

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Rokkeveien 10

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	07.04.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	19.04.2024
Dato for kommunestyrets vedtak:	

1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av dagens forretningsbygg, med økt areal og etablering av leiligheter og tjenesteyting. Reguleringsplanen legger opp til en omdisponering av tre eneboligtomter, som skal inngå i utbyggingsprosjektet. Det vil legges til rette for felles lekearealer, samt oppgradering av eksisterende veisystemer.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg. Jfr. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (SKV1-4)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS1-3)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-2)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn grøntareal (SVG1-9)
- Holdeplass/plattform (SH)
- Parkeringsplasser (SPP)

Grønnstruktur. Jfr. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Blå/grønnstruktur (GBG1-3)

Hensynssoner. Jfr. pbl § 12-6:

- Frisiktsone mot veg (H140)
- Støysone rød (H210)
- Støysone gul (H210)
- Faresone ras- og skredfare (H310)
- Faresone høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- Innenfor planområdet tillates det etablert ny trafostasjon ved behov.
- Trafostasjon tillates 1 m fra eiendomsgrense, med 5 meter byggegrense rundt anlegget. Parkering kan tillates innenfor byggegrensen. Trafostasjon kan også tillates innlemmet i bebyggelsen.

3.2 Universell utforming (jfr. pbl. 12-7 nr. 4)

- Gjeldende prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, i samsvar med gjeldende byggt teknisk forskrift. Innenfor planområdet skal det tilstrebes god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Atkomst til innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.

3.3 Estetisk utforming (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2)

- Bebyggelsen skal gis en god, enhetlig utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal benyttes fasadefarger med en dempet palett som harmonerer med omkringliggende landskap og boligmiljø.
- Utomhusarealer skal brytes opp ved bruk av vegetasjon, kantstein, etc.
- Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tiltak. Her skal det framgå hvordan bebyggelsen forholder seg til og hensyntar terreng og omkringliggende bebyggelse.

3.4 Reklame og skilt (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2)

- Skilt og lignende innretninger skal ha størrelse, utforming og funksjon som er tilpasset bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Skilt tillates med virksomhetens logofarger.
- Det er ikke tillatt med blinkende og bevegelige skilt / reklameinnretninger.
- Belyst skilt og reklame og lys-skilt med kun lysende bokstaver tillates. Lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Særlig eksponerte lys-skilt må kunne dempes nattetid. Reflekser og blanding skal unngås. Ved flere skilt på samme bygning skal det benyttes samme type lyskilde.
- Temporære skilt og innretninger på bygning som duk/bannere og utskiftbare reklameskilt er ikke tillatt med mindre de er en del av helhetlig skiltplan for området.

- Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelse. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til tilgjengelighet.
- Virksomhetsskilt på fasade og som foliering på inntil 1/3 av vindusflaten per vindu tillates kun på fasade mot sør (mot p-plass) og øst (mot Rokkeveien).
- Virksomhetsskilt på fasade skal fortrinnsvis plasseres over virksomhetens hovedinngang, og skal ikke dominere bygningens fasade.
- Ved bruk av uthengsskilt skal skiltet ikke ha større bredde enn 1,0 meter.
- Ved etablering av flere virksomheter i bygget skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning.
- Virksomhetsskilt som frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem/flagg tillates kun gjennom fellesskilt der format, belysning og utforming er utført i henhold til en felles mal og der fellesskiltet inngår i en helhetlig skiltplan for området.
- Helhetlig skiltplan skal fremlegges ved søknad om tiltak. Når det foreligger godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad.

3.5 Byggegrenser (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- For SPP og BKB utgjør formåls grensene byggegrense.

3.6 Krav til utomhusplan (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4)

På utomhusareal skal det legges særlig vekt på tilrettelegging for myke trafikanter, inkludert tilknytning til overordnet gang- og sykkelvegnett.

Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og tak-/møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
- Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Terrengtilpassing mot naboeiendommene skal også vises.
- Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder, hekker og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- Trafikkforhold med snuareal, parkering, eventuell innkjøringsrampe og sykkelparkering.
- Utforming av lekeplasser, uteoppholdsarealer og renovasjonsanlegg. Materialbruk på flater og utomhusbelysning.
- Håndtering av overvann.
- Blågrønn struktur.
- Beplantning av nye trær og annen vegetasjon.
- Gang- og sykkelforbindelser (inklusive sykkelparkeringer).
- Eventuell trafostasjon.

Utomhusplaner som ikke overholder bestemmelsene, kan avslås av kommunen.

3.7 Overvannshåndtering (jfr. pbl. 12-7 nr. 3)

- Løsninger for håndtering av overvann skal være ihht. overvannsplan utarbeidet av COWI datert 18.04.2024.
- Maksimalt tillatt påslipp til kommunalt nett er 15 l/s per hektar.

3.8 Verneverdier kulturmiljø (jfr. pbl. 12-7 nr. 6)

- Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.9 Miljøkvalitet (jfr. pbl. 12-7 nr. 3)

- Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal gjelde for planen, med unntak av arealer der det er gitt avviklsbestemmelser, jf. § 8.2.
- Areal som medregnes i MUA (minste uteoppholdsareal) skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Innenfor formålene GBG1-3, BKB, BLK og SVG9 tillates etablert støyreducerende tiltak (støyskjerm e.l.).
- Det må til enhver tid påses at forurensingsnivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) 2012*.

3.10 Parkeringsbestemmelser (jfr. pbl § 12-7 nr. 2 og 7)

	Bilparkering – antall/enhet	Sykkelparkering	Parkering for funksjonshemmede
Leiligheter	Minst 0,5 og maks 2 per boenhet < 80 m ² . Minst 1 og maks 2 per boenhet > 80 m ² . Nødvendig gjesteparkering til boligene tillates i tillegg.	Minst 1 per bolig < 50 m ² Minst 2 per bolig > 50 m ²	Minst 5 % av alle parkeringsplasser
Offentlig eller privat tjenesteyting	Minst 0,5 og maks. 4 per 100 m ² BRA	Minst 1,5 per 100 m ² BRA	Minst 5 % av alle parkeringsplasser
Forretning	Minst 1 og maks. 4 per 100 m ² BRA	Minst 2 per 100 m ² BRA	Minst 5 % av alle parkeringsplasser

- Parkeringsplasser avsatt til funksjonshemmede skal være minst 4,5 x 6 meter.
- Parkering tillates etablert som underjordisk anlegg innenfor BKB.
- Boligparkering inkl. gjesteparkering skal etableres i p-kjeller.
- Forretningsparkering skal etableres på bakkeplan og tillates i p-kjeller.
- Tjenesteytingsparkering skal etableres på bakkeplan og/eller i p-kjeller.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (JFR. PBL. 12-7 NR. 10)

4.1 Før rammetillatelse (felt BKB)

- Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnforholdene (er stabile eller lar seg stabilisere).
- Før det gis rammetillatelse skal det dokumentene hvordan støyforholdene ivaretas
- Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan overvann håndteres.

4.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB, SPP)

- Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for eventuelle tiltak som berører FV220 og FV921 før gjennomføring.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal eksisterende gangforbindelse nord på gnr/bnr 141/441 være fysisk stengt.
- Ved evt. trinnvis utbygging av boliger skal bygningsvolumet nærmest Rokkeveien, som skjerner boligens uteareal mot støy, etableres først.

4.3 Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk (felt BKB, SPP)

- Skal avkjørsel fra SKV3 (Brødløsveien) til SPP (parkeringsplass) være opparbeidet.
- Skal parkeringsplasser for både bil og sykkel være etablert.
- Skal frisiktsoner (H140) være etablert.
- Skal gangforbindelser SGS2 og SGG1-2 være etablert
- Skal BRE og SVT være etablert iht. planbeskrivelsen kapittel 5.11.
- Skal SVG7-9 være etablert.
- Skal blågrønn struktur innenfor GBG1-3 være etablert. Etablering av beplantning tillates forskjøvet til nærmeste vår dersom anlegget ferdigstilles vinterstid.
- Ved brukstillatelse for første bolig skal felles lek (BLK) og -uteoppholdsarealer være etablert.
- Ved brukstillatelse for bolig nr. 26 og påfølgende, skal bidrag til opprusting av Watvedt kvartalslekeplass være etablert eller sikret etablert, iht. planbeskrivelsen kap. 5.6.
- Skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert for boliger, leke- og uteoppholdsareal.
- Skal det være etablert en markert gangsgang mellom SGS2 og SGG1 iht. bestemmelse 6.1.
- Skal det være etablert hekk/gjerde i grensen mellom BLK og SVG3.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt BKB)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl 12-7 nr 1 og 2)

- Innenfor byggeområde BKB tillates det oppført bebyggelse for følgende formål (inklusive tilhørende anlegg som parkering og uteoppholdsareal):
 - o Boligbebyggelse (blokkbebyggelse)
 - o Offentlig eller privat tjenesteyting, begrenset til:
 - fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie o.l.
 - lege/tannlege
 - konsulentvirksomhet
 - servering/bevertning/kafé/restaurant/pub o.l.
 - o Forretning, begrenset til:
 - dagligvare, apotek, kiosk, interiør- og blomsterforretning o.l. med et lokalt nedslagsfelt.
- Det tillates etablert maksimalt 3000 m² BRA forretningsareal innenfor planområdet. Lager, sosiale rom, tekniske rom og kontorer skal medregnes i dette.

- Minste uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² per boenhet. Minimum 5 m² av dette skal være privat uteplass tilhørende egen boenhet. Takterrasser, balkonger, BLK, SGG2, samt GBG2 nord for BRE og GBG3 kan medregnes i boligens MUA.
- Minst tre boenheter skal være over 80 m² BRA og minst tre skal være under 50 m² BRA. Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nord-øst.

Riving / gjenbruk av eksisterende bebyggelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 2)

- Reguleringsplanen fastsetter ikke hvilke deler av eksisterende bebyggelse som rives og hva som beholdes.
- Eksisterende bebyggelse tillates revet, eller benyttet videre i planlagte prosjekt innenfor reguleringsplanens rammer.

Utforming, høyde (jfr. pbl 12-7 nr 1 og 2)

- Ny bebyggelse tillates oppført med pulttak eller flate tak.
- Maks. tillatt gesimshøyde for ny bebyggelse:
 - Bestemmelsesområde # 1: Kote + 90 m (gesims forretning/tjenesteyting)
 - Bestemmelsesområde # 2: Kote + 93,5 m (gesims 1.boligetasje)
 - Bestemmelsesområder # 3 og # 4: Kote + 97 m (gesims 2. boligetasje)
 - Bestemmelsesområde # 5: Kote +101 m (gesims 3. boligetasje).
- Bestemmelsesområde # 1-5 er byggegrense for boligbebyggelsen. Nødvendig rekkverk/støyskjermingstiltak samt mindre, enkeltstående takoverbygg tilknyttet inngangsparti tillates utenfor bestemmelsesområdene. Ved detaljprosjektering kan mindre justering av bestemmelsesområdenes avgrensning i plan (jf. plankartet) tillates innenfor BKB, for tilpasning til akse-/bæresystem.
- Takflater tillates benyttet som takterrasse, og nødvendig rekkverk tillates over maks. gesims.
- Takoppbygg for tekniske anlegg, heis, trapperom o.l. tillates med maksimal høyde på 3,5 meter over maks. gesims, men ikke utover maksimalt 150 m² BYA samlet.
- Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for BKB er 100 %-BYA.

5.2 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. nr. 1 og 2)

- BRE skal benyttes som renovasjonsanlegg til felles bruk for BKB (ikke dagligvareforretning). Arealet skal til enhver tid være tilgjengelig for renovasjonsbil.
- Anlegget skal etableres i samsvar med renovasjonsteknisk plan i planbeskrivelsen kapittel 5.11.
- Renovasjonsanlegget skal være nedgravd løsning.

5.3 Lekeplass (felt BLK)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl 12-7 nr 1 og 2)

- Innenfor BLK skal det etableres en felles sandlekeplass for de nye boligene,
- BLK tillates medregnet i boligens MUA,
- BLK skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses små barn og inneholde oppholdssone for voksne.

Tilgjengelighet for brukere (jfr. pbl. 12-7 nr. 14)

- BLK skal også være tilgjengelig for brukere som ikke bor innenfor planområdet.

5.4 Energianlegg (felt BE)Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl 12-7 nr 1 og 2)

- Alle tiltak som kan berøre selve masten eller formålsområdet skal avklares med netteier.
- BE skal til enhver tid være tilgjengelig for netteier.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- Mellom SGG1 og SGS2 skal det merkes en gangsoner som signaliserer prioritet for gående på tvers av avkjørselen til SPP.
- Innenfor bestemmelsesområde # 6 tillates justering av SGG1 sin trasé i forbindelse med detaljprosjektering av landskaps-/utomhusplan. God framkommelighet for gående og siktforhold ved varemottak og nedkjøring til p-kjeller skal vektlegges i detaljprosjektering.

Samtidig opparbeidelse (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

- Ved oppgradering av veikrysset Brødløsveien/BRA-veien kreves det en samtidig opparbeidelse/omlegging av SKV1, SKV3, SGS1 og SGS3.
- Det skal også samtidig sikres en påkobling fra regulert fotgjengerfelt (SKV3) til SGS2, samt opparbeidelse tilstøtende sidearealer SVG4-7.

6.2 Kjørevei (SKV1-4)Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- SKV1 viser en omlegging av dagens adkomst til eiendommen gnr/bnr 141/433.
- SKV2 og SKV4 er en videreføring av dagens kjøreveier.
- For SKV3 representerer reguleringsplanen en liten justering mot BRA-veien (syd i formålet SKV3).

6.3 Fortau (SF)Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- SF er en videreføring av dagens fortau, og skal beholdes uendret, som vist i plankartet.

6.4 Gang- og sykkelvei (SGS1-3)Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- SGS1 og SGS3 forutsettes opparbeidet samtidig med tilstøtende formål, som vist i plankartet og i tråd med § 6.1.
- SGS2 forutsettes ferdigstilt/opparbeidet som vist i plankartet.

6.5 Gangvei/gangareal/gågate (SGG1-2)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- SGG1 skal være en gangforbindelse beregnet for fotgjengere og brukere av BKB.
- Innenfor SGG1-2 tillates det ikke etablert/utplassert noe som kan virke barrierene for fotgjengeres fremkommelighet, slik som f.eks. reklameskilt eller lignende. Dette er spesielt relevant for SGG1.
- Kjøretøy tillates å krysse SGG1 for varelevering, renovasjon og adkomst til parkeringskjeller, jfr. adkomstpilene i plankartet. Nødvendig frisikt skal sikres.
- SGG2 skal fungere som en allment tilgjengelig gangvei/snarvei.

6.6 Annen veggrunn tekniske anlegg (SVT)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2 og 4)

- SVT skal benyttes som sideareal til BRE for midlertidig biloppstilling i forbindelse med tømning og bruk av renovasjonsanlegget. Arealet skal til enhver tid være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy.

6.7 Annen veggrunn grønnstruktur (SVG1-9)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- SVG1-9 skal være grøft- og sideareal langs tilstøtende gang- og kjøreveier.
- SVG1-9 tillates benyttet til blågrønne strukturer og fordrøyning av overvann.
- SVG9 tillates beplantet med trær og annen vegetasjon for å tilføre området grønne kvaliteter og skape mykere overganger mellom asfalterte flater.

6.8 Holdeplass/plattform (SH)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 2)

- SH skal benyttes/videreføres som holdeplass for buss (kantstopp).
- SH tillates benyttet i kombinasjon som fortau/gangvei med SF og SGS2.
- Det tillates ikke etablert leskur el.l. innenfor SH.

6.9 Parkeringsplasser (SPP)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 2, 4 og 7)

- SPP skal fungere som en felles parkeringsplass for virksomheter innenfor planområdet (BKB)
- Innenfor SPP tillates etablert parkering for bil, sykkel og parkering for funksjonshemmede. Tekniske rom og sportsboder tillates etablert i forbindelse med innendørs/underjordisk parkeringsanlegg.
- Krav til parkeringsdekning fremkommer av bestemmelsespunkt 3.10.
- lengst mot vest, skal det markeres en gangsoner mellom SGS2 og SGG1. Se også § 6.1.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Blå/grønn struktur (GBG1-3)

Funksjons- og kvalitetskrav (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- GBG1-3 skal bidra til å tilføre området grønne kvaliteter og uteoppholdsareal. Arealene skal opparbeides med busk- og trevegetasjon.
- GBG1-3 skal opparbeides som blågrønne strukturer som også skal bidra til håndtering av overvann.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (JFR PBL 12-6)

8.1 Sikringssone frisikt (H140)

- I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstolper (diameter <15 cm) og trær med høy oppstamming (diameter <15 cm) tillates innenfor frisiktsonen.

8.2 Støvsone; gul (H220) og rød (H210)

- For nye boenheter som berøres av støvsone (avvikssone) gjelder:
 - o Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side ($L_{den} \leq 55\text{dB}$).
 - o Minst ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
 - o Dersom eneste vindu i rom med støyfølsomt bruksformål vender mot støyutsatt side, skal boenheten ha balansert mekanisk ventilasjon.
 - o Soverom skal ha utvendig solavskjerming dersom det vender mot støyutsatt side og samtidig er soleksponert.
 - o Ved oppføring av støyskjerm som angitt i fig. 4 i støyutredning fra Cowi datert 15.05.2023, kan areal bak denne regnes som stille side dersom $L_{den} \leq 55\text{dB}$ oppnås.
 - o Det kan aksepteres at inntil 10% av boenhetene, men maksimalt 2 boenheter, kan ha dempet fasade som erstatning for stille side. For disse leilighetene skal det benyttes avbøtende tiltak på balkonger og vinduer for å oppnå lydnivå under grenseverdi fra veg utenfor vindu og uteplass. Tiltak kan være innglassing av balkong, inntrukne fasader eller skjernet luftvindu. Innglassing skal kunne åpnes i minst 2/3 av balkongens bredde.
 - o Ettroms boenheter med dempet fasade som erstatning for stille side, tillates ikke.
 - o I forbindelse med fremtidig prosjektering og rammesøknad må det dokumenteres hvordan aktuelle grenseverdier overholdes. Dette gjelder både for boliger og uteoppholdsarealer.

8.3 Faresone ras- og skredfare (H310)

- Hensynssonen er knyttet til et antatt utløpsområde for et mulig løsneområde vest-nordvest for planområdet.
- Anbefalinger i geoteknisk forprosjektnotat skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse, jf. *Geoteknisk forprosjektnotat - Rokkeveien 10, Sweco, datert 09.03.2023*.
- Ev. Sikring av gravegrop o.l. må gjøres på en slik måte at minst ett kjørefelt i Brødløsveien til enhver tid vil være åpen for allmenn ferdsel og at eiendommer med atkomst fra Brødløsveien er sikret tilgang.
- Sikkerhet mot skred skal ivaretas i alle faser av utbyggingen. Herunder skal geoteknisk prosjektering og uavhengig kontroll ansvarsbelegges i byggesaken.

8.4 Faresone høyspenningsanlegg (inkl. kabler) (H370)

- Netteier skal til enhver tid ha adgang til fundamenter, master og liner med nødvendig utstyr for å kunne utføre drift og vedlikehold.
- Innenfor faresonen tillates ikke etablering av ny boligbebyggelse eller areal som medregnes i MUA, men forretning/tjenesteyting tillates plassert mot tilsvarende byggelinje mot sør som eksisterende bebyggelse (som så vidt berører faresonen).
- Alle tiltak innenfor faresonen skal forelegges og godkjennes av netteier før tiltakene tillates iverksatt.
- Innenfor kraftledningens byggeforbudsbelte tillates ikke beplantning med høytvoksende trær som må felles eller toppes når de vokser opp under ledningene. Det kan imidlertid tillates at det beplantes med lavtvoksende prydbusker eller dvergfuru som ikke vil skape slike problemer
- Høyspent luftstrekk tillates omlagt til jordkabel innenfor planområdet.