

Planident: R-288
Arkivsak: 2015/35052

DETALJREGULERING AV DEVOLDHOLMEN REGULERINGSBESTEMMELSER

Planforslag er datert : 06.11.2020
Dato for siste revisjon av plankartet : 12.02.2021
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.03.2021
Dato for Bystyrets vedtak : -

§1. AVGRENSNING

- Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsplangrense på plankart merket Pir II, datert 6.11.2020, sist revidert 12.2.2021.

§2. AREALFORMÅL

2.1 Reguleringsplanformål

- Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1):

- Sentrumsformål (1130)

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

- Veg (2010)
- Torg (2013)
- Kai (2041)
- Kombinert formål veg, kollektivknutepunkt, parkering og havnelager (2800)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6):

- Havneområde i sjø (6220)

Hensynssoner (pbl § 11-8a) (fredet tre)

- Kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder:

- #1 – Torg og kai ved indre havnebasseng
- #2 – Havneareal i sjø med tilliggende kai og landareal
- #3 – Tverrgate sør
- #4 – Tverrgate nord

2.2 Offentlige formål

- Areal merket o_ skal være offentlig formål.

§3. PLANENS HENSIKT

- Planen skal legge til rette for utvikling av Kristiansund sentrum på Devoldholmen med etablering av utdanningstilbud og forsknings-, utviklings- og næringsaktiviteter samt supplerende forretnings-, tjeneste- og botilbud samt kollektivknutepunkt
- Byrom, bygninger og installasjoner skal utføres som velfungerende, solide og vakre tiltak i seg selv og i forhold til gjenreisningsbyen og havnebassenget.

§4. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

4.1 Parkering

- Parkeringsdekning skal være i samsvar med krav i tabellen under:

Parkeringsbestemmelser	Beregningsgrunnlag	Sykkel, min	Bil, min-max
Bolig	100 m2 BRA	2	0,5-1
Forretning, handel	100 m2 BRA	2	0,5-2
Kontor	1000 m2 BRA	10	0,5-5
Restaurant / pub / kafé	1000 m2 BRA	0	0
Treningscenter	1000 m2 BRA	6	0
Fysioterapilokaler eller behandlingslokaler	1000 m2 BRA	6	1-3
Hotell	10 gjesterom	3	1-3
Undervisning (høyere utdanning)	1000 m2 BRA	70	0,5-2

- I tillegg skal det etableres 10 parkeringsplasser for bil og 50 parkeringsplasser for sykkel for kollektivknutepunkt.
- Ved etablering av virksomhet med næringstransport (eks. Securitas/Nokas/ håndverkerbedrifter o.l.), må parkeringsdekning vurderes særskilt.

4.2 Avkjørsler

- Avkjørsler tillates slik det er vist med piler på plankartet.
- Piler / avkjørsler tillates flyttet for å tilpasses detaljprosjekt/rammesøknad. Endret plassering skal godkjennes av vegmyndighet.
- Eksisterende/lovlig etablerte avkjørsler tillates opprettholdt.

4.3 Nettstasjon og pumpestasjon

- Nettstasjon(er) for strømforsyning til ny bebyggelse og pumpestasjon for spillvann tillates integrert i bebyggelsen eller som frittstående bygning innenfor planområdet. Adkomst for vedlikehold skal sikres. Plassering skal avklares i samråd med netteier og Kristiansund kommune i forbindelse med byggesak.

4.4 Unntak fra forbud om tiltak m.v. langs sjø og vassdrag

- I planområdet gjelder ikke det generelle forbudet i 100-metersbelte, jf. pbl § 1-8.

4.5 Automatisk fredede kulturminner

- Dersom en i anleggsperioden støter på automatisk fredete kulturminner på land og i sjø, må vedkommende straks melde fra til rette myndighet.

4.6 Støy for boliger i planområdet

- Retningslinje T-1442/2016 skal i utgangspunktet legges til grunn for tiltak i planområdet, med følgende presiseringer for nye boliger i planområdet som skal legges til grunn:
 - o Samlet støy på fasade fra veg og havn aksepteres gitt at berørt boenhet har alle fasader med støynivå Lden < 55 dB (stille side)
 - o Samlet støy på fasade fra veg og havn aksepteres inntil Lden = 65 dB gitt at berørt boenhet er gjennomgående med én av fasadene vendt mot stille side.
 - o Samlet støy på fasade fra veg og havn over Lden = 65 dB aksepteres gitt at berørt boenhet er gjennomgående og har minst 50 % av boenhetens rom med støyfølsomt bruksformål (dvs.

stue, soverom) med vindu vendt mot stille side. Minst ett soverom har vindu vendt mot stille side. Boenheter må ha balansert mekanisk ventilasjon.

- Fasade må dimensjoneres slik at grenseverdier for innendørs lydnivå tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal på stille side. Stille del av utendørs oppholdsareal bør være minst 15 m² pr. boenhet fordelt på felles og evt. privat uteareal.
- Privat uteareal/balkong på min. 6 m² med samlet støy fra veg og havn på inntil Lden = 55 dB kan beregnes som utendørs oppholdsareal..

Som stille side regnes side av bygningen hvor nedre grense for gul sone (Lden < 55 dB) er tilfredsstilt, jf. retningslinjen.

§5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Sentrumsformål - felt BS

- Feltet kan nyttes til bolig, tjenesteyting, kontor, høyskole/universitet, handel, bevertning og overnatting. Bebyggelsens tilhørende uteareal kan etableres i feltet.
- I førsteetasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet (*Det tillates ikke boliger i første etasje.*)
- Midlertidig kollektivterminal tillates etablert inntil permanent kollektivterminal er etablert.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

5.1.1 Plassering og høyde

- Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser. Der byggegrense ikke er angitt, følger den formålsgrense. Fasader skal som hovedregel ligge i byggegrense.
- Baldakiner, balkonger og karnapper tillates utkraget inntil 1,5 meter ut fra byggegrense. For balkonger og karnapper skal det være minimum 4,5 meter fri høyde fra terreng/gate.
- Inngangspartier og gulv i førsteetasje skal ikke ligge under kote + 3,0.
- Underetasjer og parkeringsplan som ligger under kote + 2,62 må ha vanntett utførelse og tåle oversvømmelse.
- Plankartet angir maksimal høyde for bygg med takvinkel mindre enn 4 grader. Ved takvinkel større eller lik 4 grader tillates mønehøyde inntil 2,5 meter høyere. *Forklarende illustrasjon er vedlagt som retningslinje til bestemmelsene om høyder.*
- Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 m høyere enn angitte kotehøyder på inntil 10 % av underliggende etasjeplan gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra gatefasaden.
- 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.

5.1.2 Utforming

- Lange, monotone fasader skal unngås.
- På gateplan skal fasadene ha solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer.
- Mot torget - felt o_ST - skal minst halve fasadelengden på gateplan bestå av dører eller vinduer som gir godt innsyn og utsyn.
- Fasadene skal gis en vertikal inndeling. Høyde og/eller gesimslinje skal varieres mellom de vertikale seksjonene.
- Ny bebyggelse skal ha formspråk fra samtiden og vise et samspill med gjenreisningsarkitekturen.
- Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk.
- Synlige takflater og -oppbygg og tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden og i harmoni med tiltaket forøvrig.
- *Forklarende illustrasjon er vedlagt som retningslinje til bestemmelsene om utforming.*

5.1.3 Grad av utnytting

- Samlet bruksareal i feltet skal ikke overstige 45.000 m² BRA.

- Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- Tenkte/imaginære plan skal ikke regnes med i grad av utnytting/BRA.

5.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

- Ved etablering av boliger skal boenhetene ha tilgang til følgende:
 - Privat uteoppholdsareal: Minimum 4 m² per boenhet
 - Felles uteoppholdsareal: Minimum 15 m² per boenhet, dog samlet minst 75m² (ved færre enn fem boenheter). Inntil 50% av arealet kan legges på opparbeidet dekke/ takterrasse.
 - Lekeplasser: Minimum 12 m² per boenhet. Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.
- Lekeplass og felles uteoppholdsareal kan etableres på torget - felt o_ST - som da kan inngå i beregningen med inntil 500m². Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst. Arealene skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Kravet til uteoppholdsareal gjelder ikke for studenthybler. Studenthybler skal ha tilgang til bilfritt miljø egnet for opphold og sosiale møter.

5.1.5 Avfallshåndtering/renovasjon

- All avfallshåndtering skal løses innenfor bygningsmassen. For dagligvareforretning tillates avfallskonteinere plassert i tilknytning til varelevering med skjerming mellom fortau og konteiner.
- Det skal legges til rette for at avfall kan hentes med egnet bil.

§6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg - felt o_SV

- Feltet skal nyttes til veg, herunder kjøreveger, fortau, sykkelveg samt annen veggrunn – teknisk anlegg og grøntareal.
- Kollektivholdeplasser og drosjeholdeplasser, parkeringsplasser og varelevering kan etableres i tilknytning til kjøreareal.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

6.2 Torg - felt o_ST

- Feltet skal opparbeides til torg med møteplasser for lek og aktivitet samt sitteplasser i soner for rolig opphold.
- Sykkelparkering, kunstinstallasjoner, lekeapparater, plantekasser, scener, vannspeil mv. tillates.
- Det tillates adkomst for varelevering og drosjetrafikk til tilliggende bebyggelse. Inntil 2 parkeringsplasser for bevegelsehemmete kan etableres. Det skal sikres framkommelighet for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

6.3 Kombinert formål veg, kollektivknutepunkt, parkering og havnelager - felt o_SKF

- Feltet skal nyttes til kollektivknutepunkt/-terminal og til veg herunder kjøreveger, fortau samt annen veggrunn – teknisk anlegg og grøntareal.
- Det tillates adkomst for varelevering og drosjetrafikk. Det skal sikres framkommelighet for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.
- Ved kollektivknutepunktet tillates oppført lehus/ venterom/ venteplattformer, informasjonstavler, sykkelparkering, belysning og installasjoner som naturlig hører til funksjonen.
- Innenfor byggegrensene på plankartet tillates bebyggelse med funksjoner som parkering, havnelager, bussoppstilling, venteplattformer, lehus/ venterom/ venteplattformer samt fortau og kjøreareal. Slik bebyggelse skal ha:
 - Maksimum høyde som angitt på plankartet
 - Oppstillingsplasser for minimum 150 biler

- Havnelager inntil 2000 m2 BRA
 - Fasade mot offentlig veg med god utførelse og tiltalende detaljer.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

6.3.1 Utforming av kombinasjonsbygg

- Bygget tillates bygget som et 'kaldt' / uklimatisert bygg (kun med en værhud)
- 1. etg./arealer på gateplan med bussoppstillingsplasser og kjøreareal tillates uten fasade/vegg/værhud
- Lange, monotone fasader skal unngås, og fasadene skal gis en vertikal inndeling, med en variert og samstemt fargebruk.
- På et parkeringsplan på taket av 3. etg tillates det etablert rekkverk i maks høyde 1,5 meter som utformes som en integrert del av fasaden/værhuden.
- Direkte innsyn fra uterom og fortau til garasjeanlegg skal begrenses mest mulig, inkl. sjenerende lyssetting. Fasaden/værhuden skal hindre sjenerende lys/flomlys ut i gate- og byrom.

6.4 Kai - felt o_SK

- Området skal nyttes til kai. Kai skal være egnet for anløp og fortøyning.
- Kaia skal tilrettelegges for gjennomgående ferdsel til fots.
- Sjenerende tekniske installasjoner tillates ikke. Kai skal ikke benyttes til parkering eller som lagerareal. Inngjerding tillates ikke.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

§7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Havneområder i sjø - felt o_VHS1 og o_VHS2

- Områdene skal brukes til passasjer- og nyttetraffikk.
- Faste eller flytende anlegg i sjøen kan tillates. Disse skal ha solid utførelse og forankring og tåle de belastninger som bølgeslag fra passerende båttraffikk kan medføre. Anlegg med forankring skal ikke være til hinder eller fare for ferdselen i havneområdet.
- I felt o_VHS1 kan det tillates anlegg for anløp og fortøyning av Sundbåten og andre båter inntil 30 meters lengde
- I felt o_VHS2 kan det tillates anlegg for anløp og fortøyning av Hurtigbåten, Sundbåten og andre båter inntil 50 meters lengde.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

§8. HENSYNSSONER

8.1 Bevaring av kulturmiljø – fredet almetre

- Almetreet er fredet. Ved gjennomføring av tiltak skal det etableres beskyttelsestiltak rundt treets rotsystem, stamme og trekrone.

§9. BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 #1 – Torg og kai ved indre havnebasseng

- Bestemmellesområdet omfatter arealer regulert til torg, kai, veg og havneområde i sjø.
- Innenfor avgrensningen kan formåls grensene vist på plankartet flyttes. Grensen mellom land og sjø samt utforming for øvrig avgjøres ved tillatelse til tiltak. Landareal skal utgjøre minimum 75 % av o_ST Torg. Arealer under kote +2,62 (200-års returnivå for stormflo) kan tillates.

- Området skal etableres som et offentlig byrom. Overflater og materialer, møblering og belysning skal være av god kvalitet.
- I overgangen mellom land og sjø skal det etableres minst ett tiltak som gir allmenn tilgang ned til vannet. Slike tiltak kan være terrengrapp/ amfi, rampe, flytebrygge mv.

9.2 #2 – Havneareal i sjø med tilliggende kai og landareal

- Bestemmelsesområdet omfatter arealer regulert til kai, havneområde i sjø og kombinert formål (veg/ kollektivknutepunkt/ parkering/ havnelager).
- Innenfor avgrensningen kan formåls grensene vist på plankartet flyttes. Grensen mellom land og sjø samt utforming for øvrig avgjøres ved tillatelse til tiltak.

9.3 #3 – Tverrgate sør

- Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tverrgate fra vest mot øst gjennom felt BS, med utgangspunkt i torget o_ST.
- Gata planlegges som gangstrøk, uten permanent gjennomkjøring, med mulighet for varelevering/ nødvendig tilbringertjenester.
- Gata kan klimatiseres, men skal da ha en åpen karakter og legge til rette for ferdsel til fots gjennom bebyggelsen på dag- og kveldstid. Gata skal aldri være mindre enn 8 meter bred.
- Det tillates inntil 6 meter brede broer over tverrgata. Fri høyde under bro skal være minimum 4,5 meter.
- Tverrgata skal ha belysning som integrert del av utformingen.

9.4 #4 – Tverrgate nord

- Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tverrgate fra vest mot øst gjennom felt BS, med utgangspunkt i Fosnagata nær krysset med Vågebakken.
- Gata planlegges som gangstrøk, uten permanent gjennomkjøring, med mulighet for varelevering/ nødvendig tilbringertjenester.
- Gata skal være åpen/ uklimatisert, og skal aldri være mindre enn 8 meter bred. Gjerder og stengsler for allmenn ferdsel til fots tillates ikke.
- Det tillates inntil 6 meter brede klimatiserte broer over tverrgata. Broer skal ha mer enn 4,5 meter fri høyde fra terreng.
- Tverrgata skal ha belysning som integrert del av utformingen.

§10. REKKEFØLGEKRAV

10.1 Krav til godkjenninger og dokumentasjon

- Følgende skal foreligge i tiltaket ved byggesaksbehandling:

10.1.1 Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

- Ved søknad om rammetillatelse til tiltak på land, skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i grunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.
- Terrenngrep i forurenset grunn krever tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.2 Tillatelse til inngrep i sjøbunnen.

- Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i sjøen, skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i sjøbunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.
- Inngrep i sjøbunnen krever tillatelse etter forurensningsforskriftens kapittel 22 om mudring og dumping i sjø. Søknaden skal beskrive forebyggende og avbøtende tiltak mot forurensningsspredning. Tillatelse fra Statsforvalteren skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.3 Tillatelse etter havne- og farvannsloven

- Søknad om rammetillatelse for tiltak i eksisterende og/eller framtidig sjøareal skal legges fram for havnemyndigheten. Dersom tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, skal slik tillatelse foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.4 Overordnet plan for vann, avløp og energiforsyning.

- Ved første søknad om rammetillatelse til tiltak i planområdet skal det foreligge en koordinert overordnet plan for vann, avløp (inklusive pumpestasjon) og energiforsyning/ nettstasjon(er).
- Planen skal gjøre rede for trinnvis omlegging, anleggsfase(r) og driftsfase(r) samt midlertidige og avbøtende tiltak.
- Planen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.
- Løsninger som angår brannvann skal være avklart med lokal brann- og redningstjeneste.
- Energiforsyning skal være avklart med netteier.

10.1.5 Overordnet plan for veg- og trafikkareal for alle trafikantgrupper

- Ved første søknad om rammetillatelse til tiltak i planområdet skal det foreligge en koordinert overordnet plan for veg- og trafikkareal for alle trafikantgrupper i hele planområdet.
- Planen skal legges fram for veg- og samferdselsmyndighet som skal gis anledning til uttalelse.

10.1.6 Faseplan for kollektivknutepunkt

- Ved søknad om rammetillatelse for tiltak som berører eksisterende kollektivknutepunkt, skal det foreligge overordnet plan som viser hvordan kollektivtrafikken kan opprettholdes i anleggsperioden og etterpå. Midlertidige løsninger tillates.
- Planen skal gjøre rede for trafikk mønster og -løsninger, herunder plassering av busser, drosjer og hurtigbåt med tilhørende holdeplasser, plattformer, venteareal for passasjerer, ganglinjer, hentebringeløsninger mv.
- Planen skal legges fram for veg- og samferdselsmyndighet som skal gis anledning til uttalelse.

10.1.7 Tekniske detaljplaner for vann, avløp, energiforsyning, veier og kollektivknutepunkt

- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinn for henholdsvis
 - Vann, avløp, brannvann
 - Energiforsyning/ nettstasjoner
 - Offentlige torg og veier (herunder kollektivterminal) samt avkjørsler fra disse.
- Tekniske detaljplaner skal bygge på overordnede planer (pkt 10.1.4-6) og skal være avklart med/ godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.8 Redegjørelse for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene.

- Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Redegjørelsen skal inneholde
 - Situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500. Planen skal vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, høyde, takform og møneretning.
 - Utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:250. Planen skal vise planlagte funksjoner, herunder veier, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering og leke- og oppholdsareal. Videre skal den vise planlagt bebyggelse og terreng. Planen skal også vise eventuelle uteareal på tak.
 - 3D-tegninger som viser nye bygningsvolumer sett fra Piren/Kaibakken, Christies plass og Israelsneset.
 - Snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veier og nabobebyggelse.
 - Tegninger og evt. ledsagende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk, herunder hvordan valgte farger virker sammen med nabobebyggelsen og den historiske BSR-fargepalett (brente steds regulering).
- Søknaden skal legges fram for kulturminneforvaltningen som skal gis anledning til uttalelse før rammetillatelse kan gis.
- Ved etappevis utbygging skal utomhusplan vise midlertidig og framtidig situasjon.

10.1.9 Geoteknisk prosjektering

- Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for utførte geotekniske undersøkelser og prosjektering. Behov for supplerende undersøkelser og prosjektering samt oppfølging i byggefasen skal beskrives.

10.1.10 Støyutredning

- Med søknad om rammetillatelse for støyfølsom bebyggelse i planområdet skal det følge støyfaglig utredning/dokumentasjon som gjør rede for støynivåer og eventuelle avbøtende tiltak samt hvordan disse skal utføres. Dokumentasjonen skal vise at kravene i bestemmelsenes §4.6 er oppfylt.
- Bebyggelse for høyskole/universitet (undervisningsformål for høyere utdanning og forskning) kommer ikke innunder bestemmelser om støyfølsom bebyggelse.

10.1.11 Plan for anleggsfasen.

- 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 trafiksikkerhet renhold, støvdemping og støyforhold.
- Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av fredet almetre med rotsystem, stamme og trekrone, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

10.2 **Krav til ferdigstillelse**

10.2.1 Ferdigstillelse av teknisk infrastruktur

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal det for det aktuelle byggetrinnet være etablert nødvendig teknisk infrastruktur, herunder energianlegg /nettstasjon, renovasjonsløsning, VA-anlegg og parkeringsløsning.

10.2.2 Ferdigstillelse av fortau, torg og kai

- Følgende skal etableres inntil omsøkte byggetiltak i felt BS og felt o_SKF, før bebyggelsen gis brukstillatelse:
 - fortau i felt o_SV og felt o_SKF.
 - kai i felt o_SK,
 - tilrettelagt uteoppholdsareal ved fasade i felt o_ST, med dybde minst 20 meter.
 - tverrgater vist som bestemmelsesområder #3 og #4. Midlertidig opparbeidelse tillates, dog med fast dekke, belysning og gjennomgående sikt.
- Hele torget - felt o_ST skal være ferdig etablert og opparbeidet, før det gis brukstillatelse for mer enn 25.000 m² BRA bebyggelse i felt BS.
- Midlertidig brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår.

10.2.3 Ferdigstillelse av uterom for boliger

- Før det gis brukstillatelse for boliger, skal tilhørende uteoppholdsarealer og lekeplasser være etablert og opparbeidet. Midlertidig brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår.

10.2.4 Ferdigstillelse av støytiltak

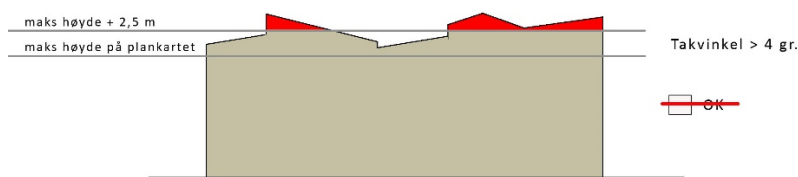
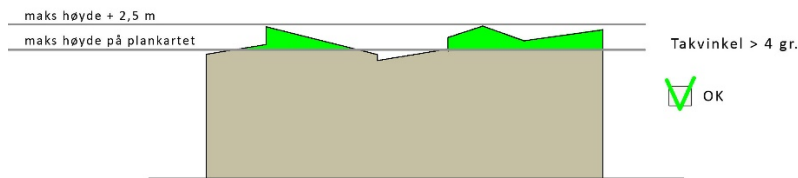
- Nødvendig tiltak for demping av støy på ny støyfølsom bebyggelse, skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Vedlegg til bestemmelsene

Retningslinje til bestemmelsene om høyder

ref. § 5.1.1:

- Plankartet angir maksimal høyde for bygg med takvinkel mindre enn 4 grader. Ved takvinkel større eller lik 4 grader tillates mønehøyde inntil 2,5 meter høyere



Retningslinje til bestemmelsene om utforming

ref. § 5.1.2:

