



Detaljregulering av Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvollan lokale sentrum, Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.5.2021

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart:

- Regulering over bakken, merket Pir II AS, datert 30.9.2020, sist rev. 30.4.2021
- Regulering på bakken, merket Pir II AS, datert 30.9.2020, sist rev. 30.4.2021
- Regulering under bakken, merket Pir II AS, datert 30.9.2020, sist rev. 30.4.2021

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for oppgradering og utvikling av Risvollan lokale sentrum gjennom etablering av nye byrom, barnehage, boliger samt supplerende forretninger og tjenestetilbud. Byrom, bygninger og installasjoner skal utføres som positive tiltak i forhold til sine omgivelser, herunder kulturmiljøet; Risvollan borettslag med rekkehus og høyhus fra 1970-tallet.

2.2 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

Bygeområder (pbl § 12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse (1110)
- Garasjeanlegg for bolig (1119)
- Sentrumsformål (1130)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Tjenesteyting – barnehage (1161)

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

- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kombinert formål samferdsel (2800)

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):

- Park (3050)

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Faresone, høyspentanlegg

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7):

- # 1 Trappeforbindelse
- # 2 Parkering for barnehage
- # 3 Kulvert og kjeller for barnehage
- # 4 Konstruksjon under bakken
- # 5 Innendørs atkomstgate
- # 6 Gangpassasje

2.3 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål.

Areal merket f_ skal være felles for hele planområdet.

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Støy

Retningslinje T-1442 legges til grunn for tiltak i planområdet, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer for boliger:

- Det kan etableres boliger med lydnivå på fasade Lden 55-65 dB forutsatt at boligen har en stille side, og minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.
- Det kan etableres boliger med lydnivå på fasade Lden inntil 70 dB dersom boligen er gjennomgående med minst halvparten av rom for støyfølsomt bruk mot stille side. Boligene skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side.
- Alle boenheter skal ha stille side der uterom plasseres.
- Privat og felles uterom skal ha lydnivå Lden under 55 dB.

3.2 Luftkvalitet

Luftinntak for boliger langs Blaklivegen skal plasseres så høyt og langt fra vegen som mulig.

3.3 Atkomst

Kjøreadkomst til planområdet skal skje fra Blaklivegen, og er vist med pil på plankart.

Avkjørsler skal utformes i teknisk plan for veganlegg som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Adkomst til hente-/bringe plasser til barnehagen skal skje fra Blaklivegen og inn på bestemmelsesområde #2 i plankart.

Eksisterende p-kjeller under høyblokka skal ha adkomst via Ingeborg Aas' veg, med enveis kjøring over allmenningen til Blaklivegen.

3.4 Parkering

3.4.1 Bil- og sykkelparkering for bolig

Det skal anlegges minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass for bil per 70 m² BRA eller per boenhet.

Det skal etableres tilstrekkelig strømkapasitet til at alle parkeringsplasser kan få ladepunkt.

Det skal etableres minimum parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA eller per boenhet, og minimum 3 plasser per leilighet over 70 m² BRA.

Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller/under tak. Minimum 10 % av p-plassene skal være tilpasset transportsykler/lastesyker.

Det skal anlegges spylepunkt for sykler i kjeller/under tak.

3.4.2 Bil- og sykkelparkering for forretninger og service

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA forretning/service.

Det skal etableres minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA forretning/service.

3.4.3 Bil- og sykkelparkering for barnehage

Det skal anlegges 12 hente- og bringeplasser i p-kjeller/sokkel for bil for barnehagen.

Det skal anlegges til sammen minimum 30 sykkelparkeringsplasser, hvorav minst 7 plasser skal være minst 3,5 x 1,2 m (for ekstra store sykler med vogn)

- minst 10 ordinære plasser skal være under tak

3.5 **Avfallshåndtering**

3.5.1 Boligbebyggelse

Ny boligbebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra hver bygnings utgangsdør.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for avfallsfraksjoner som er uegnet for avfallssug.

Boliger innenfor felt BBB3 (eksisterende senter/høyblokk) kan tilknyttes eksisterende avfallsløsning for Risvollan borettslag.

3.5.2 Øvrige formål

For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen.

I felt BS1 tillates avfallscontainere plassert i tilknytning til varelevering langs Ingeborg Aas' veg. Det skal etableres skjerming mellom vegen og containere.

3.6 **Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Metode og teknikk for overvannshåndtering inngår i VA-plan. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

3.7 **Frisiktlinje vegkryss**

I området mellom frisiktlinjer skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

4.1 **Felles bestemmelser**

4.1.1 Plassering av ny bebyggelse

Der byggegrense ikke er angitt, følger den formålsgrense.

Balkonger tillates med utkragning maksimalt 2 meter, eller gjennomsnitt 1,5 meter utenfor

byggegrense forutsatt minimum 4,5 meter fri høyde fra terreng/gate.

Utenfor angitte byggegrenser tillates uteboder/ sykkelboder, trappe- heisatkomst til p- kjeller med bruksareal opptil 25 m² BRA per bod og maksimalt 100 m² BRA totalt per felt.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Kotehøyder på plankartet angir maksimale tillatte høyder for gesims.

Heis og trapperom, pergolaer og lette takkonstruksjoner samt tekniske installasjoner kan oppføres inntil 3,0 m høyere på inntil 10 % av takflaten.

Tekniske installasjoner over tak skal plasseres slik at de ikke øker fasadehøyde som skaper økt skyggevirksomhet på nabotomter.

Rekkverk for takterrasse tillates inntil 1,3 m over gesims. Transparent/ åpent rekkverk kan plasseres i fasadelivet. Tett rekkverk eller kantsikring skal trekkes tilbake tilsvarende høyden over gesims.

Fri høyde i kjørearealer i sokkel skal være minimum 4,5 m.

4.1.3 Utforming og arkitektonisk kvalitet

Utforming og arkitektonisk kvalitet skal sikres i en prinsipplan, som viser hvilke grep som er gjort for å oppnå kvalitet. Prinsipplan skal inneholde skisser og beskrivelse som sikrer at intensjonen i kravene om utforming og arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk.

Det arkitektoniske uttrykket skal varieres ved skiftende høyder, sprang i fasadelivet og i fasadeflatenes komposisjon. Fasadene skal ha en oppdelt karakter der lange, monotone fasader skal unngås.

På bakkeplan mot torget - felt o_ST1 og mot Blaklivegen, skal fasadene ha særlig gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer.

I tillegg til direkte innganger fra p-kjeller til boliger, skal det etableres innganger fra gateplan i Blaklivegen.

Direkte innsyn fra uterom og fortau til garasjelegging/sokkel skal begrenses mest mulig. Synlig fasade langs lukket sokkeletasje skal ikke være høyere enn 1 meter.

Synlige takoppbygg, tekniske installasjoner, overdekninger, støyskjermingstiltak mv. skal utformes som integrerte deler av tiltaket ellers, og med harmonisk material- og fargebruk.

Det tillates ikke svalganger mot Blaklivegen eller torget - felt o_ST1. Det tillates passering av maks. tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig på samme etasje.

Det tillates å etablere profilering for næringsvirksomheter i sentrumsbebyggelsen på fasade mot Blaklivegen.

4.1.4 Universell utforming

Publikumsbygg og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet.

Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det til arealet finnes trinnfri atkomst.

I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg brukes allergivennlige planter.

4.2 Boligbebyggelse – felt BBB1 og BBB2

4.2.1 Arealbruk og utnyttingsgrad

Felt BBB1 og BBB2 skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg og uterom.

Det skal samlet etableres minst 10 boenheter per dekar innenfor BBB1 og BBB2.

Samlet maksimalt tillatt bruksareal er 15 600 m² BRA, hvorav 600 m² kun kan benyttes til frittliggende boder og overdekket sykkelparkering.

Arealer helt eller delvis under terreng, herunder arealer i felt BS1 og BG1, skal ikke regnes med i grad av utnytting til boligformål.

Det tillates frittstående boder på inntil 20 m² og overdekket sykkelparkering på terreng. Disse skal regnes inn i total BRA for området.

4.2.2 Boligtyper og sammensetting av boenheter

Det tillates etablert maksimalt 5 % ettroms leiligheter innenfor BBB1 og BBB2.

Maksimalt 35 % av leilighetene innenfor BBB1 og BBB2 skal være toroms leiligheter.

Minimum 15 % av boenhetene skal være fireroms eller større.

4.2.3 Uterom for boliger

Per 100 m² BRA boligformål (eller per boenhet) skal det etableres minst 50 m² egnet uterom, hvorav minst 25 m² skal være felles uterom for beboerne.

Felles uterom tillates lokalisert på tak over p-kjeller og sokkeletasje forutsatt gode sol-, støy- og miljøforhold samt god fysisk (heis inkludert) og visuell kontakt med omgivelsene.

Felles uterom skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper.

Det kreves støynivå \leq Lden 55 dB på areal som skal regnes med som uterom for boligene.

50 % av bydelspark – felt o_GP og/eller torg - felt o_ST2 kan regnes med som felles uterom for de nye boligene.

Parkeringsarealer, felleslokaler, boder, felles heis-/trapperom skal ikke regnes med som BRA boligformål i uteromsregnskapet.

Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

Kjørbare gangveger som kun brukes av utrykningskjøretøy og nødtrafikk kan medregnes i

uteromsregnskap.

4.3 Garasjeanlegg for boliger – felt BG1

Feltet skal nyttes til garasjeanlegg for boligbebyggelse, herunder sykkelparkering. Parkering for andre formål i planen tillates innenfor feltet, men skal ikke gå på bekostning av parkeringskrav for boliger.

Boder og tekniske rom for tilliggende felt tillates.

Det skal etableres et lokale på minimum 50 m² BRA egnet for felles opphold/ sammenkomst. Lokalet skal ha åpen fasade med inngang fra Blaklivegen samt innlagt vann og toalett.

Det tillates 300 m² BRA forretning, tjenesteyting, kontor og/eller bevertning med hovedinngang fra Blaklivegen. Formålet skal rommes innenfor tillatt total BRA næringsareal innenfor planområdet.

4.4 Garasjeanlegg for boliger – felt BG2

Det kan etableres tilleggsfunksjoner for bolig, som for eksempel bil- og sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkering for andre felt i planen tillates.

4.5 Sentrumsformål - felt BS1, BS2

4.5.1 Fellesbestemmelse

Feltene kan brukes til forretning og næringsbebyggelse.

Innenfor BS1 og BS2 tillates totalt 7000 m² BRA som inneholder forretning og næringsbebyggelse.

4.5.2 Felt BS1

Feltene kan brukes til forretning og næringsbebyggelse.

Det tillates kjøreareal og parkering innenfor formålet.

Kjøreadkomst til allmenningen (o_ST1) skal etableres over BS1.

Eventuell stenging av kjøreadkomst, med bom eller løftepullert, til felt o_ST1 som regulerer biltrafikk skal godkjennes av Trondheim kommune.

Forretninger og barnehage skal ha varelevering i feltet, skjermet for innsyn fra torget o_ST1. Hovedinnganger til alle boliger og forretninger som vender mot Blaklivegen, torg (f_ST4) og allmenningen (o_ST1), skal ligge i fasade på bakkeplan og ha trinnfri atkomst.

Dagligvarebutikker skal ha hovedinngang vendt mot allmenningen. Fasader til dagligvarebutikker som vender mot allmenningen skal ha minimum 50 % vindusflater.

Vindusflater mot allmenningen tillates ikke dekket til med reklame.

4.5.3 Felt BS2

Varelevering skal skje fra torget - felt o_ST1.

Varelevering tillates ikke i tidsrommet fra kl. 23:00 til kl. 06:00

Det tillates inntil 25 parkeringsplasser for bil i eksisterende sokkel/ kjeller.

4.5.4 Felt f BS3, Parkeringskjeller

Det tillates etablert parkeringskjeller i flere plan, inkl. tilleggsfunksjoner for næring og bolig, så som parkering, boder og tekniske rom.

4.5.5 Faresone elektromagnetisk stråling

Faresonen viser elektromagnetisk stråling langs høyspent i luftlinje. Faresonen oppheves når/dersom høyspentlinja legges i jord eller fjernes.

4.6 Barnehage - felt o_BBH

Maksimalt tillatt bruksareal er 2300 m² BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes.

Uteareal til barnehagen tillates inngjerdet.

4.7 Renovasjon f_BRE

Det tillates etablert anlegg for renovasjon/sjøppelsug, og annen kommunalteknisk/felles infrastruktur.

§ 5 SAMFERSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.1 Gang- og sykkelveg o_SGS2 (sør for nærmiljøanlegg og barnehage)
Gang- og sykkelveg skal etableres med bredde 3 meter inkl. skulder. Sidearealenes utforming skal tilpasses utomhusanlegg i tilliggende felt.
- 5.2 Torg, felt o_ST1 (allmenningen)
Fra o_ST1 til gangveg o_SGS2 skal det etableres trapp. Det tillates kjøretrafikk for tilbringertjenester som varelevering, renovasjon og drosjetransport, og til eksisterende garasje i felt BS2. Det tillates ikke parkering for biler. Det tillates etablert bru mellom BS1 og BS2. Det skal være fri høyde under bru på minimum 4,5 meter.

Allmenningen skal opparbeides som et attraktivt byrom og som en trygg passasje gjennom Risvollan senter/sentrum. Belysning skal være en integrert del av utformingen, og være kriminalitetsforebyggende.
- 5.3 Torg – felt o_ST2 (øvre torg ved barnehagen) skal opparbeides for opphold og aktivitet. Innenfor kombinert formål avkjørsel, parkering, teknisk anlegg og grøntareal – felt o_SKF1 kan det etableres drosjeholdeplass og hente- og bringeplasser for senterområdet. Det tillates ikke parkering.
- 5.4 Kombinert formål avkjørsel, parkering, teknisk anlegg og grøntareal – felt o_SKF2 skal planlegges i sammenheng med o_ST1 og langsgående fortau og etableres i tilknytning til drosjeholdeplass og hente-/bringeplasser for senterområdet. Egnet møblering tillates. Det tillates etablert renovasjon/nedkast for bunntømte containere. Det tillates ikke parkering.
- 5.5 Kombinert formål avkjørsel, teknisk anlegg f_SKF3, Ingeborg Aas' veg skal nyttes som kjøreatkomst for hele planområdet.
- 5.6 Annen veggrunn – grøntareal felt o_SVG1 og SVG2 skal beplantes og gis en tiltalende utforming. Det tillates overvannshåndtering, nødvendige tekniske anlegg og snøopplag innenfor området. Det tillates etablert terrengtrapp gjennom SVG2, fra Blaklivegen opp mot øvre plan i eksisterende senter, felt o_ST3.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR - PARK

6.1 Park - felt o_GP Bydelspark

Området o_GP skal nyttes til bydelspark og/eller nærmiljøanlegg. Feltet skal utformes og tilrettelegges for aktiviteter for større barn og ungdom, med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for ulike årstider.

Utforming og tilrettelegging skal godkjennes av Trondheim kommune, og både ta hensyn til barn og unges aktivitetsbehov og til eventuelle støy og støyplager.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Faresone elektromagnetisk stråling

Faresonen viser elektromagnetisk stråling langs høyspent luftlinje. Faresonen oppheves når høyspentlinja legges i jord eller fjernes.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 Trappeforbindelse

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en trapp mellom gårdsrom i boligbebyggelsen og torget, med minimumsbredde 1,8 meter.

Det tillates etablert ulåsbar stengsel (port) øverst i trappa, mot gårdsrommet. Nederst skal trappa avsluttes mot torget med amfi, sittebenk eller tilsvarende.

8.2 Bestemmelsesområde #2 Parkering for barnehage

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres bilparkeringsplasser for barnehagen i felt o_BBH iht. parkeringskravet i § 3.4. Det skal være trafiksikker gangatkomst fra parkeringen og fram til barnehagen.

8.3 Bestemmelsesområde #3 Kulvert og kjeller for barnehage

Det tillates etablert kjeller under bakken innenfor bestemmelsesområdet, inkl. boder, sykkelparkering og tekniske rom.

8.4 Bestemmelsesområde #4 Konstruksjon under bakken (nedlagt tilfluktsrom)

Tilfluktsrom tillates benyttet til tekniske funksjoner, sykkelparkering o.l. som ikke er til hinder for bruken av bydelspark o_GP.

Det tillates å rive eksisterende konstruksjoner (nedlagt tilfluktsrom) innenfor feltet.

8.5 Bestemmelsesområde #5 Atkomstgate – Ingeborg Aas' veg

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være en atkomstgate/ kjøreatkomst for alle felt i planområdet. Gata skal ha minimumsbredde 5 meter, og helning i tråd med gjeldende regelverk for nedkjøringsramper for varelevering.

8.6 Bestemmelsesområde #6 Gangpassasje

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være minst én gangpassasje mellom gårdsrom i boligbebyggelsen og omgivelsene.

Gangpassasjen skal ha minimumsbredde på 8 meter og minimumshøyde tilsvarende to

etasjer.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Vilkår for gjennomføring – krav til dokumentasjon og godkjenninger

9.1.1 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres samtidig med søknad om første trinn rammesøknad for oppføring av boliger.

9.1.2 Tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Søknaden skal inneholde tegninger og ev. forklarende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk, 3D-tegninger, snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, vegger og nabobebyggelse.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:250. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

9.1.3 Støyutredning

Med søknad om tillatelse til oppføring av boliger skal det følge støyfaglig utredning/ dokumentasjon som gjør rede for støynivåer, avbøtende tiltak samt hvordan disse skal utføres.

Dokumentasjonen skal vise at kravene i bestemmelsene for Støy er oppfylt.

Støy på privat uterom/balkong skal dokumenteres. Avbøtende tiltak skal vurderes opp mot kvaliteter som sol og utsikt, og romlig kvalitet på balkong.

9.1.4 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning godkjent av Trondheim kommune. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

9.1.5 Forurensning i grunnen

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i grunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.

Terrenginngrep i forurenset grunn krever tiltaksplan etter forureningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser, og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Gravmasse som skal benyttes på uteareal skal dokumenteres å være ren.

9.1.6 Teknisk plan for vann og avløp

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp, herunder flomvann for planområdet. Planen skal også vise renovasjonsløsninger under bakken (avfallssug, dokkingstasjon m.v.)

Teknisk plan for vann og avløp, inklusiv kommunale vann- og avløpsledninger som må legges om

og etableres på nytt, skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse av første tiltak kan gis.

9.1.7 Tekniske detaljplaner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinn for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder veger og avkjørslar, gang- og sykkelveger med tilliggende grøntareal, torg, vann, avløp, overvannshåndtering og fordrøyninganlegg, energiforsyning/ nettstasjoner, avfallsanlegg og nedgravde avfallsløsninger som skal overtas av kommunen.

Tekniske detaljplaner for offentlige anlegg skal være godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

9.1.8 Plan for anleggsperioden

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafikkikkerhet – for syklende, gående og barn på skoleveg - samt massetransport, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige avbøtende og beskyttende tiltak, inkludert beskyttelse av vegetasjon som skal bestå, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

Det skal sikres trygg gang- og sykkelforbindelse i eksisterende gatenett gjennom/rundt planområdet.

Det skal i alle faser av utbygging innenfor planområdet sikres at en barnehage i drift har trafikkikker atkomst for brukerne samt for utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon, og nødvendige støyreducerende tiltak, jf. gjeldende regelverk.

9.1.9 Plan for arbeider innenfor fareområdet for høyspent – H370

Plan for arbeider nær høyspent skal være godkjent av netteier før det kan gis igangsettingstillatelse for anleggsarbeid innenfor fareområde H370 vist på plankartet.

Netteier skal varsles før det kan igangsettes anleggsarbeid nærmere høyspentlinje enn 30 meter.

9.2 **Ferdigstilling av tiltak**

9.2.1 Høyspent luftlinje

Før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeid innenfor fareområde H370, skal høyspent luftlinje være sikret mot skade og fare. Slik sikring kan være krav om Leder for Sikkerhet (LFS) for arbeider som utgjør en risiko for overholdelse av sikkerhetsavstand, jf. § **Error! Reference source not found.**, eller at høyspentlinje er fjernet og lagt i jord.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor fareområde «elektromagnetisk stråling» skal høyspentlinje være fjernet og lagt i jord, eller stålingsnivået på annen måte være senket til et nivå iht. gjeldende regelverk.

9.2.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg for hvert omsøkt byggetrinn, herunder VA, avfallssug, nettstasjon, tele og fjernvarme skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert

omsøkte byggetrinn.

9.2.3 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst, parkering og varelevering for hvert omsøkt byggetrinn skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert omsøkte byggetrinn.

Midlertidige løsninger grunnet trinnvis utbygging tillates inntil 3 år.

9.2.4 Støytiltak

Omsøkte boliger og/ eller barnehage skal i nødvendig grad ha fungerende tiltak mot støy inne og ute før det gis brukstillatelse.

9.2.5 Uterom for boliger

Omsøkte boliger skal ha ferdig opparbeidet tilhørende uterom før det gis brukstillatelse.

9.2.6 Sanering av nedlagt tilfluktsrom

Det nedlagte tilfluktsrommet skal være forsvarlig og forskriftsmessig sikret før utearealer etableres oppå. Alternativt skal tilfluktsrommet være sanert og tomte istandsatt før utearealer oppå tas i bruk.

9.2.7 Gang- og sykkelveger

Gang- og sykkelveg o_SGS1 (langs Blakliveien) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene BBB1 eller BBB2.

Gang- og sykkelveg o_SGS2 (sør for nærmiljøanlegg og barnehage) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene BBB1, BBB2 eller o_BBH. Kravet inkluderer sideareal fra bebyggelsen og fram til kant gangveg.

Gang- og sykkelveg o_SGS3 (øst for barnehagen) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o_BBH. Kravet inkluderer annen veggrunn - grøntareal felt o_SVG1 langs o_SGS3.

Gang- og sykkelveg o_SGS4 (øst for boligfelt BBB2) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BBB2. Kravet inkluderer annen veggrunn - grøntareal felt o_SVG1 langs o_SGS4.

9.2.8 Torg

Torg o_ST1 «Allmenningen» skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BS1.

Torg o_ST2 (ved barnehagen) skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o_BBH.

Midlertidige løsninger grunnet trinnvis utbygging tillates inntil 3 år.