



Detaljregulering for Hommelvik Stasjonsby

Reguleringsbestemmelse Hommelvik

Sist endret dato 28.09.2021

PlanID: 202005

Saksnummer: 2020/6791-2

§ 1. Planens hensikt

Tilrettelegge for boligbebyggelse, sentrumsformål, torg og friareal med tilhørende infrastruktur. Planen tilrettelegger også for ny overgang over jernbane.

§ 2. Formål i reguleringsplanen

Området reguleres til følgende formål:

Pbl- § 12-5 nr.1 - Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (SOSI- 1113)
- Sentrumsformål (SOSI- 1130)

Pbl- § 12-5 nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (SOSI-2010)
- Fortau (SOSI-2012)
- Torg (SOSI-2013)
- Gang-/sykkelveg (SOSI-2015)
- Gangveg/gangareal (SOSI-2016)
- Annen veggrunn-tekniske anlegg (SOSI- 2018)
- Trasé for jernbane (SOSI- 2021)
- Kollektivknutepunkt (SOSI- 2070)

Pbl- § 12-5 nr.3 – Grønnstruktur

- Friområde (SOSI-3040)

Pbl- § 12-5 nr.4 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Fiske (SOSI 6300)

- Friområde i sjø og vassdrag (SOSI 6720) med tilhørende strandsone

- Kombinerte formål i sjø og vassdrag (SOSI 6800)

Bestemmelseområder

- Bestemmelseområde #1 Bruk av Friluftsområde i sjø og vassdrag

- Bestemmelseområde #2 Overgang- Jernbane

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Estetisk utforming

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Offentlige, felles gater og plasser samt private soner, skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Med søknad om rammetillatelse for nye bygninger skal det følge med en redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til selve tiltaket, de nære omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal legges vekt på variasjon i høyder, farger og materialer slik at bebyggelsen får et variert uttrykk, både på nært hold og med tanke på fjernvirkning.

3.2 Krav til universell utforming

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved tilgjengelighet for bebyggelse og utforming av uteareal.

3.3 Overvannshåndtering

Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) innenfor feltene, skal integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning på nedenforliggende vassdrag/ledningsnett. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.4 Nettstasjon

Nettstasjon tillates innenfor planavgrensning. Plassering skal være avklart med nettleverandør.

3.5 Fremmede arter

Ved all massehåndtering, skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Dokumentasjon av slike undersøkelser skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Etter massehåndteringen og når tiltakene er ferdige, skal det foretas

en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som fjerner arten og hindrer spredning.

3.6 Miljøforhold

3.6.1 Støy

Alle bygninger, anlegg, tiltak og uteoppholdsareal innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2021.

Sumstøy, med 3 dB skjerpning for veg og bane, skal legges til grunn.

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. nødvendige og avbøtende tiltak for skjerming av støy, innendørs, ved fasader og for uteareal for boliger. Støytiltak for å oppfylle krav skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Boliger med fasade i gul støysone skal ha en stille side hvor minimum 1 soverom plasseres, og tilgang til uterom med tilfredsstillende støynivå.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene som innebærer omfang, materialbruk og fargevalg.

3.6.2 Luftkvalitet

Alle bygninger, anlegg, tiltak og uteoppholdsareal innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende luftkvalitet i anbefalte retningslinjer i T-1520.

3.6.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

3.7 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk godkjent av Malvik kommune.

3.8 Frisikt

Ved avkjørsler fra o_SV1 og o_SV2 skal frisikt ivaretas.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Utnyttelse

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til maks tillatt BYA og BRA som angitt på plankartet.

Areal som ligger helt eller delvis under terreng, skal ikke medregnes ved beregning av BRA. Sykkelparkering på terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal minimum opparbeides 6 boenheter pr. dekar.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 4 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Det kan i tillegg etableres solfanger/solcelleanlegg med høyde inntil 1,5 m over regulert tillatt gesims- og mønehøyde.

Heis/trappehus og tekniske installasjoner på tak skal utformes i estetisk helhet med bygningen for øvrig.

Det tillates takterrasser med rekkverk med høyde inntil 1,2 m over regulert tillatt gesimshøyde. I tillegg kan det, over maks høyde, oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt møblering og nødvendig støyskjerm.

Rekkverk, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner og tekniske installasjoner skal minimum trekkes 1 meter inn fra fasadeliv og/eller ha et transparent eller lett uttrykk.

Ved oppføring av bebyggelse med saltak tillates 2,5 meter mønehøyde over maks gesimshøyde.

4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Minimum 50% av bebyggelsen skal ha saltak.

4.1.4 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 40 m² uteareal per boenhet eller per 70 m² BRA. Ved beregning på grunnlag av m² BRA, skal BRA for alle boenheter i feltet summeres og brukes som underlag. Minimum halvparten av uteromskravet skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Småbarnslekeplasser etter gjeldende krav i KPA inngår i det felles utearealet.

Felles uterom skal inneholde areal som er opparbeidet som småbarnslekeplass. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Uterom og lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan. Det skal sikres et tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

Det tillates at inntil en tredjedel av uteromsarealet blir etablert på offentlig friområde. Torg (o_ST) tillates medregnet som uteoppholdsareal for felt BS2 og BS3.

4.1.5 Utomhusplan

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan for det omsøkte området og tilliggende offentlig/felles atkomstveg, samt en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter, utendørs materialbruk, beplantningsstrategi og hvordan uteområdene forsterker eksisterende friområdene.

Utomhusplanen skal redegjøre for:

- a) Plassering av bygg, kjøreveger og gangveger.
- b) Parkering for bil og sykkel, løsning for varelevering og renovasjonsløsning.

- c) Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur. Ev. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper. Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.
- d) Beplantning, utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting. Det skal etableres variert beplantning med fokus på forskjellige soner og høyder.
- e) Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
- f) Oppfyllelse av krav til blå-grønn faktor på 0,5.
- g) Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom, skred, steinsprang og erosjon.
- h) Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilstøtende arealer.

Det skal etableres hekk eller annen beplantning som tydelig grense mellom boligområde og friområde.

4.1.6 Leke- og møteplasser

Felles lekeareal skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, utforming og kvalitet, og skal opparbeides og møbleres for lek, egenorganisert aktivitet og opphold i henhold til landskapsplan godkjent av Malvik kommune. Lekeareal skal ligge i hvit støvsone og støynivået skal være under L_{den} 55 dB.

4.1.7 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres felles avfallssystem for alle boenheter. Områdene skal opparbeides med belysning og fast dekke.

Renovasjonspunkt skal opparbeides i tråd med gjeldende krav og godkjenning fra renovasjonsselskapet.

4.1.8 Adkomst og parkering

Atkomst og avkjørsel

Atkomst til p-kjeller skal skje fra Havnevegen vist med piler for avkjørsel. Atkomst fra o_SV2 og o_SV3 til p-kjeller tillates. Varelevering til forretning skal skje fra Havnevegen (o_SVG2).

Parkering

Parkeringskjeller kan etableres innenfor formålsbegrensningen «bebyggelse og anlegg»

Parkeringsplan skal følge søknad om rammetillatelse for byggetiltak

Det skal etableres parkeringsanlegg med kapasitet tilsvarende 0,7 plass pr. 70 m² BRA eller boenhet. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA forretningsareal.

Avvik fra parkeringskrav kan vurderes dersom kompenserende tiltak redegjøres for. Avvik skal godkjennes av kommunen før rammesøknad gis. Eksempler på kompenserende tiltak kan være:

- 1 p-plass kan erstattes med 2 stk. p-plasser for lastesykler.
- X stk. p-plasser kan erstattes av 1 stk. delingsbil.
- Fasiliteter for sykkelreparasjon/vask.

Parkering for sentrumsformål, som ikke er boligbebyggelse, tillates langs Havnevegen (o_STT2)

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC.

Det skal etableres følgende antall sykkelparkeringsplasser:

Minst 2 plasser pr. boenhet med BRA opptil 55 m²

Minst 3 plasser pr. boenhet med BRA større enn 55 m²

For boliger skal minst halvparten av plassene være under tak.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA for sentrumsformål som ikke er boligbebyggelse.

4.2 Boligbebyggelse Blokkbebyggelse BBB1- BBB6

Minimum 20% og maksimum 60% av leilighetene skal være toroms.

4.3 Sentrumsformål BS1

Innenfor formålet tillates: forretning, tjenesteyting og kontor, hotell/overnatting og bevertning.

Det tillates ikke boligbebyggelse eller parkeringskjeller innenfor formålet.

4.4 Sentrumsformål BS2-BS3

Innenfor formålet tillates: forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder uteoppholdsareal til bebyggelse.

Malvikstien merket på plankart som o_SGG1 og o_SGG2, skal knyttes sammen, og opparbeides gjennom, eller som del av sentrumsformålet.

Bebyggelsen skal oppføres med varierte høyder fra 2-5 etasjer.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg

Havnevegen merket o_SV1 og o_SV2 skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

5.2 Gangveg/gangareal

Malvikstien merket o_SGG 1 og o_SGG 2 skal være kjørbare for drift og utrykningskjøretøy. Utformingen av gangvegen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Malvikstien har formål som gangveg i planen og skal ha minimum bredde på 3,5 m.

Gangvegen kan avvike fra plassering i plankart og skal tilknyttes offentlig friområde.

Gangveger skal tilkobles tilgrensende gangveger.

5.3 Torg

5.3.1 o_ST

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt BS2 eller BS3 skal det foreligge opparbeidelsesplan for torg. Opparbeidelsesplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Planen skal vise utforming og materialbruk, være kotesatt, angi plassering av sykkelparkering, vegetasjon og oppholdssoner med sittemuligheter.

Torget o_ST skal utformes i sammenheng med friområdet. Malvikstien merket på plankart som o_SGG1 og o_SGG2, skal knyttes sammen gjennom eller som del av torget.

Det tillates at deler av o_ST kan opparbeides som felles uteopphold for sentrumsformål (BS2 og BS3).

5.5 Annen veggrunn- teknisk anlegg

5.5.1 Fellesbestemmelser

Det tillates beplantning og areal for sykkelparkering innenfor annen veggrunn- teknisk anlegg.

5.5.2 o_SVT1

I området o_SVT1 skal det opparbeides med renovasjonsløsning for bolig- og sentrumsformål etter behov og tilpasset byggetrinnene, midlertidig parkering for varelevering tilknyttet BS2 og BS3, serviceparkering, parkering tilknyttet torg og sentrumsformål. Området skal beplantes med trær.

5.5.3 f_SVT2

I området f_SVT2 tillates parkering for offentlig friområde og parkering tilknyttet BS2 og BS3. Området skal kunne benyttes som vendehammer for renovasjonsbil. Det skal etableres grøntrabatt inntil o_SGG1 som snølagringsplass på 2 meter.

5.5.4 o_SVT3

I området o_SVT3 tillates parkering for offentlig friområde. Det skal etableres grøntrabatt inntil o_SGG2 for snølagringsplass på 2 meter. Det skal etableres min. 10 parkeringsplasser for motorsykler/scooter.

5.6 Trasé for Jernbane

Trasé for jernbane (o_STJ) Området omfatter eksisterende og planlagte spor med tilhørende anlegg.

Området tillates benyttet til anlegg og konstruksjoner i tilknytning til banedriften, blant annet spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, tekniske skap, tekniske bygg, servicebygg, heiser, ramper, plattformer og plattformadkomster, sikkerhetsgjerder, master, belysningsanlegg, fundamenter, kabelkanaler og kulverter med videre. Det kan også etableres skjæringer, fyllinger, støttemurer og skjærmer i tilknytning til baneanlegg og kjøreadkomster innenfor arealet.

5.7 Kollektivknutepunkt

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i Bestemmelseområde #2 skal det foreligge opparbeidelsesplan for Kollektivknutepunkt (o_SKK). Opparbeidelsesplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettelse gis. Planen skal vise utforming og materialbruk, være kotesatt, angi plassering av eventuell sykkelparkering, vegetasjon, og oppholdssoner. Planen skal vise gang- /sykkelareal og tilrettelegging for kollektivtransport. Herunder sporing for buss gjennom området.

Kollektivknutepunkt skal utformes i sammenheng med øvrig stasjons-/sentrumsområde, og være tilpasset kollektivtrafikk.

5.8 Kombinerte tekniske infrastrukturtrasèer

Innenfor formålet o_SKF1 og o_SKF2 tillates teknisk anlegg knyttet til veg og bane. Det tillates beplantning og areal for sykkelparkering innenfor formålet.

§6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Friområde

Friområdet skal nyttes som rekreasjons- og grøntareal, til allment friluftsliv, som bading, turer og naturopplevelser.

Friområdet skal sikre viktige turveger langs sjø og langs Homla. Lekeapparat og mindre baner for aktivitet og lek, samt sanitæranlegg tillates etablert.

Området skal fremstå som sammenhengende og enhetlig mht. overflater og materialbruk. Universell utforming skal ivaretas ved valg av overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal (o_SGG1 og o_SGG2). Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift. Opparbeiding av friområdet skal skje ut fra en overordnet landskapsplan.

Det skal plantes nyttevekster og arter som gir variert blomstring gjennom sesongen. Allergifremmende vekster bør unngås.

Det tillates oppført mindre bebyggelse som tilrettelegger for allmenn bruk og aktivitet.

Tilknyttet Malvikstien tillates det oppført pumpestasjon.

Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk, skal skje i samråd med Malvik kommune.

Inngrep i eksisterende bebyggelse skal foregå i samråd med Malvik kommune.

Saligberget skal bevares som lokalitet for geologisk arv.

Eksisterende trær på nordsiden av dagens Havneveg, langs strandsonen, skal bevares.

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

7.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag

For felt o_VFV1 tillates aktivitet tilknyttet Djupvasskaia.

Området (o_VFV3) skal benyttes til friluftaktiviteter i friområdet. Hensynet til friluftinteressene og maritimt naturmangfold skal vektlegges.

Inngrep som er tilskade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

Ved inngrep skal konsekvenser for maritimt naturmangfold dokumenteres og godkjennes av rette vedkommende myndighet.

Alle tiltak må vurderes av fagkyndige med hensyn på forvaltningsmessig viktige arter som er registrert.

Før inngrep skal sanddynevegetasjon og maritimt naturmangfold kartlegges av fagkyndig, konsekvenser vurderes og tiltak godkjennes av rette vedkommende myndighet.

7.2 Fiske

Tiltak og inngrep må ikke komme i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdets kvaliteter som fiskeriområde. Tillatelse til andre tiltak innenfor formålet må avklares med Fiskeridirektoratet.

7.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

I felt o_VKA tillates småbåter lagt på svai. For hele området gjelder fartsbegrensning for båt, maks 5 knop.

§8 Bestemmelseområder

8.1 Bestemmelseområde #1 Bruk av Friluftsområde i sjø og vassdrag.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det oppført installasjoner for allmennyttig formål.

8.2 Bestemmelseområde #2 Overgang- Jernbane

Overgang -jernbane med nødvendig konstruksjon, tillates plassert innenfor bestemmelseområde. Overgang skal være døgnåpen.

Overgang skal utformes slik at tilkomst til framtidig midtplattform innenfor STJ er mulig.

§9 Hensynssoner

9.1 Sikringsone – frisikt (H140)

Innenfor vist frisiktsone, tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 10 Vilkår for gjennomføring

10.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelser mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyforhold og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og gjennomføres.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, samt Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstillende.

Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

10.2 Masseflytting

Det må ved prøvetaking dokumenteres at løsmassene tilfredsstillende gjeldende tilstandsklasse for aktuell arealbruk. Hvis ikke, må det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen og gjennomføres nødvendige tiltak før igangsettingstillatelse etter forurensningsforskriftens kap. 2 kan gis. Eventuell forurenset masse må håndteres etter forskriftene.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

10.3 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll eller oppfølging. Detaljprosjektering og plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

10.4 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendig tekniske anlegg - herunder vann og avløp, nettstasjon og avfallsløsning- skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Malvik kommune før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

10.5 Landskapsplan for offentlig friområde

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for første byggeområde/felt, skal det følge en overordnet landskapsplan for hele formålsområdet, merket o_GF2 og o_GF3 på plankart.

10.6 Offentlig friområde

Offentlig friområde skal til enhver tid være tilgjengelig for ferdsel og bruk. Ved midlertidig opparbeidelse av offentlig gangveg, skal midlertidig eller eksisterende fremkommelighet være sikret.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1 Utbyggingsrekkefølge

Sentrumsformål (BS2 eller BS3) skal inngå i første byggetrinn.

11.2 Gangveg

Før første brukstillatelse kan gis innenfor planområdet skal gangveg, gjennom friområdet o_GF2, o_GF3 og sentrumsformål BS2 eller BS3 være ferdig opparbeidet.

11.3 Overgang

Før det gis brukstillatelse på bebyggelse innenfor planområdet, skal overgang over jernbane være ferdigstilt i henhold til bestemmelsesområde #2.

11.4 Torg- Stasjonsby

Før det gis brukstillatelse på sentrumsformål (BS2 og BS3), skal o_ST være opparbeidet i henhold til godkjent opparbeidelsesplan.

11.5 Kollektivknutepunkt

Før det gis brukstillatelse på sentrumsformål (BS1), skal o_SKK være opparbeidet i henhold til godkjent opparbeidelsesplan.

11.6 Samferdsel og infrastruktur

Før det gis brukstillatelse på sentrumsformål skal infrastruktur merket med o_SV2, o_SGS1 være ferdigstilt.

11.7 Skolekapasitet

Dokumentert tilstrkkelig skolekapasitet skal foreligge før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes.

11.8 Leke- og møteplasser

- Alle lekeplasser og uteoppholdsareal tilhørende det enkelte utbyggingsfelt skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan før brukstillatelse for bolig gis.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet strøkslekeplass på Saligbergområdet som skal fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper i samsvar med godkjent regulering- eller utomhusplan.

11.9 Offentlig friområde og parkering

Offentlig friområde og o_SVT3 skal være opparbeidet etter landskapsplan før det gis brukstillatelse til første byggetrinn.

11.10 Kapasitet på vann og avløp

Før bygging i området skal det være etablert eller sikret etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløpskapasitet til området.