

DETALJREGULERING AV TO OMRÅDER PÅ HOVDE SØR

Felles planbeskrivelse for Detaljplan for Gnr/Bnr 66/447 m.fl og Detaljplan for Gnr/Bnr 66/449 m.fl. Planene fremmes samtidig for 1.gangs behandling.

PLANBESKRIVELSE

Dato for siste revisjon av beskrivelse

19.03.12

Bakgrunn

Detaljplan 1 for Gnr/Bnr 66/447 m.fl fremmes med Norbohus som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver *Systembygg AS*.

Detaljplan 2 for Gnr/Bnr 66/449 m.fl fremmes med Arkiplan AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver *Ørland kommune*.

Hensikten med planene er å legge til rette for boligbebyggelse på Hovde sør i tråd med gjeldende kommuneplan. Boligbebyggelsen viderefører dagens boligfelt sørover, med en tetthet på 2 boliger pr dekar iht overordnet plan. Det legges til rette for almen tilgjengelighet til strandsone og hauger og sikres god integrering av grønne verdier inn i en relativt tett boligbebyggelse.

Arbeidene med planene er kunngjort henholdsvis 28.06.2011 og 15.11.2011.

Oversikt over berørte eiendommer Detaljplan for Gnr/Bnr 66/447 m.fl

Gnr/bnr	Navn	Adresse
66/447	Systembygg	
66/26	Forsvaret	

Oversikt over berørte eiendommer Detaljplan for Gnr/Bnr 66/449 m.fl

Gnr/bnr	Navn	Adresse
66/449	Ørland kommune	
66/5	E.Albrigtsen	
66/448		
66/25	Forsvaret	
66/125	Ørland kommune	
66/134	Trønder Energi	
66/148		

Liste over vedlegg

Felles vedlegg

Vedl 1	Illustrasjonsplan	datert 19.03.12
Vedl 2	Lengdesnitt A-G	datert 19.03.12
Vedl 3	Illustrasjon fjernvirkning	datert 19.03.12
Vedl 4	Solstudie mars	datert 19.03.12
Vedl 5	Solstudie mai	datert 19.03.12
Vedl 6	Solstudie juni	datert 19.03.12
Vedl 7	Oversikt boligantall	datert 19.03.12
Vedl 8	Svarbrev samråd STFK	datert 16.02.12
Vedl 9	Perspektiv fra nordøst	datert 19.03.12

Egne vedlegg Detaljplan 1 for Gnr/Bnr 66/447

Vedl Systembygg 1	Arealoppgave	
Vedl Systembygg 2	Svar Myndigheter planoppstart	datert div
Vedl Systembygg 3	Uttalelse W Sand planoppstart	25.08.2011
Vedl Systembygg 4	Arkeologisk rapport	07.06.2011

Egne vedlegg Detaljplan 2 for Gnr/Bnr 66/449

Vedl Ørland 1	Arealoppgave	
Vedl Ørland 2	Arealberegning BYA	datert 12.03.12
Vedl Ørland 3	Hustyper brukt plan	datert 15.03.12
Vedl Ørland 4	Svar FMST planoppstart	datert 27.02.12
Vedl Ørland 5	Antikvarisk uttalelse Nerhovd STFK	datert 30.09.10
Vedl Ørland 6	Arkeologisk rapport	datert 20.10.11

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ut fra en gjennomgang av sjekklister for ROS analyser er følgende tema funnet relevant for planene og vil bli behandlet spesielt i nedenstående planbeskrivelse:

Natur og Miljøforhold

Rasfare

Flomfare

Sårbar Flora

Sårbar fauna

Forurensingskilder

Flystøy

Høyspentlinjer

Transport

Trafikksikkerhet

Avgrensning og størrelse på planområdene

Planområdene utgjør til sammen 175 da, hvorav ca 110da utgjør byggeområder – i all hovedsak boligformål.

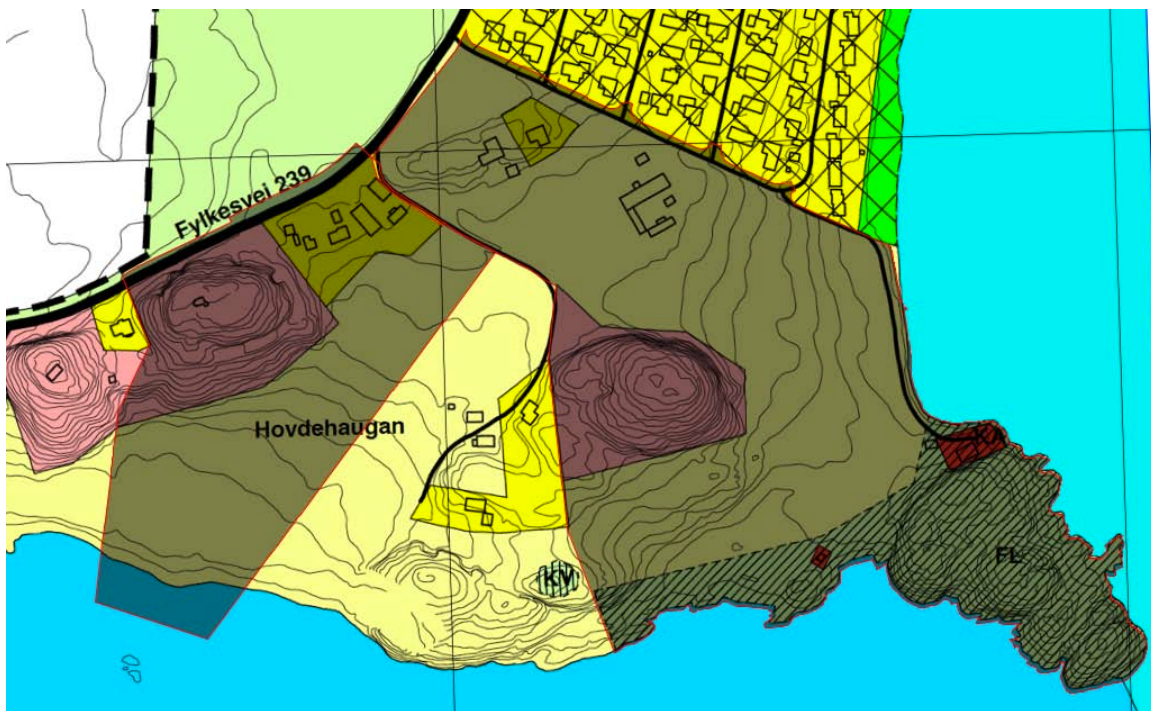


Fig. Planarealene vist i grå farge over kommuneplanens arealdel.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Området brukes i dag til jordbruk, noen boliger, samt naturområder langs sjø og på haugene. Haugene (markert rosa på kommuneplanen) er forsvarrets eiendom og nyttes i noen grad i militær aktivitet (Øvelser). Arealene ned mot sjø brukes også i dag som rekreasjonsområder – det er både strand og svaberg som nyttes på varme dager og strandsone som nyttes som turmål året rundt. Byggeområdene i planforslagene samsvarer i all hovedsak med dagens jordbruksareal.

Prognose for havstigning

Vestlandsforskning mfl. utarbeidet i 2008 studien «Naturskade i Ørland» notat nr 5/2008. Denne konkluderte med at sannsynlig havstigning for Ørland ville gi høyeste stormflo over NN1954(kote 0 grunnkart) på 2,48m i 2025 og 2,67m i 2060.

Arealer nærmes sjø vil

Det vurderes å være liten samfunnsmessig risiko mhp havstigning knyttet til planens utbygging av boligområdene på Hovde sør såfremt byggeområder heves til over cote 3,0

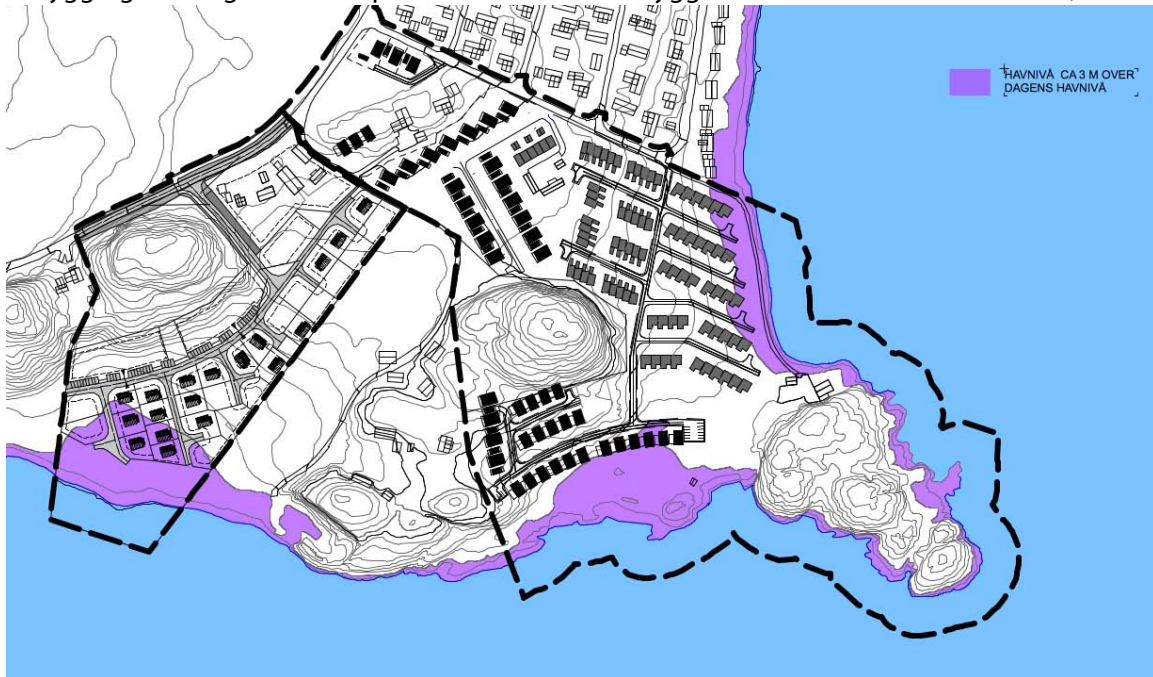


Fig. Fiolett farge angir områder som ligger under cote 3

Grunnforhold:

Rasfare

Når planforslag leveres inn pågår grunnundersøkelser med prøverigg i planområdet. Bakgrunn er å avdekke eventuelle lommer med usikker grunn. Ut fra erfaringer fra byggegrunn i tilstøtende grunn er byggegrunn trolig god, men med mulige små lommer med kvikk leire. Det er sannsynligvis ikke risiko for områdestabilitet – kun spørsmål om setningsstabilitet for enkelte tomter. Hoveddel av strandsone består av fjell i dagen, hvilket gjør at sammenhengen mellom områdestabilitet ute i sjøområdet og på land trolig er liten. Disse forholdene blir avklart i pågående undersøkelser og innarbeidet i beskrivelse og bestemmelser før 2.gangs behandling.

Forurensning i grunnen

Området er brukt som jordbruksområde fram til i dag. Under 2.verdenskrig etablerte tyske styrker luftvernstillinger på haugene og lyskaster/observasjonsposter nede mot sjøen på Hovdtåa. Forsvaret hadde også luftvernstillinger på haugene etter krigen. Vi har ikke kunnet framskaffe kart over området som viser bruken, men så langt vi har kunnet bringe på det rene har det ikke vært større virksomheter som kunne ha vesentlige forurensningsrisiko mot grunn. (Drivstoffdeponi, verkstedvirksomhet, lagerhaller mv)

Ut fra historisk kjennskap er det ikke grunn til å anta at det er behov for ytterligere miljøkartlegging av området for å nytte området til boligbebyggelse.

For å redusere transportarbeid og å gjøre seg nytte av stedlige ressurser er det ønskelig å gjenbruke vekstjorda i grøntareal og lekeplasser i nytt boligområde.

Kulturminner-fornminner

I forkant av reguleringsarbeide ble det gjennomført arkeologiske påvisningsundersøkelser. Rapporter er vedlagt som egne vedlegg. Konklusjon er at det ikke er påvist automatisk fredede forminner i området. Normal aktsomhet i gravearbeider og varsling ved mistanke om funn utøves i anleggsfasen. For Delplan 1, Systembygg, er bebyggelse trukket lengre opp mot Sankthanshaugen enn tilfelle var da påvisningsundersøkelsene fant sted. Det kan dermed være behov for supplerende undersøkelse her.

Naturverdier – vurdering etter prinisppene i Naturmangfoldsloven.

Kunnskapsgrunnlaget

Tiltakene i planen berører i all hovedsak areale som i dag nyttes som jordbruksareal – altså arealer som driftes med stor grad av monokulturer – artsmessig sett. Konsekvenser av tiltak bør dermed være begrenset mht naturmangfold, og krav til innhenting av kunnskapsgrunnlag bør stå i forhold til dette. Kommunens egne viltkart, Dirnats Naturbase, samt generell lokal kunnskap om området blir lagt til grunn. Det er ikke gjort egne fagutredninger av artsmangfold i området.

Naturverdier på land

Flora.

Planforslagene innebærer i all hovedsak endring av jordbruksarealene innfor planområdene. De grønne arealene –friluftsområdene vil naturlig nok bli mer brukt og dermed ha økt slitasje, men det er ikke lagt opp til tiltak i disse arealene. Det antas derfor at planenes betydning for flora i området er relativt liten.

Fauna.

Det er ikke registreringer på temakart for hjortevilt for området. Dette er også naturlig da området er et hjørne av landområdet på Brekstad og dermed ikke kan være trekkvei for hjortevilt.

Naturverdier i sjø

Strandsonen er del av et svært rikholdig område mhp sjøfugl. Det internasjonale verneområdet Grandefjæra er ikke langt unna og det er registrert store sammenhengende områder med bløtbunn i Dirnats Naturbase.

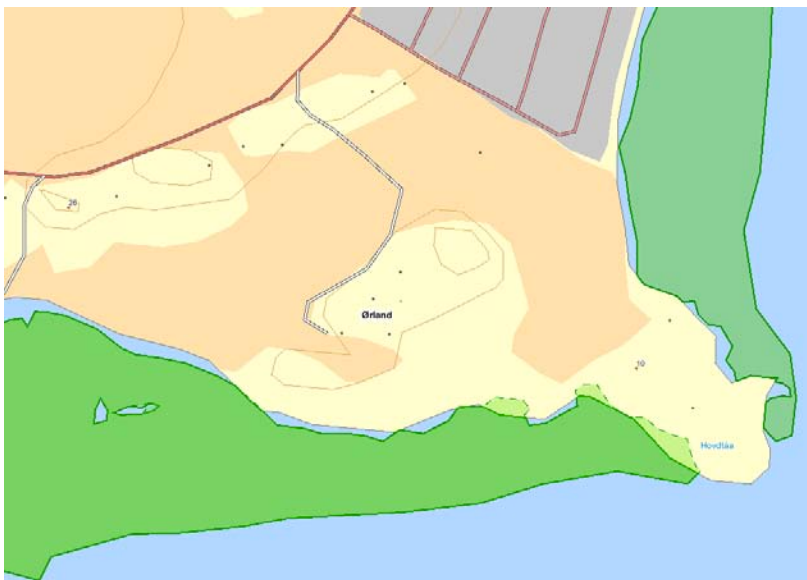


Fig. Utsnitt fra Dirnat sin Naturbase. De grønne områdene viser bløtbunnsområder klasse A

Føre-var –prinsippet.

Det er vurdert at byggeområdene ikke beslaglegger områder med høyt eller sårbart naturmangfold, og at føre-var-prinsippet ikke er aktuelt å benytte i denne saken.

Økosystemtilnærming og samlet belastning

Samlet belastning på økosystemene må sees i et større perspektiv enn planområdene. Det er sjøområdene og strandlinja som er det mest aktuelle økosystemet å se på i en slik sammenheng, idet vi her har registreringer av viktige bløtbunnsområder. Planene forbyr tiltak i sjø, slik at direkte påvirkning håndteres via bestemmelsene. Ut over dette er det utslipp til sjø gjennom byggetid og brukstid av boligområde som kan ha påvirkning. Dette håndteres gjennom avløpshåndtering og gjennom gjeldende regler for utslipp fra virksomhet (Byggeplass)

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Utbygging av avløpsnett og system for håndtering av avløp sikres via kommunalt Avløpsanlegg på Hovdtåa og belastes utbygger og beboer gjennom grunnkostnader ved etablering og kommunale avgifter ved drift.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Utbygging av boligområdet må betraktes som småskala bygge og anleggsvirksomhet som vil foregå med kjente og velprøvde bygge og anleggsteknikker, hvor det i størst mulig grad benyttes stedlige ressurser mhp transportarbeid.

Rekreasjonsverdi for Voksne og for Barn og unge

Hovdtåa er brukt som friluftsområde også i dag, både strandsone og hauger benyttes året rundt. Det er sentrumsnært og dermed tilgjengelig i gangavstand for mange mennesker. Dyrka åker gjør at flatene er tilgjengelig kun i vinterhalvår, og sparsomt med snø gjør bruken av flatene svært begrenset.

Områdene brukes av alle aldre - også barn, men det er ingen funksjoner i nærområdet (skoler, barnehager, idrettsanlegg) som gir hyppig bruk av området, og beliggenheten utenfor tettbebyggelsen gjør at området ikke er naturlig samlingsplass for barn og unge. En må bestemme seg for å dra utover dit.

Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Landskapet på Ørlandet er særegent i trønders sammenheng: Et flatland som går nesten i ett med horisonten, kun brutt opp av enkelte steinknauser og hauger. Nær sagt alt areal mellom haugene er dyrket mark, og åkrene danner jevnt fargede flater mellom bygningsgruppene i landskapene.



Brekstad sett fra Hurtigbåten



Strand vest i planområdet. Militære anlegg fra krigen i bakgrunnen (på naboområde)



Stranda sett vestover fra Hovdtåa



Østre del av byggeområdene sett fra Nerhovd og ned mot sjø på Hovdtåa

Solforhold

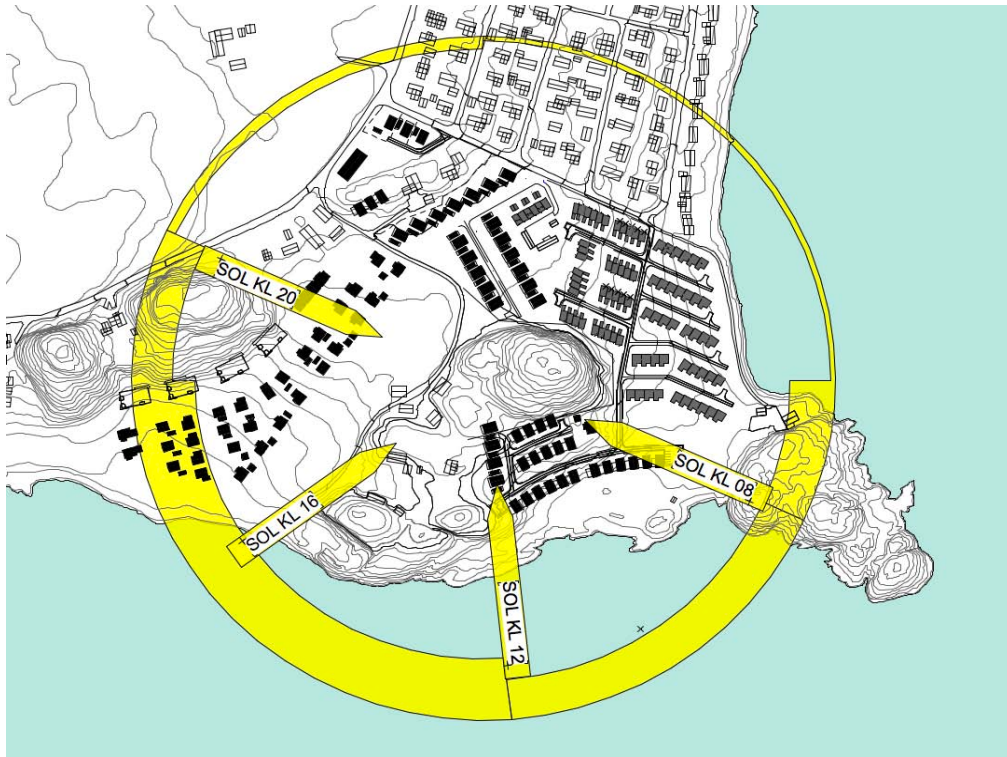


Fig Solas retninger på planområdet. I løpet av ettermiddagen vil solsida for boligene gradvis dreie bort fra utsiktssida. Oppholdsområdene på tomtene må henvende dels mot utsikt, dels mot sola.

Vind

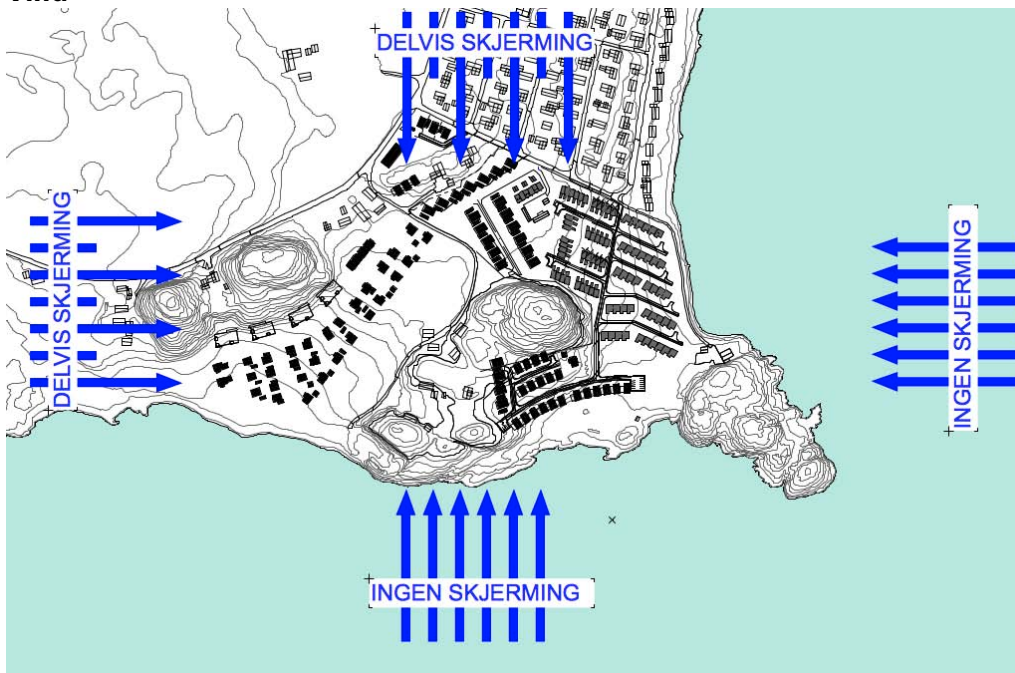


Fig . Vinden som kommer fra sjøen, dvs fra syd og østsektor vil ganske så uskjermet. Sjøutsikt vil i stor grad være vindutsatt, såfremt det ikke anlegges gode lokale skjerminger av uteoppholdsplasser.

Klimatiske konsekvenser for planforslaget er at det er vektlagt henvendele på tomter som gjør at adkomst i størst mulig grad er fra øst eller nord – slik ad oppholdssoner med ettermiddags- og kveldssol kan etableres. Bebyggelse vest og nord for Hovdtåa er planlagt som sammenhengende rekker som kan gi lesener på adkomstside (innsiden) av bebyggelsen. Denne bygningsmassen bør også kunne skjerme balløkka (f_LEK 6) fra kald vind fra sjøen.

Antikvarisk verdifull bebyggelse eller anlegg

Gårdstunet på Nerhovd gnr/bnr 66/449 er vurdert av STFK i eget vedlegg. Bygningene har antikvarisk verdi idet det representerer et karakteristisk firkant-tun idet interiør i våningshus og eldhus er relativt intakt. Ut fra bygningenes tilstand og framtidige bruksverdi er det fra eier ønskelig å bevare våningshus, eldhus og stabbur, men rive fjøset. Dette er lagt til grunn i planforslaget.



Trafikkforhold

Områdene har kjøreadkomst via Fv 239. Denne er lite belastet trafikkmessig, men det er behov for segregering mellom kjørende og gående/syklende, spesielt fordi dette også vil være naturlig skolevei for barn i nytt boligområde. I tillegg til Fv 239 vil gate langs sjø mot rådhus og kulturhus i sentrum være naturlig trafikkveg for gående og syklende. Denne har svært liten biltrafikk og vil kunne ha blandet trafikk. Trafikk på Fv 239 er såpass liten at det er ansett som uaktuelt å gjøre støy målinger i planarbeidet.

Kollektivtilbud

Det er ikke busstilbud på Fv239, og det vil trolig ikke være trafikkgrunnlag for dette etter utbygging av boligområdene i planene.

Skolekretser og –kapasitet

Arealet inngår i kretsen for Hårberg barneskole og Brekstad ungdomsskole. Ørland kommune står foran en vesentlig endring av sosial infrastruktur som følge av basevalg for luftforsvaret. Barneskolen har i dag relativt begrenset økt kapasitet, og ligger i umiddelbar nærhet av flyplassen – innenfor rød sone på flystøykart. Skolekapasitet og lokalisering av barneskole må sees på i en større sammenheng, og har ikke virkning for denne planen. Ungdomsskolen er nybygd og ligger ca 1km unna planområdet. Det er Gang og sykkelvei langs Fylkesveien i dag og denne blir forlenget fram til avkjørsel for Detaljplan 66/447.

Barnehager

Kommunen har 2 barnehager med i alt 48 småbarns- og 144 storbarnsplasser. **Futura** barnehage ligger på Lerbern, midt mellom Opphaug og Brekstad, **Borgen** ligger på Ottersbo. I tillegg finnes 3 private barnehager, Teletunet på Opphaug, Marihøna på Grande og Solblomsten på Brekstad. Det er ikke planlagt nye etableringer av barnehager i forbindelse med boligområdene på Hovde sør.

Energiforsyning –varme.

Det er lagt opp til et lokalt fjernvarmeanlegg for Hovde sør for å sikre en felles energiløsning som ikke er basert på fossilt brensel og dermed løser miljøkravene til energi i Plan og Bygningsloven. En felles energiløsning er vurdert å være hensiktsmessig både samfunnsmessig (sunne energikilder – rasjonell ressursbruk) og for den enkelte boligeier ved at det gir godt inneklima og forutsigbare virkninger i nærmiljøet. Av hensyn til det siste er det i bestemmelsene satt forbud mot etablering av luft til luft varmepumper i området idet visuelle og støymessige virkninger av slike anlegg er svært uforutsigbare i tette boligområder.

Energiforsyning –elektrisitet.

Sjøkabel med hovedforsyning til Brekstad kommer via sjøkabel til Energianlegg vest for Hovdetåa, markert som EA anlegg i friluftsmål ved sjø på Detaljplan 66/449. Videre trasé for 66kV ledning går over østre del av planområde opp til Fylkesveien. Traseén er forutsatt lagt om slik at jordkabel følger Flåttenvegen. Det er lagt inn en sikringssone på 6m på plankart , dvs 3m på hver side av trasé.

Foserkraft har forutsatt at boligområdene forsynes via 3 stk nye nettstasjoner 400V. Disse er regulert inn på plankart.

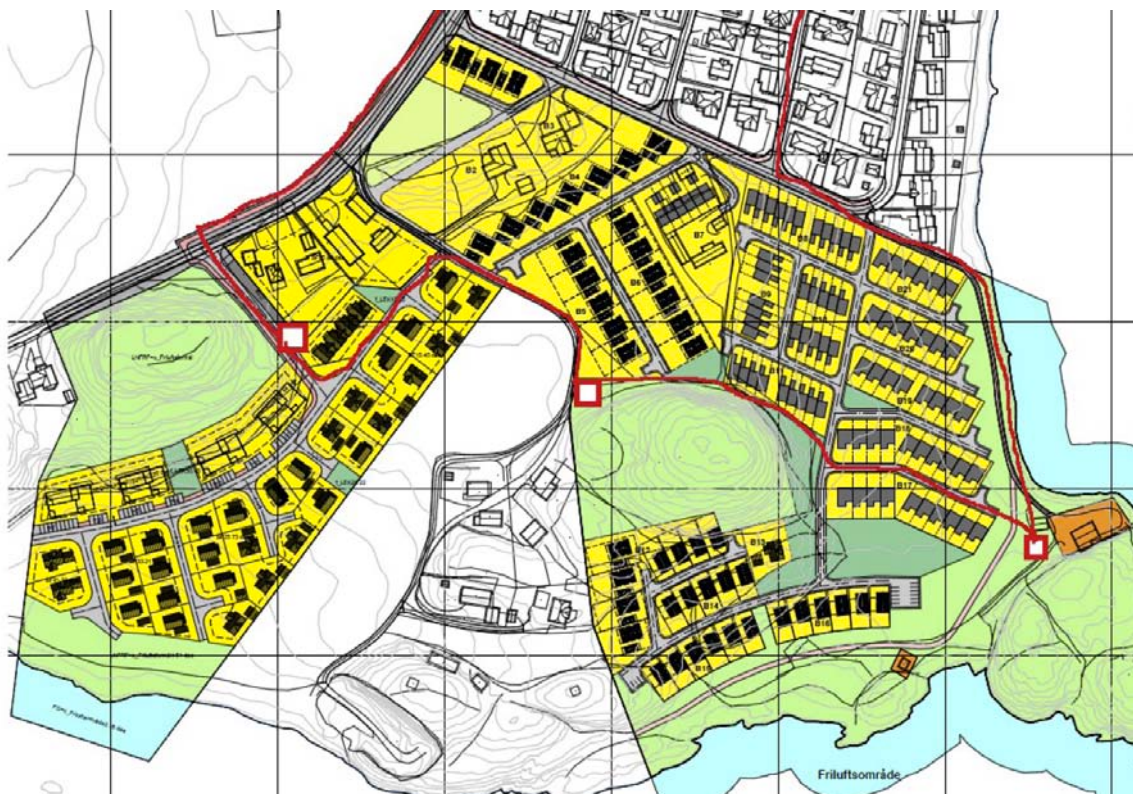


Fig. Planlagte traseér for nettstasjoner i området.

Kapasitet for vannforsyning og avløp

Eksisterende avløpsnett i området er tilkoblet avløpsanlegg ved Hovdtåa, regulert AA-anlegg på Detaljplan. Anlegget er forutsatt ombygd for å sikre kapasitet for fult utbygd område iht planforslagene.

Annen risiko eller sårbarhet:

Flystøy

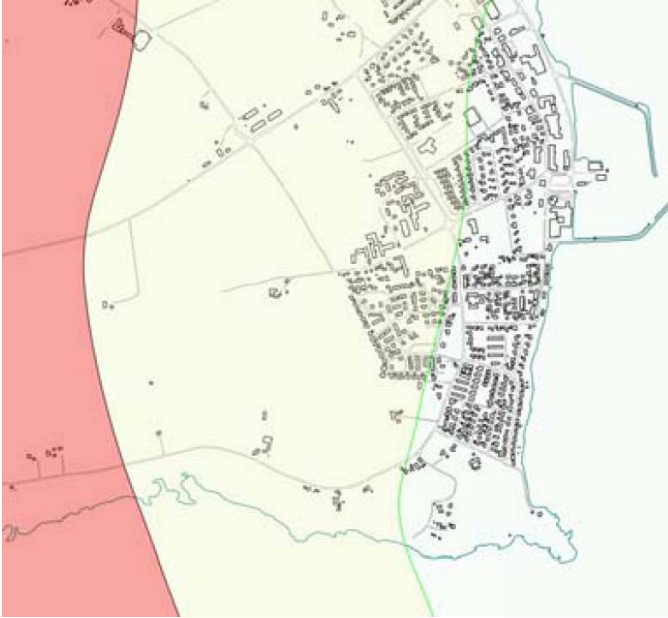


Fig Flystøykart Ørland. Vestre del av Detaljplan 66/447 ligger innenfor gul støysone, dvs område hvor støyømfindtlig virksomhet skal kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende forhold. Innendørs støynivå er greit å tilfredstille også mhp flystøy. Imidlertid er det svært vanskelig å se for seg av bøtende tiltak for utendørs støy. Området er likevel vurdert som godt egnet for boligformål. Støysonekart for flystøy forventes revidert innen bygging av boliger gjennomføres, og det er i bestemmelsene angitt at nyeste flystøykart skal legges til grunn for prosjektering av boligene.

Annen ulykkesrisiko

Konflikt militær virksomhet- friluftsmål.

Kombinert bruk av haugene som friluftsmål og militær virksomhet forutsetter at anlegg for militær bruk er forsvarlig sikret når de ikke er i bruk og at avgrensing av bruk som friluftsmål-lek er tydelig når området er i bruk som militært øvingsområde. Dette er uproblematisk i dag – og det forutsettes at dette er tilfelle også i framtid. Når militæret øver utenfor avsperrede områder er sikkerhetssystemer tilpasset innpassing i sivil bruk.

Forhold til sjø – fare for drukning

Sjøkant og strandsone kan være en farlig oppholds og lekeplass avhengig av vær og egen oppmerksomhet på risiko. Spesielt vil svaberg på Hovdtåa være farlig i gitte situasjoner. Det er ikke lagt opp anlegg i strandsonen og det er dermed ikke bygde tiltak med økte krav til sikkerhet. Gangsti langs sjø angir naturlig grense for bygde anlegg, og lekeplasser lagt innefor denne. Planene gir ikke behov for sikring mht ulykkesrisiko ift drukning.

Samråds- og medvirkningsprosess

Det ble gjennomført samrådsmøte og befarings med Fylkesmann, Fylkeskommune og Vegvesen 09.02.2012. For øvrig er det kun gjort direkte avklaringer mot ulike berørte parter i området. Dette er:

Fosenkraft AS

Forsvaret

Berørte grunneiere.

Teknisk etat Ørland kommune.

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har gitt innspill til planene i etterkant av møte. Disse er vedlagt som egne vedlegg til beskrivelsen. Innspill er i all hovedsak innarbeidet i revidert planforslag.

For Detaljplan 1, Systembygg var det også innkommet innspill til planoppstart fra NVE, FMST, Vegvesenet, samt 1 nabo – W Sand. Innspill er imøtekommet eller uaktuelle på grunn av endring i plan.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

Boligområder Konsentrert og Frittliggende Boligbebyggelse

Energianlegg (nettstasjoner)

Avløpsanlegg

Felles lekeareal

Kjøreveg

Fortau

Gang- og sykkelveg

Annet vegareal

Parkering

Jorbruksareal

Friluftsmål i sjø og på land

Planlagte byggeområder

Grad av utnytting:

Alle byggeområder reguleres med maksimale byggehøyder og maksimal bebygd areal, BYA. Dette er valgt fordi det gir en god styring av bygningsvolumenes størrelse samtidig som det sikrer andelen av grønne flater innenfor byggeområdene.

Arealoppgave for planforslagene er vedlagt som egne vedlegg.

Bebyggelsens plassering og utforming

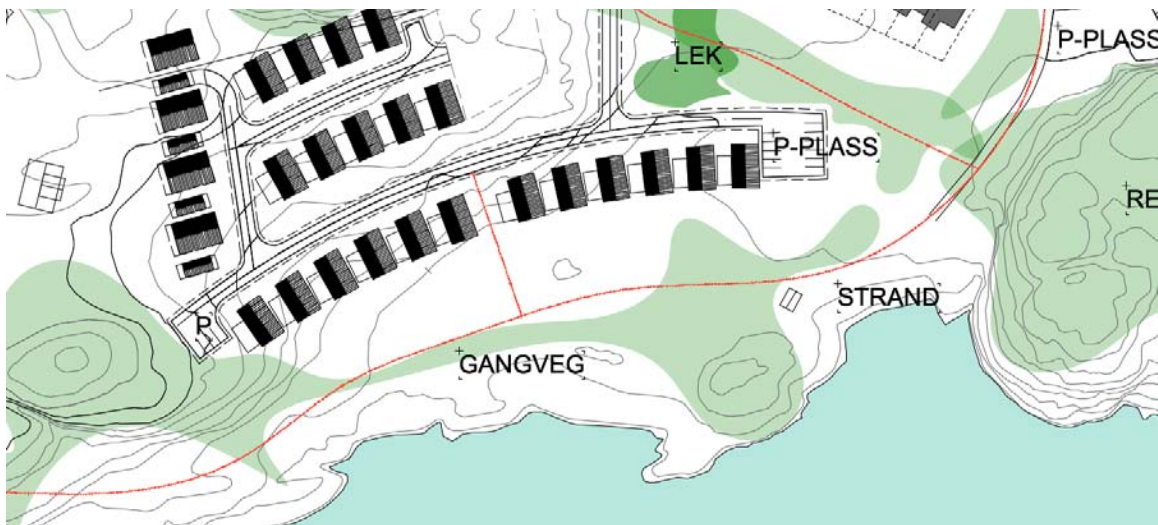
Boligbebyggelsen er i hovedsak begrenset til 2 etasjes bebyggelse og vil dermed være noe høyere enn mange av boligfeltet nord for planområdet. Det vil imidlertid ikke være mer enn at det vil oppfattes som bebyggelse i samme skala. Økt krav til arealutnyttelse forer at tomtene blir mindre og at full 2 etasje er nødvendig for å gi de boligstørrelser kjøperne etterspør. Det vil være unntak fra dette, for eksempel er det forventet at noen vil etterspørre mindre boliger med livsløpsstandard. Dette er uproblematisk for området og vil være med på å lage variasjon og luftighet i delområder.

Mot Sankthanshaugen og Ysthagen på Detaljplan 66/447 er det lagt opp til 3 etg bebyggelse med parkeringskjeller delvis over terreng. Haugene vil danne landskapsmessig rygg bak bebyggelsen og dermed unngås utilsiktede siluettvirkninger i det flate landskapet

Bebyggelsens struktur og plassering



En vesentlig kvalitet i området, både for beboere og besøkende er tilgang til naturkvalitetene i området. Fra adkomstveg ved Sankthanshaugen på detaljplan 66/447 er det beholdt åpninger opp mot haugene, og siktlinjer ut til sjø. For Detaljplan 66/449 er det lagt vekt på å beholde åpne siktlinjer både til sjø og mot grøntområder på land, og det er lagt vekt på å konsentrere lekeplasser og felles oppholdsareal inn mot sammenhengende åpenrom i bebyggelsen. Det er derfor vektlagt å ha en romslig åpning i mellom Hovdtåa og haugen, og fra Flåttenveien og inn mot haugen (Forbi gårdstun m/hage og lekeplasser for boligområdene)



Boligbebyggelse mot strandsone er lagt i en bue mellom bergene på hver side for å danne et tydelig rom for almenheten på sjøsida og for at bebyggelsen som fjernvirkning skal falle naturlig inn i landskapet og understreke landskapstrekkene på Hovdtåa.



Ny bebyggelse omkring gårdstunet på Nerhøvd følger geometrien i firkanttunet og gir et rolig rom omkring tunet. Firkanttunet kompletteres av ny boligbebyggelse som erstatter fjøset.

Visuell virkning

Visuell virkning av bebyggelsen er vist på egne vedlegg med perspektiver og snitt. Visualiseringene viser at bebyggelsen, tross sin betydelige tetthet gir tilstrekkelige pusterom mellom husene i form av gater, lekeplasser og friluftsformål, og at områdene fremstår som områder med bokvalitet for nye innbyggere .

Barn og Unge –lekeplasser i henhold til rikspolitiske retningslinjer

Nærlekeplasser

Det er lagt opp til nærlekeplasser fordelt i området slik at alle boliger har begrenset avstand til nærmeste lekeplass, og trafikkssikker adkomst til denne

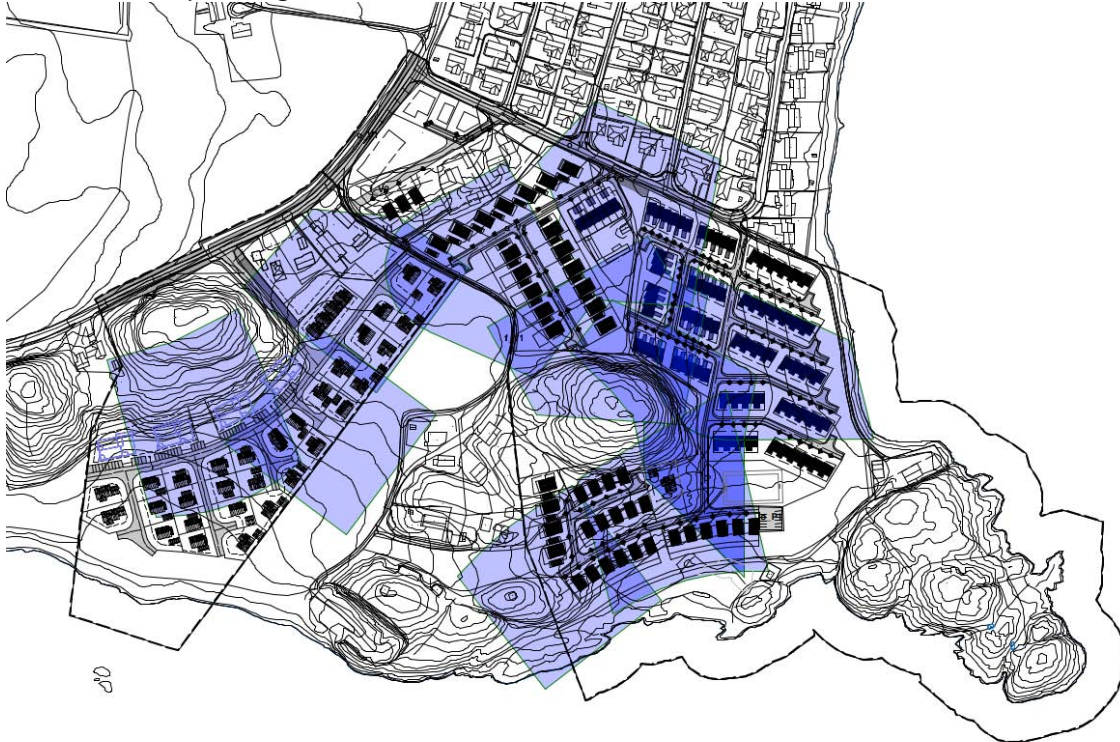


Fig. Nærlekeplasser i området. Blå skravur angir avstand mindre enn 50m til nærlekeplass.

Kvartalslekeplasser

Det er planlagt to kvartalslekeplasser i området. Disse vil, sammen med naturlek i friluftsområdene danne lekeplasser for barn med en noe større aksjonsradius, og være gode arenaer for lek i grupper og lag.



Fig Kvartalslekeplasser markert grønt. Skravert lysegrønt område angir avstand på 150meter fra hver plass

Universell utforming av bygg/tilgjengelige boenheter

Bebyggelsen vil i all hovedsak være i 2 etasjer, og ikke ha felles innganger. Boligene vil dermed iht TEK10 ha krav til universell utforming kun dersom alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet. Dette forholdet kan ikke styres i planen, og det er også rimelig at mange vil etablere oppholdsrommene i 2 etg for å utnytte muligheter for utsikt fra egen bolig. For å sikre en andel av Universelt utformede boliger i området er det derfor satt krav om 50% universelt utformede boliger i rekkehusområdene nærmes sjø i Detaljplan 66/449 (Dvs i alt 20 stk). Bakgrunn for at disse delområdene er gitt krav er at de forventes å være feltutbygginger hvor dette naturlig kan styres og at planlagt bredde på rekkehus er såpass romslige at planløsninger med alle funksjoner på inngangsplan lar seg løse på en god måte. For detaljplan 66/447 vil Lavblokkene være i 3 etg og ha heis og vil dermed være universelt utformede iht TEK 10 (I alt 36 boliger).

Lekeplasser og gangveger er gitt krav om universell utforming i planbestemmelsene.

Parkering

All parkering, med unntak av noen parkeringsplasser for benyttelse av friluftsområdene, er forutsatt på tomtene, enten i garasje og oppstillingsplass på rekkehus og eneboligtomtene, eller som bakkeparkering og kjellerparkering for lavblokkbebyggelse. Parkering på bakken skal inngå i beregning av BYA iht gjeldende regler.

Gjennomføring, miljøoppfølging

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av lekeplasser og gangveger innenfor planområdet
Det er stilt krav om tiltak mot støy i anleggsfasen iht bestemmelser gitt i T-1442.