



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Dato: 18.12.2008

L.nr. 32162/2008 - Arkiv: 2008/210 -
20070003/L12

Bestemmelser til reguleringsplan for Krokstad senterområde

Bestemmelsene er vedtatt:

Sist revidert: 18.12.2008 i.h.t. vedtak i Planutvalget 02.12.08, sak 72/08

§ 1. PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for å utvikle Krokstad senterområde til et variert sentrumsområde med boliger, lokaler for kultur og fritidsaktiviteter, kontorer og handel. Det skal legges spesiell vekt på allmennhetens tilgjengelighet til elva, gode møteplasser, torg og parker med grønt preg samt tilrettelegging for myke trafikanter.

§ 2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 18.12.08.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

a) Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1):

- Frittliggende småhusbebyggelse (FS)
- Konsentrert småhusbebyggelse (KS)
- Blokkbebyggelse (B1 – B2)
- Område for forretning (F1-F5)
- Område for bevertning (S)
- Bensinstasjon (BE)

b) Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3):

- Kjøreveg (K1-K4)
- Annen veggrunn (AV)
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS4)
- Gangveg (G1-G2)
- Fortau (Fo1-Fo4)

c) Friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4):

- Friområde med turveg (FT1-FT5)
- Friområde i vassdrag (FV)

d) Fareområder (PBL §25, 1.ledd nr.5):

- Høyspenningsanlegg

e) Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6):

- Vann- og avløpsanlegg (VA)
- Frisiktsone ved veg
- Grøntareal/buffersone (GB1 – GB3)
- Annet: flomsikring (FSi)
- Annet: flomvoll (FVo)

f) Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7):

- Felles avkjørsel (FeA1-FeA3)
- Felles lekeareal (FeL)
- Felles torg (FeT1-FeT2)

g) Kombinerte formål (PBL §25, 2.ledd):

- Bolig/forretning/kontor/allmenntytige formål (helse, kultur) (A/B/F/K)
- Forretning/allmenntytig formål (helse, kultur) (A/F)

- Kontor/allmennyttig formål (badeland, helse, kultur) (A/K)

På plankartet angis også følgende merknader:

1. Gang- og sykkelatkomst gjennom grøntbuffer
2. Gangbro for felles gangveg over kjøreveveg
3. Kjørevei med gang- og sykkelveg over kjøreveveg
4. Gang- og sykkelveg over kjøreveveg
5. Gang- og sykkelatkomst
6. Knytning mot gangveg over flomvoll

§4 FELLESBESTEMMELSER

§4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan med relevante snitt for de private områdene, fellesområdene og tilgrensende friområde på land og i vann og buffersoner. Planen skal vise utforming og materialbruk, terrengbehandling og kotehøyder.

Før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse, må utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent utomhusplan.

b) Lekearealer

Før det kan gis brukstillatelse for felt B1, skal småbarnslekeplass og felles lekeareal FeL være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B2, skal småbarnslekeplass på bakkeplan på egen grunn og lekeareal på min. 1 da på eiendommen gnr 30 bnr 171 utenfor planområdet være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger på felt A/B/F/K skal småbarnslekeplass være ferdig opparbeidet.

c) Krav vedrørende forurenset grunn

Før det kan gis rammetillatelse innen området, skal grunnen undersøkes for eventuelle forurensninger. Det skal foreligge en tiltaksplan for angjeldende felt, med redegjørelse for hvordan eventuell forurenset grunn skal håndteres.

d) Krav vedrørende grunnforhold

Før det kan gis rammetillatelse innen området, skal det foreligge nødvendige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om, og utføring av, bygge- og anleggstilltak.

e) Krav til veger

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse sør for rv. 283, skal rundkjøring på riksveien (K1) og riksveien videre østover til og med ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua utenfor planområdet (jfr.reguleringsplan for del av rv. 283, Mjøndalsbrua – Bruveien) opparbeides som vist på plankartet, men kun med 3 felt hvor av 2 felt i vestgående retning.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A/B/F/K, A/F, A/K og B1 skal internvegen (K4), fortau Fo3 med tilkøpling til bro over rv. 283 opparbeides som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A/B/F/K skal gang-/sykkelveg GS1 og GS3, veganlegg K3, gangveg G1 og fortau Fo2 opparbeides som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt F1 skal FeA1 opparbeides som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt F2 skal FeA2 opparbeides som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt B2 skal FeA3 og G2 opparbeides som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt F4 skal FeA3 opparbeides som vist på plankartet.

f) Krav til flomsikring

Grunnundersøkelser skal legges til grunn for beregning av flomkonstruksjoner og anlegg.

Før det gis brukstillatelse for felt B2 skal området være tilstrekkelig flomsikret ved at overkant av kjellergarasjen får en høyde over kote 5,5. Areal mellom bygningene skal sikres med murer koplet til garasjens yttervegger. Det skal benyttes konstruksjoner og materialer beregnet for påkjenninger fra 200-årsflom. Passasjer skal sikres med mobile elementer.

Før det gis brukstillatelse for felt B2 og K4 skal pumpestasjon på felt B2 for håndtering av overflatevann og flomvann, flomvoll (FVo) og mobil flomsikring (FSi) etableres.

FSi kan fjernes når det etableres flomsikring langs elva øst for planområdet frem til og med ny rundkjøring ved Mjøndalen bru.

g)Opparbeidelse av bufferoner mot boligbebyggelse

Før det kan gis brukstillatelse for felt F1 skal felt GB1 og GB2 opparbeides iht godkjent utomhusplan.

Før det kan gis brukstillatelse for felt F2 skal felt GB2 opparbeides iht godkjent utomhusplan.

Før det kan gis brukstillatelse for felt F4 og F5 skal felt GB3 opparbeides iht godkjent utomhusplan.

h)Opparbeidelse av friområde langs elva

Før det kan gis brukstillatelse for felt B1 skal FT1 være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan.

Før det kan gis brukstillatelse for felt A/K skal FT2 være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan.

Før det kan gis brukstillatelse for felt A/B/F/K skal FT3 og FT4 være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan.

i)Krav til støyskjerming langs veg

Før det kan gis brukstillatelse for felt B1 må støyskjerm/-voll på felt B1 og FT1 opparbeides som vist på plankartet.

Støyskjerm på felt GB2 skal opparbeides samtidig med atkomstveg FA1.

Støyskjerm på felt KS skal opparbeides samtidig med atkomstveg FeA3.

Støyskjerm på felt AV1 skal opparbeides samtidig med hovedveg K1.

j) Krav til innbygging av trafo

Før det gis brukstillatelse til felt A/B/F/K, A/F eller A/K skal trafo på felt FeT1 og F2, inkludert ledningsanlegg frem til høyspentlinje over Drammenselva, bygges inn eller gis kledning som visuelt skjerner mot tiliggende områder.

k)Utbyggingsrekkefølge

Før det kan gis brukstillatelse for forretning på felt A/B/F/K må felt B2 og minimum 3.500 m² boligbebyggelse på felt A/B/F/K være igangsatt. Dersom etterspørselen i markedet blir lav i forhold til utbyggingstakt kan det dispenseres fra denne bestemmelsen.

§4.2 Grad av utnytting

I %-BYA skal inngå all bebyggelse og parkeringsarealer.

BRA regnes av bebyggelse over og under terreng, med unntak av parkeringsareal og varemottak på bakkeplan og helt eller delvis under terreng.

§4.3 Begrensninger på areal til forretning

Totalt forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 75.000 m² BRA. Sammen med søknad om tiltak for forretningsbebyggelse skal det foreligge en redegjørelse av totalt forretningsareal innenfor planområdet. Med forretningsareal menes alt areal som medregnes i grad av utnytting og defineres under formålet, herunder også bevertning.

§4.4 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§4.5 Utforming av bygninger og anlegg

Sentrumsbebyggelse skal orienteres mot gate, torg og plasser. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet basert på bruk av varige materialer.

§4.6 Tilgjengelighet

Universell utforming skal legges til grunn i planløsningen ute og inne. Det skal legges spesiell vekt på overganger mellom offentlige rom og byggeområder slik at alle har like muligheter til å ferdes innenfor og gjennom området.

§4.7 Støyskjerming

Boligbebyggelsen, uteoppholdsarealer og lekearealer skal ikke utsettes for støy over grenseverdier

fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Før første boenhet tas i bruk skal tilhørende støyskjerm/voll opparbeides som vist på plankart. I tillegg skal det dokumenteres at minst halvparten av alle oppholdsrom, inkludert soverom, har vindu i fasade med støybelastning $L_{den} = 55$ dB eller lavere.

Uteoppholds- og lekearealer skal ha støy under $L_{den} = 55$ dB.

For kontorbebyggelse skal maks støy inne, $L_{eq,T}$, ikke overskride 35 dBA.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

§4.8 Tiltak mot radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 200 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen.

§4.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§4.10 Parkering

For boliger skal det avsettes minimum 1 p-plass for leiligheter under 55 m² BRA, 1,25 p-plasser for leiligheter fra 55 til 100 m² BRA og 1,5 p-plasser for større leiligheter.

For øvrige formål skal det avsettes parkering i henhold til følgende minimumsnorm (hvor av minimum 450 plasser skal være i parkeringskjeller på felt A/B/F/K og A/F):

1,0 plass pr 100 m² BRA for forretning (kjøpesenter over 1000 m² BRA).

1,5 plass pr 100 m² BRA for forretning (detaljhandel), kontor, allmenntilgjengelig formål og bevertning over 100 m² BRA.

Minimum 3 % av bilplassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Sykkelparkering skal avsettes med minimum 2 plasser pr. boenhet, 4 plasser pr 100 m² for felt S, 1,5 plasser pr 100 m² for felt A/K og A/F, 0,5 plass pr 100 m² for felt F1, og 1 plass pr 100 m² for øvrige formål. Stativ skal legges til rette for låsing av ramme.

§4.11 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8 2.ledd.

§5 BYGGEOMRÅDER

§5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS)

For felt FS gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (KS)

For felt KS gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§5.3 Blokkbebyggelse (B1 - B2)

a) Arealbruk

På felt B1 og B2 er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

På felt B2 skal det etableres pumpestasjon for overvann og konstruksjon for flomsikring.

b) Grad av utnytting

For felt B1 skal grad av utnytting ikke overstige bebygd areal %-BYA = 30 % og bruksareal BRA = 18 000 m².

For felt B2 skal grad av utnytting ikke overstige bebygd areal %-BYA = 50 % og bruksareal BRA = 10 000 m².

c) Byggehøyder

Maksimalt mønehøyder er gitt på plankartet som kotehøyder.

Ny boligbebyggelse på felt B1 skal plasseres på minimum kote 5.5 eller 5.6 iht NVEs flomsonekart for Nedre Eiker datert 28.02.2005. Det tillates parkeringskjeller under dette. For boligbebyggelse på felt B2 skal parkeringskjelleren fungere som flomsikring opp til kotehøyde 5.5.

Takoppbygg for heiser/trapper tillates inntil 3 m over gitt maksimalhøyde på inntil 10 % av takflaten. Det tillates takterrasser på bebyggelsen.

d) Utforming

Bebyggelsen skal utformes med sikte på at flest mulig leiligheter sikres gode sol- og utsiktsforhold. Flomsikringstiltak skal gis en estetisk god utforming.

e) Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 20 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvor av minimum 10 m² skal være privat. Til privat uteareal kan regnes balkong. På felt B1 skal det i tillegg anlegges minimum 1 småbarnslekeplass på bakkeplan pr 50 boenheter, maks 100 m fra boliginngang.

f) Parkering

Parkeringsplasser i henhold til krav skal etableres i parkeringskjeller på eget felt. Gjesteparkering kan tillates på bakkeplan. For felt B2 tillates parkering ut over 1 plass pr boenhet ordnet på bakkeplan på felt F4 eller F5.

§5.4 Område for forretning (F1 – F5)

a) Arealbruk

Det tillates etablert bevertningssteder i tilknytning til forretningsarealene.

På felt F1 tillates bare innpasset forretninger for plasskrevende varer, dvs. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/ hagesentre.

b) Grad av utnyttning

For felt F1 skal grad av utnyttning ikke overstige bruksareal BRA = 7.000 m².

For felt F2 skal grad av utnyttning ikke overstige bruksareal BRA = 15.200 m².

For feltene F3, F4 og F5 samlet skal grad av utnyttning ikke overstige bruksareal BRA = 33.000 m².

c) Byggehøyder

Maksimal mønehøyder er gitt på plankartet som kotehøyder.

Takoppbygg for heiser/trapper tillates inntil 3 m over gitt maksimalhøyde på inntil 10 % av takflaten. I tillegg tillates overdekning over atrier over regulert byggehøyde.

d) Plassering og utforming

På felt F2 tillates ombygging og påbygging av eksisterende bebyggelse utenfor regulert byggegrense. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen, med unntak av mindre tilpasninger til eksisterende bebyggelse.

Bebyggelse på felt F4 skal ha innganger fra flere sider. For tilbygg/påbygg tillates det ikke lukkede fasader på lengre sammenhengende strekninger med unntak av i tilknytning til varelevering. Over bakkeplan kan bebyggelsen på felt F4 tilknyttes bebyggelsen på felt A/B/F/K innenfor byggegrense vist på plankartet. Eventuell bebyggelse skal ha minimum fri høyde 3,2 meter over bakkeplan, og være delvis åpen for å slippe inn lys til underliggende gang- og sykkelveg.

§5.5 Område for bevertning (S)

a) Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal ikke overstige bebygd areal %-BYA = 40 %.

b) Byggehøyder

Maksimal mønehøyde er gitt på plankartet som kotehøyde.

c) Parkering

Bilparkering kan opparbeides på felt F2. Sykkelparkering skal opparbeides i tilknytning til hovedinngang.

§5.6 Bensinstasjon (BE)

a) Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal ikke overstige bebygd areal %-BYA = 30 %.

b) Byggehøyder

Maksimal mønehøyde er gitt på plankartet som kotehøyde.

§6 KOMBINERTE FORMÅL

§6.1 Område for bolig/ forretning/ kontor/allmennyttig formål (A/B/F/K)

a) Arealbruk

Forretninger tillates kun i 1. og 2. etasje av bebyggelsen.

b) Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal ikke overstige bruksareal BRA = 42.000 m².

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres på minimum kote 5,5. Det tillates parkeringskjeller under dette.

Mønehøyde på ny bebyggelse tillates inntil kotehøyde angitt på plankartet.

Ut over dette tillates mønehøyde inntil kote 22,0 på maks grunnflate 8200 m². Av de 8200 m² kan 2700 m² grunnflate oppføres inntil mønehøyde kote 26,5.

Takoppbygg for heiser/trapper tillates inntil 3 m over de angitte høydene på inntil 10 % av takflaten.

d) Plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innen angitte byggegrenser. Mot FeT1 ligger byggegrense i formålsgrense. Forretninger og bevertning i 1. etasje skal i størst mulig grad henvende seg ut mot elva, torg og plasser, og skal ha innganger fra FeT1. Det skal for øvrig være innganger fra flere sider av bygningen(e). Det tillates ikke lukkede fasader mot offentlige rom, kiler og elva.

Boliger skal utformes med sikte på at flest mulig leiligheter sikres gode sol- og utsiktsforhold. Det skal avsettes minimum 20 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvor av minimum 10 m² skal være privat. Til privat uteareal kan regnes balkong. I tillegg skal det anlegges minimum 1 småbarnslekeplass pr 50 boenheter, maks 100 m fra boliginngang. Det tillates takterrasser på bebyggelsen.

Over bakkeplan kan bebyggelsen tilknyttes bebyggelsen på felt F4 som vist med byggegrense på plankartet. Eventuell bebyggelse skal ha minimum fri høyde 3,2 meter over bakkeplan, og være delvis åpen for å slippe inn lys til underliggende gang- og sykkelveg.

For utendørsanlegg skal overgang fra byggeområde (A/B/F/K) til friområde (FT3) og felles torg (FeT1-2) være universelt utformet.

§6.2 Område for forretning/ allmennyttig formål (A/F)**a) Arealbruk**

Området skal benyttes til forretninger og allmennyttige formål (helse, kultur).

b) Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal ikke overstige bruksareal BRA = 4.000 m².

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres på minimum kote 5,5. Det tillates parkeringskjeller under dette.

Maksimal mønehøyde er gitt på plankartet som kotehøyde.

Takoppbygg for heiser/trapper tillates inntil 3 m over denne høyden, på inntil 10 % av takflaten.

d) Plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innen angitte byggegrenser. Mot FeT1 ligger byggegrense i formålsgrense.

Bebyggelsen skal være åpen med flere innganger fra flere sider. Kulturhus skal ha hovedinngang fra felles torg FeT1. Sykkelparkering skal anlegges i tilknytning til innganger.

Mot bebyggelsen i felt A/B/F/K skal det etableres en åpen passasje som vist på plankartet med byggegrense.

Så lenge eksisterende trafo på felt FeT1 og FT3 opprettholdes, skal denne sikres atkomst gjennom felt A/F ved at terrenget mot bebyggelsen i felt A/K opparbeides som en åpen passasje mellom K4 og FeT1.

§6.3 Område for kontor/ allmennyttig formål (A/K)**a) Arealbruk**

Området skal benyttes til kontorer og allmennyttige formål (badeland, helse, kultur).

b) Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal ikke overstige bruksareal BRA = 11.000 m².

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres på minimum kote 5,5. Det tillates parkeringskjeller under dette.

Mønehøyde er gitt på plankartet som kotehøyde.

Over angitt kotehøyde tillates høyere bebyggelse over stupebasseng og rutsjebane i badeanlegg. Over stupebasseng tillates maksimal gesimshøyde på kote 26,5. Over øvre del av rutsjebane tillates maksimal gesimshøyde på kote 20,0.

Takoppbygg for heiser/trapper tillates inntil 3 m over maks kotehøyde, på inntil 5 % av takflaten.

d) Plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innen angitte byggegrenser med unntak av utebasseng som kan plasseres utenfor byggegrensen mot elven.

Bebyggelsen skal ha hovedinngang fra felles torg FeT1. Sykkelparkering skal anlegges i tilknytning til innganger.

Så lenge eksisterende trafo på felt FeT1 og FT3 opprettholdes, skal denne sikres atkomst gjennom felt A/K ved at terrenget mot bebyggelsen i felt A/F opparbeides som en åpen passasje mellom K4 og FeT1.

§7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§7.1 Kjøreveg

Kjøreveg og gang- og sykkelbro over riksveien felt K1 og internveien felt K4, skal ha fri høyde på minimum 4,8 meter over veien.

Kjøreveg K4 skal utformes som gate.

§ 7.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal tilsås eller beplantes. På felt AV1 tillates det oppført støyskjerm som vist på plankartet.

§8 FRIOMRÅDER

§8.1 Friområde – park, turveg (FT1 – FT4)

Langs elven skal det innpasses en sammenhengende turveg/ kyststi gjennom området. Friområdet tillates trappet ned mot elven, slik at dette kan ligge lavere enn kote 5,5. Det skal sikres en visuelt og funksjonelt god overgang mellom de ulike nivåene. Vegetasjon, materialvalg og terrengutforming skal være variert og ha høy standard, og skal tilpasses dominerende strømforhold og flomsituasjon. Universell utforming skal legges til grunn.

På felt FT3 skal terrengbearbeidelse og materialvalg være tilpasset utforming av gangarealer i felt FT2 eller FeT1. På felt FT3 skal turveien knyttes opp til gang- og sykkelvei GS3. På felt FT4 skal turveien knyttes opp mot gangvei G2.

Eksisterende trafostasjon på felt FeT1 og FT3 inngår i planen så lenge den benyttes i forbindelse med strømforsyning. Ved flytting av trafoen skal og arealet innenfor FT3 opparbeides som en del av friområde T3.

§8.2 Friområde i vassdrag (FV)

Innen regulert friområde i elven tillates etablert bryggeanlegg og anlegg for bading og fiske.

§ 9 FAREOMRÅDER

Innenfor fareområder tillates ikke etablert bebyggelse eller anlegg for varig opphold.

§10 SPESIALOMRÅDER

§10.1 Frisiktsone ved veg

I frisiktsoner tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 meter over kjørebanelinjen. Det tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde mer enn 2,5 meter.

§10.2 Grøntareal/ buffersone (GB1-GB3)

Grønne buffersoner skal opparbeides med vegetasjon, slik at de danner en skjerm mot tilgrensende boligbebyggelse.

§11 FELLESOMRÅDER

§11.1 Felles avkjørsel (FeA1-FeA3)

Felles avkjørsel FeA1 skal være felles for feltene F1, F2 og S og skal benyttes til atkomst til parkering og varelevering.

Felles avkjørsel FeA2 skal være felles for feltene F2 og S og skal benyttes til atkomst til parkering og varelevering.

Felles avkjørsel FeA3 skal være felles for feltene B2, F4 og F5 og skal benyttes til atkomst til parkering og varelevering til felt F4/ F5 og til atkomst til parkeringsanlegg på felt B2.

Felles avkjørsler skal utformes som gate.

§11.2 Felles lekeareal (FeL)

Felles lekeareal skal være felles for boliger på felt B1.

§11.3 Fellesareal torg (FeT1-FeT2)

Felles torg FeT1 skal være felles for feltene A/K, A/F og A/B/K/F.

På plassen kan det innpasses et vannbasseng. Det tillates møblering for uteservering.

Felles torg FeT2 skal være felles for feltene B2, F4 og A/B/F/K. Plassen tillates benyttet som snuplass for varelevering på felles avkjørsel FeA3.

Underjordisk parkeringsanlegg til tiliggende byggefelt tillates under FeT1.

Eksisterende trafostasjon på felt FeT1 og FT3 kan inngå i planen så lenge den benyttes i forbindelse med strømforsyning. Ved flytting av trafoen skal arealet innenfor FeT1 opparbeides som en del av felles torg.

§11.4 Felles gangbro over kjørevei (plankart merknad 2)

Felles gangbro skal være felles for felt A/B/F/K, A/F og A/K. Gangbroen skal ha fri høyde på minimum 4,8 meter over rv. 283 og ny intern kjørevei K4.