ny bebyggelse langs overside Solstrandvegen:

<i>Felt</i>	<i>Formål</i>	<i>Etasjetall</i>	<i>Gesimshøyde</i>	<i>Antall boenheter</i>	<i>BRA m2 i planforslag</i>
BB8	Lavblokk	4	+32,0	18	<b>2250</b>
BB9	Lavblokk	4	+32,8	18	<b>2250</b>
BB10	Lavblokk	4	+32,8	24	<b>3000</b>
BB11	Lavblokk	5	+35,8	32	<b>4000</b>
<b>Totalt</b>				<b>92</b>	<b>11 500</b>

### 1.3 Barnehage

**a) Formål:**

Område BH1 er avsatt til barnehage

**b) Utnyttelse og høyde:**

Bebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelse og gesimshøyde som angitt på plankartet.

**c) Støy**

Barnehagens uteområde skal skjermes mot støy fra veg og flytrafikk enten gjennom bevist plassering og utforming av bebyggelsen eller gjennom skjermingstiltak

## **1.4 Museum**

**a) Formål:**

Områdene O2 og O3 er avsatt til museum og hensynssone (H570\_1 og H570\_4). Det tillates museumsbygg innenfor området med hensikt å sikre kulturminner i området. Planer for utbygging skal forelegges antikvariske myndigheter.

## **1.5 Strøks- og kvartalslekeplass**

**a) Formål:**

Områdene L1 og L3 er avsatt til felles private kvartalslekeplasser. Område L2 er avsatt til offentlig strøkslekeplass. Lekeplassen fungerer også som kvartalslekeplass for de nærmeste boligfelt mellom GS-områder nord og sør for området.

Innenfor område L3 skal kvartalslekeplass utgjøre minimum 1500 m<sup>2</sup>.

Kvartalslekeplassen kan deles opp i mindre områder av hensyn til kulturminner i området.

**b) Bevaring:**

Område L3 er avsatt til hensynssone (H570\_\_1). Planer for utbygging skal forelegges antikvariske myndigheter.

## **1.6 Vann- og avløpsanlegg, pumpestasjon**

- a) Område VA er avsatt til kommunal pumpestasjon. Adkomst til pumpestasjon tillates på V7.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Kjøreveg**

- a) Område V1-3, V7 og V8 er offentlig kjøreveg. Områder avsatt til offentlig kjøreveg og annen veggrunn skal opparbeides som vist på plankartet og tilfredsstillende gjeldende kommunale standarder. Område V7 er offentlig atkomst til kommunal pumpestasjon (VA).
- b) Område V4-6 er felles privat atkomstveg for tiliggende boliger. V4 skal benyttes som atkomst til L1.
- c) Bussholdeplasser er vist på planen og skal gis universell utforming.



## **2.2 Fortau**

- a) Fortau skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet. Fortau skal etableres med avfaset granittkantstein.

## **2.3 Gangveg/ sykkelveg**

- a) GSV1 skal være offentlig gangveg/ sykkelveg.

## **2.4 Annen veggrunn, teknisk anlegg**

- a) Området er avsatt til offentlig veggrunn langs veg.
- b) Annen veggrunn omfatter skjæringer, fyllinger, grøfter og snølagring/ snødepot. Ved anleggelse eller annet arbeid, skal arealene tilsås og beplantes samtidig med, eller etterfølgende vår/sommer, etter eventuelle inngrep.
- c) Annen veggrunn langs V3 (E8) kan benyttes til utvidelse av kjørebane og sykkelveg langs E8.

## **2.5 Vann- og avløpsnett**

- a) Området VAN1-4 er avsatt til offentlig vann- og avløpsnett inklusiv atkomst.

# **3. GRØNNSTRUKTUR**

## **3.1 Grønnstruktur**

- a) Område G1-14 er avsatt til felles privat grønnstruktur.
- c) Det tillates opparbeidet gangsti i inntil 1,2 m bredde med grus, og gangbru over elve- og bekkeløp. Stier skal tilpasses terrenget.
- d) Områdene kan ikke benyttes til riggområde under utbygging.

## **3.2 Gangsti**

- a) Områdene TV1-TV8 er avsatt til grøntområde med gangsti.
- b) Stier skal opparbeides med duk og grus i 1,2 m bredde. Det skal etableres drenering.

## **3.3 Friområde**

- a) Område FRI1 er avsatt til privat friområde.

# **VI**

## **DOKUMENTASJONSKRAV**

### **Følgende skal dokumenteres ved byggesøknad:**

- a. Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet.
- b. Dokumentasjon på tilfredsstillende grunnforhold.
- c. Detaljert landskapsplan i 1:200 for byggeområde og tilgrensende grøntområde i tråd med retningsgivende landskapsplan. Landskapsplanene skal vise plassering av nærlekeplass i henhold til reguleringsplanens krav og sikring mot elver og bekker.

- d. Vurdering av behov for støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse jfr. tilhørende støyutredning.
- e. Konkrete støyskjermingstiltak skal vurderes i forbindelse med byggesøknad.
- f. At nødvendige skredsikringstiltak i tråd med rapport fra Multiconsult datert 28.11.2014 og rapport fra NGI datert 29.10.04 er ivare tatt.
- g. Vurdering av behov for utbedring av eksisterende eller etablering av nye stikkrenner i Solstrandvegen og E8.

## VII

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

#### a. Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet:

##### Vei:

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg innen planområdet før fortau langs Solstrandveien (V2) er opparbeidet. Unntak for dette er områdene: BB1-BB7.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg innen BB1-BB7 før ny øvre vei (V1) inklusiv fortau er opparbeidet fra nord til og med aktuelt byggeområde og før GSV1 er opparbeidet.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse bygg innen BK13 – BK16 og BK 19 – BK 24 før vei V3 er opparbeidet fra nord og fram til og med G13.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg innen BK17, BK18, BK25 før vei V3 inklusiv fortau er opparbeidet fra sør og fram til og med G13.
- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger nedenfor V3 før støyskjerm langs E8 er opparbeidet.

##### Teknisk infrastruktur:

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg innen planområdet før det er etablert:
  - Overordnet VA-plan for hele området.
  - Løsninger for vann- og avløp inkludert ny vannledning tilknyttet kommunal hovedvannledning, og tilstrekkelig slukkevann lokalt innenfor områder for blokkbebyggelse.
  - Nye stikkrenner i Solstrandvegen og i E8 ved blant annet Durmålselva og Ramnberget-Hansneselva, dersom vurdering viser at det er behov.
- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen områder med ras- og skredfare (H310\_1-H310\_4) før det er etablert nødvendige skredsikringstiltak i tråd med rapport fra Multiconsult datert 28.11.2014 og rapport fra NGI datert 29.10.04.

Uterom:

- Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg innenfor område BB1, BB2, BB3, BK1, BK1.1, BK1.2, BK13, BK8, BK4, BK9, BK10, BK13, BK19 og BK20 før tilhørende kvartalslekeplass L1 er opparbeidet.
- Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg innenfor område BB6, BB7, BK7, BK8, BB11, BK17, BK18, BK25 og BK26 før tilhørende kvartalslekeplass L3 er opparbeidet.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg innenfor planområdet før offentlig strøkslekeplass L2 er opparbeidet.
- Grøntområder med stier, G1-G14, skal opparbeides samtidig som første tilgrensende byggeområde, og gis en utforming i sammenheng med planlagt terreng rundt bygget, og som ivaretar planlagte gangforbindelser. Terrengbearbeiding for disse områdene setter premisser for terrengbearbeiding i neste tilgrensende byggeområde.

**b) Infrastruktur og offentlige arealer utenfor planområdet:**

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet før friområde F6 utenfor planområde (plan 1412) er opparbeidet.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygg innen områder med ras- og skredfare (H310\_1-H310\_4) før det er etablert nødvendige skredsikringstiltak i tråd med rapport fra Multiconsult datert 28.11.2014 og rapport fra NGI datert 29.10.04.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bolig nummer 100 innenfor planområdet før rundkjøring på E8 nord for planområdet (plan-id 1486) er opparbeidet.

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidet senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.