

DETALJREGULERING AV VIKHAMMER ØVRE PLANID 201506

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.10.2019.

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 02.09.2019

Bestemmelsene for planen vil på enkelte punkter bli utfylt av retningslinjer som står i kursiv. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Vikhammer Øvre, datert 28.06.2019.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nytt boligområde med muligheter for næringslokaler.

Område Vertikalnivå 1 (under bakken) reguleres til:

- Parkeringshus/ -anlegg

Område Vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B1-4)
 - Øvrig kommunalteknisk anlegg (o_BKT)
 - Bolig/forretning/ kontor (BFK1-6)
 - Lekeplass (f_Lek1-2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV1-4)
 - Gangveg/gangareal (o_SGG)
 - Fortau (f_SF1-3)
 - Annen veggrunn (o_AVG)
- Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (o_G1-3)
- Hensynssoner
 - Bevaring kulturmiljø (H570_1)
 - Bevaring infrastruktur (H410_1-2)
- Bestemmelsesområde
 - Kulturminne (#1-8)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Arkeologiske undersøkelser

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologiske undersøkelser av det registrerte bosetningsområdet fra forhistorisk tid innenfor planområdet. Undersøkelsen bekostes av tiltakshaver i henhold til kulturminnelovens § 10. Den arkeologiske granskingen skal gjennomføres i sommerhalvåret. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelsene kan fastsettes etter søknad fra tiltakshaver.

3.2 Utomhusplan

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan for opparbeidelse av ubebygde areal for det aktuelle feltet eller tomt samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- a) Plassering av bygg og anlegg (kjøreveger/ 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. Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- d) Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.
- e) Løsning for håndtering av overvann.
- f) Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom, skred, steinsprang og erosjon.
- g) Plan for anleggsfase. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, sprenging- og anleggsarbeid kan igangsettes.

Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.

3.3 Arealoversikt

Arealoversikt over boligens bebygde areal, antall boliger samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

3.4 Avfall/ renovasjon

Sammen med byggesøknad skal det redegjøres for renovasjonsløsning. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning for boligene. Renovasjonspunkt kan tillates etablert innenfor områder avsatt til vegareal, gangareal, annet vegareal og byggeområder.

Antall fellesløsninger og beliggenheten av disse bestemmes ut fra at gangavstand fra hver enkelt hovedinngang til fellesløsning ikke skal overstige 100 meter. Plass ved nedgravde containere skal opparbeides med belysning og fast dekke, og skal være universelt utformet.

For næringsbebyggelse eller næringsdelen av bebyggelsen skal mellomagring og oppsamling av avfall løses på en slik måte at det ikke er skjemmende i gatebildet. Næringsavfall skal ikke være eksponert mot gate. Det må settes av tilstrekkelig areal for oppsamling av avfall for virksomheten på egen tomt.

Det må tas hensyn til grunnforhold og grunnvannsnivå ved endelig plassering og løsning av renovasjonspunktene.

Næringsavfall bør fortrinnsvis oppbevares i kjeller eller bak gjerde/ port.

3.5 Universell utforming

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, internt for tiltaket, i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

3.6 Matjord

I forbindelse med utbygging av området skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og i hovedsak gjenbrukes til nydyrking i Malvik på andre arealer i nærheten av planområdet eller gjenbrukes som matjord andre steder i planområdet i forbindelse med urbant landbruk. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda. Plan for håndtering av matjord skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse og skal sikre at den tekniske utførelsen av jordflyttingen blir vellykket. Utbygger må sikre nødvendige tiltak for å hindre smitte av planteskadegjørere ved flytting av matjord.

3.7 Parkering

Maksimum 5 prosent av tomtas areal kan brukes til bakkeparkering. Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under arealer som skal opparbeides som grøntareal skal dimensjoneres for å tåle utrykningskjøretøy.

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i tråd med parkeringsbestemmelsene til områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505.

Minst halvparten av parkeringsplassene for sykkel skal være under tak. Det skal legges til rette for lading av el-sykler.

3.8 Uteareal

Minimum halvparten av uteromskravet skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Resterende areal kan løses som balkonger.

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Det tillates uterom på tak.

Uteopphold på tak bør plasseres slik at det er visuell kontakt mellom uteoppholdsarealet og boligene.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Uteanlegg skal opparbeides med allergivennlige planter.

Minimum uteareal er 40 m² per boenhet eller per 70 m² BRA. 50% som fellesareal.

3.9 Varelevering

Varelevering til BFK1 og BFK2 skal foregå fra f_SKV2.

3.10 Støy

Plassering av bygninger skal der det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i veggliv med disse, slik at veggliv defineres langs Malvikvegen. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 skal legges til grunn i planlegging av området.

Etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul støysone angitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.
- Boliger skal ha tilgang til et stille privat eller felles uteoppholdsareal som følger arealanbefalingene for ulik type bebyggelse angitt i M-128-2014.
- Halvparten av alle oppholds- og soverom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha tilgang til minst ett åpningsbart vindu mot stille side iht. tabell 3 i T-1442/2016.
- Lekeplasser må ligge utenfor gul støysone, dvs. i hvit støysone i T-1442/2016 for gjeldende støykilde (veg eller bane).

3.11 Støyskjerming

Det må etableres støyskjermer/ -voll mot jernbanen eller lokale støyskjermer for skjerming av private utearealer/ balkonger. Eksakt plassering av støyskjerming avklares i byggesøknad. Ved byggesøknad skal det redegjøres for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

3.12 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Ved byggesøknad skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.13 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. 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 hindrer spredning.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Område for bebyggelse, fellesbestemmelser

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense er denne felles med formålsgrense.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 6 boliger pr. dekar innenfor planområdet. Samlet %BYA innenfor de ulike delfelt skal ikke overstige nedenfor angitte %BYA:

| Felt | Maks tillatt %BYA |
|-------------------|-------------------|
| B1 | 50% |
| B2 | 50% |
| B3 | 50% |
| B4 | 50% |
| BFK1 | 50% |
| BFK2 | 40% |
| BFK 3, BFK4, BFK5 | 60% |
| BFK6 | 25% |

Parkering delvis eller helt under terreng skal ikke medregnes i maks tillatt %BYA.

4.1.3 Høyde på bebyggelse

Langs Malvikvegen tillates maks 4 etasjer. Det skal sikres variasjon i byggehøyde langs Malvikvegen for å få et variert inntrykk i gateløpet.

I delområde BFK3, BFK4, B2, B3, B4 tillates det fra 2 til 5 etasjer. Hovedprinsippet for byggehøyder er at bebyggelsen skal trappes av nedover i terrenget fra 3 og 4 etasjer mot Malvikvegen til maks 3 etasjer mot sjøen.

Oppbygg for heis i takflaten tillates inntil 1 meter over gesims, også inntil fasade. Øvrige tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 2,5 m over gesims og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 m fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Felleshus kan ha maks gesimshøyde på 3 meter over terreng.

For felt B2, B3 og B4 regnes høyde på bygg fra ferdig planert terreng. For andre felt regnes høyde ut ifra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bebyggelsens høyde regnes ut ifra en etasjehøyde på tre meter for bolig og 5 meter for næring. For rekkehusbebyggelse med saltak tillates det i tillegg to meter høyere mønehøyde.

For blokkbebyggelse med saltak tillates det høyere mønehøyde for å sikre antall etasjer. Endelig mønehøyde skal godkjennes av kommunen og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

4.1.4 Grønne tak

Det bør opparbeides grønne tak som kan brukes som fordrøyning av overvann, bidra til biologisk mangfold, estetikk, helsetiltak og matproduksjon.

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 Formål

Felt B1 skal brukes til boligbebyggelse.

4.3 Boligbebyggelse B2, B3 og B4

4.3.1 Formål

Felt B2, B3 og B4 skal benyttes til blokkbebyggelse, lavblokkbebyggelse og rekkehusbebyggelse. Det tillates ikke blokkbebyggelse eller lavblokkbebyggelse mot o_G2.

Innenfor feltet gjelder følgende krav til nedtrapping:

- Alle gavlvegger i B3 og B4 som vender mot nordvest skal nedtrappes.
- Mot o_G3 skal bebyggelsen nedtrappes til maks 3 etasjer (kjeller/sokkel regnes ikke med).

4.4 Kombinert bebyggelse BFK1 – BFK5

4.4.1 Formål

Felt BFK1 – BFK5 skal benyttes til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke etablering av forretningsareal for plasskrevende varer.

Bebyggelse som har fasade mot Malvikvegen skal ha næringsvirksomhet, forretning/ kontor i første etasje, minimum første etasje skal avsettes til publikumsrettet virksomhet. Fasader skal ha åpen karakter i 1. etasje mot sør. Det skal sikres åpninger i bygningsmassen fra Malvikvegen og nordover til sjøen.

Bygg like vest for tunet i (H570_1). gis en avtrapping i høyde til 2-3 etasjer med tilbaketrukket etasje nærmest eksisterende gårdstun, slik at hensynet til tunet ivaretas.

Eksisterende grisefjøs utenfor firkanttunet tillates revet.

Innenfor feltene gjelder følgende krav til nedtrapping:

- Alle gavlvegger som vender mot nordvest i felt BFK 2, BFK 3 og BFK 4 skal nedtrappes (kjeller/sokkel regnes ikke med).

4.5 Kombinert bebyggelse BFK6

4.5.1 Formål

Kombinert formål forretning/service/bolig hvor det et tillates etablert service, kultur, handel og bolig.

4.6 Lekeareal

Felles lekeareal f_LEK1 og f_LEK2 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal. Lekearealene skal være felles for alle boliger innenfor planområdet, og skal være tilrettelagt for store og små barn. Felles lekeareal skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, utforming og kvalitet og opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Malvik kommune. Det skal etableres strøkslekeplass i forbindelse med utbygging av planområdet i friområde o_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505.

4.7 Øvrig kommunalteknisk anlegg

Felt o_BKT skal benyttes til pumpestasjon.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, fortau og gangveg/gangareal

O_SKV1-2, o_SGG og o_SF1-3 er offentlige samferdselsanlegg. F_SKV1-4 og f_SF1-5 skal være felles samferdselsanlegg for alle feltene. f_SKV1 skal være felles for B2, BFK3, BFK4, BFK5 og BFK6. f_SKV2 skal være felles for B1, BFK1 og BFK2. f_SKV3 skal være felles for B3 og B4. f_SKV4 skal være felles for alle feltene samt eiendommene Malvikvegen 304 – 314.

Adkomstpilene er veiledende og kan justeres i forbindelse med byggesak.

5.2 Annen veggrunn o_SVT

Det tillates ikke bygging av gjerder eller andre tiltak som kan hindre opplag av snø.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

Områdene o_G1, o_G2 og o_G3 skal være offentlige. Det skal opparbeides en sammenhengende forbindelse for gående gjennom områdene. Områdene skal ha en tydelig blågrønn karakter. Det tillates etablering av forbindelser med hardt underlag på tvers av området o_G1 og OG2 for å sikre kommunikasjon mellom utbyggingsområdene.

O_G1 skal inngå i utomhusplanen for BFK1, BFK2, BFK3, BFK4 og BFK5. O_G2 og o_G3 skal inngå i utomhusplanen for B2, B3 og B4.

Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen.

Det tillates at områdene inngår som en del av krav til felles uteoppholdsareal for boligfeltene.

Innenfor formålet o_G3 skal det etableres gangveg til undergang under jernbanen.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1.1 H570_1 Kulturmiljø

Tunstrukturen med firkanttun skal bevares, og skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, med antikvariske verdier i behold gjennom istandsetting. Fasadene kan etter søknad endres så langt dette ikke svekker uttrykket av gårdsbruket. Det skal innhentes uttalelse fra fylkeskommunen før det gjøres vedtak.

Før ombygging eller riving av bygninger vedtas, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Dersom bygninger må rives, endres vesentlig eller brenner ned skal ny bygning settes opp samme sted, og ha samme fotavtrykk, form, proporsjon og skala som den bygningen det skal erstatte/kopiere.

Regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) skal gis anledning til å uttale seg før byggetillatelse for eventuelle nybygg kan gis.

Ved fortetting bør ny bebyggelse ikke komme nærmere enn at tunene fortsatt blir fattbare, og kan oppleves og leses som viktige kulturhistoriske spor. Eksisterende vegetasjon, hageanlegg, alleer, trerekker mm. skal bevares og styrkes. Mindre justeringer kan aksepteres.

Bygg like vest for tunet i (H570_1). gis en avtrapping i høyde til 2-3 etasjer med tilbaketrukket etasje nærmest eksisterende gårdstun, slik at hensynet til tunet ivaretas.

7.1.2 Teknisk infrastruktur

Hensynssoner H410 skal sikre frie flomveger for overvann i tilknytning til grøntakser mot sjøen. Det skal ikke etableres tiltak i flomvegene som kan være til hinder for fri flomveg. Hovedledninger for teknisk infrastruktur kan legges i hensynssonen, og ved evt. gravearbeider skal hensyn til disse ivaretas.

8 BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 - #8 – arkeologisk utgravning

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, markert som bestemmelsesområder i plankartet som #1, id. 215591-1. og #8, id. 215598-1.

#2, id. 215592- 1, #3, id. 215593-1, #4, id. 215594-1, #5, id. 215595-1, #6, id. 215596- 1, #7, id. 215597- 1, kan fjernes uten vilkår om videre arkeologiske undersøkelser.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Før igangsettingstillatelse

9.1.1 Vurdering av grunnforhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Den geotekniske rapporten skal også inneholde en vurdering av sikker byggegrunn i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 samt dokumentere skråningsstabilitet og mulige setninger for jernbane.

9.1.2 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må det gjennomføres en miljøteknisk vurdering. Av vurderingen skal det framgå om det er behov for miljøtekniske grunnundersøkelser.

9.1.3 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for utbyggingstiltak innenfor planområdet gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Kommunen kan regulere arbeidstidsbestemmelsene når støyende arbeid utføres i eksisterende bebygde områder.

9.1.4 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp og renovasjon skal være godkjent av Malvik kommune før tiltak for nye boliger og næringsbebyggelse igangsettes. Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til EL - forsyning (høyspent/lavspen), tele - /fibernet, avfallshåndtering, friskt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner.

9.1.5 Sikring mot jernbanespor

For nye tiltak som grenser til jernbaneområder kan det ikke gis brukstillatelse før det er satt opp gjerde mot jernbanen. Tiltakshaver/ grunneier er ansvarlig for både etablering av gjerdet, samt framtidig vedlikehold. Gjerdet skal være minimum 1,80 meter høyt og skal plasseres etter avtale med Jernbaneverket. Jernbanens sluker og avløp må ikke brukes til overvannshåndtering uten avtale med jernbaneverket. Det samme gjelder for etablering av avløpsrør og andre ledninger under jernbanesporene.

9.1.6 Krav som må oppfylles før utbygging

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål (eksisterende og planlagte), kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

1. Kommunaltekniske anlegg. Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikkløsninger være en del av dokumentasjonen.
2. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister og fotgjengere.
3. Elektrisitetsforsyning og energiløsning/eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
4. Barnehager/skolekapasitet. Utbygging av boliger kan ikke starte før barnehage- og skolekapasitet er sikret, i henhold til prognoser.
5. Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet).
6. Før det gis brukstillatelse skal oppgradering og utbygging av veier og plasser være ferdigstilt i henhold til reguleringsplan/utomhusplan.
7. Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og uterom er ferdigstilt.
8. I byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig frisikt er ivaretatt.
9. Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i det aktuelle byggeområdet. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent regulerings- eller utomhusplan.
10. Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 før evt. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/16 eller senere.
11. Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet før nytt transportsystem for overvann og spillvann er etablert. Kapasitet på avløpsledninger og renseanlegg skal være sikret før nye boliger kobles på.
12. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal miljøgate i felt o_SV1 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med godkjent regulerings- eller utomhusplan.
13. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal friområde o_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505 være opparbeidet eller sikret opparbeidet som strøkslekeplass og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper i samsvar med godkjent regulerings- eller utomhusplan.
14. Før det gis igangsettingstillatelse for feltene B1 – B6 og BFK skal adkomstløsning fra Malvikvegen være opparbeidet. Løsningen skal være godkjent av Malvik kommune.
15. Før det gis brukstillatelse for boliger skal det i påvente av miljøgate etableres et krysningpunkt over FV 950 ved krysset til Vikhammeråsvegen som vist på illustrasjonsplanen.

For å sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Øvre Vikhammer kan det inngås utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene bør fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtale varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

9.1.7 Kommunale boliger

Når det utarbeides utbyggingsavtaler for boligområdene skal kommunen sikres forkjøpsrett på inntil 5% av boligmassen til kommunale boliger. Tidsfrister for å melde eventuelle behov, og retningslinjer for prisfastsettelse samt øvrige forhold avtales i utbyggingsavtalen for hvert enkelt prosjekt.

9.2 Før brukstillatelse

9.2.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

| Følgende samferdselsanlegg opparbeides: | Før det gis brukstillatelse for: |
|---|----------------------------------|
| o_SKV1, o_SKV2, o_SF1 | Alle felt innenfor planområdet |
| f_SKV1, f_SF1 | B2, BFK3, BFK4 og BFK5 |
| f_SKV2, f_SF2, f_SF3 | BFK1 og BFK2 |
| F_SKV3, f_SF4, f_SF5 | B3 og B4 |
| o_SF2, o_SF3 | B2 og B3 |
| f_SKV4 | BKT |

9.2.2 Lekeareal

Lekeareal ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

| Følgende lekeareal opparbeides: | før det gis brukstillatelse for: |
|---------------------------------|----------------------------------|
| f_Lek1 | BFK3, BBFK4, BFK5 |
| f_Lek2 | B4 |

9.2.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

| Følgende grønnstruktur opparbeides: | før det gis brukstillatelse for: |
|-------------------------------------|--|
| o_G1 | BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5 |
| o_G2, o_G3 | Siste utbyggingstrinn innenfor planområdet |

9.3 Utbyggingsrekkefølge

BFK2-4, f_LEK1 og B2 bygges ut først. B3 og B4 kan påstartes når 50% av BFK2-4, f_LEK1 og B2 er utbygd.