

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR DEL AV ROPPESTADKOLLEN NR. 2018016

FÆRDER KOMMUNE

Datert 13.05.2019, sist revidert 05.09.2019. Vedtatt av kommunestyret 13.11.2019

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2018016, datert 13.05.2019, revidert 05.09.2019.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl. kap. 12):

Bebyggelse og anlegg (§12-5. nr. 1)

Boligbebyggelse (B1, B2)

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-a, BB1-b, BB2, BB3)

Energianlegg (E)

Renovasjonsanlegg (RE1 - RE3)

Lekeplass (LEK1 - LEK6)

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

Kjørevei (KV1 - KV6)

Fortau (F1)

Gang-/sykkelvei (GS1 - GS3)

Annen veigrunn, grøntareal (AVG1-13)

Parkering (P1 - P3)

Grønnstruktur (§12-5. nr. 3)

Naturområde - grønnstruktur (N1 - N3)

Hensynssoner (§12-6)

Sikringssone, frisikt (H140_1-5)

Faresone, høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområder (§12-7)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)

Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger (#2 - #5)

Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet m.m. (#6)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.0 Risikovurdering for anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innen planområdet skal det foreligge en risikovurdering med tanke på myke trafikanter, skoleelever etc i anleggsperioden. Risikovurderingen skal gjøres i samarbeid med skole og barnehage i området. Nødvendige avbøtende tiltak må gjennomføres i anleggsperioden, jf. pbl. § 28-2.

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av rivning og deling, iht. pbl § 1-6 "Tiltak" skal følgende være ferdig opparbeidet:

- For BB1-a og BB1-b skal o_F1, o_GS1, o_KV2 og f_KV6 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.
- For BB2 skal o_F1 og o_KV2 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet fram til avkjørsel til feltet.
- For BB3 skal f_KV4 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.
- For BKS1 skal f_F1, o_GS1 og o_KV2 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.
- For BKS2 skal o_GS1 og o_KV1 med tilhørende grøftearealer være ferdig opparbeidet.

I tillegg skal andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.2 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende lekeareal være opparbeidet:

- For BB1-a og BB1-b skal f_LEK3 være ferdig opparbeidet.
- For BB2 skal f_LEK4 og f_LEK5 være ferdig opparbeidet.
- For BB3 skal f_LEK6 være ferdig opparbeidet.
- For BKS1 og BKS2 skal f_LEK3 og f_LEK4 være ferdig opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Områdelekeplass (LEK1) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 21 boenheter innenfor planens avgrensing. Områdelekeplass (LEK2) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planens avgrensing. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.3 Opparbeidelse av parkeringsplass og renovasjonsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for boenhetene skal følgende parkeringsplasser og renovasjonsanlegg være opparbeidet:

- For BB1-a skal f_P3 og f_RE2 være ferdig opparbeidet.
- For BB2 skal f_P1 og f_RE1 være ferdig opparbeidet
- For BB3 skal f_P2 og f_RE3 være ferdig opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer jf. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

§ 4.3 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 (per nå T-1442-16) gjøres gjeldende for planen.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442-16.

§ 4.4 Bevaring av trær

Kollens grønne preg skal bevares.

Alle eiketrær innenfor planområdet som har synlig hulrom eller en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. forskrift av 12. mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Bevaringen gjelder også trærnes rotsystem i en omkrets tilsvarende trekronens diameter. Eventuell felling av eiker kan i helt spesielle tilfelle godkjennes av kommunen etter en konkret utredning og vurdering.

Andre større, eksisterende trær innenfor planområdet skal søkes bevart. Det er ikke tillatt å felle trær før det foreligger tillatelse til felling etter godkjent utomhusplan.

§ 4.5 Eierforhold

Hjemmelen for f_LEK3 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB1-a, BB1-b, BKS1 og BKS2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_LEK4 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB2, BKS1 og BKS2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_LEK5, f_P1 og f_RE1 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_LEK6, f_N3, f_P2 og f_RE3 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB3 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_P3, f_RE2 og f_KV6 med tilhørende sidearealer skal knyttes opp til eiendommen innenfor felt BB1-a i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommen.

Hjemmelen for f_LEK1, f_LEK2 og f_N2 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt BB1-a, BB1-b, BB2, BKS1 og BKS2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for f_KV5 med tilhørende sidearealer og f_N1 skal knyttes opp til eksisterende brukere av veien (gbnr. 42/15, 42/123, 40/164, 40/165) i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 4.6 Parkering

Det skal avsettes parkeringsarealer iht. følgende krav:

Boligtype	Minimum antall bilparkeringsplasser	Minimum antall sykkelparkeringsplasser
Boenhet under 60 m ²	1,3	1
Boenhet over 60 m ²	2	2
Sekundærleilighet	1	1

For BKS1-2 og BB1-b skal areal til parkering løses på egen tomt.

For BB2 skal areal til parkering løses innen f_P1. Det tillates oppført en garasje/carport per boenhet innenfor avsatt byggegrense. Maks byggehøyde er kote +36.

For BB3 skal areal til parkering løses innen f_P2. Det tillates oppført en garasje/carport per boenhet innenfor avsatt byggegrense. Maks byggehøyde er kote +22.

For BB1-a skal areal til parkering løses innen f_P3. Det tillates oppført en garasje/carport per boenhet innenfor feltet. Maks byggehøyde er kote +37.

§ 4.7 Krav om dokumentasjon

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan etter angitte krav under
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer/fotomontasjer/modell som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Ved søknad om ramme-/ett-trinnstillatelse for bolig skal det vises plassering av garasje der dette tillates. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig. Garasjer skal oppføres innenfor viste byggelinjer.

§ 4.7.1 Utomhusplan

Ved søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200/1:500 for opparbeiding av ubebygd areal.

Planen skal vise eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse med mer.

Videre skal planen vise kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer, avkjørslser, gangatkomster, parkering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplanting og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning, eventuelle støyskjermende tiltak samt utvendige renovasjonsløsninger. Hentested for renovasjon skal ikke ligge lengre unna regulert veg enn 15 meter.

Tilgrensende arealer avsatt til lek og grønnstruktur på reguleringsplankartet skal tas med i utomhusplanen.

Utomhusplanen skal redegjøre for lokal overvannshåndtering, jfr. pbl § 6.10.

§ 4.8 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samsvar med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl. § 1-6 "Tiltak".

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig. Fundamentering skal utføres iht. anbefalt prosedyre i Reinertsens geotekniske notat av 29.11.2013. Nye boliger skal sikres mot forhøyede verdier av radongass iht. til de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (per nå TEK17).

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

§ 5.1.1 Byggehøyde

Det tillates ikke bygninger med høyde på overkant gulv 1. etasje over kote + 38. Maks byggehøyde for de ulike delfelt skal ikke overstige kotehøyde avsatt i plankartet.

§ 5.1.2 Estetikk

Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i boligområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

§ 5.1.3 Terrengbehandling

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsene og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

§ 5.1.4 Utomhus og lek

Det stilles følgende krav til MUA for boligbebyggelse:

Boligtype	MUA (sum felles og privat)	Minimum Privat MUA	Minimum felles MUA
Enebolig	200	200	
Sekundærleilighet		50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus/kjedehus (kategori 2, jf. 25.5.1)	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse (kategori 3, jf. 25.5.1)	46	6	40
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	26	6	20

Areal til nærlekeplass skal være minimum 25 m² per boenhet, men ikke mindre enn 200 m².

Areal til områdelekeplass skal være minimum 750 m² per boenhet som økes med 250 m² per 20. boenhet.

Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Det skal utarbeides utomhusplan for nærlekeplassene som viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:

- Etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass
- Tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek
- Gi mulighet til kreativitet og utfoldelse
- For uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til tek § 8-4
- Solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- Skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning
- Trafikksikker atkomst
- Legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder
- Arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

§ 5.1.5 Avkjørsel

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges avkjørselsplan iht. kommunens gjeldende veileder for utforming og bygging av avkjørsel. Avkjørselsplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5.1.6 Avvik fra byggegrense

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Boder, skur o.l., og terrasser på bakkeplan tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 meter fra formålsgrense.

For leiligheter med gulvnivå minimum 2,8 meter over tilliggende bakkenivå tillates balkonger utkraget inntil 2 meter ut over byggegrense, med unntak for felt BB2.

§ 5.1.7 Forstøtningsmurer

Det tillates oppført forstøtningsmurer innenfor arealer regulert til bestemmelseområde #2-5, samt mellom bebyggelse for å ta opp høydeforskjell.

Forstøtningsmurer mellom bebyggelse skal tilpasses maks to etasjehøyder innenfor felt BB1-b og ellers maks en etasjehøyde.

Det skal legges vekt på visuelt uttrykk ved prosjektering av forstøtningsmurene. Forstøtningsmurene skal etableres med bruk av natursteinsblokker eller lignende. Forstøtningsmurer høyere enn 2,5 meter skal fortrinnsvis brytes opp ved trapping og beplantning.

Alle forstøtningsmurer og andre stup høyere enn 0,5 meter skal sikres med gjerder i overkant. Gjerder skal ha tilstrekkelig sikringshøyde, minimum 1,0 m og være bygd slik at det ikke er klatrebart. Ved lekeplasser økes krav til høyde på gjerdet til minimum 1,6 m.

§ 5.2 Boligbebyggelse (B1 og B2)

BYA skal ikke overstige 35%.

Mønehøyden kan maksimalt være 7,0 meter fra overkant gulv 1. etasje og med takvinkel 27-45 grader.

Hvor det terrengmessig ligger til rette, kan underetasje benyttes.

Eventuelle skjermingstiltak (mot landbruket) godkjent av faste utvalg for plansaker, skal være utført før nye boliger tas i bruk.

Eventuelle takoppbygg skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Hver boenhet skal ha tilgang til 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass på egen tomt.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

Innenfor felt BKS1 skal det etableres minimum 8 boenheter. Innenfor felt BKS2 skal det etableres minimum 6 boenheter. Boligene skal oppføres som eneboliger i kjede, rekkehus eller frittliggende eneboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 35% for BKS1 og BKS2.

Maks mønehøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flate tak er maks gesimshøyde 7,0 meter.

For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5 meter og maksimal høyde på laveste gesims 6,5 meter.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +44 meter.

Feltene skal ha privat parkering og sykkelparkering på egen oppstillingsplass/garasje.

§ 5.4 Boligbebyggelse, Blokkbebyggelse (BB1-a, BB1-b, BB2, BB3)

§ 5.4.1 BB1

BB1-a

Innenfor felt BB1-a skal det etableres mellom 10 - 16 boenheter. Boenhetene skal være i form av leilighetsbebyggelse eller rekkehus. Maks bebygd areal (BYA) = 50%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +40 meter.

BB1-b

Innenfor felt BB1-b skal det etableres mellom 4 - 6 boenheter. Boenhetene skal være i form av leilighetsbebyggelse, rekkehus eller tomannsboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 40%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +41 meter.

§ 5.4.2 BB2

Innenfor felt BB2 skal det etableres mellom 10 - 16 boenheter i form av leilighetsbebyggelse eller rekkehus. Maks bebygd areal (BYA) = 40%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +40 meter.

§ 5.4.3 BB3

Innenfor felt BB3 tillates inntil 8 boenheter. Boenhetene skal være i form av leilighetsbebyggelse eller rekkehus. Maks bebygd areal (BYA) = 35%.

Byggehøyde skal ikke overstige kote +32 meter.

§ 5.5 Energianlegg trafostasjon (E)

Areal regulert til E omfatter eksisterende trafostasjon.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (RE1 - RE3)

Renovasjonsanlegg skal opparbeides innenfor regulerte arealer i plankartet. Det tillates mindre justeringer av plassering av RE1 og RE3 innenfor tilstøtende parkeringsarealer.

§ 5.7 Lekeplass (LEK1 - LEK6)

Det skal anlegges lekearealer i henhold til de krav fastsatt i bestemmelse §3.2 - Opparbeidelse av lekeareal og §5.1.4 - Utomhus og lek.

Innenfor felt LEK1 og LEK2 skal det opparbeides arealer til områdelekeplass iht. bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Det skal innen f_LEK1 opparbeides naturlekeplass med tilrettelegging for ball-lek og andre arealkrevende aktiviteter. Kommunen kan godkjenne fullverdig alternativ til ball-lek. Innen f_LEK2 skal det tilrettelegges for lek i naturlig terreng.

f_LEK3-6 skal opparbeides som nærlekeplasser iht. bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjørevei (KV1 - KV6)

o_KV1 – o_KV3 er offentlige veier, øvrige veier er private. Veier skal opparbeides iht. de krav fastsatt i bestemmelse §3.1 – Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Det tillates mindre justeringer av interne adkomstveier f_KV4 og f_KV6 i forbindelse med detaljprosjektering innenfor planens avgrensning.

§ 6.2 Fortau (F1)

o_F1 er offentlig fortau.

§ 6.3 Gang-/sykkelvei (GS1 - GS3)

o_GS1 – 3 er offentlige gang- og sykkelveier.

§ 6.4 Annen veigrunn - grøntareal

Annen veigrunn er avsatt til veigrøft og skråninger, samt snøopplag, og har eierform tilsvarende tilhørende veiareal.

§ 6.5 Parkeringsplass (P1 - P3)

Parkeringsarealer skal opparbeides iht. de krav fastsatt i bestemmelse § 4.6 – Parkering.

f_P3 skal opparbeides med snumulighet iht. til bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommunale veinorm.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (N1 - N3)

Naturområdene skal kunne benyttes for allmenn ferdsel.

Det skal sikres bevaring av høye trær og buskvekster innen f_N3 for skjerming av bakenforliggende bebyggelse og forstøtningsmurer.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

§ 8.2 Faresone, høyspenningsanlegg

Det reguleres faresone for stråling i forbindelse med eksisterende trafostasjon.

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 9.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)

Tiltak som er i konflikt med det automatisk fredete kulturminnet, id 156472, som er merket som «RpBestemmelsesGrense_#1» i plankartet, kan igangsettes uten at det først gjennomføres en arkeologisk undersøkelse.

§ 9.2 Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger (#2 - #5)

Innenfor bestemmelseområdene #2-5 tillates det etablert forstøtningsmurer iht. § 5.1.7. Det må gjøres vurdering av sikringstiltak innenfor områdene før øvrige arbeider kan påstartes iht. § 4.8.

Forstøtningsmurer innen #2 og #5 tillates med total høyde inntil 3,5 meter.

Forstøtningsmurer innen #3 og #4 tillates med total høyde inntil 5 meter.

§ 9.3 Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet m.m. (#6)

Innenfor bestemmelsesområde #6 er maksimal tillatt byggehøyde cote 37.