

# Detaljregulering for Gevingåsen nedre, GNR/BNR: 162/366 og 162/435 m.fl.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: 5009

Kommunens arkivsaksnummer:

Plankart datert: 17.12.2021

Planbestemmelser datert: 29.04.2022

Planbeskrivelse datert: 23.02.2022

Dato for godkjennelse:

### 1 FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Selberg Arkitekter AS, datert 17.12.2021.

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal i nedre del av Gevingåsen.

Planområdet reguleres med følgende formål:

#### § 12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Garasjeanlegg for bolig (1119)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

#### § 12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

#### 12-5, nr. 3 Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (3002)
- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)

#### 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone frisikt (H190)
- Sikringssone bratt terreng (H190)
- Faresone - aktsomhetsområde flom (H310)

## 12-7 Bestemmelsesområder

- #1 Midlertidig atkomst for anleggsveg

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Terrengebearbeiding

Terreng i illustrasjonsplan (Selberg Arkitekter AS, datert 17.12.2021 Rev02), vist som «nytt terreng», skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, vegareal og atkomster. Tiltak skal ikke være i strid med geoteknisk eller ingeniørgeologisk prosjekteringsrapport. Ny bebyggelse skal ta hensyn til terreng både på byggetomten og mot nabotomtene, men det tillates mindre bearbeiding for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares der dette er mulig. Der toppmasser må tas av i forbindelse med grunnarbeid skal stedegne, rene masser mellomlagres og tilbakeføres i områder for grønnstruktur og uteoppholdsareal. Der bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon iht. illustrasjonsplan ikke er mulig skal det foreslås avbøtende tiltak som beplantning el. Vegetasjon på planområdet skal etter anleggsfasen opparbeides i tråd med prinsipper gitt i illustrasjonsplan.

### 2.2 Kvernbekken

Det skal tas høyde for 200 års-flom ved opparbeidelse av tilstøtende terreng, veger og bebyggelse, i henhold til prinsipp vist i overordnet VA-plan og rapport (Structor, 18.06.2021). Bekkens kantsone skal sikres med et vegetasjonsbelte vist på plankart som naturområde GN.

### 2.3 Estetikk

Plassering og utforming av bygninger, anlegg og felles uteoppholdsareal skal skje i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en variert form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Bebyggelsen skal oppføres i naturpreget materialer. Fargebruk på bebyggelsen skal ha dempet og variert fargebruk.

For å unngå massive og monotone uttrykk skal lange husrekker brytes opp ved hjelp av varierte bygningsvolum, boligtyper, ulike materialer og farger.

Ved utforming av støttemurer og støyskjermer skal landskapsmessig tilpasning vektlegges, med formål om å redusere negative nær- og fjernvirkninger. Murer og støyskjermer skal ha en overflatetekstur og farge som er tilpasset nærliggende omgivelser. Støyskjerm/støttemur mot nord tilknyttet delfelt BKS4 og BKS9-10 skal opparbeides med en kombinasjon av mur og glasskjerm som sikrer utsikt for boligene. Der det er mulig skal vegetasjon i forkant av mur bevares/etableres som avbøtende tiltak for å minimere monotone og massive murer.

### 2.4 Detaljert utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal for den aktuelle utbyggingsetappen vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, privat og felles uteoppholdsareal, småbarnslekeplasser og nærlekeplasser, gangforbindelser/snarveier, beplantning, trapper, forstøtningsmurer, dekke over garasjeanlegg, utforming av veger, belysning, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak, og vinterbruk med snølagring. Sikring mot stup eller skrent skal også gå fram av detaljert utomhusplan. Detaljert

utomhusplan skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer. Utformingen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan datert 17.12.2021 Rev02 (Selberg Arkitekter AS), men det tillates bearbeiding/videreutvikling for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt. Detaljert utomhusplan skal vise hvilke lekeplasser som skal være opparbeidet til hvert enkelt delfelt.

## 2.5 Uteoppholdsareal

For konsentrert småhusbebyggelse i planen skal det etableres minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Inntil 10 m<sup>2</sup> av overbygd terrasse pr. boenhet kan medregnes som uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men uteoppholdsareal på tak av parkeringsgarasje/kjeller tillates medregnet dersom arealet har god tilgjengelighet til omgivelsene.

Arealet skal som hovedregel ha lavere helning enn 1:3, men brattere areal til akebakke eller som kvalitativt naturterreng kan medregnes i uteromsregnskapet.

For lekeareal som grenser mot veg skal det etableres trafikksikkerhetstiltak. Gjerder skal ikke hindrer sikt for bilister eller tilstrekkelig oversikt for boliger.

## 2.6 Gangforbindelser/snarveier

Mellom boligfeltene i planområdet skal det opparbeides gangforbindelser/snarveier og grøntdrag i samsvar med hovedprinsipp vist i vedlagte illustrasjonsplan datert 17.12.2021 Rev02 (Selberg Arkitekter AS), men det tillates bearbeiding for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt. Der det er mulig skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad forsøkes bevart som element i grønnstruktur og felles uteoppholdsareal.

## 2.7 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum 2 biloppstillingsplass pr. boenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA, 1,5 p-plasser pr. boenhet på 50-100 m<sup>2</sup>, og 1,0 p-plasser pr. boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal maksimum legges til rette for totalt 1 900 m<sup>2</sup> som ikke overbygd bakkeparkering innenfor planområdet. Biloppstillingsplasser i garasje/carport inngår ikke i maksimumskravet.

Biloppstillingsplasser foran garasjer/carport skal ha en dybde på minst 5 meter målt fra regulert annen veggrunn (f\_SVT).

Det skal settes av areal til minst 2 sykler pr. boenhet.

## 2.8 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Løsninger for vann- og avløp, inkludert overvannshåndtering, skal utarbeides etter hovedprinsipp som beskrevet i VA-plan og rapport (Structor, datert 18.06.2021).

Overvannet skal der det er mulig utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø.

## 2.9 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal følges med følgende presiseringer:

- Det tillates ikke oppført bebyggelse til støyfølsom bruk med støynivå  $L_{den} > 65$  dB.
- For boenheter med støynivå over anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal minst halvparten, og minimum ett av soverommene, ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 for alle støykilder. For inntil 10 % av boenhetene kan kravet avvikes så fremt tilfredsstillende støynivå kan løses med dempet fasade iht. definisjonen i retningslinjene i T-1442/2021.
- Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates det flystøy med  $L_{den} \leq 62$  dB på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB til  $L_{den} \leq 52$  dB. Boenheter som får soverom eller stue på støyeksponert fasade skal ha balansert ventilasjon.
- Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (1,5 meter) skal være lavere enn anbefalt støygrense i tabell 2 i T-1442/2021 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet regnskap for uteoppholdsareal. I områder med flystøy over  $L_{den} > 52$  dB skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skjermes for flystøy f.eks. ved hjelp av gapahuk, paviljonger og andre mindre takoverbygde konstruksjoner.

## 2.10 Tilkomst brann- og redning

Felles veg f\_SV1 og f\_SV2 skal utformes slik at kjørbare atkomst, framkommelighet og nødvendig oppstilling for brann- og redningskjøretøy er sikret.

## 2.11 Kulturminner

Kommer en bort i automatiske fredete kulturminner under byggearbeider, må en umiddelbart tause arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må viderefremmes til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

# 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

## 3.1 Bebyggelse og anlegg

### 3.1.1 Plassering

Bebyggelse, boder, carport og garasjer skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Terrengtrapper, murer, ramper o.l. tillates plassert utenfor byggegrenser.

### 3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

BFS omfatter eksisterende ikke bebygd del av eiendom med gnr./bnr. 162/138. Det tillates bearbeiding av terreng for å sikre fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veiens nivå (f\_SV2 og o\_GSG1). Berørt areal skal istandsettes og beplantes/tilsås etter ferdigstilling av arbeid.

### 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-12)

Innenfor formålet skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende privat uteareal. Det tillates etablert parkering som bakkeparkering eller garasje/carport.

#### 3.1.3.1 Grad av utnytting

Bebygd areal, inkludert bakkeparkering, innenfor planens ulike delfelt skal ikke overstige % BYA som vist på plankart.

Det skal etableres minimum 110 boliger innenfor planområdet ved full utbygging av alle delfelt.

### 3.1.3.2 Byggehøyde

Maks tillatt høyde for overkant ferdig gulv (OK gulv) for bebyggelsens inngangsplan er 0,3 m over tilstøtende veg f\_SV1 nivå.

- Maks tillatt gesimshøyde for bebyggelsen innenfor delfelt BKS1-4, BKS6-7, BKS9-10 er 6,60 m over OK gulv for inngangsplan.
- Maks tillatt gesimshøyde for boliger innenfor delfelt BKS5 og BKS11 er 9,60 m over OK gulv for inngangsplan.
- Maks tillatt gesimshøyde for boliger innenfor delfelt BKS8 og BKS12 er 12,60 m over OK gulv for inngangsplan.

## 3.2 Parkeringsgarasje (f\_BG)

Innenfor formålet skal det etableres felles parkeringsgarasje/carport. Inntil 14 parkeringsplasser kan disponeres av BKS4 dersom parkering på egen tomt ikke kan tilrettelegges. Dersom BKS4 dekker parkering på egen tomt, kan p-plasser innenfor f\_BG benyttes av øvrige beboere og gjester innenfor planområdet.

### 3.2.1.1 Uteoppholdsareal på tak

f\_BG skal dimensjoneres for og opparbeides med felles uteoppholdsareal på tak. Uteoppholdsareal på tak skal ha god tilgjengelighet fra omliggende terreng tilknyttet f\_BUT3 og f\_GBG1, og skal være felles for alle beboerne i planområdet.

### 3.2.1.2 Byggehøyde

Maks tillatt høyde for overkant ferdig gulv (OK gulv) for bebyggelsens innkjøringsplan er 0,3 m over tilstøtende veg f\_SV1 nivå.

Maks tillatt gesimshøyde for bebyggelsen innenfor delfelt f\_GBG1 og GBG2 er henholdsvis 4,3 og 5,2 m over OK gulv.

### 3.2.2 Energianlegg (o\_BE)

Området skal benyttes til energianlegg.

### 3.2.3 Avfallshåndtering (o\_BRE1-3)

Det skal etableres felles renovasjonsløsning med nedgravde, bunntømte containere. o\_BRE1-3 er felles for boliger i planområdet.

### 3.2.4 Uteoppholdsareal (f\_BUT)

Felles uteoppholdsareal f\_BUT skal opparbeides med variert vegetasjon og områder for lek og opphold for alle aldersgrupper.

- f\_BUT1 skal være felles for BKS1 og 2. Det skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek.
- f\_BUT2 skal være felles for BKS1-12. Det skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek, og minimum 750 m<sup>2</sup> tilrettelagt som nærlekeplass. Det skal etableres en ball-løkke innenfor arealet.
- f\_BUT3 skal være felles for BKS1-12. Det skal etableres minimum 150 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek. Areal til småbarnslek kan etableres sammenhengende eller spredt med areal på inntil 50 m<sup>2</sup>. Det skal etableres minimum 750 m<sup>2</sup> tilrettelagt som nærlekeplass.
- f\_BUT4 skal være felles for BKS6. Det skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek.

- f\_BUT5 skal være felles for BKS6-BKS12. Det skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek. Utforming av areal skal ta hensyn til eksisterende kolle med kvaliteter som naturområde.
- f\_BUT6 skal være felles for BKS7-8. Det skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek.
- f\_BUT7 skal være felles for BKS7, BKS8 og BKS12. Det skal etableres minimum 100 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek. Areal skal tilknyttes gjennomgående grønnstruktur f\_GBG1 via en terrengtrapp.
- f\_BUT8 skal være felles for BKS6-12. Det skal etableres minimum 150 m<sup>2</sup> med innhold tilrettelagt for småbarnslek. Småbarnslek kan etableres sammenhengende eller spredt med areal på inntil 50 m<sup>2</sup>. Minimum 500 m<sup>2</sup> skal tilrettelegges som nærlekeplass for å kompensere for lengre gangavstand enn 150 m til nærmeste nærlekeplass innenfor f\_BUT2 og f\_BUT3.
- f\_BUT1-8 skal ha tilgjengelig atkomst fra felles atkomstveg.

### 3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

#### 3.3.1 Veg (f\_SV1-2)

f\_SV1 er adkomstveg til området og omfatter kjøreveg og kjørbare skulder.

Det kan tillates mindre justeringer av veglinjen som et resultat av byggeprosjektering med ±75cm i plassering i bredde og ±50cm i høyde på f\_SV1.

f\_SV2 er felles atkomst for eksisterende boligeiendommer gnr./bnr. 162/93, 162/160, 162/123, 162/120, 162/119, 162/158 og 162/138.

#### 3.3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_SVT1-5)

Annen veggrunn – tekniske anlegg, f\_SVT, kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m. Innkjørsel til bolighus tillates ført over f\_SVT3-5.

#### 3.3.3 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1-3)

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

#### 3.3.4 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-2)

o\_SGS1-2 skal opparbeides med fast dekke og bredde som vist på plankart.

Det tillates motorisert ferdsel på gang- og sykkelveg, o\_SGS1 til eiendommene. Dette omfatter gnr./bnr. 162/93, 162/160, 162/123, 162/120, 162/119, 162/158 og 162/138.

#### 3.3.5 Parkering (f\_SPA1)

Innenfor formålet skal det etableres felles parkering. Inntil 10 parkeringsplasser kan disponeres av BKS1 dersom parkering på egen tomt ikke kan tilrettelegges. Dersom BKS1 dekker parkering på egen tomt, kan p-plasser innenfor f\_SPA1 benyttes av øvrige beboere og gjester innenfor planområdet. Minst en av parkeringsplassene på f\_SPA1 skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplasser tillates overbygd med felles carport.

### 3.4 Grønnstruktur

#### 3.4.1 Blå/grønnstruktur (f\_GBG1-3, GBG4)

Området skal ha funksjon som grønnstruktur, herunder bufferareal mot nabobebyggelse utenfor planområdet, samt felles naturpregede rekreasjonsområder med

gangforbindelser/snarveier som sikrer sammenheng mellom delfeltene og planens omgivelser.

Innenfor områdene tillates nødvendig terrengtilpasning, herunder fyllinger, skjæringer med sideterreng, samt støttemurer m.m. Der det er mulig skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad forsøkes bevart som element i grønnstruktur og felles uteoppholdsareal.

Se henholdsvis pkt. 4.1 og 6.10 for bestemmelse om sikringssone og rekkefølgekrav.

Areal innenfor f\_GBG1-2 som har kvaliteter ihht kommuneplanbestemmelsene kan inngå i beregning for uteoppholdsareal for beboere i planområdet.

### 3.4.2 Naturområde (GN)

Formålet naturområde GN omfatter kantsone med vegetasjon tilhørende Kvernbecken.

Det tillates ikke oppført bygningsmessige konstruksjoner, møblering o.l.

I forbindelse med opparbeidelse av felles veg f\_SV1 tillates det inngrep i terreng og vegetasjon, for å sikre god tilpasning. Arealet skal istandsettes og opparbeides i henhold til illustrasjonsplan datert 17.02.2022 (Selberg Arkitekter AS). Vegetasjon som må tas bort skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Annen eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes.

Se rekkefølgekrav pkt 6.5.2 og 6.7.

### 3.4.3 Turveg (f\_GT)

Innenfor f\_GT skal det opparbeides turveg med bredde på 2 meter.

## 4 HENSYNSSONER

### 4.1 Sikringssone - frisikt (H\_140)

I sikringssoner for frisikt (H\_140) skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

### 4.2 Sikringssone (H\_190)

Sikringssone H\_190 er tilknyttet nedlagt steinbrudd i nord der det er behov for sikring av stup og bratt terreng.

Se pkt. 6.10 for rekkefølgekrav.

### 4.3 Aktsomhetsområde flom (H\_320)

Hensynssone omfatter aktsomhetsområde for flom tilknyttet Kvernbecken. Det skal tas høyde for 200 års-flom ved opparbeidelse av tilstøtende terreng, veger og bebyggelse, i henhold til prinsipp vist i overordnet VA-plan og rapport (Structor, 18.06.2021).

## 5 BESTEMMELSESONRÅDER

### 5.1 Bestemmelsesområde #1 – midlertidig atkomst for anleggsveg

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates anlagt en midlertidig atkomst til anleggsveg fra fv.950. Tillates ført over offentlig gang- og sykkelveg og o\_SVG1.

Etter avsluttet anleggsperiode skal midlertidig atkomst for anleggsveg opparbeides som permanent turveg.

## 6 REKKEFØLGEKRAV

### 6.1 Geoteknikk og ingeniørgeologi

Ved søknad om igangsettingstillatelse for første utbyggingsetappe skal det foreligge rapporter fra geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering. Rapportene skal beskrive omfang og rekkefølgebestemmelser for sikringstiltak og det skal framgå om det er behov for geoteknisk og ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### 6.2 Støy

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert støyfaglig utredning for aktuell utbyggingsetappe. Rapportene skal beskrive omfang for støyskjermingsstiltak. Utformingen skal følge hovedprinsipp redegjort for i støyrapport AKU-01 rev1, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk (30.11.2021).

Se pkt. 2.9.

Alle støyskjermingstiltak tilhørende utbyggingsetappen skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

### 6.3 Detaljert utomhusplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan i 1:200/500 for den enkelte utbyggingsetappe med delfelt og tilhørende fellesarealer. Utformingen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan datert 17.02.2022 Rev02 (Selberg Arkitekter AS), men det tillates bearbeiding for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

Se pkt. 2.4 for krav til innhold.

### 6.4 Uteoppholdsareal

Delfelt med privat og felles uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbyggingsetappe, skal være opparbeidet i henhold til detaljert utomhusplan, før brukstillatelse gis. Uteoppholdsareal omfatter både areal innenfor konsentrert småhusbebyggelse BKS1-12, felles uteoppholdsareal f\_BUT1-8, felles grønnstruktur f\_GBG1-3.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

- f\_BUT1 og f\_BUT2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS1 og 2.
- f\_BUT2 og f\_BUT3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS3-5.
- f\_BUT3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS4-5.
- f\_BUT4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS6.



- f\_BUT5 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS6-BKS12.
- f\_BUT6 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS7 og 8.
- f\_BUT7 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS7, BKS8 og BKS12.
- f\_BUT8 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for BKS9-12.

## 6.5 Grønnstruktur

### 6.5.1 Blå/grønnstruktur (f\_GBG1-3, GBG4)

Bufferareal mot eksisterende bebyggelse, samt uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbyggingsetappe, skal være opparbeidet i henhold til godkjent detaljert utomhusplan, før brukstillatelse gis.

Grøntdrag innenfor f\_GBG1 skal senest være opparbeidet før brukstillatelse for siste utbyggingsetappe som innbefatter delfelt BKS1, BKS2, BKS8 eller BKS12.

Grøntdrag innenfor f\_GBG2 skal senest være opparbeidet før brukstillatelse for siste utbyggingsetappe som innbefatter delfelt BKS4, BKS6 eller BKS7.

Grøntdrag innenfor f\_GBG3 skal senest være opparbeidet før brukstillatelse for siste utbyggingsetappe som innbefatter delfelt BKS9, BKS10 eller BKS11.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

### 6.5.2 Kvernbecken - naturområde (GN)

Det skal før, under og etter tiltak i planområdet gjøres undersøkelser av bunndyrsamfunn, fisk og vannkjemi, i henhold til vannforskriften. All innsamlet data skal registreres i Vannmiljødatabasen.

Innsamlende konsulent skal på bakgrunn av undersøkelsene utarbeide planer for tiltak dersom forringelse av vannforekomsten påvises.

Dersom inngrepet har forringende effekt på vannkvaliteten, skal det gjøres forbedrende tiltak i henhold til plan.

### 6.5.3 Gangforbindelser/snarveier

Gangforbindelser/snarveier i planområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse for tilhørende/tilliggende utbyggingsetappe slik at gående har trafikksikker trase fra boligen til fylkesvegen.

## 6.6 Vann- og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse for teknisk infrastruktur kan gis. Denne skal være i henhold til Stjørdal kommunes gjeldende VA-norm og etter hovedprinsipp redegjort for i overordnet VA-plan og rapport (Structor, 18.06.2021).

Løsninger for håndtering av overvann og lokalisering av eventuelt fordrøyningsanlegg skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

## 6.7 Felles veg og kryssområde mot fv.950

Teknisk plan for utforming av kryssområdet mot fv.950 skal være godkjent av vegeier Trøndelag fylkeskommune før igangsettingstillatelse gis.

Kryssløsning mot fv. 950, samt felles veg f\_SV2, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første boligfelt innenfor planområdet. Berørt areal innenfor BFS skal istandsettes og beplantes/tilsås etter ferdigstilling av arbeid.

Nødvendig strekning av felles veg f\_SV1 skal være opparbeidet som vist på plankartet fram til og med siste boligatkomst i gjeldende utbyggingsetappe, før det gis brukstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse for f\_SV1 skal krav i pkt 6.5.2 være oppfylt.

## 6.8 Offentlig gang-/sykkelveg

Offentlig gang-/sykkelveg o\_SGS2 og o\_SGS1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første boligfelt innenfor planområdet.

### 6.8.1 Parkering

Parkeringsplasser som medregnes i parkeringsregnskapet for den enkelte utbyggingsetappen, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis.

## 6.9 Avfallshåndtering

Plan for avfallshåndtering for hvert delfelt skal godkjennes av Innherred renovasjon, og følge søknad om igangsettingstillatelse. Plassering av avfallsanlegg kan justeres  $\pm$  2m i forhold til det som er vist i reguleringsplan.

Felles renovasjonspunkt tilhørende den enkelte utbyggingsetappen, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis.

### 6.9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, ødeleggelse av terreng og vegetasjon og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes. Eksisterende toppmasser skal, dersom det ikke registreres fremmede arter, tas vare på og benyttes ved opparbeidelse av nytt terreng.

## 6.10 Sikring av stup og bratt terreng

Tilstrekkelig sikring, herunder oppføring av sikkerhetsgjerde langs kant, av stup og bratt terreng tilknyttet nedlagt steinbrudd i nord, skal være gjennomført før brukstillatelse for boliger gis.

#### 6.11 Opparbeidelse av permanent turveg

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn skal midlertidig atkomst for anleggsveg innenfor #1 opparbeides som permanent turveg i bredde 2 meter.

### 7 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Prinsipiell illustrasjonsplan (Selberg Arkitekter, 17.12.2021 Rev02)
- Gevingåsen - Overordnet VA-plan (Structor, 18.06.2021)
- Gevingåsen - Støyutredning for reguleringsplan (Brekke & Strand Akustikk, 30.11.2021)
- NOTAT - Ingeniørgeologi boligfelt Nedre Gevingåsen (Asplan Viak, 15.12.2021)
- Gevingåsen boligfelt - Geoteknisk prosjekteringsrapport – Reguleringsplan (ERA Geo, 10.02.2021)