



Amfi Moa Bygg AS

Moa – Nordre Aspehaug – gbnr. 25/123 - Detaljregulering Planbestemmelser

PID: 1507_2022001794
Saksnr. (acos): 22/1794

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre --,--,----

§ 1 Generelt

§ 1.1 Avgrensning

Følgende bestemmelser gjelder innenfor markert område på plankart med PID: 2022001794, datert 28.06.2023.

§ 1.2 Overordnede planer

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt ved gjeldende arealdel av kommuneplan for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt å opprette privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 1.3 Krav om dokumentasjon

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjennom nødvendige fasadetegninger, snitt og illustrasjonsmateriale synliggjøres hvordan tiltaket forholder seg til sine omgivelser, herunder også redegjøre for:

- Sikt, solforhold og skyggevirkning
- Tilknytning til omkringliggende fortau, gangveier og øvrige naturlige ferdselsårer, inkl. stigningsforhold.
- Prinsipp om universell tilgjengelighet i uteområdene.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for delfeltet som viser tiltaket, inklusive tilstøtende fellesområder og offentlig areal. Utomhusplanene skal, i tillegg til å vise at bestemmelsene i planen er ivaretatt, synliggjøre utforming, møblering, beplantning og belysning av uteområdet.

§ 1.4 Kommunale normer og utbyggingsavtaler

Kommunale trafikkområder, offentlig VA-anlegg og overvannsystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

§ 2 Reguleringsformål

§ 2.1 Formål

Innenfor planområdet er arealet etter plan- og bygningslovens § 12-5 regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

<i>Sosi-kode 1113</i>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)
<i>Sosi-kode 1610</i>	Lekeplass (f_LEK)
<i>Sosi-kode 1803</i>	Bolig/Tjenesteyting (B/T)

Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

<i>Sosi-kode 2011</i>	Kjørevei (o_KV / f_KV)
<i>Sosi-kode 2015</i>	Gang- og sykkelveg (o_GS)
<i>Sosi-kode 2016</i>	Gangveg/Gangareal (GG)
<i>Sosi-kode 2019</i>	Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG)
<i>Sosi-kode 2073</i>	Kollektivholdeplass (o_KH)
<i>Sosi-kode 2080</i>	Parkering (f_P)

Hensynssoner (PBL §12-6)

<i>H140</i>	<i>Sikringssone frisikt</i>
<i>H220</i>	<i>Gul støysone iht. T-1442</i>
<i>H210</i>	<i>Rød støysone iht. T-1442</i>

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Bygningers plassering, høyde, bolig – og etasjeantall

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet, med unntak av takoverbygget sykkelparkering som kan etableres utenfor disse. Mellom B/T og tilstøtende delfelt BB1 eller BB2 tillates det ikke etablert bebyggelse nærmere enn 4m fra formålgrensene, med mindre det foreligger tinglyst avtale om dette.

Bygninger i delfelt B/T skal plasseres med fasade i byggegrense mot nord. Tiltak i delfelt BB1 skal plasseres med fasade i byggegrense mot nord og øst.

Parkeringskjeller kan etableres utenfor byggegrenser, så lenge de ligger under terrengnivå, og nedkjøringsramper eller øvrige bygningsmessige tiltak for adkomst er plassert innenfor byggegrensene. Parkeringskjeller kan også etableres under formålet f_Lek, så lenge lekeplass fortsatt kan etableres på bakkenivå.

Etasjeantall for delfeltene kommer i tillegg til parkeringskjeller. I BB1, BB2 og B/T kan det bygges inntil 5 etasjer over terreng, men etasjeantallet skal avtrappes til maksimalt 4 etasjer over parkering i sydligste del av BB1. Regulerte byggehøyder er vist i plankart, herunder også reduksjon i tillatt byggehøyde i randsonen inn mot Borgundvegen og Spjelkavikvegen for BB1 og B/T. Rekkverk som overstiger gesimshøyden på tak skal være tilbaketrukket minst. 0,6 m og være transparent.

Ved behov for tilkomst til tak kan det tillates at heis- og trappetårn overstiger regulerte byggehøyder. Maksimalt tillatt BRA per heis og trappetårn er 50 m².

§ 3.2 Bygningers form, materialbruk og farge

For alle delfelt skal bygninger oppført innenfor planområdet utformes med et helhetlig uttrykk, med høy arkitektonisk kvalitet. Det tillates kun flate tak. Det skal etableres boligblokker med oppbrutte volum i prinsipielt samsvar med illustrasjoner. Fasadelivet skal som hovedregel brytes for hver 12. meter med tilbaketrekk på min. 1,8m eller overgang til balkong. Det tillates likevel 1 ubrutt lengde på inntil 25m per fasade.

Hovedmateriale for utbyggingen skal være tegl. Trekledning eller andre materialer med naturlig iboende kvalitet kan benyttes for å komplementere fasaden, men kan ikke brukes kun på enkelte flater; hvert materiale skal som hovedregel bekle det volumet det er den del av.

Bebyggelse skal ha en karakter som harmonerer med øvrig utbygging i området. Mindre deler av bebyggelsen kan bryte med dette for å skape variasjon og aksent.

Rekkverk på balkong og takterrasser skal være tette opp til 0,5m +/- 20cm over ferdig gulv, og del av rekkverk som overstiger dette skal være av enten glass eller ha annen åpen eller gjennomsiktig karakter.

§ 3.3 Skjermer og gjerder

Innenfor delområdene B/T, BB1 og BB2 tillates det ikke etablert gjerde eller skjerm høyere enn 0,9 m på bakkeplan, utover eventuell midlertidig støyskjerm i grensen til delfeltet B/T for å sikre tilfredsstillende støynivå på lekeplassen. Det tillates heller ikke etablert gjerder eller skjermer i formål avsatt til annen veggrunn (o_AVG).

§ 3.4 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal, herunder medregnet lekeplass, skal være tilgjengelig for alle, og tilby varierte muligheter for opphold, ha gode solforhold, være skjermet og ha tilfredsstillende støyforhold.

Det skal etableres minimum 6 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til hver boenhet i form av terrasse eller balkong. Privat uteoppholdsareal skal være skjermet og ha gode solforhold.

§ 3.5 Terrengbehandling

Ikke bebygd del av tomten skal utformes tiltalende, og med høy kvalitet og størst mulig bruk av permeable flater. Terrengtet skal behandles slik at det oppstår minst mulig behov for forstøtningsmurer. Dersom det er behov for dette skal disse forblendes med tegl eller materiale med tilsvarende naturlig karakter, som tåler å stå i grunn.

Tilkomst til innganger, fellesområder og lekeareal skal være universelt utformet og ha fast bredde i min. 1,8m bredde og stigning ikke brattere enn 1:15.

Jord som fjernes fra områder der det i planbeskrivelsens figur 8 er vist uønskede arter skal håndteres som spesialavfall og må enten benyttes som underjord, topplag for plen eller deponeres i varig deponi.

§ 3.6 Belysning

Utvendig belysning skal følge Lyskultur sine retningslinjer for belysning av uterom.

Det skal benyttes pullert og annen lav belysning for gangbaner i fellesområde. For lekeareal kan det benyttes lysmaster. Disse skal være tiltalende utformet, kunne dimmes og slås av tilpasset aktiviteten i området, og ikke være blendende eller unødvendig sjenerende for leilighetene rundt.

Gatelys skal følge gjeldende normer og regler knyttet til den standard som er angitt fra vegeier, men skal tilstrebtes utformet til minst mulig sjenanse for beboere i og utenfor planområdet.

§ 3.7 Beplantning

I B/T og BB1 skal det ved utbygging av boliger etableres klynger av trær eller trerekke langs Borgundvegen. Det skal være minst 8 trær. I tillegg skal det etableres større busker i overgangssonen mot Borgundvegen og Spjelkavikvegen.

Det skal også etableres minst 2 trær i BB2, fordelt på områdene hvor gangstier fra f_Lek via BB2 knytter seg til f_KV4.

All beplantning i planområdet skal være tilpasset klima, og som finnes naturlig i området. Det skal velges beplantning som er egnet for allergikere og astmatikere. Beplantning skal være veletablert etter første vekstsesong.

§ 3.8 Kommunaltekniske anlegg

Innenfor byggeområdene kan det etableres trafo, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger der det er nødvendig. Disse skal integreres i bebyggelsen og tillates ikke oppført frittstående i planområdet.

§ 3.9 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes på egen grunn enten ved blågrønt tak eller ved åpen overvannsløsning som regnbed med overløp til sandfang eller lignende, før det slippes ut på kommunalt anlegg, iht. VA-rammeplan datert 30.05.2023.

§ 3.10 Parkering

Parkering for boliger i planområdet skal skje i felles garasjeanlegg under bakken. Parkeringskjeller skal ha felles utkjøring til Østre Aspehaug (o_KV3).

Det skal etableres minst 1 parkeringsplass per boenhet. For boligbebyggelse med 1-3 rom tillates det maks 1,5 parkeringsplass per boenhet, og for boliger med 4 rom eller mer tillates det maks 2 parkeringsplasser. Minst 10% av de første hundre parkeringsplassene, og 5% av påfølgende, skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

For BB1 og BB2 kan inntil 10 av plassene etableres som gjesteparkering på bakkeplan i f_P1. Disse skal kun benyttes av besøkende, og det tillattes ikke brukt som langtidsparkering. Minst 1 plass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

For tjenesteytende virksomhet i delfelt B/T tillates det inntil 6 parkeringsplasser på bakkeplan innenfor formålsgrensene, med adkomst fra Scottsburg (f_KV4) som vist i plankart. Disse skal ikke benyttes til bolig- eller gjesteparkering ved eventuell fremtidig utbygging. Minst 1 av parkeringsplassene skal være utformet for bevegelseshemmede.

Parkeringsplasser skal være minst 2,5m brede.

§ 3.11 Sykkelparkering

Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet, hvorav minst 1 plass per boenhet i parkeringskjeller eller under tak. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres med nærhet til hovedinnganger for de ulike delfeltene. For BB1 og B/T skal overbygd sykkelparkering etableres med nærhet til hovedinngang, henvendt mot Spjelkavikvegen eller Borgundvegen. Sykkelparkering med takoverbygg kan etableres utenfor byggegrenser.

§ 3.12 Støy

For boenhet med fasade i gul eller rød støysone gjelder følgende:

- Alle boenheter skal ha tilgang på stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side, hvorav minst ett soverom.
- Alle boenheter skal ha mekanisk balansert ventilasjon, med inntak plassert i stille sone.
- Både felles og privat uteoppholdsareal skal ha støynivå lavere enn $L_{den} \leq 55$ dB.

For de mest utsatte boenhetene tillates det at stille side og/eller tilfredsstillende støynivå på privat uteoppholdsareal oppnås ved lokal skjerming av balkonger el. tilsv. dempet fasade.

Ved rammesøknad skal det følge oppdatert støyrapport som dokumenterer at dette er tilfredsstillt.

§ 3.13 Luftkvalitet

Luftinntak skal plasseres på tak eller vendes bort fra hhv. Borgundvegen og Spjelkavikvegen.

§ 3.14 Universell utforming

Det skal være universelt utformet tilgang til fellesområder og lekeareal fra alle boligblokker, samt fra Borgundvegen, Scottsburg og fra parkeringsplass i sør.

Minimum 20% av boenhetene skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet iht. gjeldende teknisk forskrift.

Minimum 20% av boenhetene skal være tilrettelagt for familier, med minst 2 soverom.

§ 3.15 Energi

Boligblokker og næringsbygg som oppføres i planområdet skal knyttes til fjernvarmenettet.

§ 3.16 Renovasjon

Det skal etableres nedgravd avfallsløsning for boliger iht. renovasjonsteknisk plan, med plassering som prinsipielt vist på situasjonsplan. Nedgravde containere kan plasseres i både f_P1 og i BB1. Det skal sikres mulighet for vending uten rygging for renovasjonsbil, med ytre svingradius min. 11m. Området rundt nedkast skal opparbeides med bestandige materialer av høy kvalitet, og ha god estetisk utforming.

For delfelt B/T tillates videreført eksisterende løsning for tjenesteytende virksomhet med avfallsdunker som hentes med adkomst fra Scottsborg. Boliger skal benytte felles nedgravd anlegg ved f_P1/BB1.

§ 3.17 Automatisk fredete kulturminner

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Næring og tjenesteyting (B/T - 1,0 daa)

Det tillates bebygd inntil 50 %-BYA. Innenfor delområde B/T tillates det etablert serveringssted eller annen utadrettet tjenesteyting i første etasje, i tillegg til inngang til eventuelle boliger. Fra 2. etasje og oppover tillates det kun boligformål. Uteservering tilknyttet serveringssted tillates ikke benyttet etter kl. 23:00, ei heller høy musikk eller annen støyende aktivitet etter dette. Tjenesteytende virksomhet skal ha publikumsrettet funksjon, med inngang fra nord eller nordvest. Det skal også etableres større glassparti mot Borgundvegen for denne virksomheten, for å ivareta aktivisering av gateløpet.

For boliger tillates ikke svalgangsløsninger som hovedløsning, og bebyggelsen skal ha en oppbrutt karakter. Hovedinngang skal være plassert mot Borgundvegen, men ha mulighet for gjennomgang med glassdør mot lekeplass og direkte tilknytning til parkeringskjeller med heis og trapp. Inngangsparti skal ha takoverbygg, og sammen med trapperom ha betydelig innslag av glass.

§ 4.2 Boligblokk (BB1 – 3,3 daa og BB2 – 2,1 daa)

Det tillates bebygd inntil 50 %-BYA. Bygningene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, og utføres med material som har iboende naturlige kvaliteter.

I BB1 skal det etableres en åpning med bredde minst 8,5m mellom blokk mot Borgundvegen og blokk mot Spjelkavikvegen. Plassering skal være i prinsipielt samsvar med illustrasjonsplanen.

For BB2 skal i tillegg øverste etasje fremstå med kontinuerlig tilbaketrukket på fasade mot vest. Avstand fra fasade mot vest til yttervegg på tilbaketrukket del skal være minst 1,2 m.

Leilighetene skal som hovedregel ha tilkomst fra trapperom – svalganger tillates ikke som hovedløsning. Hver trappeoppgang skal ha direkte utgang til parkeringskjeller, innside og utside av bygningskroppen. Hovedinngang og trapperom skal være plassert mot Borgundvegen eller Spjelkavikvegen, og ha takoverbygg. Trapperom og inngangsparti skal ha et betydelig innslag av glass, og ha en åpen karakter ut mot gaten.

§ 4.3 Lekeareal (f_Lek)

Det skal etableres minst 36 m² lekeareal per boenhet for de første 50 boenhetene. Fra den 51. boenheten skal det settes av 16 m² per boenhet.

Lekeareal f_Lek skal utformes som et samlet område med parkmessig utførelse. Utforming må hensynta tilkomst og oppstilling for brannvesenets høydemateriell. Lekeplassen er felles for boliger i planområdet. Areal avsatt til lek skal ha Lden <55dB ved 1,5 m høyde.

Lekearealet skal deles i soner for ulike aktivitets/aldersgruppe, hvorav minst:

- En sone for sandlek for de minste barna, hvor det skal være benk, sandkasse og minst 2 lekeapparat.
- En oppmerket sone med fast dekke egnet for kanonball el.l., inkl. sittemulighet.
- En sone for større barn med minst 6 lekeapparat som oppfordrer til fysisk aktivitet, hvorav minst to nedsenkede trampoliner og ett klatrestativ. Her skal det være benk el.l. for minst 2 grupper.
- En sone tilrettelagt for aktivitet for eldre. To baner for petanque el. lignende, inkl. sittemulighet tilknyttet hver bane.
- Et felles grillområde med sitteplasser i grupper for totalt inntil 24 personer. Det skal være overbygget sitteplass for minst 12 personer.

Det tillates ikke etablert basketballbane, ballbinge, eller annen særlig støyende ballaktivitet.

Det skal etableres interne gangbaner i overgangssonen mellom bolig og lek som prinsipielt vist i illustrasjonsplan. Gangbaner skal ha fast dekke, og det skal til hver sone være mulighet for oppstilling av rullestol med område på minst 1,6 x 1,6m.

Det skal være betydelig innslag av beplantning i hele lekeområdet, men med hovedtyngde i skjermbeplantning for eksisterende lagerbygning utenfor planområdet. Her skal det etableres eller videreføres eksisterende trær med høyde tilsvarende lagerbygg. Disse kan være en del av fordrøyingsstrategi for utbyggingen, i kombinasjon med regnbed. Beplantningen skal ellers ha variert karakter og høyde. Det skal etableres beplantning som deler lekearealet opp i ulike soner. Høyde på slik beplantning skal være minst 1,2 m.

Mot delfelt f_P2 skal det tilstrebtes å beholde viktige trær som skjermbeplantning mot nabobebyggelsen. Beplantningen skal kultiveres og innarbeides i den helhetlige planen for lekearealet.

§ 5 Samferdsel og teknisk anlegg

§ 5.1 Kjøreveg (o_KV1)

Areal avsatt til kjøreveg.

o_KV1 skal opparbeides etter Statens vegvesens håndbok N100, for vogntog (VT) med kjøremåte A.

o_KV2 skal opparbeides som SII-veg etter Ålesund kommunes veg- og gatenorm.

o_KV3 skal opparbeides som All-veg etter Ålesund kommunes veg- og gatenorm.

Det kan legges kabler i veggrunn etter avtale med veg- og grunneier.

§ 5.2 Kjøreveg (f_KV4)

f_KV4 skal etableres som privat veg for tilkomst til eiendommene gnr: 25 og bnr: 122 og 72. Avkjørsel til Borgundvegen skal utformes etter krav i Statens vegvesens håndbok N100.

Veg skal opparbeides med kjørebanebredde min. 3,5m, samt 0,25m skulder på hver side – totalbredde 4m. Høyder skal tilpasses for å sikre universelt utformet tilkomst mellom naboareal, o_GG, KV4 og o_BB2.

§ 5.3 Parkering (f_P)

f_P1 skal disponeres til gjesteparkering og renovasjon for BB1 og BB2. Det skal sikres snusirkel for renovasjonsbil (min. r=11m), og øy i snusirkel (minste radius 3m) skal beplantes, men det tillates ikke beplantning høyere enn 0,5m. Det er tillatt å oppføre nedgravde avfallscontainere innenfor formålsgrensene, men utover dette ikke tillatt å føre opp annen bebyggelse.

f_P2 skal disponeres som parkering for felles parkering for Nordre Aspehaug Borettslag. Det er ikke tillatt etablert ny bebyggelse eller utvidelser av eksisterende bygning. Eksisterende bebyggelse kan videreføres i sin nåværende form, men dersom bebyggelsen rives eller av andre årsaker må rives, tillates det ikke oppført ny. Tilkomst skal være tilgjengelig fra f_P1.

§ 5.4 Gang- og sykkelvei (o_GS)

Areal avsatt til gang og sykkelvei skal opparbeides med min. 3m bredde, og skal følge vegeiers normer for utforming, og være åpen for fri ferdsel.

Over o_GS3 er det tillatt videreført eksisterende avkjørsel til parkeringsplass på gnr/bnr 25/300 med nedsenket kantstein

§ 5.5 Gangareal (GG)

Gangareal skal opparbeides med fast dekke og universell utformet tilkomst til naboeiendom, samt til o_KV4.

§ 5.6 Annen veggrunn (o_AVG)

Areal avsatt til grøft og sideareal. Skal benyttes til snøopplagring, grøft m.m. Kabler og rør kan legges i grunn etter avtale med kommune og/eller annen grunneier.

Arealene skal i all hovedsak opparbeides som grøntareal, og det er tillatt med høystammede trær og skilt etter avtale med veieier. Frisikt i forbindelse med kryss og avkjørsler må ivaretas.

o_AVG13 skal utformes som en sammenhengende del av utomhusarealet til BB1, og beplantes i tråd med dette. Det tillates ikke etablert grøft her.

§ 5.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Areal avsatt til sideareal for veg. Skal utformes som sammenhengende del av utomhusområdet til BB1, men skal ha infiltrerende egenskaper, utover for deler av arealet som benyttes til avkjørsel.

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Frisikt

Innenfor hensynssonene H_140 er det ikke tillatt å etablere beplantning, rekkverk med mer, med høyde mer enn 0,5m. Høystammede trær, skilt og lysmaster er tillatt så lenge det ikke hindrer fri sikt.

§ 6.2 Hensynssoner støy

I hensynssone H210 og H220 er det hhv. rød og gul støysone, og utbygging innenfor sonene skal følge bestemmelsene i § 3.12 om utbygging i støyutsatt sone.

§ 7 Rekkefølgekrav

§ 7.1 Kjøreareal, gang- og sykkelvei

Før det kan gis brukstillatelse innenfor områdene B/T, BB1 eller BB2 skal:

- Avkjørsler til fv. 5948 ved rundkjøringen saneres (ref. planbeskrivelsens figur 22)
- Holdeplass o_KH, gang- og sykkelvei o_GS2 med tilhørende sideareal være opparbeidet
- Kjøreveg o_KV3 med tiliggende gang- og sykkelveg, samt sideareal være opparbeidet.
- f_P1 være opparbeidet med tilrettelagt snusirkel for renovasjonsbil, herunder også renovasjonsløsningen.
- Avkjørsel til Scottsburg fra Borgundvegen være opparbeidet.

§ 7.2 Parkering

Parkering for den delen av utbyggingen som det søkes om brukstillatelse for skal være opparbeidet før brukstillatelsen kan gis. Dette gjelder tilhørende sykkelparkering knyttet til omsøkt del av utbyggingen.

§ 7.3 Infrastruktur

Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak i planområdet skal det foreligge helhetlig plan for vann, avløps og overvannshåndtering, samt slokkevann. Ved rammesøknad skal det også ligge ved forhåndsuttalelse fra Ålesund kommune ved vann- og avløp. Alle tekniske løsninger skal være i tråd med kommunens gjeldende VA-norm, og VA-rammeplan datert 30.05.2023.

Avløp skal føres til godkjent kommunalt renseanlegg, og før det gis tillatelse for tilkobling skal det dokumenteres at renseanlegget overholder vilkårene i utslippstillatelsen fra statsforvalter.

§ 7.4 Lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal f_Lek være ferdig opparbeidet i henhold til krav i planbestemmelsene. Dersom delfeltet B/T ikke bygges ut sammen med øvrige delfelt skal det etableres midlertidig støyskjerm i det sørøstre hjørnet av B/T. Denne skal stå inntil eventuell fremtidig bebyggelse sørger for tilstrekkelig skjerming av lekearealet. Nødvendig høyde og lengde skal dokumenteres ved støyrapport som skal følge ved søknad om rammetillatelse.

§ 7.5 Ubebygde areal og areal for uteopphold

Resterende ubebygde areal på delfelt hvor det søkes om brukstillatelse for boliger skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis. Dette gjelder også for både felles og privat uteoppholdsareal innenfor omsøkt delfelt, samt for trær som beskrevet i § 3.7 for de omsøkte delfeltene.