



Dato: 31.08.2023  
Saksnr: 2019/64

## REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR SJØKANTEN

### REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 21.06.2023

Forslagsstiller: Sjøkanten Steinkjer AS  
Utarbeidet av: Lyngstad Arkitekter AS  
Planforslagets dato: 31.03.2022  
Nasjonal planid: 5006-50042018015

#### Saksbehandling:

1. gang formannskapet	23.06.23
Offentlig ettersyn i perioden	06.07.22 - 31.08.22
Begrenset tilleggshøring	31.03.23 - 02.05.23
2. gang formannskapet	15.06.23
Kommunestyret, vedtak	21.06.23

#### Revisjoner:

Høringsversjon	29.03.23
Oppdatert iht. vedtak 21.06.23	31.08.23

## § 1 Generelt

### § 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område avgrenset med reguleringsplangrense på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 53,9 daa.

### § 1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens § 12-5 (SOSI-koder angitt i parentes):

#### Arealer for bebyggelse og anlegg

- Boligformål (1110) – B1-B11
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119) – f\_BG
- Energianlegg (1510) – BE1-3
- Renovasjonsanlegg (1550) – BRE1-2
- Uteoppholdsareal (1600) – f\_BUT
- Lekeplass (1610) – f\_BLK
- Kombinert restaurant og parkeringsanlegg (1900) - BAA

#### Arealer for samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011) – f\_SKV1-3
- Gang-/sykkelveg (2015) – o\_SGS1-3
- Annen veggrunn - grøntareal (2019) – SVG
- Parkering (2080) – f\_SPA1-5
- Parkeringshus (2083) – SPH1-4

#### Arealer for grønnstruktur

- Turdrag (3030) – GTD1-3
- Friområde (3040) – o\_GF1

#### Arealer for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6620) – o\_VNS

#### Hensynssoner

- Sikringszone – frisikt – H140

### § 1.3 Forhold til eksisterende/gjeldende reguleringsplaner:

- Planforslaget vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan for Nordsileiret B19.
- Planforslaget vil erstatte deler av reguleringsplan for Nordsileiret B17, søndre del, Nordsileiret, området Seilmakergt. – Jæktskippergt. – Tømmermansgt. – sjøen.
- Planforslaget vil erstatte deler av friområde i reguleringsplan for Nordsileiret, B17, Søndre del.
- Reguleringsplan for Nordsileiret område B17 søndre del gjelder Helse og Beredskapshuset som er nært tilgrensende.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### § 2.1 Varslingsplikt etter lov om kulturminner

Hvis det ved arbeid i marken påtreffes automatisk fredete kulturminner, eller det kommer frem gjenstander eller spor etter eldre aktivitet i området, jfr. kulturminneloven §3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten (Fylkeskommunen) varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Samtlige som skal utføre arbeid og undersøkelser skal informeres om dette av tiltakshaver.

### § 2.2 Kulturminner under vann

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulturminnelovens §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

Samtlige som skal utføre arbeid og undersøkelser informeres om dette av tiltakshaver.

### § 2.3 Hindre spredning av fremmede arter

Det skal i byggearbeidene benyttes stedeegne masser. Grunnarbeider og masseforflytning skal ikke føre til ytterligere spredning av eventuelle fremmede arter i området. Eventuelle overskuddsmasser skal behandles på en sånn måte at artene ikke spres, både under transport og ved permanent deponering. Det skal gjennomføres før- og etterkontroll av fremmede arter i området, for å kartlegge behov for eventuelle tiltak.

### § 2.4 Støy og støv

Klima og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging, eller senere vedtatte versjoner, gjøres gjeldende for planområdet.

Støy på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til soverom skal ikke overstige grenseverdiene satt i retningslinjens tabell 2. Dette kravet begrenses til at alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side, og ha tilgang til et stille egnet uteoppholdsareal, med støynivå som ikke overstiger anbefalingene i tabell 2 i T-1442/2021.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

Det skal etableres et måleinstitutt for støv og støy i anleggsfasen, for å kunne overvåke situasjonen med støv- og støvpåvirkning for Steinkjer Montessori skole og -barnehage. Målingene skal starte før anleggsarbeidet igangsettes, slik at utvikling over tid kan sammenlignes med 0-situasjon og vurderes opp mot grenseverdier.

Etter avslutning av hvert utbyggingstrinn av Sjøkanten skal det innen ett år utføres målinger/beregninger av trafikkstøy på alle i fasader i de bygg som har støyfølsomme rom vendt mot Sagmestervegen. Dersom støynivået måles/beregnes til mer enn 3 dB over beregnet verdi i dagens situasjon skal det utføres avbøtende tiltak som anbefalt av støyretningslinje T-1442/2021 eller senere versjoner.

### **§ 2.5 Energiforsyning**

Det skal gjennom søknad om tiltak tas stilling til energiforsyning for bygningsmassen og eventuelle fysiske arealbehov knyttet til dette. Dette gjelder for eksempel trafo. Energiforsyningsanlegg skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en funksjonell og estetisk god helhetsløsning.

### **§ 2.6 Fjernvarme**

Det skal legges til rette for tilkobling til fjernvarmeanlegg for alle nye bygninger i planområdet.

### **§ 2.7 Adkomst**

Utforming av avkjørsler til planområdet skal være i tråd med gjeldende regelverk og vegnormalen med tanke på bredde, stigningsforhold og siktlinjer.

### **§ 2.8 Gangveg i anleggsperioden**

Gangvegforbindelse gjennom planområdet skal holdes åpen og funksjonell gjennom hele byggeperioden. Gangvegen skal legges om midlertidig i tråd med gjennomføringsstrategi vist i planbeskrivelsen.

Detaljert trasevalg og utforming av midlertidig gangveg skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse for hvert byggetrinn i en anleggsplan som viser trasé og utforming. Midlertidig gangveg skal utformes i samme standard som i dagens situasjon.

### **§ 2.9 Radon**

Det skal legges radonsperre mot grunnen i alle bygninger med rom for varig opphold, ihht. TEK17, § 13.5.

### **§ 2.10 Terrenghøyde**

Ferdig opparbeidet terreng i områder for ferdsel og opphold utendørs skal minimum ligge på kote +3,2. Terrenget skal etableres med fall vekk fra bygninger og i retning sjøen.

## § 2.11 Krav til dokumentasjon

Det skal leveres søknad om anleggs- og byggetillatelse for alle nødvendige tiltak i planområdet (jfr. § 20-1 i plan- og bygningsloven). Søknaden skal som et minimum inneholde følgende dokumentasjon:

- Situasjonsplan (utomhusplan) i angitt målestokk som viser:
  - Bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder.
  - Terrengbehandling/terrengsnitt med 0,5 meters koter for ferdig terreng, fyllinger og evt. forstøtningsmurer, støyskjerming og sikringsgjerd. Planen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde.
  - Adkomstforhold, parkeringsløsning for biler og sykler, interne kjøreveger og gang/sykkelveger.
  - Renovasjonsløsning, vann- og avløpsløsning med traséer
  - Opparbeidelse av felles uteoppholdsareal med evt. fyllinger.
  - Detaljert traséføring for gangpromenaden (o\_GTD1, GTD2 og GTD3)

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

- Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal identifisere avbøtende tiltak for å vareta Montessori skole og barnehage spesielt. Disse tiltakene skal utarbeides i samråd med Montessori, og godkjennes av bygningsmyndigheten.
- Plan for håndtering av støy. Planen skal gjøre rede for hvilke konkrete tiltak som skal iverksettes ved evt. overtredelse av grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 4, og skal utarbeides i samråd med Montessori. Mulige tiltak kan være midlertidig støyskjerm, driftstidsbegrensninger, bruk av støysvake maskiner og utstyr, forskjøvet arbeidstid, alternativt oppholdssted m.m. Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
- Plan for overvannshåndtering for hvert enkelt utbyggingstrinn.
- Vurdering av behov for bølgevern, samt utforming av dette.
- Plan for omlegging og opparbeidning av gangpromenaden for hvert enkelt byggetrinn
- Geoteknisk prosjektering for tiltak på land, med nye stabilitetsberegninger
- Supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger for utfylling i sjø
- Detaljert VA-plan for hvert enkelt byggetrinn

Ved søknad om tiltak i sjø skal det leveres en vurdering av tiltakets påvirkning på vannforekomstens økologiske og kjemiske tilstand, samt gjøres rede for evt. nødvendige avbøtende tiltak. Det skal videre leveres en redegjørelse for tiltakenes påvirkning på anadrome laksefisk og deres økologiske funksjonsområder, samt foreslås tiltak som ivaretar hensynet til fiskeinteressene på en god måte.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

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

#### § 3.1.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg (felt B1-B11, f\_BG, f\_BUT, f\_BLK, BRE1-2, BE1-3, BAA)

##### § 3.1.1.1 Grad av utnytting

Tillatt utnyttelsesgrad for feltene B1-B11 er angitt i %BRA på plankartet.

For felt f\_BG gjelder maks utnytting på %BYA = 70.

##### § 3.1.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor byggegrenser ikke er synlig i plankartet går byggegrensene ut til formåls grensen. Balkong kan plasseres inntil 1 meter utenfor byggegrense.

##### § 3.1.1.3 Takoppbygg og takform

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates med høyde 3,5 m over takflata. Takoppbygget skal være tilbaketrukket fra fasade i en avstand minimum tilsvarende oppbyggets høyde over takflata.

Alle bygninger i feltene B1-B11 skal ha flatt tak.

##### § 3.1.1.4 Estetisk utforming

Bygninger og anlegg skal gis en variert, men helhetlig utforming. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Boligbebyggelsen skal ha oppbrutte fasader på langsider. Svalganger/ balkonger i hele byggets lengderetning tillates ikke.

Det skal benyttes farger utover gråskalaen. Det skal være en variasjon av farger/ nyanser innad i planområdet.

##### § 3.1.1.5 Antall leiligheter og boligsammensetning

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 200 og maksimum 300 boenheter.

##### § 3.1.1.6 Uteoppholdsarealer

Det skal etableres minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Alle leiligheter skal ha private balkonger. Egnete utearealer innenfor formåls grensene i felt B1-B9 regnes som del av felles uteoppholdsareal, i tillegg til arealene i felt f\_BUT og f\_BLK, og skal gis parkmessig opparbeidelse.

##### § 3.1.1.7 Parkering

Det skal etableres 0,7 - 1,2 parkeringsplass pr boenhet. Beboerparkering skal ligge i parkeringsetasje under boliger/terreng i SPH1-4 eller i carport i f\_BG.

Samtlige parkeringsplasser i carport og parkeringskjeller skal tilrettelegges for installasjon av elbillader.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for bevegelseshemmede og plasseres nært inngangsparti.

##### § 3.1.1.8 Sykkelparkering

Det avsettes areal til 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet. Dette tillates plassert innenfor B1-B9, f\_BUT, f\_SPA1-5 og f\_SPH1-4. Ved søknad om tiltak skal arealer til sykkelparkering vises i utomhusplan/plantegning.

#### § 3.1.1.9 Minste kotehøyde gulv

Samtlige bygninger skal ligge på minimum kote +3,2. Det skal i detaljprosjekteringen gjøres en geoteknisk beregning av langstidssetninger på de nye fyllingene. Det skal videre gjøres en geoteknisk vurdering av gulvnivået for byggene som ligger på nytt utfylt areal som tar høyde for eventuelle langstidssetninger.

#### § 3.1.1.10 Takhage/-terrasse

Inntil 50% av takflater på samtlige blokker tillates opparbeidet og brukt som takhage eller takterrasse for beboere. Dette arealet kan regnes inn som felles uteoppholdsareal for beboere i den respektive blokk.

Arealet som benyttes til opphold skal sikres med rekkverk og nødvendig skjerming. Rekkverk, levegger, pergola m.m. skal trekkes inn i en avstand som minimum tilsvarer dobbel høyde av installasjonen.

Pergola tillates inntil 3,0 meter over takflata. Rekkverk, levegger og andre skjermingsinstallasjoner tillates inntil 1,5 meter over takflata.

#### § 3.1.1.11 Markterrasse

For leiligheter i første etasje i B3, B4 og B7 skal det etableres privat markterrasse med utgang fra balkong/direkte fra leilighet.

### § 3.1.2 Bolig (felt B1)

#### § 3.1.2.1 Bebyggelsens høyde og antall etasjer

Bebyggelsen tillates oppført med inntil 5 boligetasjer over parkeringsetasje. Maks tillatt gesimshøyde er angitt på plankartet innenfor byggegrensene på B1.

### § 3.1.3 Bolig (felt B4, B7, B8, B9)

#### § 3.1.3.1 Bebyggelsens høyde og antall etasjer

Bebyggelsen tillates oppført med inntil 5 boligetasjer over parkeringsetasje. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde +24,0.

### § 3.1.4 Bolig (felt B3)

#### § 3.1.4.1 Bebyggelsens høyde og antall etasjer

Bebyggelsen tillates oppført med inntil 4 boligetasjer over parkeringsetasje. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde +21,0.

### § 3.1.5 Bolig (felt B5, B6)

#### § 3.1.5.1 Bebyggelsens høyde og antall etasjer

Bebyggelsen tillates oppført med inntil 7 boligetasjer over parkeringsetasje. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde +30,0.

For B6 skal toppetasjen være maksimalt i halve byggets lengde.

### § 3.1.6 Bolig (felt B10, B11) (vertikalnivå 3)

#### § 3.1.6.1 Bebyggelsens høyder og antall etasjer

Innenfor formålsgrensene tillates det oppført boligblokk på søyler over friområde og gangveg/turdrag. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 3 boligetasjer. Minimum fri høyde

mellom gjennomsnittlig terreng og underkant av bebyggelse skal være 5 m. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde +21,0.

### **§ 3.1.7 Uteoppholdsareal (felt f\_BUT)**

#### *§ 3.1.7.1 Tilknytning*

Felt f\_BUT er felles uteoppholdsareal for beboere i felt B1-B11.

#### *§ 3.1.7.2 Utforming*

Arealene skal utformes etter prinsipper om universell utforming og lokal overvannshåndtering. Det skal ved søknad om tiltak leveres en utomhusplan som viser valgte løsninger for utforming, materialer, overvannshåndtering m.m.

Det skal sikres interne gangpassasjer innenfor området mellom de ulike blokkene, samt snarveger til parkerings-/trafikkareal, renovasjonscontainere og offentlig friområde/turdrag.

Det skal etableres gangforbindelse mellom Montessori og turdraget o\_GTD1, over f\_BUT1.

#### *§ 3.1.7.3 Lekeplasser*

Det skal innenfor f\_BUT1 etableres minimum to lekeplasser, hvorav én skal være minimum 150 m<sup>2</sup> og én skal være minimum 250 m<sup>2</sup>. Den største av disse skal ligge mellom B1 og B3, og være tilgjengelig for Steinkjer Montessori. Lekeplassene skal utformes tilpasset småbarn og utstyres som et minimum med sandkasse, huskestativ og sklie.

### **§ 3.1.8 Lekeplass (felt f\_BLK)**

Innenfor felt f\_BLK skal det etableres en kvartalslekeplass med ulike kvaliteter og former for tilrettelegging for lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Det skal etableres rikelig med sitteplasser, samt skjerming mot trafikkareal i nord og nord-vest. Som et minimum skal lekeplassen inneholde tilrettelagt område for enkel ballek/-spill, terrengform for sklie og aking, klatrestativ for ulike aldersgrupper, område for sandlek og husker for både små og større barn.

Lekeplassen skal ikke inneholde tilrettelegging for særlig støyende aktiviteter, som f.eks. ballbinger, skateramper o.l. Det skal ved utforming av lekeplassen legges vekt på bruk av materialer som bidrar til demping av støy, og minimeres bruk av harde overflater som kan reflektere og forsterke støy.

### **§ 3.1.9 Renovasjonsanlegg (felt BRE1, BRE2)**

Det skal innenfor felt BRE1 og BRE2 etableres nedgravde beholdere for avfallshåndtering, i samråd med kommunen. Det skal sikres tilfredsstillende trafikkareal, snumuligheter og adkomst til avfallsbeholderne for renovasjonsbil.

### **§ 3.1.10 Energianlegg (felt BE1, BE2, BE3)**

Det skal innenfor feltene BE1, BE2 og BE3 etableres trafostasjoner etter avtale med Tensio TN AS.

### **§ 3.1.11 Garasjeanlegg (felt f\_BG)**

Innenfor felt f\_BG tillates det oppført felles garasjer/carporter for beboerparkering i B1 og B2. Det tillates etablert inntil 6 p-plasser fordelt på 2 bygningsvolum på inntil 50m<sup>2</sup>.



Garasjerekkene skal ha pulttak med helning på 10-15 grader, og maks gesimshøyde på 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utformingen av garasjerekkene skal sees i sammenheng med B1 og B2.

Det tillates etablert sykkelparkeringsplasser innenfor f\_BG ved behov.

### **§ 3.1.12 (felt BAA) (Vertikalnivå 1)**

Innenfor felt BAA tillates det etablert et serveringssted (restaurant, bydelscafé eller lignende), med tilhørende uteserveringsplass.

Dersom arealet ikke benyttes som serveringssted tillates det utnyttet som del av sammenhengende kjellerareal, enten som bod, parkeringshus, felles forsamlingslokale eller lignende.

Tillatt utnyttingsgrad for BAA er maks %BYA = 100%.

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

### **§ 3.2.1 Kjøreveg (felt SKV1-3)**

#### *§ 3.2.1.1 Utforming*

Vegen skal etableres med totalbredde minimum 5 m. Utformingen skal for øvrig være i tråd med kravene i vegnormalen. Vegen skal belegges med asfalt.

### **§ 3.2.2 Gang-/sykkelveg (felt o\_SGS1-3)**

#### *§ 3.2.2.1 Utforming*

Gang-/sykkelveger reguleres med totalbredde 3 m og skal belegges med asfalt. Felt o\_SGS1-2 skal knyttes sammen med turveg i o\_GTD1 der de møtes.

### **§ 3.2.3 Parkering (felt f\_SPA1-5)**

#### *§ 3.2.3.1 Overflateparkering*

Det tillates etablert gjesteparkeringsplasser innenfor felt f\_SPA1-5 etter behov.

Det tillates etablert oppstillingsplasser for sykkel innenfor felt f\_SPA1-5 etter behov.

#### *§ 3.2.3.2 Adkomst*

Felt SPA1-2 tillates brukt som trafikkareal for adkomst til innkjøring i parkeringshus SPH1-4, carporter i f\_BG og gjesteparkeringsplasser.

### **§ 3.2.4 Parkeringshus (felt SPH1-4) (Vertikalnivå 1)**

Innenfor SPH1-4 tillates det bygd parkeringshus i én etasje på terreng. Tillatt utnyttingsgrad er inntil 100% BYA innenfor arealformålsområdet.

Gulv i parkeringshus skal ligge på minimum kote +3,2. Det skal i detaljprosjekteringen gjøres en geoteknisk beregning av langtidssetninger på de nye fyllingene. Det skal videre gjøres en geoteknisk vurdering av gulvnivået for byggene som ligger på nytt utfyllt areal som tar høyde for eventuelle langtidssetninger.

SPH1-4 skal inneholde parkeringsplasser og sportsboder for beboere i B1-11, samt nødvendig tekniske installasjoner og rom. Det tillates også etablert oppstillingsplasser for sykkel, sykkelboder eller andre løsninger for innendørs sykkelparkering etter behov.

## § 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### § 3.3.1 Friområde (felt o\_GF1)

#### § 3.3.1.1 Utforming og tilrettelegging

Friområdet skal utformes med materialer av god kvalitet og legge til rette for lek, rekreasjon, opphold og aktivitet for allmenheten.

Det skal etableres gangforbindelser/stier i o\_GF1 på utsiden av planlagt bebyggelse. Stiene kobles sammen med hovedturstien (o\_GTD1) og skal gjøre arealet ved sjøen allment tilgjengelig.

#### § 3.3.1.2 Tilgjengelighet

Installasjoner, møblering og annen tilrettelegging for aktivitet skal være universelt utformet og tilgjengelig for grupper med ulikt funksjonsnivå.

#### § 3.3.1.3 Plan for friområdet

Det skal ved søknad om byggetillatelse for første blokk leveres en utomhusplan for friområdet som viser detaljerte løsninger for utforming, møblering, materialbruk, beplantning m.m.

#### § 3.3.1.4 Fylling mot sjø

Fyllingsskråningen i overgangen mellom sjø og friområde skal gis estetisk tiltalende utforming, samtidig som bølgebrytende effekt mot sjøen skal vektlegges. Endelig strandlinje vil bli til underveis i anleggsperioden.

Det skal benyttes en av følgende tre overganger mot sjø:

- Vertikal front
- Skråfylling
- Trapp/trinn som gir tilgang til sjøen

#### § 3.3.1.5 Sikring mot bølger og sjø

Det skal i forbindelse med byggesak vurderes behov for, og eventuelt detaljprosjekteres, bølgebrytende tiltak langs sjøkanten.

### § 3.3.2 Friområde (felt GF2)

#### § 3.3.2.1 Utforming og tilgjengelighet

Det skal være minimum 5 meter fri høyde mellom bakkenivå i friområde og underkant av bebyggelse i felt B10 og B11.

Arealene i GF2 skal være tilgjengelig for allmenheten og utformes på en måte som innbyr til opphold allmenheten. Det skal være god belysning og oversiktlig utforming i arealet under bebyggelsen.

### § 3.3.3 Turdrag – turveg (felt o\_GTD1)

#### § 3.3.3.1 Utforming

Det skal innenfor o\_GTD1 anlegges en turveg i 3 meters bredde. Turvegen skal belegges med asfalt. Turvegen skal ligge i minimum 4,5 meters avstand fra sjøkanten.

### **§ 3.3.4 Turdrag – turveg (felt GTD2, GTD3)**

#### *§ 3.3.4.1 Utforming og tilgjengelighet*

Det skal innenfor GTD2 og GTD3 anlegges en turveg i 3 meters bredde. Turvegen skal belegges med asfalt og være tilgjengelig for allmenheten. Turvegen skal ligge i minimum 4,5 meters avstand fra sjøkanten.

Det skal være minimum 5 meter fri høyde mellom bakkenivå på turveg og underkant av bebyggelse i felt B10 og B11.

Det skal ved prosjektering av turveg sikres god belysning av trafikkarealet og en utforming som bidrar til en oversiktlig og trygg trafikksituasjon.

### **§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **§ 3.4.1 Naturområde i sjø med tilhørende strandsone (felt VNS)**

##### *§ 3.4.1.1 Utfylling i sjø*

Innen område regulert til naturområde i sjø tillates den del av fylling og motfylling som ligger under kote 0. Detaljert geoteknisk prosjektering av fyllingsfot på sjøbunnen og nødvendig motfylling for bygninger skal utføres og leveres til søknad om byggetillatelse for utfyllingen.

Fyllingsskråning mot sjøen skal gis estetisk tiltalende utforming, samtidig som bølgebrytende effekt mot sjøen skal vektlegges.

### **§ 4 Hensynssoner (§ 12-6)**

#### **§ 4.1 Sikringssone – frisikt (H140)**

Innenfor sikringssone for frisikt H140 tillates ikke installasjoner, vegetasjon o.l. som kan være til hinder for sikt for kjørende, over 0,5 meters høyde.

## § 5 Rekkefølgebestemmelser

### § 5.1 Utbyggingsområder

Utbygging av området skal skje i følgende grupperinger:

- Utbyggingsområde 1 – B1/10, B3 og B4
- Utbyggingsområde 2 – B5 og B6
- Utbyggingsområde 3 – B7
- Utbyggingsområde 4 – B8 og B9/B11

Utbyggingen skal starte med utbyggingsområde 1.

### § 5.2 Før ferdigattest kan gis (felt B1-B11)

#### § 5.2.1 Utearealer innenfor B1-B11

Før ferdigattest kan gis for hvert enkelt felt skal utearealene innenfor hvert formålsområde være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Markterrasser for leiligheter i første etasje i B3-4 og B7 skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

#### § 5.2.2 Felles uteoppholdsareal (f\_BUT)

Arealer i f\_BUT skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for siste blokk i utbyggingsområde 2/3 (B5-B7). Det skal tilstrebes ferdigstilling av nærliggende arealer for hvert enkelt felt (B5-B7) så tidlig som mulig.

Arealer i f\_BUT mellom B1 og B3 (inkl. lekeplass), sør for B3 og nord for B4 skal ferdigstilles i byggetrinn 1.

#### § 5.2.3 Offentlig friområde (o\_GF1)

Offentlig friområde skal ferdigstilles for arealet i utbyggingsområde 1 før ferdigattest kan gis for siste blokk i utbyggingsområde 1.

#### § 5.2.4 Offentlig turdrag (o\_GTD1)

Offentlig turdrag skal ferdigstilles for arealet i utbyggingsområde 1 før ferdigattest kan gis for siste blokk i utbyggingsområde 1.

#### § 5.2.5 Felles lekeplass (f\_BLK)

Felles lekeplass skal ferdigstilles før ferdigattest kan gis for siste byggetrinn.

## § 6 Retningslinjer

### § 6.1 Kanalisering av anleggstrafikk via Bogavegen – Jæktskippergata

Anleggstrafikken skal i hele byggeperioden i størst mulig grad føres langs Bogavegen og ikke langs Sagmestervegen.