

# Detaljreguleringsplan Fredly

## Reguleringsbestemmelser

---

Plan ID:	1931-2016-10
Saksnummer:	17/1037
Datert:	13.04.18
Sist rev.:	18.09.18
Kommunestyre planvedtak:	<b>22.11.2018</b>

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er primært å legge til rette for boligbygging innenfor rammene av «Områderegulering Finnsnes sentrum» på en slik måte at dette sikrer gode trafikale adkomstløsninger til og fra offentlig veg.

Planen skal sikre at områdene regulert til boliger framstår som helhetlige boområder, at det etableres felles lekeområder og at tilgjengeligheten for «myke trafikanter» skjer på en god og trafikksikker måte.

Øvrige reguleringsformål skal ivaretas i samsvar med «områderegulering Finnsnes sentrum» PID 1931-341

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Generelt

- a) Bebyggelse innenfor planområdet skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.
- b) Utforming og materialbruk skal fremkomme i dokumentasjon til byggesøknad.
- c) Ubebygde deler av tomta må gis en tiltalende form og behandling.
- d) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker. Innenfor siktlinjer skal vegetasjon ryddes slik at effektiv sikt oppnås. Det tillates justering av angitt plassering.
- e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Det må ikke beplantes med vekster som er sjenerende for offentlig ferdsel, som er sterkt allergifremkallende eller står på liste over uønskede arter (svartelistet).

#### 2.2 Søknad om byggetillatelse (enkelttiltak)

Ved forhåndskonferanse / informasjonsmøte avklares dokumentasjonskravet i den enkelte byggesaken. Hvis ikke annet er avtalt i møtet kreves følgende dokumentasjon:

- a) Situasjonsplan M 1:100 eller 1:200 og/eller utomhusplan M 1:500 eller 1:200 skal vise:
  - Plassering bygningen, garasje, P-plass / carport
  - Planen skal være kotesatt og vise avstand og fremkommelighet til bil- og sykkelparkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, renovasjon, og framkommelighet til alle aktivitetsarealer.
  - Målsetting: bygningen ytre mål, avstand til nabogrensene, avstand til senterlinje vei; andre relevante mål
  - Uteoppholdsareal / lekeplass og hvordan ubebygde deler av tomt skal planeres og utnyttes.

- Høyder og plassering av murer, trapper, rekkverk, gjerder og andre tiltak og installasjoner.
- b) Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering (bil og sykkel). Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass og snødeponi, fremkommelighet for utrykningskjøretøy mm. adkomst varelevering, lastesone og kritiske sving og snubevegelser skal ivaretas ved søknad om tillatelse til tiltak.
- c) Fasade-, plan- og snittegninger M 1:100
- d) Representative terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, samt opprinnelig og ferdig planert terreng
- e) VA-plan samt håndtering av overflatevann og fjernvarme
- f) Perspektivskisser og skiltplan (etter bygningsmyndighetenes krav)
- g) Annet relevant tegningsmateriale
- h) Beskrivelse av material- og fargebruk (etter bygningsmyndighetens krav)
- i) Redegjørelse for hvordan estetikk og krav om universell utforming er ivaretatt
- j) Støytteknisk utredning ved ønske om boligutbygging og annen støyfølsom bruk i gul og rød sone (jfr. støysonkart 3 – kort Ringvei m/tunnel; prognostisert 2032 – se områderegulering Finnsnes sentrum).
- k) Eventuell tillatelse fra annen myndighet

### 2.3 Anleggsarbeid / riggområde

Ved søknad om tillatelse til tiltak (for hvert byggetrinn) skal det foreligge samlet rigg og transportplan som viser midlertidig anleggsområde, sikringstiltak, årene for anleggstransport, anleggsskilting og andre relevant dokumentasjon ift. samspill mellom anleggsområdet og bruken innenfor tilgrensende areal i anleggsfasen. Det skal utarbeides midlertidig skiltplan (for anleggsperioden).

### 2.4 Lekeplass ved inngang

- a) Lekeplass ved inngang inngår i MUA.
- b) Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides min. 10 m<sup>2</sup> lekeplass ved inngang for barn mellom 2 – 6 år. Størrelsen avhenger av antall boenheter og omkringliggende arealbruk, men skal min. være 100 m<sup>2</sup>.
- c) Avstand fra lekeplassen og til boligene avhenger av bebyggelsestypen. For boliger med flere enn 4 boenheter og tett småhusbebyggelse skal avstand være maks. 50 m. Ved småhusbebyggelse (inntil 4 boenheter) kan arealet inngå i opparbeidete møteplasser/uteoppholdsareal på egen grunn.
- d) Lekeplassen ved inngangen skal legge til rette for lek med sand andre elementer, løping, sykling, osv. Det skal være en møteplass for voksne i eller ved lekeplassen.

### 2.5 Universell utforming

- a) Kravene ift. UU fastsatt i teknisk forskrift og annen relevant forskrift som gjelder til enhver tid skal følges.
- b) Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og offentlige møteplasser tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.
- c) Det skal sikres tilgjengelighet og mulighet for aktiv deltagelse i de offentlige uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Alle offentlige uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

## 2.6 Estetikk

- a) Bebyggelse innenfor planområdet skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
- b) Ny bebyggelse og tiltak skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv, og i forhold til omgivelsene.
- c) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialer og farge, utformes på en slik måte at området fremstår som en helhet.
- d) Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader m.fl.
- e) Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terreng og ikke omvendt.
- f) Reflekerende fasadematerialer bør unngås der det kan medføre farlige trafikksituasjoner pga. refleksjon.
- g) Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget.
- h) For fasadeendring eller rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus. Skilting skal underordnes bygningens hovedform og innpasses i forhold til en enhetlig fasadeutforming.
- i) Tekniske anlegg skal skjermes i bebyggelsen, eller trekkes minimum tre meter inn på tak.

## 2.7 Skilt / reklame

- a) Skilt og reklame skal tilfredsstillende estetiske hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, herunder tilpassa bebyggelsens karakter og særtrekk.
- b) Skilt og reklame skal være underordna bygningsfasaders uttrykk. Skilt og reklame skal være av begrensa omfang.
- c) Frittstående plassering, eller plassering på tak eller gesims tillates ikke. Denne bestemmelsen gjelder ikke trafikkskilt, som følger vegtrafikklovgivningen.

## 2.8 Avkjøring fra offentlig veg

- d) Ved søknad om utbygging skal nye avkjøringen eller utvidet bruk av eks. avkjøring fra fylkesveg være godkjent av vegmyndigheten (Statens vegvesen) og innmålinger av linjegeometri skal være oversendt til vegdatabanken før byggetillatelse kan gis.
- e) Ved søknad om utbygging skal nye avkjøringen eller utvidet bruk av eks. avkjøring fra kommunal vei samt avkjøringens nøyaktig plassering og utforming være godkjent av vegmyndigheten (kommunen) før byggetillatelse kan gis.
- f) Det kan etter nærmere vurdering og med godkjenning etter Vegloven etableres nye avkjørsler eller flyttes avkjørsler. Felles avkjørsel for to eller flere eiendommer skal tilstrebes. Veimyndigheten kan med hjemmel i Vegloven fastsettes om avkjørsel tillater bare innkjøring/ utkjøring eller begge deler og om etablering av nye avkjøringer er betinget av at eks. avkjøring i området skal stenges.
- g) Dersom tiltaksområdets adkomst til offentlig vei krever kryssing av annenmanns grunn kreves skriftlig samtykke fra aktuell grunneier ved byggesaksbehandling.

## 2.9 Parkering

- a) Parkeringsanlegg skal utformes i tråd med Statens vegvesens håndbøker N100 (veg- og gateutforming), V129 (universell utforming av veger og gater) og i tråd med kommunale forskrift som gjelder til en enhver tid.
- b) Det stilles krav om parkeringsplan ved all utbygging innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det skriftlig dokumenteres parkeringsbehov for den enkelte virksomheten / utbyggingsprosjekt og hvordan kravet til antall P-plasser (bil og sykkelparkering) tilfredsstilles.
- c) Hvis parkeringsbehovet skal dekkes utenfor tiltaks- / detaljplanområdet skal dette skriftlig dokumenteres.
- d) Følgende parkeringsnøkkel (bil- og sykkelparkering) legges til grunn:

Arealkategori	Oppstillingsplasser sykkel / bil		Enhet for p-krav
Kontor	2,0	1,5	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Forretning	2,0	1,0	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Lager, næring	0,5	0,5	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Offentlige bygninger	2,0	1,5	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Allmennyttige formål	2,0	1,5	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Service, tjenesteyting	2,0	1,0	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Herberger, hotell	1,0	1,0	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
Beverting	2,0	1,0	Pr. 100 m <sup>2</sup> bruksareal
HC-parkering (skal plasseres ved inngang)		1,0	Pr. 1.000m <sup>2</sup> BRA (gjelder ikke arealkat. boliger)
Boliger	1,0	1,25	Pr. boenhet inkl. gjesteparkering
Hybel	0,5	0,75	Pr. hybel inkl. gjesteparkering

- e) Gateparkering på offentlig grunn (langs regulert offentlig kjørevei) kan ikke legges til grunn ved beregning av parkeringskapasitet.
- f) Parkering skal fortrinnsvis etableres på egen grunn til det enkelte byggetrinn.
- g) Innenfor området regulert til sentrumsformål skal parkeringsarealer over 500 m<sup>2</sup> (offentlige og private) fortrinnsvis tilrettelegges under bakkenivå eller i parkeringshus. Ved trinnvis felt-utbygging kan det søkes om parkering på bakkenivå knyttet til de første utbyggingstrinn. I søknaden skal det redegjøres for parkeringsløsning ved full utbygging.
- h) I områder utenfor «sentrumsformål» skal alle parkeringsarealer over 1 000 m<sup>2</sup> fortrinnsvis tilrettelegges under bakkenivå eller i parkeringshus.
- i) Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig. Stativ skal legges til rette for låsing av ramme. Utendørs sykkelstativ skal ha tak/dekke, såfremt dette ikke kommer i konflikt med allmenn ferdsel eller på annen måte etter kommunens vurdering ikke er tilrådelig.
- j) Det skal være plass for å parkere motorisert rullestol nær heis, utenfor publikumsrettede formål og utenfor boliger med krav om heis.

## 2.10 Fjernvarme

Innenfor planområdet skal følgende bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegg:

- Nye bygninger med BRA  $\geq$  500 m<sup>2</sup>
- Eksisterende bygninger med BRA over 500 m<sup>2</sup> som foretar hovedombygging.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Lenvik skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

### 2.11 Vann, avløp, renovasjon

- a) Alle bygg innenfor planområdet skal tilknyttes kommunalt VA-nett.
- b) Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 4 meter fra offentlig VA-ledning. Annen teknisk løsning skal godkjennes av LK v/ Tekniske tjenester før igangsettingstillatelse gis.
- c) Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen.
- d) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor plan- og tiltaksområdet.
- e) Overvannshåndtering innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Forseglede og delvis forseglede overflater skal begrenses i størst mulig grad innenfor tiltaksområdet og tilgrensende områder. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlig. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved smelting om våren.
- f) Dersom fortettings- eller utbyggingsområder utløser tiltak som medfører heving av eksisterende overløpterskler ved kommunale avløpsspumpestasjoner, må dette sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse som må ha avbøtende tiltak for å unngå tilbakeslagskader. Det skal gjennomføres egne risiko- og sårbarhetsanalyser som avdekker konsekvensene av en slik terskelheving.
- g) Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig plass/ rom til avfallshandtering og renovasjonsutstyr. Løsningen kan være felles for flere eiendommer. Plass/ rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

### 2.12 Tekniske anlegg / nettstasjoner

- a) Nettstasjoner tillates plassert innenfor byggeområder etter netteierens anvisning. Nettstasjonene skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en funksjonell og estetisk god helhetsløsning. Bygningsmyndigheten i kommunen skal høres mht. lokalisering.
- b) Alle kabler som føres inn i området og innenfor planområdet skal føres fram som jordkabler. Ved endringer på ledningsnettet skal alle ledninger på de aktuelle stolpene legges som jordkabler.
- c) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser.
- d) Ved nyanlegg av nettstasjoner og høyspente ledninger/kabel, og ved areal-disponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og uteopphold- / lekearealer utsettes for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotlesla. Avstands anbefalinger i brosjyren «Boliger nært høyspentanlegg» (utgitt av Statens strålevern) skal følges ved boligetableringer og/eller nytt høyspentanlegg.

## 2.13 Støy

- a) Ved byggetiltak som omfatter støyømfintlig arealbruk i gul eller rød sone, jfr. støysonkart «områderegulering Finnsnes sentrum», skal tiltakshaver ovenfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige avbøtende tiltak inngår.
- b) Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride  $L_{den}=55$  dBA på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk.
- c) Soverom skal primært ha vinduer mot stille side (utendørsstøy lavere enn  $L_{den}=55$  dB)
- d) Hvis virksomheter avgir impulslyd, jfr definisjonen i T-1442/2016 er grenseverdien  $L_{den}=50$  dBA.
- e) Dersom støynivået i  $L_{den}$  og  $L_{night}$  for et enkelt driftsdøgn overskrider årsmidlet gjennomsnitt med mer enn 3 db, gjelder grenseverdiene for støy angitt som midlet over døgn.
- f) Innendørs støy i oppholdsrom skal ikke overstige døgnekvivalent nivå (Lekv 24t) 30 dBA; jfr NS 8175 klasse C.
- g) Dersom utredningen påviser overskridelse av gjeldende støygrenser vil kommunen kreve at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Støyskjermings- og ventilasjonstiltak (avbøtende tiltak) skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Konkret utforming og utførelse av lokale støytiltak avklares gjennom byggesaksbehandling.

## 3. Krav om detaljregulering

---

Det er ikke krav om ytterligere detaljregulering

## 4. Bestemmelser til arealformålene

---

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

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser

- a) For planområdet gjelder målereglene fastsatt i Norsk standard og annet teknisk forskrift som gjelder til en enhver tid med følgende unntak:
  - For områdene A13, A14 og A15 er maks. etasjetallet er angitt på plankart. Dersom ikke annet er fastsatt for enkelte felt beregnes maks. bygningshøyde som følgende: boliger 1 etg. = 3 m og for annen bruk 1 etg. = 3,5 m.
  - Ved rom med fri høyde  $\geq 4,9$  m skal bruksareal regnes uten tillegg for tenkt plan.
  - Parkeringsareal inngår i beregning av utnyttelsesgraden.
- b) Dersom byggegrense ikke er vist på plankartet, eller i bestemmelsene til de enkelte byggeområde så gjelder innenfor utbyggingsområdene byggegrenser fastsatt i pbl § 29-4.
- c) Byggegrense mot SKV 4 og SKV 5 er 7m målt fra formålslinje kjørevei som grenser til aktuelt tiltaksområde.
- d) Ved utbygging som grenser mot offentlig vei / kryss /avkjørsel skal krav om frisktsonen ivaretas jfr. Vegvesens N100.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse B1 og B2

- a) I feltene B1 og B2 tillates boligbebyggelse med maks. 8 boenheter i et bygg (inkl. kjede- og rekkehus) samt tilhørende uteanlegg, garasje og annet tiltak tilknyttet til boligformål.
- b) Grad av utnytting er maks. % BYA=70 % og minimum MUA 30 % (MUA - minsteuteoppholdsareal). Parkeringsareal inngår i BYA. Minste uteoppholds-areal innenfor B1 og B2 skal ikke forsegles med asfalt, eller annen fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann.
- c) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,5 meter og en maksimal mønehøyde på 9,5 m høyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen. For bygg med pult- eller flatt tak er maks. gesimshøyde = 9,5 m høyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen.
- d) Takoppbygg for tekniske anlegg eller nødvendige tekniske installasjoner tillates oppført inntil 1,00 meter over maks gesimshøyde og skal ha god tilpasning og kvalitet i form og materialbruk. Slike konstruksjoner kan etableres innenfor maksimalt 10% av takflaten.
- e) Garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på varig opphold og beboelse, skal ha en maks. gesimshøyde = 4 m og maks. mønehøyde = 5,5 meter. For garasjer / uthus med pult- eller flattak er maks. gesimshøyde = 5,5 m høyde. Bygningshøyde måles over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen.
- f) Lekeplass ved inngang skal etableres / opparbeides i samsvar med planbestemmelsenes pkt. 2.4.

#### 4.1.3 Sentrumsformål (A13, A14, A15)

- a) I sentrumsformål inngår følgende utbyggingsformer:
  - Boligbebyggelse inkl. nødvendig uteareal
  - Kjøpesenter
  - Forretninger
  - Offentlig og privat tjenesteyting
  - Næringsbebyggelse, kontor
  - Hotell, overnatting, bevertning
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg (tekn. infrastruktur – VA, energinett, telekom- nett)
  - Parkeringsanlegg
  - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- b) Industri er ikke tillatt innenfor sentrumsformål. Det tillates ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlig trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsen. Plasskrevende varehandel tillates ikke innenfor sentrumsformål.
- c) Etasjetall: A13 – 3 etasjer, A14 – 4 etasjer, A15 – 3 etasjer og en tilbaketrukket 4 etasje. Eventuell parkeringskjeller som har himling mindre enn 1,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning regnes ikke i etasjetall.
- d) I 1. etasje som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, skal det være forretninger, serverings-steder eller annet publikumsrettet virksomhet med aktiv utadrettet fasade. I 1. etasje er det ikke tillatt med boliger. Annen etasje og høyere kan inneholde boliger når det kan oppnås tilfredsstillende bomiljø; jfr. krav fastsatt i fellesbestemmelser og teknisk krav.
- e) I område A13 tillates boligbebyggelse også i første etasje, dersom krav til uteområder og støy ivaretas. Stillerom og stilleområder skal ivaretas, jfr. planbestemmelsenes pkt. 2.13.
- f) Maks. utnyttelsesgrad er % BYA = 100. Adkomst- og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlag. Det må avsettes nødvendig plass til interne trafikale forbindelser til eiendommene,

med tanke på atkomst, varetilbringning mv. Bebyggelsen skal orienteres mot gate, slik kvartalsstrukturen legger opp til.

- g) I bygninger med kombinasjon av boligformål og andre formål, skal boligdel ha egen adkomst. Adkomsten skal lede både fra gata og gårdsrom. Lekeplass ved inngang skal etableres / opparbeides i samsvar med planbestemmelsenes pkt. 2.4.
- h) Der byggegrense ikke er vist på plankartet settes byggegrense 2,0 m målt fra formålsgrense mellom samferdselsanlegg og sentrumsformål (møbleringssone).
- i) Byggegrense mot fylkesveg innenfor felt A 15 er 10m målt fra formålsgrense samferdselsanlegg.
- j) Underetasje / areal under terreng tillates trukket ut over angitt byggegrense på egen tomt. Evt. balkonger o.l. tillates trukket over angitt byggegrense fra min. 4,5 m fri høyde over fortau/gangareal. Over regulert høyde tillates oppført rekkverk for takterrasse, heishus og tekniske installasjoner. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes min. 3 m tilbake fra gesims.
- k) Ved om- og tilbygg skal eksisterende fasader bearbeides og oppgraderes, slik at bygget fremstår som en helhet.

#### 4.1.4 Undervisningsformål (UND2)

- a) Det er tillatt med tiltak som fremmer området bruk til undervisningsformål. Området tillates benyttet til barnehage og skole med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer samt idrettsanlegg. Eksisterende anlegg inngår i planen.
- b) Maksimal BYA=70%; Maksimal bygningshøyde 3 etasjer
- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge samlet utomhusplan for opparbeidelse av ubebygde del av området UND 2.

#### 4.1.5 Nær- Lekeplass (BNA1 og BNA2)

- a) Det skal i tillegg til lekeplass ved inngang opparbeides nærlekeplass for barn mellom 5 og 13 år. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til etablering av lekeplassen.
- b) BNA 1 er tilknyttet felt B1, og BNA 2 er tilknyttet B2.
- c) Nærlekeplassen tilknyttet BN 1 og BN 2 skal opparbeides, drives og vedlikeholdes av utbygger/tiltakshaver/beboere. Eventuelle kommunal overtagelse skal reguleres via eget avtale.

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

### 4.2.1 Generelt kjørevei

- a) Offentlig samferdselsanlegg (veg, kjørevei, fortau, annen veggrunn, parkering, kollektivholdeplass) skal opparbeides i regulert bredde. Dersom samferdselsanlegg skal bygges ut som selvstendig tiltak skal det prosjekteres en opparbeidelsesplan. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis, og den skal:
  - sikre en helhetlig utforming av gater og veier med tilhørende arealer.
  - Opparbeidelsesplanen skal vise prinsipper for universell utforming, terrenginngrep, avbøtende tiltak, utforming av areal med kantstein, gate- og fortausbelegg, vegetasjon, belysning og event. øvrig gatemøblering.
  - Redegjør hvordan de planlagte tiltak forholder seg til helhetlig veisystem innenfor «områderegulering Finnsnes sentrum» og strategiplan for hovedsykkelveinnett.
  - Samferdselsanlegg skal utformes i tråd med reguleringsplan.



- b) Terrenginngrep for veier skal utføres på en skånsom måte, tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer / -fyllinger skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robust material tilpasset omgivelsen, og utføres samtidig med veganlegget.
- c) Veganleggets utforming, detaljering og materialbruk skal vektlegges spesielt i adkomst-veier, rundt kryss/fotgjengerovergang med tanke på fartsdempende effekt gjennom fysiske, visuelle og taktile inngrep. Adkomster skal utformes slik at passerende gang- og sykkeltrafikk skånes mest mulig for kryssende trafikk.
- d) Tilrettelegging med hensyn til lesbarhet, orientering og trygghet for «myke» trafikanter skal gjøres ved hjelp av bla. bruk av belysning, frisiktsoner, siktkorridorer, gatemøblement og vegetasjon.
- e) Ved valg av belysningsmaster og – armaturer og annen gatemøblering skal det legges vekt på tilpasning til gatemiljø og bybilde. Det må velges belysning som medfører minimal fare for strølys / blanding.

#### 4.2.2 Fortau

- a) Fortau skal opparbeides med fastdekke med jevn overflate i regulert bredde. Fortau skal være sammenhengende og helhetlig også ved nedsenk forbi innkjørslar o.l..
- b) Parkering på fortau og gang- og sykkelvei tillates ikke.
- c) Fortau skal utformes med ledelinjer i form av gjennomgående kantmarkeringer av f.eks. kantstein eller gatesteinsrader i plan. Kantmarkeringen bør være fri for hindringer.
- d) Fortau opparbeides med maks. stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbar pga. naturlig terrengforhold, kan mindre partier har brattere stigning,

#### 4.2.3 Bussholdeplass

- a) Eksisterende bussholdeplass innenfor planområdet videreføres.
- b) Flytting av bussholdeplassen eller nyetableringer skal godkjennes av vegmyndigheten og ansvarlig for kollektivtrafikk.

#### 4.2.4 Annen veggrunn

- a) Annen veigrunn omfatter annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og lignende. Eventuelle støttemurer, kummer og stikkrenner i samband med vei skal også ligge innenfor dette arealformål og være godkjent av veimyndigheten.

#### 4.2.6 Private/Felles adkomstveger (SKV4, SKV5)

- a) Kjørevegene SKV4 og SKV5 er private, og grunneier/tiltakshaver som har adkomst via SKV 4 og SKV 5 skal drifte og vedlikeholde veien i fellesskapet.
- b) Hvis utbygging eller bruksendring innenfor de tilknyttete utbyggingsområder er betinget av utvidet bruk av SKV 4 og SKV 5 skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

*Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)*

### 5.1 Reguleringsformålet B1

Før det gis brukstillatelse for nye boliger i området B1 skal veg SKV3 og fortau SF1 samt nærlekeplass BNA 1 og lekeplass ved inngang, jfr. 2.4 være ferdigstilt.

Eksisterende bebyggelse innenfor B1 skal knyttes til veg SKV3 og fortau SF1 når disse er ferdigstilt. Kjøreadkomst fra SKV 4 til B1 tillates ikke etter at SKV3 og fortau SF1 er ferdigstilt.

## **5.2 Reguleringsformålet B2**

Før det gis brukstillatelse for nye boliger i området skal veg SKV3 og fortau SF1 samt nærlekeplass BNA 2 og lekeplass ved inngang, jfr. 2.4 være ferdigstilt.

Kjøreadkomst fra SKV 4 til B1 tillates ikke etter at SKV3 og fortau SF1 er ferdigstilt.

## **5.3 Reguleringsformålet A13**

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse på område A13 skal fortau SF9 i Sjøgata være ferdigstilt.