

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR TØMRERNES FERIEHJEM OG ASKEHAUGÅSEN

Bestemmelser datert: 14.02.20

Kart datert: 31.01.20

### Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding: 23.06.2016  
Hovedutvalg for teknikk og plan 1. gang: 04.03.2020  
Hovedutvalg for teknikk og plan 2. gang:  
Offentlig ettersyn:  
Kommunestyret:  
Hovedutvalg for teknikk og miljø (mindre endring):

---

### 1 Planens formål

Formålet med områdereguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling av et godt og attraktivt boligområde i Ås kommune.

---

### 2 Arealformål

#### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B3)
- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS4)
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS51)
- Fritidsbebyggelse- frittliggende (BFF1-BFF11)
- - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- - Renovasjonsanlegg (f\_BRE1-f\_BRE6)

#### Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (GN1-GN14)
- Turveg (GT1-GT23)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o\_SKV1-o\_SKV2)
- Veg (samleveg) (SV1- SV10)
- Veg (felles avkjørsel) (f\_SV1 -f\_SV17)
- Fortau (o\_SF1)
- Gang- og sykkelveg (SG1-SG2)

- Annen veggrunn- tekniske anlegg (o\_SVT1- o\_SVT5)
- Parkering (f\_SPP1-f\_SPP6)

**Hensynssoner:**

- H140 Frisiktsone
- H190 Sikringstiltak for bratte veier
- H320 Flomfare
- H370 Høyspenningsanlegg
- H550 Hensyn til landskap (byggeforbud)
- H560 Bevaring naturmiljø
- H810 Krav om felles planlegging

**Bestemmelsesområde:**

- Arkeologisk registrering som må undersøkes nærmere
- Område for snøopplag

### **3 KRAV OM DETALJREGULERING**

---

Innenfor feltene BKB, B1, B2, B3, BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BFS17, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Detaljreguleringsplan tillates utarbeidet enkeltvis for ett eller flere av feltene. Detaljreguleringsplanen skal redgjøre for byggegrenser, lekeplasser, felles avkjørslser, nettstasjon, fellesområder for renovasjon og parkeringsanlegg, samt infrastruktur for vann, avløp og overvann.

### **4 FELLES BESTEMMELSER FOR FELT UTEN PLANKRAV**

---

#### **4.1 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

#### **4.2 Støy**

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone skal detaljert støyfaglig utredning foreligge.

#### **4.3 Vegetasjon**

Eksisterende vegetasjon som underbygger et hagemarkspreg skal fortrinnsvis bevares i felt regulert til bolig eller fritidsbolig uten plankrav. Ny vegetasjon skal i så stor grad som mulig tilstrebe å videreføre dette preget.

## 5 FELLES BESTEMMELSER FOR FELT MED PLANKRAV

---

### 5.1 Grad av utnytting

Utnyttelse er angitt i plankartet. Angitt % bebygd areal (% BYA) av formålsarealet i områdeplanen gir en maksimal BYA tillatt i detaljreguleringen. Detaljreguleringen skal ivareta formål for bebyggelse og utnytting av disse innenfor dette maksimum, samt lekeplasser, grøntarealer, felles avkjørsler, fellesområder for renovasjon og parkeringsanlegg. Overflateparkering skal ikke inngå i beregningen av grad av utnytting.

### 5.2 Overvannshåndtering

Ved detaljregulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som skal redegjøre for vann og avløpsløsninger og overvannshåndtering i tråd med norm for overvannshåndtering for Ås kommune. Planen skal redegjøre for en helhetlig løsning for vannforsyning i det aktuelle området, angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Ved beregning av blågrønn faktor skal arealet for planområdet som detaljreguleres legges til grunn. Dette kan inkludere felter for grønnstruktur som er spesifisert under bestemmelsene for de enkelte felt. Blågrønn faktor på minimum 0,8 skal oppnås.

### 5.3 Støy

Ved utbygging av feltene B1 og B3 skal det utarbeides en støyutredning i henhold til tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442/2016. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

### 5.4 Lekeplasser

For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides nærlekeplasser med lekemuligheter av god og varig kvalitet for forskjellige aldersgrupper. Lekeplasser kan anlegges i tilliggende grønnstruktur dersom det er hensiktsmessig.

## 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

---

### 6.1 Felter uten krav om detaljplan

#### 6.1.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS51)

- a) *Formål*  
Innenfor feltene BFS1-BFS51 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i form av enebolig. Det tillates etablert én boenhet per eiendom.
- b) *Antall boenheter*  
Det tillates maksimum 5 boenheter innenfor felt BFS17.
- c) *Byggegrenser*  
Det tillates ikke å bygge nærmere tomtegrense eller regulert vei enn 4 meter. Oppføring av bebyggelse innenfor områder som er avsatt som hensynssone landskap (byggeforbud) er ikke tillatt.
- d) *Tomtestørrelse*  
Eiendomsgrenser vist i plankartet er endelige og det tillates ikke ytterligere fradeling.
- e) *Utnyttelsesgrad (%BYA)*  
Maksimalt tillatt utnytting for BFS1-BFS51 er 22 % BYA, begrenset oppad til 180 m<sup>2</sup> inklusive garasje /carport og uthus.

Det skal for alle feltene unntatt BFS37 beregnes 36 m<sup>2</sup> BYA til biloppstillingsplass per boenhet som del av samlet utnyttelsesgrad uavhengig av om overbygde biloppstillingsplasser etableres.

f) *Tillatt bruksareal (BRA)*

Maksimalt tillatt BRA bolig for BFS1-BFS51 er 250 m<sup>2</sup>. Parkering og garasje inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

g) *Høyder*

Innenfor feltene BFS1-BFS51 tillates bebyggelse oppført med maksimal gesimshøyde på 5 meter og maksimal mønehøyde på 8 meter. Bebyggelse med pulttak tillates oppført med maksimal høyeste gesims på 7 meter og maksimal laveste gesims på 5,5 meter. Bebyggelse med flatt tak tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 6 meter. Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal totalhøyde målt fra laveste planert terreng skal være 9 meter.

Bebyggelse med flatt tak i sterkt skrånende terreng tillates oppført med to etasjer samt en underetasje, men da skal høyeste fasade terraseres dersom totalhøyden på fasaden, målt fra laveste planert terreng, overskrider 6 meter.

h) *Parkering*

Det skal anordnes 2 bilparkeringsplasser per boenhet, samt minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte, og skal ikke regnes inn i BYA.

i) *Uthus, garasje og carport*

Uthus, garasje eller carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med boligen. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter og mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha samme type takform som boligen. Takoppløft og arker tillates ikke. Frittliggende uthus, garasjekjeller og carport kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

j) *Arkitektoniske kvaliteter og terrengendringer*

Bygningene skal ha en materialbruk av god kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som gir varige sår i terrenget eller unaturlige landskap rundt bygningen. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- eller terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming.

Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utgliding eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1 meter. Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene på naboeiendommene.

Ved utbygging av tilliggende regulerte veier vil det bli nødvendig med skråning/skjæringsutslag inn på tomter for å tilfredsstille krav til stigning på veier. Ved opparbeiding av tomter skal det tas hensyn til dette og tilpasse terrenget med naturlige overganger.

k) *Uteoppholdsarealer*

Innenfor feltene BFS1-BFS51 skal egnet uteareal for frittliggende boliger være minimum 150 m<sup>2</sup> per boenhet. Terrasse og veranda kan inngå i beregningsgrunnlaget.

Ved søknad om tillatelse til tiltak eller søknad om bruksendring skal beregnet uteareal vises på kart, med nye og gamle koter.

- l) *Vegetasjon*  
Verdifull vegetasjon skal bevares. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal alle trær med omkrets over 0,5 meter, målt 1 meter over bakken vises på situasjonskart og redegjøres for.
- m) *Overvannshåndtering*  
Det stilles krav om overvannshåndtering på egen tomt. Dette skal redegjøres for i søknad om tillatelse til tiltak.
- n) *Særbestemmelser for bevaring av eksisterende hytter*  
For eiendommer med gnr/bnr 112/89, 112/90, 112/98, 112/151, 112/189, 112/199, 112/211 og 112/164 gjelder følgende:
  - Eksisterende hytter på eiendommen kan beholdes med status som «uthus». Uthus skal være frittliggende.
  - Eksisterende hytter kan ikke bruksendres, påbygges, eller gjennomgå fasadeendringer eller teknisk oppgradering utover vanlig vedlikehold.
  - Eksisterende hytter skal ikke medregnes i grad av utnytting på eiendommen – verken i BYA- eller BRA-beregningen.

#### 6.1.2 Fritidsbebyggelse- Frittliggende (BFF1-BFF11)

- a) *Formål*  
Innenfor felt BFF1-BFF11 tillates bygninger for frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) *Tilpasning*  
Bygninger skal være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) *Tillatt bruksareal (BRA)*  
Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 75 m<sup>2</sup>. I tillegg tillates 30 m<sup>2</sup> veranda eller terrasse, hvorav 20 m<sup>2</sup> kan være overbygd.  
Det tillates carport, garasje, og uthus med BRA på til sammen maksimalt 30 m<sup>2</sup>.  
Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i carport, garasje, uthus eller anneks.

#### 6.2 Renovasjonsanlegg (f\_BRE1-f\_BRE6)

Avfallspunktene som vist på plankartet skal etableres som felles anlegg for ett eller flere felt. Avfallspunktene skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Endelig løsning skal godkjennes av ansvarlig myndighet i forbindelse med rammesøknad.

- a) Felt f\_BRE1 skal være felles for felt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7, BFS8, BFS9, BFS10, BFS11, BFS12, BFS13, BFS14 og BFS16
- b) Felt f\_BRE2 skal være felles for felt BFS18, BFS20, BFS21, BFS23, BFS24, BFS28, og BFS29.
- c) Felt f\_BRE3 skal være felles for felt BFS22, BFS26, BFS27, BFS31, BFS34, BFS35, BFS36, BFS37
- d) Felt f\_BRE4 skal være felles for felt BFS15, BFS19, BFS25, BFS30, BFS33, BFS40, og BFS42.
- e) Felt f\_BRE5 skal være felles for felt BFS38, BFS39, BFS41, BFS42 og BFS44.
- f) Felt f\_BRE6 skal være felles for felt BFS45, BFS46, BFS47, BFS48, BFS49, BFS50 og BFS51.
- g) BFS32 skal ha felles renovasjonsanlegg med B2.

## 6.3 Felt med krav om detaljplan

### 6.3.1 Boligbebyggelse (B1)

a) *Formål*

Innenfor felt B1 tillates bygninger for boligformål i form av lavblokker, rekkehus, ene-, tomanns- og firemannsboliger.

b) *Antall boenheter*

Innenfor feltet tillates maksimalt 100 boenheter. I tillegg tillates til sammen inntil 4 boenheter på eksisterende eiendommer gnr/bnr 113/257, 113/277, 113/285 og 113/286.

Detaljregulering for B1 skal ivareta adkomst for eksisterende eiendommer gnr/bnr 113/257, 113/277, 113/285 og 113/286.

c) *Grad av utnyttning (%BYA)*

Maksimalt tillatt utnyttelse for området er 30 % BYA.

d) *Høyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal totalhøyde på inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal totalhøyde målt fra laveste planert terreng er 11 meter. Avgrensede grupper som naturlig henger sammen skal ha samme takform.

d) *Parkering*

Detaljregulering for området skal fastsette parkeringskrav. Det skal anordnes maksimum 1,4 plasser per boenhet. Det skal være minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte, og skal ikke regnes inn i BYA.

### 6.3.2 Boligbebyggelse (B2)

a) *Formål*

Innenfor felt B2 tillates bygninger for boligformål i form av lavblokkbebyggelse, rekkehus, tomanns-, firemanns- og seksmannsboliger.

b) *Antall boenheter*

Det tillates maksimum 65 boenheter innenfor området.

c) *Utnyttelsesgrad (%BYA)*

Maksimalt tillatt utnyttelse for området er 35 % BYA inklusive garasje/carport.

d) *Høyder*

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal totalhøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal totalhøyde målt fra høyeste planert terreng er 9 meter. Bygningenes høyder skal trappes ned mot gården.

e) *Fasader og volumoppbygging*

Bebyggelsen skal være oppdelt i flere bygninger med god avstand mellom enhetene. Maksimal fasadelengde på hver bygning er 30 meter. Bygningenes volumoppbygging og uttrykk skal tilpasses områdets bebyggelseskarakter.

*Parkering*

Parkering skal i hovedsak være i underjordisk parkeringsanlegg. Det skal anordnes maksimum 1,4 bilparkeringsplasser per boenhet. Det skal være minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte, og skal ikke regnes inn i BYA.

### 6.3.3 Boligbebyggelse (B3)

- a) *Formål*  
Innenfor felt B3 tillates bygninger for boligformål i form av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, blokkbebyggelse.
- b) *Antall boenheter*  
Det tillates maksimum 35 boenheter innenfor området.
- c) *Utnyttelsesgrad (%BYA)*  
Maksimalt tillatt utnyttelse for området er 30 % BYA.
- d) *Høyder*  
Bebyggelsen tillates oppført med maksimal totalhøyde på inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal totalhøyde målt fra laveste planert terreng er 9 meter. Maksimal totalhøyde målt fra høyeste planert terreng er 9 meter.
- e) *Fasader og volumoppbygging*  
Bebyggelsen skal være oppdelt i flere bygninger med god avstand mellom enhetene. Maksimal fasadelengde på hver bygning er 30 meter. Bygningenes volumoppbygging og uttrykk skal tilpasses området bebyggelseskarakter..
- f) *Parkering*  
Detaljregulering for området skal fastsette parkeringskrav. Parkering skal være i underjordisk parkeringsanlegg. Det skal anordnes maksimum 1,4 plasser per boenhet. Det skal være minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte, og skal ikke regnes inn i BYA.
- g) *Vegetasjon*  
Mot nord og Bekkveiens nye trasé skal det etableres en trekke langs veien. Mot sjøen i vest skal det etableres vegetasjon som bidrar til å skjerme inntrykket av boligene mot Bunnefjorden.

### 6.3.4 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS4)

- a) *Formål*  
Det tillates oppføring av konsentrert småhusbebyggelse for boligformål i form av rekkehus og tomannsboliger.
- b) *Antall boenheter*  
Det tillates maksimum 29 boenheter innenfor felt BKS1, 8 boenheter innenfor felt BKS2, 3 boenheter innenfor felt BKS3 og 12 boenheter innenfor felt BKS4.
- c) *Utnyttelsesgrad (%BYA)*  
Maksimalt tillatt utnyttelse for området er 30 % BYA inklusive garasje/carport og uthus. For bygninger på flatt terreng begrenses øverste etasjes areal til 50 % av bygningens BYA.
- d) *Høyder*  
Bebyggelse tillates oppført med maksimal høyde på 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maksimal totalhøyde målt fra laveste planert terreng er 9 meter. Avgrensede grupper som naturlig henger sammen skal ha samme takform.
- e) *Parkering*  
Detaljregulering for området skal fastsette parkeringskrav. Parkering skal i hovedsak være i underjordisk parkeringsanlegg. Det skal anordnes maksimum 1,4 bilparkeringsplasser per boenhet. Det skal være minimum 2,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte, og skal ikke regnes inn i BYA.

### 6.3.5 Byggeområde for kombinert formål (BKB)

- a) *Formål*  
Innenfor felt BKB tillates bygninger for kombinert formål, bolig og næring.
- b) *Antall boenheter*  
Det tillates maksimum 29 boenheter innenfor området.
- c) *Organisering av bebyggelsen*  
Bebyggelsen skal organiseres i tunform.
- d) *Grad av utnyttning (%BYA)*  
Maksimalt tillatt utnyttelse for området er 30% BYA inklusive garasje/carport.
- e) *Høyder*  
Innenfor området tillates bebyggelse oppført med maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 10,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.  
Maksimal totalhøyde målt fra laveste planert terreng er 12 meter. Gesimshøyde mot tunet skal ikke overstige 6 meter. Bebyggelsen mot kollen integrert i terrenget tillates oppført med totalhøyde på maksimalt 9 meter dersom bygget har flatt tak.
- f) *Hovedhuset*  
Om mulig, skal Hovedhuset bevares i sin form og være frittliggende. Dersom det er hensiktsmessig for ny bruk, kan Hovedhuset rives og gjenoppføres i samme ytre rammer. Bruken skal være grendehus, strøkskafé eller liknende.
- g) *Parkering*  
Detaljregulering for området skal fastsette parkeringskrav.

### 6.3.6 Lekeplasser (BLK1-BKL6)

- a) Feltene BLK1, 2, 5 og 6 er avsatt til nærlekeplasser for boliger der det ikke er krav om detaljregulering. Det tillates å opparbeide området med apparater for lek og opphold.
- b) Felt BLK3 er nærlekeplass for feltene BKS1-BKS4.  
Vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig beholdes, men kan utvikles i sammenheng med tiltak for tilrettelegging av lek for barn og unge.  
Området skal utvikles i sammenheng med skjøtsel av den bevarte del av karteskogen. Det skal utarbeides en landskapsplan for området i forbindelse med detaljregulering av BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4.
- c) Felt BLK4 skal fungere som et friområde for lek og ballspill. Området skal fungere som strøkslekeplass. Området skal holdes åpent og tilgjengelig og beplantes parkmessig. Det skal utarbeides en landskapsplan for området i forbindelse med detaljregulering av BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4.



## **7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

---

### **7.1 Veg (felles atkomstveger) (f\_SV1-SV17)**

Vegene skal være allment tilgjengelig og opparbeidet som vist på plankart, med minimum reguleringsbredde 5 meter og kjørebredde 3,5 meter. Vegene skal være opparbeidet med fast dekke og dimensjonert i.h.t. krav fra brannvesen. Maksimal stigning skal være på 1:8.

### **7.2 Veg (samleveger) (SV1-SV10)**

Vegene skal være allment tilgjengelig og opparbeidet som vist på plankart, med minimum reguleringsbredde 7 meter og kjørebredde 4 meter. Vegene skal være opparbeidet med fast dekke og dimensjonert i.h.t. krav fra brannvesen. Maksimal stigning skal være på 1:8 bortsett der plankartet tillater annen stigning iht hensynsone H190.

### **7.3 Kjøreveg (o\_SKV1-o\_SKV2)**

Vegene skal være allment tilgjengelig og opparbeidet som vist på plankart og i henhold til kommunale krav.

### **7.4 Fortau (o\_SF1)**

Fortau skal være allment tilgjengelig og opparbeides som vist på plankart og i henhold til kommunale krav.

### **7.5 Gang- og sykkelveg (SGS1-SGS2)**

Gang- og sykkelveg skal allment tilgjengelig og opparbeides som vist på plankart, og med materialer av god kvalitet. Det tillates nødvendig skjæring og fyllingsutslag innenfor felt GN4 og GN7.

### **7.6 Annen veggrunn- tekniske anlegg (o\_SVT1-o\_SVT5)**

Områder skal opparbeides som sideareal/ grøft for veg. Det tillates å anlegge teknisk infrastruktur (VA, bredbånd, El. kabler mm.) samt tiltak for overvannshåndtering. Det tillates også å anlegge offentlig pumpestasjon der det ikke er konflikt med areal nødvendig for driften av vegen.

### **7.7 Parkeringsplasser (f\_SPP1-f\_SPP6)**

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass for personbiler per hytte for hyttene som ikke har parkeringsplass på egen tomt.

- a) Felt f\_SPP1 skal være felles for felt BFF1, BFF2, BFF3, BFF4 og BFF6.
- b) Felt f\_SPP2 skal være felles for felt BFF6 og BFF7.
- c) Felt f\_SPP3 skal være felles for felt BFF5 og BFF8.
- d) Felt f\_SPP4 skal være felles for felt BFF9 og BFF10.
- e) Felt f\_SPP5 skal være felles for felt BFF10 og BFF11.
- f) Felt f\_SPP6 skal være felles for eiendommene i felt BFS37: Gnr/bnr 112/80, 112/81, 112/82.

## 8 GRØNNSTRUKTUR

---

### 8.1 Grønnstruktur

For delfelt med plankrav kan tilgrensende grønnstruktur hensyntas ved fastsettelsen av minste uteoppholdsareal for boliger.

I arealer regulert til grønnstruktur kan etableres nødvendig teknisk infrastruktur i bakken.

### 8.2 Grønnstruktur (GN1og GN2)

- a) Området GN1 skal ivareta behov for grøntdrag fra vei o\_SKV1 til Askehaugåsen og langs Askehaugveien. Området skal ivareta flomveier og overvannshåndtering i detaljregulering iht. plan for vannhåndtering, og tilrettelegge for stier på tvers av områdene.
- b) Eksisterende vegetasjon og landskap skal i størst mulig grad bevares.
- c) Innenfor GN1 gis det tillatelse til tiltak, installasjoner eller landskapsbearbeiding som direkte knytter seg til bruken av arealene, som steinsatte grøfter og terrassering for overvann, kulverter og tilsvarende, samt tiltak knyttet til vann, avløp og strøm for B1.
- d) Innenfor GN1 tillates det gjennomføring av enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv – som mindre tilrettelegginger av stier og turveier.
- e) Innenfor GN1 (mot Askehaugåsen) tillates det i tillegg enkle installasjoner for naturbasert lek.
- f) Innenfor GN1 (mot Askehaugveien) tillates det i tillegg støyskjermingstiltak.
- g) GN1 skal inkluderes i landskapsplan for området i forbindelse med utvikling av B1.

### 8.3 Grønnstruktur (GN3)

- a) Området GN3 skal fungere som et grøntområde i forbindelse med og i forlengelse av stisystemet på Askehaugåsen.
- b) Området skal beholdes som naturområde med stedegen vegetasjon.

### 8.4 Grønnstruktur (GN4)

- a) Området skal opparbeides for å gi en naturlig tilpasning til tiliggende veier og det skal utarbeides en landskapsplan for området i forbindelse med opparbeidelse av den tilgrensende delen av o\_SKV1.

### 8.5 Grønnstruktur (GN5)

- a) Området GN5 skal fungere som et vegetasjonsbelte mellom bebyggelse og Nettetveien.
- b) Området skal beholdes som naturområde med stedegen vegetasjon.

### 8.6 Grønnstruktur (GN6)

- a) Området GN6 skal fungere som et område for landskapsvern og nærlek i direkte sammenheng med lekeplass BLK5.
- b) Eventuelle tiltak for lek kan etableres men skånsomt i sammenheng med skjøtsel av karteskogen .
- c) Det skal utarbeides en landskapsplan for området i forbindelse med detaljregulering av BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4.

### **8.7 Grønnstruktur (GN7)**

- a) Området GN7 skal fungere som et grøntområde og som et friområde for lek og aktivitet. Området skal skjøttes og holdes åpent og tilgjengelig.
- b) Området skal beplantes parkmessig, og det skal utarbeides en landskapsplan for området i forbindelse med detaljregulering av BKB, B2 og B3.

### **8.8 Grønnstruktur (GN8)**

- a) Området GN8 skal fungere som grønt sideareal til offentlig vei og fortau.

### **8.9 Grønnstruktur (GN9)**

- a) Felt GN9 skal fungere som et område for naturlek. Det tillates etablert overvannsanlegg. Vegetasjonen i området skal i så stor grad som mulig beholdes, men kan utvikles i sammenheng med tiltak for tilrettelegging av lek for barn og unge. Området skal utvikles i sammenheng med skjøtsel av den bevarte del av karteskogen

### **8.10 Grønnstruktur (GN10)**

- a) Felt GN10 utgjør en kolle og vegetasjonen i området skal i så stor grad som mulig beholdes, men kan ryddes noe slik at området er tilgjengelig. Eksisterende stitråkk kan vedlikeholdes og forbedres ved skånsomme terrengarbeider.

### **8.11 Grønnstruktur (GN11)**

- a) Felt GN11 skal fungere som natursti/grøntkoridor til naturområde utenfor planområdet.

### **8.12 Grønnstruktur (GN12)**

- a) Felt GN12 skal opprettholde det biologiske mangfoldet i området og langs bekkedraget. Det tillates etablering av overvannsanlegg. Vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig beholdes, men kan ryddes noe slik at området er tilgjengelig. Det tillates vedlikehold og forbedring av eksisterende stitråkk ved skånsomme terrengarbeider. Bekkeløpet skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer.

### **8.13 Grønnstruktur (GN13)**

- a) Felt GN13 skal fungere som et grøntområde med best mulig biologisk mangfold for å ivareta området funksjon som bekkedrag. Stedegen vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig beholdes. Uønskede arter kan fjernes. Det tillates å etablere ny kantvegetasjon som forbedrer det biologiske mangfoldet. Bekkeløpet skal holdes ryddig og fri for eventuelle barrierer.

### **8.14 Grønnstruktur (GN14)**

- b) Felt GN14 skal skal fungere som natursti/ grøntkoridor til naturområde utenfor planområdet.

### **8.15 Turveg (GT1-GT23)**

- a) Det skal etableres allment tilgjengelige gangforbindelser etter prinsipp vist på plankartet.
- b) Områdene GT skal fungere som turstier. Områdene skal holdes åpne og tilgjengelige.
- c) Terrenget tillates bearbeidet og utstyrt med forstøtningsmurer, trapper m.v. dersom det er hensiktsmessig for å bedre fremkommeligheten.

## 9 HENSYNSSONER

---

### 9.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsone H140 skal nye tiltak eller vegetasjon holdes lavere enn 50 cm.

### 9.2 Sikringstiltak for bratte veier (H190)

Innenfor hensynssone H190 skal veien utformes slik at det er god sikt, og det skal vurderes behov for møteplass og eventuelt etablering av autovern.

### 9.3 Flomfare (H320)

Innenfor hensynssone H320 skal det sikres flomveier ved store nedbørsmengder, slik at hensynet til risiko og sikkerhet for personer, bygninger og anlegg ivaretas. Etter at det er etablert overvannsanlegg i sonen kan det ikke utføres terrengarbeider uten at en dokumenterer at flomveien er ivaretatt.

Ledninger/kulverter ifm. nye tiltak i flomveien, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres for en 200 års flom med påslag på 50 % (klimafaktor) pga. forventet nedbørsøkning. Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved etablering av kryssende veier.

Ved søknad om tiltak innenfor dette området skal det forelegges en teknisk plan som viser håndtering av overvann.

Ansvar for opparbeidelse og skjøtsel for H320 som går over felt GN9 vest for og over SV27 tillegges byggeområde BKB. Ved søknad om tiltak innenfor dette området skal det forelegges en teknisk plan og skjøtelsplan.

Ansvar for opparbeidelse og skjøtsel for H320 som går over felt BKS3, BKS4 og GN9 øst for SV27 tillegges byggeområde BKS3 og BKS4. Ved søknad om tiltak innenfor dette området skal det forelegges en teknisk plan og skjøtelsplan.

### 9.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Høyspent anlegg (inkl. høyspentkabler) (H370) er angitt på plankartet med byggeforbudsbelte på 6 meter fra ytterste strømførende ledning.

I faresonen for høyspenning tillates ikke oppføring av bebyggelse. Ved etablering av kraftlinjen i bakken er minsteavstanden til nærmeste bebyggelse på 3 meter på hver side av kablen. Det er ikke tillatt å bygge over jordkabler.

### 9.5 Hensyn til landskap (H550)

Innenfor hensynssone H550 er det byggeforbud. Det tillates ikke bebyggelse eller sprengning, annet enn sprengning i forbindelse med nødvendig teknisk infrastruktur. Det tillates terrassering for hageanlegg og terrengtiltak med maksimalt 1 meter høye støttemurer.

### 9.6 Hensynssone for naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssone H560 skal etablerte hasselplanter beholdes og skjøttes ved beskjæring. Ansvar for skjøtsel tillegges byggeområde BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 i fellesskap. Ved søknad om tiltak innenfor disse områdene skal det forelegges en skjøtelsplan.

### 9.7 Hensynssone for krav om felles planlegging (H810)

Innenfor hensynssone H810 er det krav om felles planlegging for å sikre adkomst til BFS25.

## 10 BESTEMMELSESOMRÅDER

---

### 10.1 Arkeologisk registrering som må undersøkes nærmere

Område med betegnelse # ID er registrerte kulturminner som er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4. For områdene gjelder rekkefølgekrav, jf. 11.6.

## 11 REKKEFØLGEKRAV

---

### 11.1 Opparbeiding av offentlig vei, Kjøreveg (o\_SVK1-o\_SVK2)

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt B1, BKS1, BKS2, BKS3, og BKS4 skal offentlig vei o\_SKV1 være sikret opparbeidelse frem til regulert, privat atkomst for feltet.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt B2, B3 og BKB skal offentlig vei o\_SKV2 og veg SV10 være sikret opparbeidelse frem til regulert, privat adkomst for feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B1 skal offentlig vei o\_SKV1 med fortau og annen veggrunn - tekniske anlegg være opparbeidet på strekningen fra Askehaugveien og frem til regulert, privat adkomst for B1.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 skal offentlig vei o\_SKV1 med fortau og annen veggrunn – tekniske anlegg være opparbeidet på strekningen fra Askehaugveien og frem til privat atkomst til feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B2, B3 og BKB skal offentlig vei o\_SKV2 med annen veggrunn – tekniske anlegg og SV10 være opparbeidet på strekningen fra Nessetveien og frem til privat atkomst til feltet.

### 11.2 Opparbeiding av veg (samleveg) SV1-SV10

For alle eiendommer på felt BFS4:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV1** være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BFS1, BFS2, BFS5 og BFS6:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV2** være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BFS7, BFS8, BFS9, BFS10, BFS11, BFS12, BFS16, og BFS14:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV3** være opparbeidet.

For eiendommen gnr/bnr 113/239:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV4** være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BFS18, BFS20, BFS21, BFS22, BFS23, BFS24, BFS26, BFS27, BFS28, BFS29, BFS30, BFS31, BFS33, BFS34, BFS35, BFS36 og BFS37:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV5** være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BKS1 og BKS2:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV6** være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BFS32 og B2:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV7** være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BKS38, BFS39, BFS41, BFS43, BFS44, BFS46 (unntatt gnr./bnr 112/219), BFS47, BFS48, BFS49, BFS50 og BFS51:  
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV8** være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BFS15, BFS19, BFS25, BFS30, BFS33, BFS40, og BFS42 :  
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV9** frem til f\_BRE4 være opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BKB, BFS32 og B2:  
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg **SV10** være opparbeidet.

### **11.3 Opparbeiding av veg (felles avkjørsel) f\_SV1-f\_SV17**

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak eller bruksendring skal veg (felles avkjørsel) frem til der eiendommen har sin adkomst være opparbeidet.

f\_SV1 skal være felles for gnr./bnr. 113/147, 113/148, 113/146 og 113/249.

f\_SV2 skal være felles for gnr./bnr. 113/280 og 113/245.

f\_SV3 skal være felles for gnr./bnr. 113/1/105, 113/281 og 113/232.

f\_SV4 skal være felles for gnr./bnr. 112/74, 112/73, 112/72, 112/71, 112/77, 112/76 og 112/75.

f\_SV5 skal være felles for gnr./bnr. 112/89, 112/88, 112/87, 112/233, 112/86 og 112/235 .

f\_SV6 skal være felles for gnr./bnr. 112/139, 112/236, 112/140, 112/138, 112/137 og 112/136.

f\_SV7 skal være felles for gnr./bnr. 112/131, 112/129, 112/127, 112/125, 112/124, 112/123, 112/120, 112/122 og 112/121.

f\_SV8 skal være felles for gnr./bnr. 112/134, 112/135, 112/234, 112/133 og 112/132.

f\_SV9 skal være felles for gnr./bnr. 112/153, 112/154, 112/151, 112/145, 112/150, 112/149, 112/148, 112/161, 112/152, 112/82, 112/80, 112/81 og 112/156.

f\_SV10 skal være felles for gnr./bnr. 113/271, 113/274, 113/1/137, 113/270 og 113/272

f\_SV11 skal være felles for gnr./bnr. 112/193, samt felt BFS39.

f\_SV12 skal være felles for gnr./bnr. 112/195, 112/196, 112/197, 112/198 og 112/199.

f\_SV13 skal være felles for gnr./bnr. 112/203, 112/204, 112/190, 112/205, 112/187, 112/206, 112/186 og 112/185.

f\_SV14 skal være felles for gnr./bnr. 112/163, 112/165, 112/167, 112/168 og 112/219, samt felt BKS3 og BKS4 med tilhørende eiendommer.

f\_SV15 skal være felles for gnr./bnr. 112/207, 112/208, 112/189, 112/192, 112/191 og 112/246.

f\_SV16 skal være felles for gnr./bnr. 112/215, 112/214, 112/171, 112/213, 112/212, 112/220, 112/221, 112/222, 112/223, 112/224 og 112/225, samt felt BFS50.

f\_SV17 skal være felles for gnr./bnr. 112/174, 112/267, 112/229, 112/230, 112/231 og 112/226, samt felt BFS51.

### **11.4 Opparbeiding av vann og avløp**

Før det gis rammetillatelse for nye bygg, eller bruksendring for eksisterende bygg i det regulerte området, skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett og pumpestasjonene Nedrebekk (AP133) til og med Enerhaugen (AP104) være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for nye bygg, eller bruksendring for eksisterende bygg i det regulerte området, skal ledningsforbindelse fra Bølstad til krysset Toveien/Askehaugveien

være sikret opparbeidet. Trykksone for vannforsyning må tilpasses nytt ledningsnett.

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i felt B2 og felt B3 må vannforsyning fra planområdet frem til Markusløkka, nord for Kjærnesveien være sikret opparbeidet.

For alle eiendommer på feltene BFS1 til BFS42 gjelder:

Før det gis brukstillatelse til tiltak eller bruksendring skal vann og avløpsnett, samt tilstrekkelig sløkkevann, være etablert frem til den berørte eiendommen.

Før det gis brukstillatelse for tiltak skal vann, avløp og overvann for den berørte eiendom, som planlagt og godkjent, være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen.

### **11.5 Etablering av nettstasjon (EL)**

For alle eiendommer på feltene BFS1 til BFS42 gjelder:

Før det gis brukstillatelse og ferdigattest til tiltak eller bruksendring skal det være sikret tilstrekkelig EL-tilførsel.

### **11.6 Arkeologisk utgraving**

For felter omfattet av et bestemmelsesområde med # ID i plankartet, skal det foretas arkeologisk utgraving av funnene som berører det spesifikke feltet før iverksetting av tiltak innenfor det berørte feltet. Det skal tas kontakt med kulturminnemyndigheten i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

### **11.7 Renovasjon**

Før brukstillatelse til tiltak gis, skal renovasjonsanlegg iht punkt 6.2 være etablert.