

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for gnr. 25 bnr 95 m.fl.

PlanID 202120

Saksnummer 2021/1283

Sist revidert: 06.10.2025

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon fra sykehus til et boligområde med innslag av næring. Områdereguleringen skal gi nødvendige rammer for påfølgende detaljregulering av delområder.

Planen skal sikre/legge vekt på:

- En helhetlig utvikling av området
- Bevaring av de grønne verdier i området
- God tilpasning til terreng og landskap
- Styrket biologisk mangfold
- Urbane kvaliteter med gode og varierte møteplasser
- En strøgsgate med utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- Ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet
- Attraktive nabolag med gode fellesskapsløsninger for boligene
- Høyde som tar hensyn til tilgrensende områder
- Bevaring og etablering av siktakser mot fjorden
- Åpen overvannshåndtering og sikre flomveier
- Hovednett og attraktive forbindelser for gående og syklende og trafiksikre løsninger
- En fornuftig energi- og ressursbruk

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Miljøtiltak

- a. Transformasjons- og forettingsområder i B1-3, BAA1-4, BK1, BB1, BB3-4 og B/T1-2 skal være bilfritt utenom regulerte kjøreveier og kjøring til parkering. Begrenset bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie, renovasjon, varelevering og tilsvarende.
- b. Trær og busker som plantes på utbyggingsområde skal være stedegne arter. Fremmede arter skal ikke brukes.
- c. Midlertidige og permanent massehåndtering skal skje etter prinsippene for bærekraftig masseforvaltning.
- d. Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting bør det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

2.2 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.

2.3 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det framkommer automatisk fredede kulturminner under anleggsarbeid eller lignende, må arbeidet stanses umiddelbart og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

2.4 Overvann

Overvann skal i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen grunn i åpne naturbaserte løsninger. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig. Grønnstruktur, trær og beplantning skal søkes utnyttet som ressurs i overvannshåndteringen i tråd med tretrinnsstrategien.

2.5 Renovasjon

- Renovasjonsløsningen skal være felles for områdene og løses innenfor byggefeltet.
- Det tillates nedgravde avfalls løsninger plassert i strid med byggegrensen, under forutsetning av at løsningen ikke er til hinder for trafiksikkerhet og vegvedlikehold.
- For blokkbebyggelse må søppelanlegg enten være nedgravd eller være innlemmet i bygningen og ikke synlig fra offentlige og private områder.
- For konsentrert småhusbebyggelse tillates det felles søppelanlegg plassert i strid med byggegrense. Søppelanlegg skal utformes i stil med bebyggelse og omgivelser, og skal skjermes fullstendig mot innsyn fra offentlige arealer.

2.6 Parkering

Parkering for sykkel og bil

- Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen. BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer. Parkeringskrav avrundes til nærmeste hele tall. Parkeringskravene beregnes per felt.

Formål	Antall bilplasser per 100m ² BRA	Antall sykkelplasser per 100m ² BRA
Bolig	Maks 1,5	Min 3
Kontor	Maks 0,5	Min 2
Forretning	Maks 2	Min 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	Maks 2	Min 1

- Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for besøkparkering/korttidsparkering.
- Bilparkering skal ligge i parkeringsanlegg under terreng med unntak for korttidsparkering som også kan etableres på terreng.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede. For parkeringsanlegg med færre enn 10 plasser, skal det alltid være minst én parkeringsplass tilrettelagt for forflytningshemmede. Parkering for forflytningshemmede skal plasseres nær inngang.
- Alle boligparkeringsplassene skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil.

- f. Minimum 3/4 av sykkelparkeringen plasseres på overdekkede, lett tilgjengelige arealer. 1/4 kan plasseres uten overdekning i hage, gårdsrom og andre felles uteoppholdsareal.
- g. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- h. Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av sykkelplassene.
- i. For småhusbebyggelse kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.

2.7 Grunnforhold og sikkerhet mot skred

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen, og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

2.8 Støy

- a. Det skal utarbeides støyrapport med forslag til tiltak og bestemmelser i alle detaljreguleringer, i tråd med gjeldende retningslinje for støy på reguleringstidspunktet.
- b. For arealer som ikke skal detaljreguleres gjelder følgende krav: Retningslinje T-1442/2021 og NS 8175 klasse C, jf. Kvalitetskriterium i pkt. 1.2 i T-1442 legges til grunn for planen. Grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

2.10 Molde Lufthavn

- a. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Molde lufthavn
Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (den koniske flaten) i restriksjonsplanen for Molde lufthavn.
- b. Krav til radiotekniske vurderinger
Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 61 meter over havet samt bruk av byggekraner over samme høyde, skal tiltakshaver kontakte Avinor for avklaring av behov for radiotekniske vurderinger.

2.11 Dokumentasjonskrav

- a. Det skal utarbeides en utomhusplan som viser hvordan planens krav ivaretas eller oppfylles i prosjektet. For områder som skal detaljreguleres, skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500. I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal i tillegg til byggeområdet omfatte de felt som skal stå ferdig sammen med bebyggelsen, jf. rekkefølgebestemmelsene. Dersom det benyttes offentlige fellesarealer, skal disse inngå i utomhusplanen.
- b. Ved detaljregulering og i byggesak skal det leveres 3D-modell. For detaljreguleringen skal det vises prosjektets maksimale, mulige volum og virkning i omgivelsene. I byggesaker for ny bebyggelse skal det vises faktisk volum og virkning,
- c. I forbindelse med rammetillatelse skal det for ny bebyggelses redegjøres for terrengtilpasning, volumoppbygging, estetisk uttrykk og arkitektoniske kvaliteter med særlig hensyn til særpreg til tiliggende småhusområder.
- d. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, med angivelse av ansvar, faser og metoder, et klimabudsjett som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet

med referanseprosjekt, og en klimagassberegning iht. NS3720 som viser effekten av planlagt gjenbruk.

- e. Til rammesøknad for ny bebyggelse skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier og en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- f. Før innsending av rammesøknad for ny bebyggelse skal fremmede arter på utbyggingsområde kartlegges. Fare for spredning og introduksjon av fremmede arter skal risikovurderes, og nødvendige tiltak skal framlegges.
- g. Til rammesøknad for ny bebyggelse skal det foreligge en anleggsplan for hvordan støy, støv og sikring av myke trafikanter i anleggsfasen ivaretas.
- h. I forbindelse med igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for leilighetsstørrelse- og sammensetning.
- i. Til søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det fremlegges dokumentasjon/marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares, beskyttes, og ivaretas i anleggsfasen.
- j. Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides en massehåndteringsplan for anleggsperioden. Dette innebærer en masseoversikt fordelt på massetyper, volumer, tid, sted og avstand.
- k. Dokumentasjon opplistet i 2.11 legges ved søknad om rammetillatelse, eventuelt ett-trinns tillatelse.

3 KRAV OM DETALJREGULERING

3.1 Krav om detaljregulering

Det skal foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging av alle byggefelt i punkt 4.1 unntatt byggeområder nevnt under punkt 3.3.

Innenfor planens avgrensning kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak iht. plan- og bygningslovens § 20-1 før de inngår i en godkjent detaljregulering, med unntak nevnt i punkt 3.3.

Planen kan enten utarbeides for enkelte felt eller kombinere flere felt. Det kan ikke utarbeides detaljreguleringsplaner som bare omfatter deler av feltene.

3.2 Krav til detaljregulering

Detaljreguleringen skal supplere og detaljere områdereguleringen. Intensjonene i områdereguleringen skal ivaretas.

3.3 Unntak fra plankrav

Følgende områder er unntatt plankravet (de generelle bestemmelsene i punkt 4.1 gjelder): BB3 og BB4, B/T2-3, BF1-3 og B9

Følgende tiltak kan omsøkes etter plan- og bygningsloven kapittel 20 uten krav til detaljregulering:

- Istandsettelse av uteoppholdsareal, lekeareal og andre grøntarealer og nødvendig infrastruktur for eksisterende bebyggelse i felt BK2.

- For området B/F/K tillates det mindre tiltak som ikke endre antall boenheter eller størrelse på nærings-/foretningsareal.
- Sykehusbygg og andre bygninger knyttet til det tidligere sykehusområdet kan gis tidsbegrenset bruk til kontor, tjenesteyting, forsamlingslokale eller fritidsaktiviteter eller lignende. Kommunen kan bestemme varigheten av tiltaket.
- Tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor felt BK2 og BF1-3 som ikke tilfører mer enn en ny boenhet per eiendom er unntatt fra plankravet. Tiltaket må holde seg innenfor kravene satt i kommuneplanens arealdel om utnyttelsesgrad, høyde, parkering og uteoppholdsareal.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Utforming

- a. I blokkbebyggelser skal det legges til rette for varierte leilighets størrelser.
- b. Bebyggelsen i planområdet skal ha en variert volumoppbygging. Ny bebyggelse skal ha avtrapping av høyder mot eksisterende bebyggelse.
- c. Ny bebyggelse skal gis god terrengtilpasning med særlig fokus på gode avslutninger inn mot torg, gater og uteoppholdsareal slik at unødige terrenginngrep unngås.
- d. Bebyggelsens fasade skal ha variasjon i fasadeuttrykk, materialbruk og farger. Lange fasadeløp skal deles opp ved hjelp av oppdeling av volumer, materialbruk og/eller dybdevirkning. For å skjerme innsyn til private balkonger skal det være variasjon i hvor mye balkongene krager ut eller trekkes inn i bygget. Balkongene utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen.
- e. Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og solcellepaneler m.m. skal visuelt integreres i den arkitektoniske utformingen.
- f. Innkjøring til parkering og varelevering skal integreres i bygningskroppen. Porter må ses i sammenheng med resten av fasaden.
- g. Nettstasjoner skal integreres i bebyggelsen.
- h. Bebyggelse med flate tak skal benyttes til funksjoner som felles takterrasse, grønne tak og/eller solceller.
- i. Svalganger tillates ikke.
- j. Innenfor områdene BB3-5 og B4-5 er det ikke tillatt med hybler uten avklaring i detaljplan.
- k. Murer skal oppføres i naturstein.

4.1.2 Boligkvalitet

- a. Det skal være varierte boligstørrelser og boligsammensetninger innenfor området.

4.1.3 Byggehøyder og grad av utnyttelse

- a. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng/gjennomsnittlig torgkote fremgår for hvert felt. Byggehøyder skal avklares i detaljregulering.
- b. Byggehøyden må varieres innenfor de enkelte byggefeltene og må avtrappes mot omkringliggende bebyggelse.
- c. Maksimal m²-BRA og %-BYA fremgår av plankartet.
- d. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
- e. Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
- f. Takoppbygg for trapp og heis og andre tekniske installasjoner kan oppføres inntil tre meter høyere enn maksimal gesimshøyde og på inntil 25 % av underliggende takflate. Installasjoner og takoppbygg skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 1 meter. Det kan oppføres solcellepaneler, samt nødvendig rekkverk for takterrasse over maksimal gesimshøyde. Rekkverk til takterrasser skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 2 meter.
- g. Næringsetasjer skal ha en innvendig minstehøyde på 4 meter.

4.1.4 Byggelinjer, byggegrenser og juridiske punkt

- a. Mindre anlegg som søppelhåndtering, mindre støttemurer med maks høyde 0,5 meter, og snøopplag tillates plassert i strid med byggegrense.
- b. I felt mot strøksgaten (KV4, F9 og 11 og TO1) ligger byggelinje i formålsgrensen. Det tillates oppdelinger av volumer, mindre brytninger og sprang for å unngå lange fasadeløp innenfor byggelinjen.
- c. Adkomster angis med avkjørselspil. Eksisterende trær markert i plankartet skal bevares. Trær som utgjør en risiko, kan etter vurdering av fagkyndig fjernes og må erstattes på samme sted.

4.1.5 Lek og uteoppholdsarealer for boliger

- a. Innenfor området skal det avsettes minimum 35 m² minste uteoppholdsareal (MUA) per 100 m² BRA boligareal. For blokkbebyggelse skal minimum 80 % skal være fellesareal (MFUA) i tråd med bokstav b og c. Felles takterrasser og privat uteareal på balkong, markterrasse og takterrasse uten tak over tillates medregnet i MUA.
- b. Av MFUA skal minst 10 m² per 100 m² BRA boligareal avsettes til lekeareal innenfor eget felt. Dette arealet skal være tilgjengelig fra bakkeplan.
- c. Inntil 10 m² MFUA per 100 m² BRA kan godkjennes i opparbeidet på følgende formål: LEK1, PA1, PA2, TO1, TO2.
- d. For MUA i felt BF1-3, BK2, B4, B5, BB5 og B9 gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel med 50 m² MUA per boenhet.

4.1.6 Kvalitetskrav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

- a. Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner. Kantsonene skal sikre gode overganger mellom bebyggelse og byrom/gater.
- b. Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- c. Uteoppholdsareal skal ha et betydelig grønt preg.
- d. Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.
- e. Murer skal utføres i naturstein.
- f. Lekeareal skal ha en solrik plassering hvor minst 50 % av lekeplassen har direkte sollys ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn og skal være skjermet for støy- og luftforurensning og trafikkfare. De skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

4.1.7 Næringsutvikling

- a. Det tillates inntil 12 000 m² BRA næring innenfor planområdet. Inntil 3000 m² BRA av næringsarealene kan etableres som detaljhandel.
- b. Eksisterende dagligvare innenfor felt B/F/K regnes ikke med i arealbegrensningen i punkt a.

Bestemmelser til det enkelte felt

4.1.8 Boligbebyggelse (B1-11)

B1

- a. Innenfor feltet kan det oppføres boliger i blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- b. Maksimal BRA m² utnyttelse framkommer av plankart. Minst 15 % av den totale BRA skal være rekkehusbebyggelse.
- c. Maksimal gesimshøyde er 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng for blokkbebyggelse.
- d. Maksimal gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng for rekkehus. Det tillates total byggehøyde (gesims- og mønehøyde) inntil 11 meter der bebyggelse oppføres med saltak.
- e. Ved blokkbebyggelse skal minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.
- f. Adkomst skal være fra KV11.
- g. Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i felt B1, skal det gjennomføres nødvendige flomsikringstiltak på Bjørsetelva for å beskytte området mot 200-årsflom. Vurdering av behov for erosjonssikring, prioritering av naturbaserte løsninger inkludert åpning av Bjørsetelva skal inngå i dokumentasjonen.

B2

- a. Innenfor feltet kan det oppføres boliger i blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- b. Maksimal BRA m² utnyttelse framkommer av plankart.
- c. Maksimal gesimshøyde er 13,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for blokk- og næringsbebyggelse.
- d. Maksimal gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng for rekkehus. Det tillates total byggehøyde (gesims- og mønehøyde) inntil 11 meter der bebyggelse oppføres med saltak.
- e. Ved blokkbebyggelse skal minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.
- f. Adkomst skal være fra KV5.

B3

- a. Innenfor feltet kan det oppføres boliger i blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- b. Maksimal BRA m² utnyttelse framkommer av plankart. 40 % av den totale BRA skal være rekkehusbebyggelse.
- c. Bebyggelsen skal ivareta siktlinjen fra Nordskogvegen til fjorden.
- d. Maksimal gesimshøyde er 16,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for blokkbebyggelse.
- e. Maksimal gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng for rekkehus. Det tillates total byggehøyde (gesims- og mønehøyde) inntil 11 meter der bebyggelse oppføres med saltak.
- f. Ved blokkbebyggelse skal minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.
- g. Bebyggelse som har fasade mot/til torg skal relatere seg til nærmeste torgs kotehøyde.
- h. Adkomst må avklares i detaljreguleringen.

B4-5

- a. Innenfor feltene tillates etablert boligbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 35 %.
- c. Maksimal gesimshøyde er 11 meter over eksisterende terreng.

B9

- a. Innenfor feltet tillates boligbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 30 %.
Maksimal mønehøyde kan ikke overstige kote + 42,7.

B10

- a. Innenfor feltet tillates boligbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 30 %.

B11

- a. Innenfor feltet tillates boligbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 30 %.

4.1.9 Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse – BF1-3)

BF1

- a. Det tillates eneboliger og horisontal/vertikal delte tomannsboliger.
- b. Maksimal %-BYA for BF1 er 30 %.
- c. Maksimal tillatt bygningshøyde følger bestemmelser i plan- og bygningsloven.
- d. Kommuneplanens arealdels krav for parkering gjelder for området. Parkering tillates på bakken.

BF2

- a. Innenfor feltet tillates frittliggende boligbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 25 %.
- c. Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.
- d. Takvinkel skal ikke være under 25 grader.
- e. Kommuneplanens arealdels krav for parkering gjelder for området. Parkering tillates på bakken.
- f. Det tillates oppført garasje med en grunnflate på inntil 45 m².
- g. Nye bygninger skal ha en hovedutforming og materialbruk som er tilpasset hverandre og som harmonerer med eksisterende bygninger i området.
- h. Trær og annen vegetasjon som er av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten kommunen sitt samtykke.

BF3

- a. Innenfor feltet tillates boligbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 25 %.
- c. Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.
- d. Takvinkel skal ikke være under 25 grader.
- e. Kommuneplanens arealdels krav for parkering gjelder for området. Parkering tillates på bakken.
- f. Det tillates oppført garasje med en grunnflate på inntil 45 m².

- g. Nye bygninger skal ha en hovedutforming og materialbruk som er tilpasset hverandre og som harmonerer med eksisterende bygninger i området.
- h. Trær og annen vegetasjon som er av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten kommunen sitt samtykke.

4.1.10 Boligbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse – BK1-2)

BK1

- a. Innenfor feltet kan det oppføres rekkehus og kjedehus.
- b. Maksimal BRA m² utnyttelse framkommer av plankart.
- c. Maksimal byggehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d. Adkomst skal være fra KV2. Parkering på bakkeplan tillates.

BK2

- a. Tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor felt BK2 som ikke tilfører nye boenheter er unntatt fra plankravet. Tiltaket må holde seg innenfor kravene satt i kommuneplanens arealdel om utnyttelsesgrad, høyde, parkering og uteoppholdsareal.
- b. Maksimal %-BYA er 35 %.
- c. Bebyggelsens høyeste punkt skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4.

BK3

- a. Innenfor feltet kan det oppføres konsentrert bebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 35%

4.1.11 Boligbebyggelse (blokkbebyggelse – BB1, BB3-BB7)

BB1

- a. Innenfor feltet kan det oppføres blokkbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 40 %.
- c. Maksimal gesimshøyde er 15,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d. I detaljregulering skal solforholdene i LEK1 hensyntas ved utforming av bebyggelse.
- e. Adkomst skal være fra KV2.
- f. Minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.

BB3-4

- a. Innenfor feltet kan det oppføres blokkbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 35 %. Utnyttelsesgraden skal beregnes samlet for feltene BB3-4.
- c. Bebyggelsens høyeste punkt kan ikke overstige kote + 75,5. Bebyggelsens høyde skal ha variasjon og avtrappes.
- d. Øverste etasje skal være trukket inn slik at etasjen utgjør maksimalt 75 % av underliggende etasje. Øverste etasjes trappehus kan ha fasade i flukt med underliggende etasjer mot nord.
- e. Ny bebyggelse skal deles opp i minst tre separate bygningskropper uten forbindelse over terreng/lokk. Minimum avstand mellom byggene skal være åtte meter.
- f. Adkomst skal være fra KV2.
- g. Eksisterende bebyggelse markert med juridisk linje "Bebyggelse som skal inngå i planen" skal beholdes.

- h. På bakken kan det ikke bygges nærmere enn 2 meter fra gang- og sykkelvegen mellom områdene.
- i. Parkeringskjeller kan bygges under regulert gang- og sykkelveg.
- j. Minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.
- k. Det kan avvikes fra maksimalkrav om parkering, hvis feltet skal dekke parkering for andre områder. Dette må dokumenteres gjennom avtale ved rammetillatelsen. Parkeringskjeller skal ikke ha synlige mur over overflaten, med unntak for innkjørsel.
- l. Ved inngangen for hvert bygg skal det avsettes areal for sykkelparkering.
- m. Innenfor området må det etablere areal som er dimensjonert for varelevering, renovasjonsbilen, oppstillingsareal til brannbiler iht. til brannvesenets normer samt snøopplag.
- n. Fasadene på bygget må utformes i tre og/eller puss. Det skal brukes ulike sjatteringer av jordfarger.
- o. Krav om MUA følger planbestemmelsene punkt 4.1.5 og 4.1.6
- p. Innenfor feltene er det ikke tillatt med hybler.
- q. Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.
- r. Det skal sikres tilstrekkelige vekstjordlag, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser, over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner.

BB5

- a. Innenfor feltet kan det oppføres blokkbebyggelse.
- b. Ved nybygg er maksimal %-BYA er 35 %.
- c. For eksisterende bebyggelse er %-BYA = 38 %.
- d. Ved nybygg er maksimal mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e. Følgende tiltak tillates uten at det utløses plankrav:
 - i. Påbygg og tilbygg som vindfang, søppelskur samt oppgradering av fasade og tak som ikke øker eksisterende mønehøyde
 - ii. Vanlig vedlikehold for å opprettholde funksjon av bygningene
 - iii. Tiltak som nevnt under a) må være gjennomgående for alle bygg innenfor feltet for å sikre feltets helhetlige inntrykk
- f. Inntil det foreligger ny detaljregulering kan det ikke etableres nye boenheter.
- g. Det tillates ikke hybler.
- h. Inntil det foreligger ny detaljregulering settes parkeringskrav til maks. 0,5 parkeringsplasser per boenhet.
- i. Inntil det foreligger ny detaljregulering tillates det rygging på kommunal veg slik at eksisterende parkeringsløsning kan beholdes.

BB6

- a. Innenfor feltet kan det oppføres terrassert blokkbebyggelse.
- b. For BB6 er maksimal tillatt m²-BRA = 4000 m².
- c. For BB6 er maksimal tillatt kote + 51 m.o.h.
- d. Adkomst skal være fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg.
- e. BB6 skal ha en gradvis avtrapping av bygningshøyde mot øst
- f. Minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.

BB7

- a. Innenfor feltet kan det oppføres terrassert blokkbebyggelse.
- b. For BB7 er maksimal tillatt m²-BRA = 2000 m²

- c. For BB7 er maksimal tillatt kote + 54 m.o.h.
- d. Adkomst skal være fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg.
- e. For BB7 skal sikres allmenn tilgjengelig snarveg fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg til o_GS1
- f. BB7 skal ha en gradvis avtrapping av bygningshøyde mot sør
- g. Minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.

BB8

- a. Innenfor feltet kan det oppføres blokkbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 36 %.

4.1.12 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1-4)

BAA1-3

- a. Innenfor feltet kan det oppføres blokkbebyggelse, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting.
- b. Det tillates detaljhandel, dagligvarer, kontor, bevertning, kultur og helse- og omsorgstjenester.
- c. Maksimal-BRA m² utnyttelse framkommer av plankart.
- d. Maksimal gesimshøyde er 20 meter over nærmeste torgs gjennomsnittlige kotehøyde. Endelig høyde fastsettes i detaljreguleringen.
- e. Adkomst er vist med avkjørselspil i plankart.
- f. Detaljhandel og bevertning skal kun etableres langs TO1-2, KV4, FO9 og FO11 (Strøgsgaten).
- g. Detaljhandel og bevertning kan kun etableres i første etasje mot strøgsgaten (TO1-2, KV4, FO9 og FO11) og ha åpne fasader med høy grad av transparens og kontakt mot gate- og byrom utenfor.
- h. Hovedinnganger for boliger skal være langs strøgsgaten (TO1-2, KV4, FO9 og FO11).
- i. Minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.
- j. Det tillates opparbeidelse av adkomst til felt B3 gjennom felt BAA2.

BAA4 (sykehusbygget)

Bestemmelser ved bevaring av eksisterende bebyggelse

- a. Innenfor feltet kan hele eller deler av eksisterende sykehusbebyggelse beholdes/opprettholdes.
- b. Innenfor feltet kan det oppføres boliger, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting.
- c. Det tillates detaljhandel, dagligvarer, kontor, bevertning, kultur og helse- og omsorgstjenester.
- d. Minst 2/3 av bygningsmassen skal ombygges til bolig.

Bestemmelser ved rivning av sykehuset

- a. Innenfor feltet kan det oppføres blokkbebyggelse, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting.
- b. Det tillates detaljhandel, dagligvarer, kontor, bevertning, kultur og helse- og omsorgstjenester.
- c. Maksimal BRA m² utnyttelse framkommer av plankart.

- d. Maksimal gesimshøyde er 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Variasjon i høyde må dokumenteres i detaljreguleringen.
- e. Adkomst skal være fra KV3.
- f. Detaljhandel og bevertning skal kun etableres langs TO1-2, KV4, FO9 og FO11 (Strøkgaten).
- g. Detaljhandel og bevertning kan kun etableres i første etasje mot strøkgaten (TO1-2, KV4, FO9 og FO11) og ha åpne fasader med høy grad av transparens og kontakt mot gate- og byrom utenfor.
- h. Hovedinnganger for boliger skal være langs strøkgaten (TO1-2, KV4, FO9 og FO11).
- i. Minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.
- j. For bebyggelse som har fasade mot/til torg skal gesimshøyden beregnes fra nærmeste torgs kotehøyde.

4.1.13 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

- a. I feltet kan det oppføres bolig, detaljhandel og kontor.
- b. Maksimal %-BYA er 35 %.
- c. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +69,5.

4.1.14 Bolig/tjenesteyting (B/T1-3)

B/T1 (Sykepleierskolen)

- a. I feltet kan det oppføres bolig og tjenesteyting.
- b. Maksimal %-BYA er 35 %.
- c. Maksimal gesimshøyde er 15,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d. Adkomst er vist med avkjøringsplass i plankart.

B/T 2-3 (Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45)

- a. I feltet kan det oppføres boliger og funksjoner knyttet til helse- og omsorgstjenester i blokkbebyggelse.
- b. Maksimal %-BYA er 35 %. Utnyttelsesgraden skal beregnes samlet for feltene B/T2-3.
- c. Bebyggelsens høyeste punkt kan ikke overstige kote + 42. Det er ikke krav om avtrapping av høyde.
- d. Over kote + 42 kan det etableres trappehus, med teknisk rom og bod, med mulighet for et felles areal på inntil 60 kvm BRA. Dette arealet kan ikke overstige 25% av bygningsflaten, og skal være inntrukket minst 3 meter fra vegglinn mot øst, sør og vest.
- e. Bebyggelsen skal deles opp i minst to separate bygningskropper uten forbindelse over terreng/lokk. Minimum avstand mellom byggene skal være åtte meter. Dersom hele feltet utvikles som tjenesteyting, kan bygningskroppene sammenbygges med glassbygning. Visuelt skal dette gi en opplevelse av to bygningskropper.
- f. Adkomst skal være fra F_KV12.
- g. Balkonger skal ikke ha glassrekkverk. Balkongene skal ha gode arkitektoniske kvaliteter.
- h. For blokkbebyggelse skal minimum 2 m² per 100 m² BRA bolig avsettes til innendørs fellesareal for beboere.
- i. Parkeringskjeller skal ikke ha synlige mur over overflaten, med unntak for innkjørsel.
- j. Ved inngangen for hvert bygg skal det avsettes areal for sykkelparkering.

- k. Innenfor området må det etablere areal som er dimensjonert for varelevering, renovasjonsbilen, oppstillingsareal til brannbiler iht. til brannvesenets normer samt snøopplag.
- l. Fasadene på bygget må utformes i tre, puss og/eller mur.
- m. Krav om MUA følger planbestemmelsene punkt 4.1.5 og 4.1.6.
- n. Innenfor feltene er det ikke tillatt med hybler.
- o. Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.
- p. Det skal sikres tilstrekkelige vekstjordlag, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser, over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner.

4.1.15 Lekeplass (LEK1-3)

- a. Feltene skal opparbeides som kvartalslekeplasser.
- b. Lekeplassene skal opparbeides for lek for flere aldersgrupper med en tydelig soneinndeling. Lekeplassen skal invitere til åpen bruk og uten konstruerte visuelle barrierer. Lekeplassene skal møbleres slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.
- c. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
- d. LEK1 skal være offentlig. Lekeplassen skal være naturpreget og ha en forbindelse til FO15 og SA2. Eksisterende kvaliteter som trær og annen vegetasjon, større steiner og terrengformasjoner skal i størst mulig grad bevares der det er mulig. Deler av området skal være universelt utformet. Mindre deler av arealet kan ha fast dekke.
- e. LEK2 skal være felles for BK1, B2, B3, BAA1-4 og BB6. Lekeplassen skal opparbeides iht. gjeldende kommuneplanens arealdel.
- f. LEK3 skal være felles for B/F/K, B4, B5 og BB3, BB4, BB5. Lekeplassen skal opparbeides iht. gjeldende kommuneplanens arealdel.
- g. Underlag skal være av naturlige materialer.
- h. Ved behov for støtdempende underlag skal det benyttes miljøvennlige alternativer som ikke inneholder plast eller syntetisk gummi.

4.1.16 Energianlegg (EA)

Innenfor områdene EA tillates oppført nettstasjon med nødvendig adkomst og infrastruktur. Maks møne/gesimshøyde er 3,5/3,0 meter. Tillatt utnyttingsgrad er maks 100 % BYA, byggegrense følger formålsgrense. Arbeid nær nettstasjonen skal avklares med netteier.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Terrenginngrepet skal ikke være større enn nødvendig og tilpasset stedlig terreng. Det skal tilrettelegges for en istandsetting av berørt areal slik at skråninger i forbindelse med opparbeidelse av veier, stier og tekniske infrastruktur, som tar av dagens vegetasjonsbelte, på sikt oppleves som en integrert del av dette vegetasjonsbeltet igjen.

Bestemmelser til det enkelte felt

4.2.1 Kjøreveg (KV1-15)

- a. KV1-9 og 11 skal være offentlig veg.
- b. Vegene skal opparbeides etter gjeldende norm for fylkesveg/kommunal veg og N100 fra SVV
- c. KV13 skal være felles for BT2-3.
- d. KV10 skal være felles for boliger i Sagveien 25-35 og Glomstuveien 37A-B.
- e. I KV4 skal det være mulighet for å etablere kantstopp for buss ved behov.

4.2.2 Fortau (FO)

- a. Om fortau er offentlige eller felles framgår av plankartet.
- b. Fortau skal opparbeides i angitt regulert bredde med fast dekke.
- c. Langs FO14-15 skal det etableres hvileplasser hver 200 meter.
- d. FO9 langs strøkgaten i KV5 kan møbleres for å styrke overgangene mellom bebyggelse og strøkgaten.

4.2.3 Torg (TO1, 2 og 3)

- a. Feltene skal være offentlige.
- b. Torg 1 og 2 skal opparbeides enhetlig med materialer av høy kvalitet, og utforming avklares nærmere i detaljregulering.
- c. For TO1 og 2 skal det etableres sittegrupper, beplantingsarealer, belysning, og sykkelstativ. Det skal det på deler av området etableres fast dekke som i hovedsak skal være naturstein. Utforming og materialer skal vurderes i sammenheng med hverandre og felt KV4, AVG2, FO9 og GS2. Det tillates uteservering og lek- og oppholdsarealer. Publikumsrettede funksjoner skal ha atkomst fra torget. Det kan tillates nødvendig kjøring som f.eks. varelevering, renovasjon, flyttebiler og tilsvarende.
- d. Det er tillat med kjøring over TO2 som adkomst til B3.
- e. Gang- og sykkelforbindelser skal ivaretas over feltene. Gang- og sykkelvegen skal være tydelig merket med f.eks. bruk av annet materiale og sjattering med en bredde på 3 meter.
- f. TO2 skal kobles mot TO3. Høydeforskjellen skal tas opp gjennom TO2.
- g. For TO3 skal det etableres gang og sykkel felt med beplantningsarealer og belysning. For gang og sykkel arealene skal det etableres fast dekke.

4.2.4 Gang-/sykkelveg (GS)

- a. Feltene skal være offentlige.
- b. Langs GS1 skal det etableres hvileplasser hver 200 meter
- c. GS2 langs strøkgaten i KV4 kan møbleres for å styrke overgangene mellom bebyggelse og strøkgaten.
- d. Det tillates kjøring over GS3 til eiendommene i Sagveien 23 og Bjørnstjerne Bjørnsons veg 80A-B.
- e. GS3 skal fysisk stenges for gjennomkjøring med bil mot o_KV1

4.2.5 Sykkelanlegg (SA)

- a. SA1-5 skal være offentlige sykkelveg/-felt.
- b. Sykkelveg/-felt skal opparbeides med bredde vist i plankartet og har fast dekke.
- c. Mellom SA2, SA3 og SA4 og FO14, FO15 og FO23 skal det etableres en ikke avvisende kantstein som visuelt skiller formålene.

4.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a. Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlige.
- b. Feltene skal benyttes til planting av trær. Det kan etableres grøft, skjæring og fylling i forbindelse med opparbeidelsen.
- c. Ytterlige behov for areal til disse formålene skal dekket av tilstøtende tomtegrunn.
- d. Områdene skal tilsås og reetableres etter inngrep.

4.2.7 Kollektivholdeplass (KH1-3)

- a. Feltet skal brukes som kantstopp med leskur for buss og opparbeides i samsvar med kommunal holdeplassnorm og SVV sine normaler.
- b. Byggegrense går i formålsgrense, utnyttelsesgrad %BYA er 100%.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blå/grønnstruktur (BG1-19)

- a. Feltene skal være offentlige.
- b. Inngrep i feltene utover etablering av ferdselsstrukturen skal unngås. Stedegne trær skal bevares og hensyntas under utbygging så langt det er praktisk mulig, slik at det eksisterende, grønne preget opprettholdes.
- c. Ved behov for revegetering skal det benyttes arter som er stedegen og fremmer økt biologisk mangfold.
- d. Terrengopparbeiding- og bearbeiding tillates på deler av feltet som er tilknyttet samferdselsareal.

4.3.2 Turveg (TV)

- a. Turvegene skal være offentlige.
- b. Turveger bør opparbeides slik at de er mest mulig tilgjengelig og fremkommelige for alle. I bratte områder kan trapper vurderes.

4.3.3 Park (PA1-2)

- a. Feltene PA1-2 skal være offentlige.
- b. Feltene skal være utformet på en måte som ivaretar behov, opphold og møter på tvers av generasjonene med lekearealer og oppholdssoner. Skisse i planbeskrivelsen skal være retningsgivende for utforming.
- c. Det skal som hovedregel brukes lokale, kortreiste materialer og stedstypisk vegetasjon i opparbeidelsen av området. Vann kan benyttes som et estetisk element.
- d. Innenfor området kan det etableres installasjoner som er typisk for parkområder. I tillegg er det tillatt å etablere mindre takkonstruksjoner og sykkelstativ.
- e. Helikopterplassen i PA1 skal være utformet slik at den fremstår som et sentralt og identitetsskapende samlingssted. Det skal være oppholdsmuligheter i form av benker og annen skulpturale sittemøbler eller romskapende elementer for korte og lengre opphold. Deler av oppholdsmulighetene kan ha tak og skjerming for vær og vind.

Feltet skal ha vegetasjon i form av trær og flersjiktet vegetasjon. Plantekar o.l. skal utformes slik at de danner naturlige sitteplasser.

4.3.2 Turdrag (TD)

Feltet skal være offentlig

I området kan det etableres turveg åpen for allmenn ferdsel. Turveger bør opparbeides slik at de er mest mulig tilgjengelig og fremkommelige for alle. I bratte områder kan trapper vurderes.

Resterende areal skal gi et grønt preg. Området kan beplantes.

Det er tillatt med mindre konstruksjoner, treningsapparat og andre lignende tiltak som fremmer området sitt formål.

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

4.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV1-2)

- a. Feltet skal være offentlig.
- b. I feltet ligger Bjørsetelva.

4.4.2 Naturområde (GN)

Feltet skal være offentlig og omfatter Småsundskogen.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone – friskt (H140)

- a. Feltene skal ha fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom tilstøtende vegarealer.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Hensynssone grønnstruktur (H540)

- a. Hensynssonen skal beskytte naturtype lokaliteten: «Kalk- og lågurtfuruskoger». Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan skade eller forringe naturverdiene. Det er forbudt å fjerne eller skade vegetasjon uten særlig tillatelse fra kommunen. Forstyrrelse av dyreliv skal unngås.

5.2.2 Sikringssone flomfare (H320)

- a. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom. Flomfare skal vurderes i detaljreguleringen innenfor sikringssonen. Ved prosjektering av nye tiltak kreves fagkyndig utredning av flomfare. Utrekningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig og om det er behov for forebyggende sikringstiltak.

5.2.3 Hensynssone skred (H310)

- a. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen, og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

5.3 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Det er krav om felles planlegging for følgende felt:

- a. H810_1: Felt B4 og B5
- b. H810_2: Felt BAA1-4, TO1, FO9 og FO12-14, AVG1-3, KV3-4 og SA3.
 - i. Feltene skal ses i sammenheng med utviklingen av det tidligere sykehusområdet i felt BAA4. For H810_2 skal fordelingen av funksjoner detaljeres og fordeles i forbindelse med felles planlegging.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Torg (TO1-3)

- a. Før det gis rammetillatelse for felt B/T1, B/T2-3, BB1, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, B1, B2, B3, B4, B5, BAA1, BAA2, BAA3, BAA4 og BK1 skal TO1, TO2 og TO3 være sikret opparbeidet.

6.1.2 Park (PA1-2)

- a. Før det gis rammetillatelse for felt B/T1, B/T2-3, BB1, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, B1, B2, B3, B4, B5, BK1, BAA1, BAA2, BAA3 og BAA4, skal PA1 og PA2 være sikret opparbeidet.

6.1.3 Fortau (FO3-23) og Sykkelanlegg (SA2-5)

- a. Før det gis rammetillatelse for felt B/T1, B/T2-3, BB1, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, B1, B2, B3, B4, B5, BK1, BAA1, BAA2, BAA3 og BAA4, skal FO14, FO15, FO18, FO23, SA2, SA3, SA4 og SA5 være sikret opparbeidet.

6.1.4 Gang- og sykkelveg (GS1-5)

- a. Før det gis rammetillatelse for felt B/T1, B/T2-3, BB1, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, B1, B2, B3, B4, B5, BK1, BAA1, BAA2, BAA3 og BAA4, skal GS1, GS2 og GS5 være sikret opparbeidet.

6.1.5 Kollektivholdeplass (KH1-3)

- a. Før det gis rammetillatelse for felt B/T1, B/T2-3, BB1, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, B1, B2, B3, B4, B5, BK1, BAA1, BAA2, BAA3 og BAA4, skal KH1, KH2 og KH3 være sikret opparbeidet.

6.2 Før midlertidig brukstillatelse

6.2.1 Fortau (FO1-28)

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B1, BF1, BB1 og B/T1, skal FO3 være opparbeidet.
- b. Før det gis midlertidig brukstillatelse for BB5 og B/F/K, skal FO4 være ferdig opparbeidet.
- c. Før det gis brukstillatelse for felt B3, BK1, BB3, BB4 og BB5, skal FO5 være ferdig opparbeidet.
- d. Før det gis brukstillatelse for felt B2, skal FO8, FO26, FO27 og FO28 være ferdig opparbeidet.
- e. Før det gis brukstillatelse for felt B3 og BK1, skal FO7 være ferdig opparbeidet.
- f. Før det gis brukstillatelse for felt BAA1 og BAA2, skal FO9 være ferdig opparbeidet.
- g. Før det gis brukstillatelse for felt BAA4, skal FO10 være ferdig opparbeidet.
- h. Før det gis brukstillatelse for felt BAA1, BAA3 og BAA4, skal FO11 være ferdig opparbeidet.
- i. Før det gis brukstillatelse for felt BAA3 og BAA4, skal FO12 være ferdig opparbeidet.

- j. Før det gis midlertidig brukstillatelse for BAA3, skal FO13 være ferdig opparbeidet.
- k. Før det gis brukstillatelse for felt B1 FO16 være ferdig opparbeidet.
- l. Før det gis brukstillatelse for B/T2-3, skal FO17 være ferdig opparbeidet.
- m. Før det gis midlertidig brukstillatelse for BB3, BB4 og BB5, skal FO20 være ferdig opparbeidet.
- n. Før det gis midlertidig brukstillatelse for B/T2-3, skal FO21 og FO22 være ferdig opparbeidet.
- o. Før det gis midlertidig brukstillatelse for BB6, skal FO25 være ferdig opparbeidet.
- p. Før det gis midlertidig brukstillatelse for BB7, skal FO24 være ferdig opparbeidet.

6.2.2 Kjøreveg (KV2-14)

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B1, BF1, BB1 og B/T1, skal KV2 være opparbeidet.
- b. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BAA3 og BAA4, skal KV3 være opparbeidet.
- c. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BAA1 og BAA2, skal KV4 være opparbeidet.
- d. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B/F/K, B4, B5 og BB3, BB4 og BB5, skal KV8 være opparbeidet.
- e. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BB3, BB4 og BF1, skal KV9 være opparbeidet.
- f. Før det gis midlertidig brukstillatelse for BB3, BB4, BB5, BK1 og B3, skal KV14 være ferdig opparbeidet.

6.2.5 Turveg (TV1-6)

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B/T1, BB1 og B1, skal TV1 være opparbeidet.
- b. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BB6, skal TV3 være opparbeidet.
- c. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B/T2-3, skal TV5 være opparbeidet.
- d. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BAA4 og B/T2-3, skal TV4 og TV6 være opparbeidet.

6.2.6 Lekeplass (LEK1-3)

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B/T1, BB1, BB7 og B1, skal LEK1 være opparbeidet.
- b. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BAA1, BAA2, BAA3, BAA4, BK1, B2, B3 og BB6, skal LEK2 være opparbeidet.
- c. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B/F/K, B4, B5 og BB3, BB4, BB5, skal LEK3 være opparbeidet.

6.2.7 Gang- og sykkelveg (GS4)

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BB3 og BB4 skal GS4 være opparbeidet.

6.2.8 Annet

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BAA1, BAA2, BAA3, BAA4, BB6, BB7, B/T2 og B/T3 skal frisiktsonen, i tråd med kravene i N100, i krysset Bjørnstjerne Bjørnsons veg / Sandvegen være sikret opparbeidet.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Alle utomhus tiltak skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.