

Detaljregulering for gnr. 51 bnr. 63 og del av bnr. 49 Bogafjell G4

Reguleringsbestemmelser

Plan ID 2015106

Saksnummer 15/04815

Plan Godkjent av Sandnes bystyre i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12 Den: 22.10.2018 Ordføreren i Sandnes

1. Planens hensikt

Intensjonen i planen er å legge til rette for utbygging av områdeplan 98128 felt G4 med minimum 64 og maksimum 66 boenheter i form av småhus- og blokkbebyggelse med tilhørende fellesareal, vegger og friområder.

Et viktig element i planen er gatetunet som ligger mellom småhusbebyggelsen og skaper et eget og samlende miljø mellom boligene.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tilgjengelige boliger

Innenfor felt B3b, B4a, B4b, BB1 og BB2 skal samtlige boliger ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides samlet utomhusplan for alle lekeplasser og friområder i målestokk 1:200. Planen inngår i tekniske planer for området og skal godkjennes av Sandnes kommune før igangsettingstillatelse til opparbeiding av VVA- og grøntanlegg kan gis.

2.3 Terrengetilpassing

Det skal vektlegges god tilpasning av bebyggelse og anlegg til eksisterende terreng. Terrenginngrep innenfor områdene f_LK1 og o_UT1 skal minimeres. Nødvendige terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og bevaringsverdig vegetasjon. Terrengetilpasninger som er nødvendige for å tilfredsstille krav til universell utforming av gangveier tillates.

Terrengebearbeiding og forstøtningsmurer skal vises i utomhusplan. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen. Forstøtningsmurer i direkte forlengelse av bygning eller grunnmur skal utføres som en integrert del av bygningen og kan oppføres i stedstøpt betong eller naturstein. Frittstående forstøtningsmurer skal utføres i naturstein med maksimal høyde 1,5 m. Skjæring/fylling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.4 Estetikk

Bebyggelsen skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Utforming av den enkelte bolig skal gi variasjon innenfor hvert delfelt, enten ved fasadeutforming og/eller ved fargebruk.

Hvert delfelt skal ha farger i samme fargeskala. Det skal benyttes varme og jordnære farger på hovedbygninger. Hvite/lyse farger kan benyttes på mindre deler som vindu, dører, listverk, rekkverk og synlige deler av mur eller betong. Signalfarger tillates ikke. Eventuelle levegger skal ha ens utforming og planlegges samlet for hvert delfelt.

Taktekking skal være lik innenfor hvert delfelt, og skal være i form av matte takpanner, zink eller papp, med farge grå eller rødbrun. Sedumtak kan tillates. Takrenner og –nedløp skal være i aluminium. Det tillates ikke flate tak.

2.5 Støy

Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA. Utendørs støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, skal ikke overstige 55 dBA. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For offentlige friområder og lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA i brukshøyde 2 meter.

2.6 Håndtering av overvann

Overvann skal håndteres lokalt ved åpne renner, kanaler og regnbed innenfor planområdet, og ved infiltrasjon, fordrøyning og tilbakeføring i grunnen, samt ved utløp direkte til terreng. Krav som fremkommer av VA-rapport av september 2018 skal legges til grunn for håndtering av overvann.

Innenfor feltene B1-B5 skal alt overvann håndteres ved infiltrasjon innenfor hver enkelt eiendom.

Innenfor felt o_NA1 og o_NA2 kan det etableres fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg. Det skal etableres sedimentasjonsdammer før oppstart av grunnarbeider, som skal være fungerende gjennom hele anleggsperioden. Det tillates ikke økt avrenning fra området under og etter utbygging.

2.7 Plan for anleggsfase

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges plan for anleggsfasen, som er utarbeidet i samarbeid med involverte skoler og Miljørettet helsevern.

Planen skal vise midlertidige trafikk-løsninger for biltransport, gående og syklende til og fra boligbebyggelse som er tatt i bruk. Planen for anleggsfase skal i tillegg redegjøre for massetransport, driftstider, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje, samt gjøre rede for rømningsveier og tilgang til berørte eiendommer for beboere, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc.

Tillatte tidspunkt for anleggstrafikk/arbeid skal foreligge i plan for anleggsfasen. Anleggstrafikk tillates ikke i perioden hvor barn er på vei til og fra skolen, og skal skje innenfor vanlig arbeidstid.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-BB2, B1-B5 og BK1)

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Høyde på boliger måles i forhold til topp gulv i 1. etasje.

Utforming av felles og offentlige utearealer

Uteoppholdsarealer, lekeplasser og øvrige uteområder skal utformes i tråd med godkjent utomhusplan og etter gjeldende norm for utomhusanlegg.

3.1.2 Blokkbebyggelse (felt BB1 og BB2)

Området skal bebygges med boligblokker med minimum 30 og maksimum 32 boenheter i inntil 4 etasjer over parkeringskjeller. Bebyggelse kan plasseres i formåls grensen og maks. tillatt BRA pr. delfelt er 2 150 m². Min 20 % av boligene i hvert av feltene skal være under 70 m² BRA. Største gesimshøyde er 14 m over gulvnivå i første boligetasje. Kote for topp gulv i 1. etasje (over p-kjeller) for BB1 og BB2 er angitt på plankartet. Topp gulvhøyde kan avvikes med +/- 0,2 meter.

Parkering for felt BB1 og BB2

Det skal etableres parkeringsplass for 1 bil per boenhet i parkeringsanlegg under bebyggelsen/terreng, og 0,2 gjesteparkeringsplasser på felles parkeringsplass i f_PP1. Minimum 5 % av p-plassene skal utformes som HC-plasser, hvorav 2 skal være for gjesteparkering. Minimum 10 % av p-plassene skal forbeholdes el-bil.

Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. 2/3 av sykkelparkeringen skal skje under bygg/terreng. Min. 50% av plassene på bakkeplan skal være overdekket, ha innretning til å kunne låse fast syklene og skal være belyst. Det skal etableres 10 sykkelparkeringsplasser per blokk ved hovedinngang.

Uteoppholdsareal for felt BB1 og BB2

Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal i form av balkong/terrasse på minimum 6 m², med sol på minimum 50% av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommerv. Fasade på deler av underetasje/parkeringsanlegg som ligger over terreng skal utformes som en del av eiendommens utearealer og skal kles med naturstein, eller utformes som en fullverdig del av fasaden på blokkene.

3.1.3 Småhusbebyggelse (felt B1 - B5)

Området skal bebygges med til sammen 32 boenheter i form av eneboliger i rekke og tomannsboliger. Det skal være minimum 2 m avstand mellom boligene i felt B1 – B4a og b.

Maksimalt tillatt BRA er innenfor delfelt:

Felt	Type bolig	Total BRA felt	Utleiedel	Ant. boenh	Største bolig
B1	Enebolig i rekke	2 000 m ²	Nei	6	350 m ²
B2	Enebolig i rekke	1 800 m ²	Nei	6	330 m ²
B3a	Enebolig	500 m ²	Ja	2	280 m ²
B3b	Enebolig	800 m ²	Ja	4	250 m ²
B4a og b	Enebolig i rekke	1 700 m ²	Nei	8	230 m ²
B5	Tomannsbolig	1 000 m ²	Nei	6	200 m ²

Arealer regnes i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift med veileder.

Tillatt byggehøyde innenfor delfeltene:

Felt	Antall etasjer:	Inngang på:	Topp gulv inngangsplan skal ligge maks:
B1	2 etasjer	nedre plan	0,5 m over tilstøtende gatetun o_GT
B2	3 etasjer	nedre plan	0,5 m over tilstøtende gatetun o_GT
B3a	3 etasjer	nedre plan	0,5 m over tilstøtende gatetun o_GT
B3b	1 etasje + 2 underetasjer	øvre plan	0,2 m over tilstøtende gatetun o_GT
B4a og b	1 etasje + 1 underetasje	øvre plan	0,2 m over tilstøtende gatetun o_GT
B5	1 etasje + 1 underetasje	øvre plan	0,5 m over tilstøtende kjøreveg o_KV1

Møne- og gesimshøyde måles fra høyde på topp gulv (TG) på gulvnivå i første boligetasje.

Tillatt høyde for boligene er: 4 meter ved 1 etasje, 7 meter ved 2 etasjer og 10 meter ved 3 etasjer.

Parkering for B1-B5

Innenfor delfelt B1-B5 skal det etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig, på egen eiendom.

Maksimal bredde for avkjørsel er inntil 4 m per bolig. Adkomst fra o_GT til B3b, B4a og B4b skal ha universell utforming. Utvendig biloppstillingsplass skal inngå i beregning av bruksareal (BRA) med 18 m². For hver bolig skal det i tillegg tilrettelegges for minimum 3 sykkeloppstillingsplasser på egen eiendom.

Carport og sportsbod kan bygges sammen med, eller integreres i boligen. Det tillates takterrasse med grunnflate inntil 25 m² BRA på carport med sportsbod. Største høyde for carport og terrasse med rekkverk er 3,8 meter. Det tillates ikke levegger, pergola eller annen bebyggelse på takterrassen. Carport skal plasseres 5 meter fra gatetun/veg dersom den ligger vinkelrett på gaten, og inntil 1 m fra gatetun/veg dersom den ligger parallelt med tun eller veg. Carport og bod kan tillates å overskride byggegrense, men minste avstand til teknisk infrastruktur er 4 m.

Uteoppholdsarealer for B1-B5

Hagedybden skal være minimum 4 meter og arealet skal være minimum 60 m² sammenhengende.

Minimum 50 % av arealet mellom boliger og gate i felt B1, B2, B3a, B3b, B4a, B4b og B5 skal opparbeides som grøntareal.

Trapper, leegger og balkonger kan overskride byggegrenser med inntil 2 meter, men maksimal lengde 3 m fra boligens fasade. Maksimal høyde for leegg er 1,8 m 0-2 m fra fasaden og må nedtrappes til høyde 1,5 m 2-3 m fra fasaden.

Det kan tillates inntil tre mindre byggverk, derav ett mot gateplan og inntil to på motsatt side, som grillhus, drivhus, (sports)boder o.l., med samlet areal inntil 12 m². Tillatt maksimal høyde for mindre byggverk er 2,5 meter.

Byggverkene kan overskride byggegrenser dersom dette fremkommer av en samlet utomhusplan for hele delfeltet. Minste avstand til teknisk infrastruktur er 4 meter og bygningene kan ikke plasseres nærmere gatetun og gangveger enn 1 m. Sportsbod på adkomstsider av boligene tillates med grunnflate inntil 6 m². Andre mindre byggverk skal plasseres henholdsvis mot nord i delfelt B1- B3a, og mot sør i delfelt B3b-B5.

Garasjer/carporter og boder som ligger ut mot gate skal ha form, farge og materialbruk som harmonerer med boligbebyggelsen. Det samme gjelder for mindre byggverk på motsatt side, men disse kan ha annen materialbruk. Ugjennomsiktig plast tillates imidlertid ikke.

3.1.4 Småhusbebyggelse (felt BK1)

Området skal bebygges med 2 boenheter i 1 etasje. Maksimalt bruksareal er 55 m² BRA per boenhet. Parkering inngår ikke i beregning av tillatt BRA for delfeltet. Maksimal møne- og gesimshøyde er 4 m målt fra topp gulv (TG), TG skal ligge maks 0,8 m over veg f_KV3.

Boligene skal gis en arkitektonisk utforming og materialbruk som harmonerer med naturområdet omkring, med f.eks. hovedmateriale fasade i ubehandlet tre og sedumtak. Andre materialer i kontrastfarger kan benyttes på mindre felt og inntrukne partier. Boligene legges inn i terrenget og forskyves i høyde og plan i forhold til hverandre.

Parkering for BK1

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser på f_PP2 som er felles for boligene i BK1. Det skal i tillegg etableres 2 sykkeloppstillingsplasser pr. bolig, hvor minimum 1 plass per bolig skal være overdekket med mulighet for å låse syklene fast.

Uteoppholdsarealer for BK1

Hver boenhet i felt BK 1 skal ha privat uteoppholdsareal i form av terrasse på minimum 10 m². Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00 og midtsommer kl. 18.00. Arealene mellom byggegrense og f_KV3, f_PP2 og f_RE2 skal opparbeides som grøntarealer/hage med skjermende vegetasjon mot Buggelandsbakken, i tillegg til adkomst. Ramper og forstøtningsmurer tillates å overskride byggegrensen og skal utføres i naturstein, bordforskalt betong eller tilsvarende bearbeidet overflate. Maksimal høyde på forstøtningsmurer som avgrenser uteoppholdsareal er 0,5 m over TG. Øvrige forstøtningsmurer kan ha høyde inntil 1 m over TG og 0,2 m over tilstøtende terreng.

3.1.5 Offentlig uteareal (felt o_UT1)

o_UT1 skal opparbeides minst mulig for å beholde sitt naturlige preg. Det kan etableres tursti i området.

3.1.6 Felles uteoppholdsareal (felt f_UT1 - f_UT3)

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig.

f_UT1 og f_UT2 er felles for alle boligene i planområdet og skal begge inneholde lekeapparater. f_UT1 skal inneholde sittegrupper. f_UT2 skal inneholde minimum 1 sittegruppe.

f_UT3 er felles for alle boligene i planområdet og skal inneholde skjermende vegetasjon.

3.1.7 Kvartalslekeplass (felt o_LK1)

Området utformes som offentlig kvartalslekeplass i henhold til kommunens retningslinjer og gjeldende norm for utomhusanlegg. Det skal etableres gangadkomst gjennom området mellom o_GG1 og o_GG2, samt til overgang #1. Adkomst fra overgang #1 skal være universelt utformet. Det skal etableres nedgravd avfallsbeholder ved gangsti innenfor feltet.

3.1.8 Felles sandlekeplass (felt f_LK1)

Feltet er felles for hele planområdet og skal opparbeides som sandlekeplass i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg. I tillegg til lekeapparater skal det også inneholde sitteplasser/møteplasser for alle aldersgrupper. Overgangen fra feltet mot o_UT1 skal opparbeides som en naturlig/glidende overgang.

3.1.9 Renovasjonsanlegg (felt f_RE1 og f_RE2)

f_RE1 er felles for alle boligene innenfor B1-B5 og BB1-BB2 og skal opparbeides med nedgravde avfallscontainere i henhold til gjeldende avfallsnorm.

f_RE2 er felles for boligene innenfor BK1 og skal ha hjulbeholderløsning iht. kommunalteknisk avfallsnorm. Avfallsbeholderne skal innhegnes med halvvegg/forstøtningsmur på tre sider og skal ha takoverdekning i ubrennbart materiale. Det kan etableres inntil 4 oppstillingsplasser for sykkel innenfor feltet.

3.1.10 Vann- og avløpsanlegg (felt o_VA)

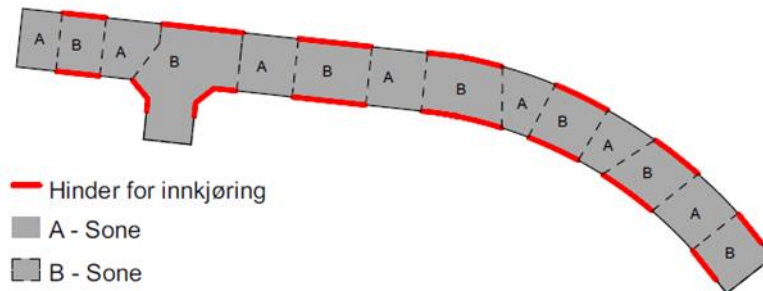
Feltet omfatter eksisterende spillvannspumpestasjon PA365 og er ferdig opparbeidet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**3.2.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_GT, o_KV1, o_KV2, f_KV1-f_KV4, o_F1, o_GS, o_GG1-o_GG3, f_GG1, f_GG2, o_TV, og PP1-PP2)**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres i henhold til gjeldende normer.

3.2.2 Gatetun (felt o_GT)

Gatetun o_GT skal opparbeides etter prinsippet «shared space» i henhold til skissen under. Det skal utarbeides en samlet plan for hele gatetunet som skal godkjennes av kommunen. Kotehøyden for gatetunet kan avvikes med +/-0,2 meter.



Følgende skal ivaretas i planen:

- Innkjørsler til eiendommer skal samles 2 og 2.
- Innkjørsler skal samordnes på begge sider av gaten.
- Det skal i hovedsak være samme type belegg i hele gaten. Mindre felt i forbindelse med faste lekeapparater og sittegrupper kan ha annet belegg.
- Gatetunet skal benyttes til adkomst til eiendommene, lek, sittegrupper, møteplasser, beplantning o.l. og skal opparbeides med innsnevninger i tråd med intensjonen om shared space.
- All innkjørsel til den enkelte bolig skal skje fra A-soner (jf. figur under).
- Det er ikke tillatt å etablere innkjørsler til den enkelte eiendom fra B-soner. Det skal etableres fysiske hindre for innkjørsler fra B-soner, slik som steinmur, faste sittebenker, pullerter, trær, bed e.l.
- I B-soner skal det etableres lekeapparater, sittegrupper, beplantning, høystammede trær o.l. Det skal etableres minimum 4 høystammede trær i hvert B-felt.
- I A-soner kan det etableres mønstre for spill o.l. i gatebelegget.
- Teknisk infrastruktur som VA-anlegg skal plasseres i henhold til godkjent utomhusplan. Trær og vegetasjon med omfattende rotsystem skal ikke plasseres nærmere VA-anlegg enn 2 m.
- Arealet som ligger mellom o_GG2 og o_GG3 skal utformes på en måte som visuelt synliggjør gangforbindelsen mellom feltene.

3.2.3 Kjøreveg (felt o_KV1, f_KV1 - f_KV3, #1)

Kotehøyden for o_KV1 kan avvikes med +/- 0,2 meter.

f_KV1 er felles innkjørsel til parkeringsanlegg i BB1.

f_KV2 er felles innkjørsel til parkeringsanlegg i BB2.

f_KV3 er felles adkomstveg for boligene innenfor BK1 og skal opparbeides med ulike typer dekke, slik at området ikke fremstår som en stor og gold flate.

#1 overgang skal ha annet dekke enn o_KV1, som synliggjør gangforbindelsen mellom o_F1 og o_LK1.

3.2.4 Gangveger, fortau og gang-/sykkelveg (felt o_F1, o_GS, o_GG1, f_GG1 – f_GG3 og o_TV)

o_F1 skal opparbeides med fast belegg. Der fortauet har en bredde over 2,5 m tillates utplassert sittebenker og høystammede trær.

o_F2 skal opparbeides med fast belegg.

o_GS er offentlig gang- og sykkelveg og allerede oppført.

o_GG1 skal opparbeides som gangveg. Overgang mot o_GT kan tas med trapper.

o_GG2 skal utformes som flomveg med fast belegg.

o_GG3 skal kobles til tursti o_TV, skal ha fast belegg og være universelt utformet.

f_GG1 er felles for alle boligene i BB1, og skal ha fast belegg.

f_GG2 er felles for alle boligene i BB2, og skal ha fast belegg.

3.2.5 Parkering (felt f_PP1 og f_PP2)

f_PP1 er felles gjesteparkering for boligene innenfor delfelt B1-B5 og BB1-BB2 hvor det kan etableres inntil 17 plasser. Minimum 10 % av plassene skal forbeholdes el-bil. I tillegg skal minimum 5 % av plassene utformes som HC-plasser. Feltet skal opparbeides med fast, permeabelt belegg. Det skal etableres gangforbindelser fra f_PP1 til overgang i bestemmelsesområde #1.

f_PP2 er felles for beboerne innenfor felt BK1. Området skal opparbeides med fast, permeabelt dekke.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene er offentlige og skal inngå i samlet utomhusplan som viser opparbeiding og beplantning.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og gjeldende norm for utomhusanlegg.

3.3.1 Turveg (felt o_TV)

Området opparbeides med tursti med bredde mellom 0,6 og 1 m. Det stilles ikke krav til universell utforming av turstien, som skal opparbeides med grus, og skal tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og steingard. Eksisterende steingard skal bevares, men det er tillatt å ta mindre åpninger i steingarden for å føre stien frem. Eventuelle løse toppsteiner på steingarden skal sikres. Del av tursti, som går mellom o_GG3 og inngang til barnehagen, tillates å utvides til bredde inntil 3 m med dekke som muliggjør adkomst for barnevogn og rullestol.

3.3.2 Naturområde (felt o_NA1 - o_NA3)Felt o_NA1 og o_NA2

Det skal opparbeides gangforbindelse med fast dekke og bredde på inntil 3 m fra o_GG2 via o_LK1 og o_NA2, til busstopp i Buggelandsbakken. Innenfor feltene tillates mellomlagring av masser i anleggsperioden, samt permanent opplag av masser i minimum tre terrengformasjoner/voller langs Buggelandsbakken. Terrengformasjonene kan ha en høyde inntil 1,5 m relativt tilstøtende/omkringingliggende terrengoverflate og bredde inntil 5 m, og skal avrundes og gli naturlig over i eksisterende terreng langs begge sider.

Formasjoner innenfor området skal dekkes med jordtopplag, i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg, og beplantes.

Felt o_NA3

Det tillates etablering av avskjærende grøft langs boligeiendommer i felt B1, B2 og B3a for håndtering av overvann fra terreng nord for planområdet. Grøften skal utformes med et naturlig preg med glidende overganger til grøntarealene utenfor planområdet.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (felt f_GB1)

f_GB1 er felles for delfelt BK1. Området skal opparbeides med beplantning som virker skjermende mot Buggelandsbakken, f_RE2 og o_TV.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140 og H370)

4.1.1 Frisikt (sone H140)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå. Det skal også sørges for frisikt iht. kommunal norm ved utkjørsler fra boligtomt/carport.

4.1.2 Høyspenningsanlegg (sone H370)

Parkering, renovasjonsanlegg, fordrøyningsbasseng, trafostasjon, pumpestasjoner, jordvoller og lignende kan tillates. Statnett skal varsles ved planlagt arbeid med anleggsmaskiner i en horisontal avstand nærmere enn 30 meter fra ytterste strømførende line, eller innenfor byggeforbudsbeltet på 30 meter fra ytterste strømførende fase på ledning. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider eller gravearbeider mv. som kan medføre risiko for å påføre skade på overføringsanlegget eller på tiltakshaver eller utstyr.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt B1-B5 og BB1-BB2)

Før rammetillatelse kan gis for delfelt B1-B5 og BB1-BB2 skal nødvendig skolekapasitet være dokumentert.

5.2 Før igangsettingstillatelse (planområdet)

Sedimenteringsbasseng innenfor o_NA1 og/eller o_NA2 må være etablert før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av infrastruktur i planområdet.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1, BB1-BB2 og B1-B5)

Felt BK1 skal være ferdig opparbeidet før Buggelandsbakken 235 og 237 fjernes, og før det kan gis brukstillatelse for øvrige deler av planområdet. Veg f_KV3, parkeringsplass f_PP2 og oppstillingsplass for avfallsbeholdere f_RE2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor felt BK1. Lekeplass o_LK1 med gangadkomst fra overgang #1 til lekeapparater i o_LK1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B1-B5 og BB1-BB2.

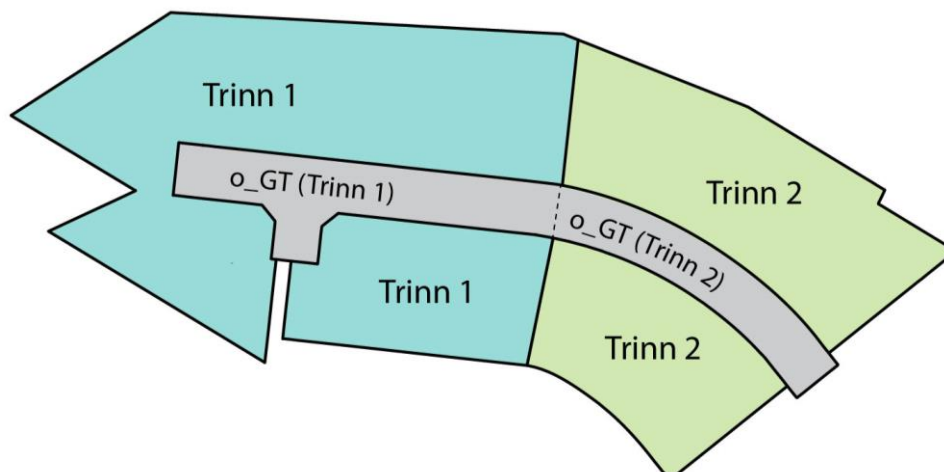
Lekeplass f_LK1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger i delfelt BB1 og BB2.
f_UT1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BB1.
f_UT2 og f_UT3 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BB2.

Gangforbindelse fra o_GG2 via o_LK1 og o_NA2, til busstopp i Buggelandsbakken, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger i delfelt B1, B4b, B5 og BB1-BB2.

Parkeringsplass f_PP1, renovasjonsanlegg f_RE1 og trafikkarealer, herunder veier, gangarealer og parkeringsplasser tilstrekkelig til å dekke behovet for den enkelte bolig, skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse til boligene innenfor felt B1-B5 og BB1-BB2.

5.3.1 Trinnvis utbygging av o_GT

Gatetun o_GT tillates etablert i to trinn, der trinn 1 omfatter felt B2, B3a, B3b og B4a. Trinn 2 omfatter felt B1 og B4b. Før det kan gis brukstillatelse til o_GT (trinn 1) skal det være etablert midlertidig adkomstveg til o_GT med fra Buggelandsbakken.



Før det kan gi brukstillatelse for boliger innenfor felt B2, B3a, B3b og B4a (trinn1) skal det foreligge midlertidig brukstillatelse for tilhørende VA-anlegg, o_GT (trinn 1), f_KV2 og for o_GG1.

Brukstillatelse for boliger innenfor felt B1 og B4b (trinn 2) kan ikke gis før o_GT (trinn 2), o_GG2, o_GG3, o_TV og o_KV1 er ferdig opparbeidet.

5.4 Rekkefølge i tid (felt o_NA1 og o_NA2)

5.4.1 Tilbakeføring av naturområder (felt o_NA1 og o_NA2)

o_NA1 og o_NA2 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan innen ett år etter at behovet for anleggsplass opphører for igangsatte felt. Områdene skal ikke ligge brakk med åpne jordmasser ute av drift over mer enn 12 måneder.