

# Reguleringsbestemmelser for Plan 2715

## Detaljregulering av felt B1 og B2, Jåttå nord, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 31.05.2021 i medhold av plan- og bygningsloen § 12-12.

### 1. Planens hensikt

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av rekkehus og leilighetsbygg, uteområder, lekeplasser og parkeringsanlegg på felt B1 og B2 i Områdereguleringsplan Jåttå Nord, plan 2442. Planen følger opp rekkefølgekrav om å opparbeide vei, vann- og avløp, gang- sykkel og turveiforbindelser mm.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Massehåndtering

Før rammesøknad skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Håndtering og flytting av matjord skal avklares med landbruksmyndighetene i kommunen. Masser som skal brukes på utearealer til lek og opphold skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk.

#### 2.2 Bygge- og anleggsperioden

For å begrense trafikken i bygge- og anleggsperioden, skal det i størst mulig grad legges opp til gjenbruk av masser på planområdet. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en trafikksikkerhetsplan for anleggsfasen for å sikre trygg adkomst for gående og syklende. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden iht. T-1442/16.

Del av det automatisk fredete kulturminnet med id. 126963 som ligger utenfor planområdet skal gjerdes inn med et solid gjerde av stålnett før anleggsstart. Inngjerdingen skal gjelde hele anleggsperioden, jf. kulturminnelovens § 3, fare for skade/ødeleggelse. Gjerdet skal ikke graves ned, men må plasseres oppå bakken slik at de automatisk freda kulturminnene som ligger under markoverflaten ikke ødelegges. Oversiktskart med id. 126963 er vist på siste side i dette dokument.

#### 2.3 Vann- avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Alle løsningene skal vises i detalj og godkjennes av Stavanger kommune v/park og vei, vann og avløp. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, der valg av løsning er begrunnet. Det tillates å etablere åpne fordrøyningsløsninger innenfor felles uteareal, boligformål og lekeareal.

#### 2.4 Flomvei

Prinsippene i VA-rammeplanen for etablering av sikker flomvei og avskjærende grøft skal ivaretas i teknisk plan ved opparbeidelse av boligfeltene.

## 2.5 Energiforsyning

Før søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en løsning for energiforsyning.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

#### 3.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse av alle ubebygde areal i planområdet, herunder areal til lek, opphold, gangforbindelser, sykkelparkering, areal til avfallssortering, tilgang til avfallsbeholder med renovasjonskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil, gjerder, støttemurer, leegger, trapper og trappehus, terrenghøyder, lokal overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønn faktor 0,7 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis.

#### 3.1.2 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning og grønne vegetasjonsflater, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

#### 3.1.3 Universell utforming og tilgjengelighet

Gang- og sykkelveien o\_GS1 skal etableres med maks. stigning 1:12. For del av gangveiene f\_GG1 og f\_GG2 som ligger foran boligenes hovedinngang skal stigning ikke være brattere enn 1:15 med disse unntakene: Del av gangvei f\_GG1 nord for delfelt B1-1 som etableres frem til turvei i vest, skal ikke ha brattere stigning 1:10. Del av gangvei f\_GG1 som etableres inntil B1-3 skal ikke ha brattere stigning enn 1:8.

#### 3.1.4 Utforming

Terrengtilpasning og støttemurer: For alle tiltak skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning. Store terrengoppfyllinger og landskapsinngrep skal unngås. Forstøtningsmurer skal bygges/forblendes med naturstein, plass-støpes i betong og/eller på utside ligge innpasset i terrenget. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plass-støpes i betong. Støttemurer som vist på plankartet skal ha maks. høyde på 1,5 meter.

Miljø: Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger samt klimaeffektive byggematerialer.

Opparbeidelse og dekker på felles uteareal: Felles uteareal skal beplantes med høyt innslag av stedegen vegetasjon. Interne gangveier skal opparbeides med permeable dekker. Lekeplassene skal opparbeides med minst 50% permeable flater. Oppstillingsplass for

brannbil vist med bestemmelsesområde # 3 og manøvreringsareal for brannbil vist med bestemmelsesområde # 4 skal ikke ha asfaltdekke, men opparbeides med annet kjørbart dekke for eksempel armert betong med gress, belegningsstein og utformes som en integrert del av uteområdet.

#### Dekker på private uteareal:

Bruk av faste dekker i private hager skal begrenses til adkomsten til hver enkelt bolig. Markterrasser skal bygges av tre eller med permeable hellebelegg på drenerende underlag.

Adkomst og oppstilling brann- og redning: Det skal sikres adkomst for brannbil. Oppstillingsplasser samt atkomstvei for brannbil skal være dimensjonert for brannbil og holdes fri for beplantning og møblering som er til hinder for atkomst og oppstilling.

#### Ventilasjonsanlegg og garasjeport

Ventilasjonsanlegg skal gis en hensiktsmessig plassering for å redusere støy for boligene. Det skal gjøres tiltak som reduserer støy mot boligene fra garasjeporter.

Avkjørsel: Boligfeltene skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

### 3.1.5 Parkering for bil og sykkel

Parkering for bil og sykkel skal etableres i felles anlegg under terreng innenfor bestemmelsessone #2. Parkeringsanlegg skal være felles for hvert boligfelt. Parkering for bil skal etableres med 0,8 biloppstillingsplasser per leilighet og 1 bil-oppstillingsplass per rekkehus samt 0,2 gjesteplasser per bolig.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal etableres for forflytningshemmede. Minimum 20 % av bil-parkeringsplassene skal ha strømuttak/lademulighet for el-bil, med mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 5 % skal være dimensjonert for store sykler - lastesykler.

Sykkelparkering for leiligheter skal etableres i felles parkeringsanlegg under bakken samt på terreng som vist i utomhusplan. For rekkehusene skal sykkelparkeringsplassene etableres i tilknytning til boligen. 5% av sykkelparkeringsplassene skal etableres på terreng for besøkende. Sykkelparkeringsplasser på terreng i felles uteområder skal være overdekte.

### 3.1.6 Fellesthus

Det er tillatt å oppføre frittstående fellesthus innenfor bestemmelsesgrense #1 og innenfor kotehøyder som angitt i plankartet. Bruksareal avsatt til frittstående fellesthus kommer i tillegg til maks. regulert BRA per felt B1 og B2 og kan ikke benyttes til ordinær bolig. Bruksareal til frittstående fellesthus som er felles for BB1-1, BB1-2 BB1-3, B1-1, B1-2, B1-3 B1-4 skal ikke overstige BRA = 85 m<sup>2</sup> BRA. Bruksareal på frittstående fellesthus som er felles for BB2, B2-1, B2-2, B2-3 B2-4 skal ikke overstige BRA = 75 m<sup>2</sup>. Tak på fellesthus skal opparbeides med grønne ekstensive tak (sedum). Dersom fellesthus ikke oppføres skal areal som er avsatt til fellesthus opparbeides med stedegen vegetasjon.

### 3.1.7 Beregning av bruksareal BRA - unntak

Parkeringsanlegg og boder under terreng, overdekte sykkelparkeringsplasser og gjesteparkering for bil på terreng f\_P1 og f\_P2 skal ikke medregnes i maks. BRA. For parkeringsanlegg i sokkel, skal 50 % av bruksareal regnes med der avstand mellom

himling og gjennomsnittlig terreng er over 1,5 meter. Tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

### 3.1.8 Tiltak som tillates utenfor byggegrensene

Felleshus, hager, markterrasser, balkonger, boder, ramper, frittstående trappehus, støttemurer, overdekte sykkelparkeringsplasser og areal for avfallshåndtering kan plasseres utenfor bygge- grensene. Balkonger kan krage ut maksimalt 2,4 meter ut fra fasadelivet. Utgraving over formålsgrensen er ikke tillatt.

## 3.2 Bestemmelser til arealformål – felt

### 3.2.1 Boligbebyggelse på felt B1-1, B1-2, B1-3, B1-4, B2-1, B2-2, B2-3 og B2-4

Feltene skal oppføres med rekkehus innenfor maks. kotehøyder og byggegrenser som vist på plankartet. Tabellen viser maks. tillatt antall boenheter, maks. BRA og antall etasjer.

Rekkehus felt B1	Maks. antall rekkehus	Maks. BRA*	Antall etasjer
<b>Felt B1</b>	<b>25</b>	<b>3 510 m<sup>2</sup></b>	
B1-1	6	710 m <sup>2</sup>	2 et.
B1-2	4	640 m <sup>2</sup>	3 et.
B1-3	6	880 m <sup>2</sup>	2-3 et.
B1- 4	9	1280 m <sup>2</sup>	2-3 et.

\*Maks. BRA inkl. bod

Rekkehus felt B2	Maks. antall rekkehus	Maks. BRA*	Antall etasjer
<b>Felt B2</b>	<b>27</b>	<b>4 100 m<sup>2</sup></b>	
B2-1	7	985 m <sup>2</sup>	2-3 et.
B2-2	8	1340 m <sup>2</sup>	3 et.
B2-3	4	665 m <sup>2</sup>	3 et.
B2- 4	8	1110 m <sup>2</sup>	2-3 et.

\*Maks. BRA inkl. bod

Takform og byggehøyder: Rekkehusene kan oppføres med pulttak eller flatt tak. Rekkehus på samme delfelt skal ha samme takform – enten pulttak eller flatt tak. Maks. kotehøyder på plankartet er angitt for rekkehus med pulttak. Ved etablering av rekkehus med flatt tak skal byggehøyder være 1,5 meter lavere enn regulert kotehøyde på plankart. Takvinkel på pulttak for B1 skal være minst 10 grader og for B2 skal takvinkel være minst 12 grader. På B2 skal takvinkel på pulttak orienteres slik at høyeste gesims vender enten mot sør eller nord. Det er tillatt å etablere takterrasse.

Utforming og terrengtilpasning: Rekkehusene skal oppføres som forskutte volumer for å bryte ned fasadelengde på rekkene, gi variasjon og for å oppnå god tilpasning til

terrenget. Rækkehusene skal avtrappes med terrenget. Rækkehusene kan ha høydesprang mot tilstøtende nabohus på maks. 0,75 meter. Rækkehusene skal oppføres med tre som fasademateriale.

Støttemur: som er vist på plankart langs kjøreveien ved felt B2-2 og B2-3 skal ha åpninger med plass til trapper opp til nivå for inngangspartiet til rækkehusene. Boder som tilhører rækkehus i felt B2-2 og B2-3 kan oppføres som en integrert del av støttemuren.

Private utearealer: Rækkehus skal ha minst 50 m<sup>2</sup> privat uteareal til sammen per boenhet på takterrasse og terreng, hvorav minst 40 m<sup>2</sup> skal være samlet på terreng.

Boder: Det er tillatt å oppføre en frittstående bod på per rekkehusomt. Bruksareal for bod inngår i regulert maks. utnyttelse per delfelt. Bruksareal for frittstående bod skal ikke overstige BRA = 5 m<sup>2</sup>.

Trappehus: Det tillates oppført trappehus til parkeringskjeller i felt B1-1, B2-2 eller B2-3. Maks. tillatt BRA for trappehus er 25 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt byggehøyde for trappehus er 3 meter over terreng. Trappehuset skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller #2 som vist på plankartet.

### 3.2.2 Blokkbebyggelse BB1-1, BB1-1, BB1-3 og BB2

Feltene skal oppføres med leilighetsbebyggelse innenfor maks. kotehøyder og byggegrenser som vist på plankartet. Tabellen viser maks. tillatt antall boenheter, maks. BRA og maks. antall etasjer.

Blokk-bebyggelse	Min - maks. antall boenheter**	Maks. BRA*	Antall etasjer
BB1-1	14-16	1920 m <sup>2</sup>	4 et
BB1-2	14-16	1840 m <sup>2</sup>	4 et.
BB1-3	14-16	1590 m <sup>2</sup>	4 et.
BB2	18 - 23	1620 m <sup>2</sup>	4-5 et.

\*inkl. overbygd åpent areal (OPA) dvs. balkonger, takutstikk mv.

\*\*Dersom det bygges færre leiligheter enn maks. antallet som er angitt i tabellen innenfor et av delfeltene BB1-1, BB1-2 BB1-3, kan antallet leiligheter økes tilsvarende på et annet av delfeltene BB1-1, BB1-2 BB1-3. Samlet maks. antall leiligheter på felt B1 skal ikke overstige 48 leiligheter.

Bokvalitet og leilighetsfordeling: Boligene skal fortrinnsvis ha dagslys fra to himmelretninger. Ensidig vendte leiligheter skal orienteres mot sør - eller vestlig retning. Minst 80 % av boligene skal ha et bruksareal på minimum 55 m<sup>2</sup> BRA. Ingen boenheter skal ha et BRA som er mindre enn 40 m<sup>2</sup>.

Private utearealer: Leiligheter skal ha balkong eller privat markterrasse som utgjør minst 10 % av leilighetenes BRA, men skal ikke utgjøre mindre enn 6 m<sup>2</sup>. For nordøstvendte leiligheter skal det dokumenteres at det er minst 2 timer sol på private uteoppholdsareal fra

21. april til 21. august etter kl. 17. Avstand mellom privat markterrasse for BB1-1 og f\_Lek 3 skal være minst 4,5 meter. Det er tillatt å etablere markterrasse som skal være felles for beboere på felt B1 i tilknytning til innendørs fellesareal sørvest i leilighetsbygg BB1-1.

#### Utforming:

Leilighetsbyggene skal ha sprang i fasaden for å nedskalere bygningsvolumene og for å ivareta solforhold på private uteareal. Fasader på BB1-1 BB1-2 mot Skogsbakken skal ha en visuell inndeling, enten ved farge eller materialvalg, som sammenfaller med sprangene i fasadelivet.

Leilighetsbyggene skal hovedsakelig benytte tre som fasademateriale.

Takform og takoppbygg: Leilighetsbyggene BB1-1, BB1-2 og BB1-3 skal oppføres med flatt tak. Leilighetsbygget BB2 skal oppføres med pulttak eller flatt tak. Maks. kotehøyder på plankartet er angitt for oppføring av leilighetsbygg BB2 med pulttak. Ved oppføring med flatt tak på BB2 skal maks. kotehøyder for BB2 ikke overstige k+ 53 for bygningsdel med fem etasjer og k+ 51 for bygningsdel med fire etasjer. Heisoppbygg og takoppbygg tillates etablert over maksimale gesimshøyder med inntil 1,5 meter. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 10 m<sup>2</sup> av takflaten. Takoppbygg skal være integrert i byggets utforming.

Tak på leilighetsbyggene BB1-1, BB1-2, BB1-3 og BB2 skal opparbeides med grønne ekstensive tak (sedum). Etablering av ekstensive tak kan erstattes av alternative tiltak dersom det kan dokumenteres at tiltaket vil bidra til at krav blågrønn faktor på 0,7 kan oppnås.

Trappehus: Det tillates oppført trappehus til parkeringskjeller i felt BB1-1 – BB1-3. Maks. tillatt BRA for trappehus er 25 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt byggehøyde for trappehus er 3 meter over terreng. Trappehuset skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller #2 som vist på plankartet.

### 3.2.3 Renovasjonsanlegg f\_RE 1, f\_RE 2 og f\_RE 3

Det skal opparbeides felles renovasjonsanlegg med nedgravde avfallscontainere i tilknytning til hvert boligfelt, som vist på plankartet. Areal regulert til renovasjon f\_RE 1 skal være felles for BB1-1, BB1-2 BB1-3, B1-1, B1-2, B1-3, B1-4 og areal regulert til renovasjon f\_RE 2 skal være felles for B2-1, B2-2 og del av B2-4. f\_RE 3 skal være felles for BB2, B2-3 og del av B2-4. Renovasjonsanlegg skal etableres i samsvar med Stavanger kommunes avfallstekniske norm.

### 3.2.4 Uteoppholdsarealer f\_UT1, f\_UT2, f\_UT3, f\_UT4, f\_UT5, f\_UT6 f\_UT7, f\_UT8, f\_UT9, UT10, UT11, UT12, UT13

Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper. Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.00 og ved sommersolverv kl. 18.00.

Uteoppholdsarealene felt f\_UT1, f\_UT2, f\_UT3, f\_UT4, f\_UT5, f\_UT6, f\_UT7, f\_UT8 skal være felles for BB1-1, BB1-2 BB1-3, B1-1, B1-2, B1-3 B1-4.

Uteoppholdsarealene felt f\_UT9, UT10, UT11, UT12, UT13 skal være felles for BB2, B2-1, B2-2, B2-3 og B2-4.

### 3.2.5 Lekeplasser

Kvartalslekeplass o\_Lek1, o\_Lek2

Felt o\_Lek1, o\_Lek2 skal opparbeides som kvartalslek. Lekeplassen skal opparbeides

etter detaljert plan som er godkjent av Stavanger kommune ved Park. o\_Lek1, skal opparbeides med lekeapparater. o\_Lek2 skal opparbeides som en skogslekeplass med naturlek samt bord og benker. Skjøtsel eller felling av trær i bjørkeskogen på o\_Lek2 skal utføres i samråd med kommunen ved Park.

#### Lekeplass f\_Lek3, f\_Lek4, f\_Lek5 og f\_Lek6

Felt f\_Lek3, f\_Lek4, f\_Lek5 og f\_Lek6 skal opparbeides som sandlek. Lekeplassene skal gi varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Samtlige lekeplasser skal ha et samlet areal på minimum 150 m<sup>2</sup>. Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av lekeplassenes plassering ved utarbeidelse av utomhusplan for boligfeltene.

Lekeklassen f\_Lek3 skal være felles for BB1-1 og BB1-2.

Lekeklassen f\_Lek4 skal være felles for BB1- 3, B1-1, B1-2, B1-3, B1-4.

Lekeklassen f\_Lek5 skal være felles for felt B2-1, B2-2, B2-3, B2-4.

Lekeklassen f\_Lek6 skal være felles for felt B2-3, B2-4 og BB2.

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

### 4.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten i kommunen (Park og vei) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

### 4.2 Kjøreveg O\_KV

Kjøreveg med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet. Kjøreveg skal være offentlig.

### 4.3 Fortau O\_F1

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Fortau skal være offentlig

### 4.4 Gang- sykkelvei o\_GS1 og o\_GS2

Gang- sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet. Gang- sykkelvei skal være offentlig.

I videre prosjektering må vurderes å etableres en åpning i grøntarealet o\_VG3 mellom o\_GS1 og o\_GS2, samt kobling for syklistar mellom #3 BOP og o\_GS2.

### 4.5 Gangvei, f\_GG1 og f\_GG2

f\_GG1 er felles for alle delfelt innenfor felt B1 og f\_GG2 er felles for alle delfelt innenfor felt B2. Gangveiene skal etableres som vist på plankartet. Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av gangveiene som er regulert på plankartet for å oppnå bedre terrengtilpasning eller for å oppfylle krav til stigning/tilgjengelighet.

### 4.6 Annen veggrunn grøntareal o\_VG3 og oVG4

Felt o\_VG3 og oVG4 skal beplantes. Det tillates å etablere et mobilitetspunkt for minimum 12 og maksimum 24 bysykler innenfor o\_VG4.

### 4.7 Parkering f\_P1 og f\_P2

Parkeringsplasser på terreng skal etableres som vist på plankartet.

Parkeringsplass f\_P1 skal være felles for boliger på felt B1 og parkeringsplass f\_P2 skal være felles for boliger på felt B2.  
Parkeringsplassene f\_P1 og f\_P2 skal opparbeides på terreng og være tilrettelagt for forflytningshemmede.

## 5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

---

### 5.1 Turveg o\_T

Turvegen skal opparbeides i henhold til detaljert plan som er godkjent av Stavanger kommune ved Park. Turvegen skal tilknyttes til boligfeltene som vist på plankartet. Der terrenget er bratt kan det opparbeides snarveier, trapper og gangstier som har brattere stigning enn 1:15.

### 5.2 Friområde o\_F

Friområdet skal opparbeides i henhold til detaljert plan som er godkjent av Stavanger kommune ved Park. Innenfor friområdet tillates det å oppføre varige og/eller midlertidige frittstående elementer som skal bidra til å aktivere området langs turstien. Før etablering av elementene skal oppføring av tiltakene være godkjent av kommunen ved Park. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor felt o\_F4 og o\_F5 på grunn av hensynssone – bevaring av naturmiljø, H560\_1 og H560\_2.

## 6. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-5 nr.1)

---

### 6.1 Sikringsone – frisikt H140

Innenfor frisiktsonen skal det alltid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen.

### 6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570\_1, H570\_2, og H570\_3 H570\_4, 570\_5 og H570\_6

Steingjerder som er vist på plankart med hensynssone H570\_1, H570\_2 og H570\_3, H570\_4, H570\_5 og H570\_6 skal bevares. Steingjerdet langs formåls grensen vest for B2-1 skal bevares ev. løs opp igjen dersom det ikke er i konflikt med terrengbearbeiding og overvannshåndtering. Steingjerdene skal vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type. Eksisterende større trær og vegetasjon langs med steingjerdet skal søkes bevart.

### 6.3 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560\_1 og H560\_2

Trær og steinmurer innenfor hensynssone - naturmiljø H560\_1 og H560\_2 skal bevares. Fagmessig beskjæring av trærne og felling av dokumentert døde eller syke trær tillates. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for sikring av trærne under anleggsfasen. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone er største omkrets av treets krone.

Steingard skal løs opp igjen og markere tidligere eiendomsgrense.



## 7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

Frittstående felleshus kan etableres innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankartet.

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng, innenfor bestemmelsesområde #2.

Brannoppstillingsplasser skal etableres innenfor bestemmelsesområde #3 som vist på plankartet.

Manøvreringsareal for brannbil skal etableres innenfor bestemmelsesområde #4.

## 8. Rekkefølgebestemmelser

---

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal krysset Diagonalen/Jåttåveien være opparbeidet.

Overvannshåndtering, fordrøyningsbasseng og nødvendige ledningsnett for å håndtere avrenning fra feltene i samsvar med godkjent VA-rammeplan, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Det må etableres ringledning over felt B4 før det kan gis brukstillatelse for leilighetsblokkene BB1-1, BB1-2 og BB1-3.

Grønnstruktur, turvei og gangveier innenfor planområdet skal være ferdigstilt i samsvar med plan godkjent av Park og vei før boliger kan tas i bruk.

Landskapsplan for opparbeidelse av friområdet skal være godkjent av kommunen.

Steingardene som er vist på plankart med hensynssone H570\_1, H570\_2 og H570\_3, H570\_4, H570\_5 og H570\_6 skal sikres og settes i stand/ løs opp før bebyggelsen på felt B1 og B2 kan tas i bruk.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk, skal det etableres kvartalslekeplass på delfelt o\_Lek 1 og o\_Lek 2.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal det etableres felles sandlek og felles uteareal for tilhørende boligfelter.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal det anlegges kjørevei med tilhørende gang- og sykkelveg fra boligfeltet til Diagonalen samt gang- og sykkelvei fra boligfeltet til nærmeste kollektivholdeplass på Diagonalen og fv. 44.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal det anlegges parkeringsanlegg under bakken for det aktuelle feltet.

Oversiktskart med del av id. 126963 som ligger utenfor planområdet og som skal beskyttes i anleggsperioden iht. 2.2 Bygge- og anleggsperioden, siste ledd:

