

## Detaljregulering for nordre del av Studentbyen Pentagon

Reguleringsbestemmelser datert: 24.01.2024  
Revidert: 25.02.2025

Plankart datert: 06.12.2023  
Plankart revidert: 25.02.2025

### Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid: 21.04.2023  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 07.02.2024  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: 17.04.2024  
Offentlig ettersyn: 26.04.2024-30.06.2024  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 3. gang: 04.12.2024  
Vedtak i kommunestyret: 11.12.2024  
Begrenset høring: 20.12.2024-20.01.2025  
Vedtak i kommunestyret: xx.xx.20xx

## 1. Området reguleres til:

### Arealformål (§ 12-5)

#### Bebyggelse og anlegg

- [1113] – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)
- [1500] – Andre typer bebyggelse og anlegg, Sykkelhotell (BAB)
- [1600] – Uteoppholdsareal (BUT)
- [1800] – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- [2014] – Gatetun (SGT)
- [2019] – Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- [2080] – Parkering (SPA)

#### Grønnstruktur

- [3002] – Blå/grønnstruktur (GBG)
- [3040] – Friområde (GF)

### Hensynssoner (§ 12-6)

- [410] – Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- [560] – Bevaring naturmiljø (H560)
- [570] – Bevaring kulturmiljø (H570)

### Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- [2] – Kjeller for parkering og driftsareal (#2\_PD)
- [2] – Tak (#2\_T)
- #1- Midlertidig bygge- og anleggsområde

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det omsøkte tiltaket i hensiktsmessig målestokk. Der det er aktuelt skal det i tillegg utarbeides flere utomhusplaner etter tema. Planen skal redegjøre for:

- Bevaring av eksisterende vegetasjon og forslag til ny vegetasjon.
- Eksisterende og nytt terreng inkludert terrengtilpasning mot naboeiendommer.
- Terrengkonstruksjoner som murer og trapper
- Utforming og møblering av felles arealer
- Adkomst
- Overvannsløsninger i henhold til VAO-plan
- Bebyggelsens høyde og etasjeantall
- Veiareal for kjøretøy, renovasjon, utrykning, brøyting, og parkering for sykkel og bil
- Utforming og plassering av renovasjonspunkt
- Interne gangforbindelser
- Andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner)
- Naturmangfold, bevaring og tilrettelegging iht. pkt. 2.11 og 2.12
- Stigningsforhold på interne gangforbindelser

### 2.2. Vann, avløp og overvann

#### 2.2.1. Vann og avløp

Ved utbygging av hovedledninger for vann og avløp gjelder Ås kommunes VA-norm vedtatt 10.05.2023.

#### 2.2.2. Overvannshåndtering

Overvann i planområdet skal håndteres lokalt ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Der hvor det gjøres inngrep i eksisterende terreng, skal terrenget formes slik at flomvannet blir ledet til trygge flomveier bort fra bygninger og bebyggelse.

Ved etablering av parkeringskjeller under grønne uteoppholdsareal skal det sikres gjennomsnittlig jorddybde på 60 cm. Minimum jorddybde skal være 40 cm. Ved etablering av trær må minimum jorddybde være 100 cm.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med klimapåslag på 40 %. Overvann fra mindre nedbørhendelser skal ledes ut på terreng til grøntområder og åpne infiltrasjonsgrøfter. Overvann fra nedbørhendelser med gjentakintervall opp til 25 år skal samles i infiltrasjonsgrøfter og fordrøyes i pukk og vannspeil i infiltrasjonsgrøftene, eller i lokale tiltak som regnbed, trær, grønne grøfter, permeable dekker og lignende. Overvann fra ekstreme nedbørhendelser med gjentakintervall større enn 25 år ledes fra fordrøyningsløsninger i trygge flomveier frem til sikker resipient.

Påslippsmengder for overvann til ledningsnett eller resipient skal maksimalt være 1 l/s pr. daa tomteareal.

Drenering- og fordrøyingstiltak for håndtering av veivann skal etableres med renseløsninger. Stikkrenner skal etableres i veikroppene på en måte som ikke er til hinder for avrenning til flomvei.

Det skal i anleggsfasen etableres løsninger for å sikre tilstrekkelig rensing og tilbakeholdelse av avrenning før det ledes til resipient.

### **2.2.3. Erosjonssikring**

Bunn og sideskråning av flomveien langs planområdets vestsida skal erosjonssikres, og eventuelt sedimentasjonsfangende tiltak skal etableres.

### **2.2.4. Beregning av blågrønn faktor**

Det skal oppnås en blågrønn faktor innenfor planområdet på minimum 0,8.

## **2.3. Miljøoppfølgingsplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en oppdatert Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det omsøkte tiltaket. MOP skal beskrive hvilke miljøoppfølgings tiltak som skal ivaretas.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det fremlegges en oppdatert MOP som omtaler miljøoppfølging for bygge- og anleggsfasen for det omsøkte tiltaket.

## **2.4. Parkering**

### **2.4.1. Bilparkering**

Det stilles krav om maksimalt 0,15 parkeringsplasser per hybelenhet innenfor planområdet. Minimum 2 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner for elbiler og sikres mulighet for lading for minimum 50 % av biloppstillingsplassene.

### **2.4.2. Sykkelparkering**

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet.

Minimum 35 % av totalt antall sykkelparkeringsplasser på terreng skal være overdekket. Overdekt sykkelparkering utendørs tillates kun innenfor felt BBB1-8, BAB og BKB.

Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres på terreng med maksimalt 20 meters avstand fra inngangspartier.

Sykkelparkeringsplassene skal ha mulighet for rammelås.

Sykkelparkeringsplasser på terreng skal ha mulighet for låsing til fastmonterte sykkelstativ, og ha tilstøtende arealer med beplantning som ikke kommer i konflikt med fremkommelighet. Der det er flere enn 15 sykkelparkeringer i rekke skal disse brytes opp med vegetasjonsfelt.

Det skal tilrettelegges for lademulighet for minimum 10 % av syklene.

Min 10 stk. sykkelparkeringsplasser skal dimensjoneres for lastesykkel, eller andre typer større sykler.

Det tillates ikke etablering av sykkelparkeringsplasser innenfor f\_GF3 og innenfor f\_GF4 øst for f\_SGT4.

Det skal tilrettelegges areal for vasking og reparasjoner av sykler innenfor planområdet.

## 2.5. Støy

Alle soverom skal ha vindu mot stille side (støynivå Lden 55 dB eller lavere). Der dette ikke er mulig, og for maksimalt 10 % av soverommene, skal det benyttes dempet fasade.

Alle soverom skal ha balansert ventilasjon dersom støynivå utenfor vindu er over grenseverdi i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

Alle hybelenheter skal ha tilgang til felles utendørs oppholdsareal med støynivå lik eller under grenseverdi gitt i tabell 2 i T-1442/2021.

Bygge- og anleggsstøy:

Grenseverdier gitt i T-1442/2021, kapittel 6 tabell 4 og 5 gjelder.

Støyende arbeider skal ikke utføres mellom kl. 19 og 07 eller på lør-, søn- og helligdager.

## 2.6. Kulturminner

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

## 2.7. Renovasjon

Avfallspunkter skal etableres i felles anlegg og være nedgravd. Avfallspunktene skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

## 2.8. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor planområdet stilles det krav om minste felles uteoppholdsareal tilsvarende 14 m<sup>2</sup> per hybelenhet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge MUA-plan for omsøkt bebyggelse. I beregningsgrunnlaget for MUA inngår areal regulert til gatetun, uteoppholdsareal og friområder samt balkonger på minimum 8 m<sup>2</sup> og terrasser på terreng eller over sokkeletasje. Areal som benyttes til parkering, sykkelparkering, renovasjon eller er brattere enn 1:3 inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

## 2.9. Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det tillates ikke bebyggelse nærmere enn 5 m fra frittstående nettstasjoner. Det tillates ikke oppført nettstasjon innenfor f\_GF2, f\_GF3, f\_GF4, f\_GF8 og f\_GF9.

## 2.10. Gangforbindelser

Det skal etableres gangforbindelse til regulert friluftsmål vest for planområdet.

Det skal etableres universelt utformet gangforbindelse fra f\_SGT1, gjennom f\_GF9 og f\_GF10, til f\_SPA. Gangforbindelsen skal ha grusdekke og lyssettes med lave armaturer.

## 2.11. Naturmangfold

Eksisterende trær og verdifull vegetasjon skal bevares eller gjenbrukes i så stor grad som mulig.

Trær som er markert med juridisk punkt i plankartet skal bevares. Det tillates ikke tiltak som forringer trærnes vekstvilkår. Trær som skal bevares, skal beskyttes og gjerdes inn i anleggsfasen. Det er ikke tillatt med lagring innenfor trærnes dryppsoner.

Hule eiker etter forskrift 13.05.2011 nr. 512 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3 første ledd nr. 3) skal bevares.

Det skal gjøres tiltak for å tilrettelegge for fugler og vilt innenfor planområdet. Herunder fuglekasser for småfugl, insekthoteller, flaggermuskasser, humlebol og overvintringssted for salamander i form av natursteinsmurer.

Minst tre av trærne som hogges i forbindelse med utbyggingen skal plasseres som død ved innenfor f\_GF3 eller annet egnet sted innenfor planområdet.

## **2.12. Beplantning**

Ved beplantning i planområdet, skal stedeagne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes. Det skal plantes trær, herunder bartrær og løvtrær som er naturlig hjemmehørende på Østlandet. Vekstjordlaget for trær på terreng skal være minimum 1 meter.

Langs f\_SGT 1, f\_SGT2 og f\_SGT4 skal det, på plantetidspunktet, benyttes trær med minimum 20 cm stammeomkrets.

## **2.13. Belysning**

Omfang og type fasadebelysning, samt belysning i utomhusanlegg skal minimere lysforurensning og blinding. Utendørs belysning skal rettes mot terreng. Det skal velges lyskilder som har lav belysningsvinkel og varm fargetemperatur.

## **2.14. Støttemurer og terrengingrep**

### **2.14.1 Støttemurer**

Støttemurer skal i hovedsak oppføres som natursteinsmurer med lagdelt bruddsten, i maksimalt 1 meters høyde.

Følgende unntak gjelder:

- I forbindelse med kjellerinnganger tillates støttemurer oppført i betong med høyde inntil 0,5 meter over omkringliggende terreng.
- Innenfor f\_GBG1 tillates støttemurer i betong med høyde inntil 2,5 meter.

### **2.14.2 Terrengingrep**

Alle terrengingrep skal skje skånsomt, og tilpasses mot tilstøtende terreng. Terrengmessige overganger mot naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Overganger mellom fyllinger og eksisterende terreng skal avrundes og gjøres slik at det ser naturlig ut. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 2 meter fra eiendomsgrense. Fyllinger skal opparbeides og etableres med vegetasjon etter 2.12.

Følgende unntak gjelder:

- Fylling mot Nedre Pentagonvei skal tilpasses høyder på veien, og skal ikke være brattere enn 1:2.

## **2.15. Klimagassberegninger**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassberegninger som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 3720:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

## 2.16. Matjord

Dyrka eller dyrkbar jord innenfor planområdet skal ivaretas. Det skal lages en matjordplan som skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse.

# 3. Bestemmelser til arealformål

## 3.1. Bebyggelse og anlegg

### 3.1.1. Felles for Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1-BBB8)

Innenfor feltene tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse tillates oppført som studentboliger med tilhørende fellesarealer, service- og driftsarealer.

#### 3.1.1.1. Grad av utnytting

Tillatt utnyttelsesgrad er angitt i plankartet med maksimum bruksareal (m<sup>2</sup> BRA). Tekniske anlegg, herunder pumpestasjon, nettstasjoner og areal som ligger helt eller delvis under terreng, herunder parkering, lager, boder, pakkeboks o.l., driftsareal og teknisk rom, inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

#### 3.1.1.2. Utforming

Bebyggelsen skal gis en god bruksmessig, fysisk og estetisk utforming. Ny bebyggelse og uteanlegg, inkludert sykkelparkering, skal utformes helhetlig med sammenheng i materialbruk og gis en dempet fremtoning når det gjelder fargebruk og materialvalg.

Takoppbygg skal inngå som del av bygningens samlede arkitektoniske utforming.

Terrasser tillates etablert på terreng, over sokkeletasjer og innenfor bestemmelsesområde #2\_PD. Takterrasser tillates ikke.

Innenfor BBB1 og BBB2 gjelder følgende:

- Bebyggelse innenfor hvert regulerte felt skal utformes som to hovedvolumer med mellombygg.
- Gavlfasader på hovedvolumer skal utformes i rødlig tegl eller rødlig beklødningsstegl.
- Mellombygg skal underordne seg hovedvolumene, fremstå lett og transparent, med fasader i glass.
- Det tillates ikke balkonger eller franske balkonger på fasade mot øst.
- Fasader på hovedvolum skal utformes med en kombinasjon av horisontale vindus- og brystningsbånd og tette gavlfasader der vinduer og balkonger plasseres sentrert i et vertikalt felt.
- Brystningsbånd skal være i mørk farge med matt overflate og vertikal profilering.
- Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter fra fasadeliv. Front på balkonger og karnapper skal utformes med tett horisontal brystning.
- Tekniske etasjer på tak skal ha mørk fasade med matt overflate, i tilsvarende materiale som brystningsbånd på hovedvolum.

Innenfor BBB3 gjelder følgende:

- Bebyggelse skal utformes som tre hovedvolumer med mellombygg.
- Gavlfasader på hovedvolumer skal utformes i rødlig tegl eller rødlig beklødningsstegl.
- Mellombygg skal underordne seg hovedvolumene, fremstå lett og transparent, med fasader i glass.

- Det tillates ikke balkonger eller franske balkonger på fasade mot øst.
- Fasader på hovedvolum skal utformes med en kombinasjon av horisontale vindus- og brystningsbånd og tette gavlfasader der vinduer og balkonger plasseres sentrert i et vertikalt felt.
- Brystningsbånd skal være i mørk farge med matt overflate og vertikal profilering.
- Balkonger/ karnapper på hovedvolumer tillates utkraget inntil 1,5 meter fra fasadeliv. Front på balkonger og karnapper skal utformes med tett horisontal brystning.
- Tekniske etasjer på tak skal ha mørk fasade med matt overflate, i tilsvarende materiale som brystningsbånd på hovedvolum.
- Støyskjerm skal utformes med mørk og matt overflate, i tilsvarende materiale som brystningsbånd på hovedvolum.

Innenfor BBB4 og BBB5 gjelder følgende:

- Bebyggelse skal utformes som lamellbebyggelse.
- Dominerende materiale på fasader skal være rødlig tegl eller rødlig bekleddningstegl.
- Fasader skal utformes med rytmisk vindusplassering.
- Gavlfasader skal utformes som tette fasader, der vinduer og balkonger samles i ett vertikalt felt.
- Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter fra fasadeliv. Balkonger som inngår som en integrert del av bygningskroppen tillates med dybde inntil 2,5 meter. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være transparent. Ved spilerekkverk skal det være minst 75 % åpenhet. Det tillates tett brystning opp til rekkverkets halve høyde.

Innenfor BBB6 gjelder følgende:

- Fasader skal utformes med rytmisk vindusplassering.
- Gavlfasader skal utformes i rødlig tegl eller rødlig bekleddningstegl.
- Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være transparent. Ved spilerekkverk skal det være minst 75 % åpenhet. Det tillates tett brystning opp til rekkverkets halve høyde.

Innenfor BBB7 gjelder følgende:

- Sokkeletasje mot f\_SGT1 (vest) skal inneholde felles funksjoner for studentene innenfor planområdet og i tilgrensende studentboligbebyggelse, og ha en åpen og inviterende fasade.
- Det tillates ikke balkonger eller franske balkonger på fasader mot øst og nord.
- Fasader skal utformes med rytmisk vindusplassering.
- Gavlfasader skal utformes i rødlig tegl eller rødlig bekleddningstegl.
- Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være transparent. Ved spilerekkverk skal det være minst 75 % åpenhet. Det tillates tett brystning opp til rekkverkets halve høyde.

Innenfor BBB8 gjelder følgende:

- Det tillates ikke balkonger på fasade mot øst, nord og syd.
- Fasader skal utformes med rytmisk vindusplassering.
- Gavlfasader skal utformes i rødlig tegl eller rødlig bekleddningstegl.
- Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være transparent. Ved spilerekkverk skal det være minst 75 % åpenhet. Det tillates tett brystning opp til rekkverkets halve høyde.

### **3.1.1.3. Høyder og takoppbygg**

Plankartet viser maksimalt tillatte kotehøyder for bebyggelsen.

Mellombygg skal ha gesims minimum 0,5 meter lavere enn gesims på hovedvolum.

Tekniske installasjoner og heishus på mellombygg skal trekkes minimum 1 meter inn fra mellombyggets fasadeliv.

Innenfor BBB4, BBB5, BBB6, BBB7 og BBB8 gjelder følgende:

- Innenfor øverste 0,5 meter av regulert kotehøyde tillates kun heishus og mindre tekniske installasjoner, disse kan maksimalt ha høyde 0,5 meter over bygningens høyeste gesims.

Innenfor BBB1, BBB2 og BBB3 gjelder følgende:

- Innenfor øverste 2,5 meter av regulert kotehøyde tillates kun teknisk etasje, tilkomst til tak og støyskjerm. Utforming skal være i henhold til pkt. 5.3 #2\_T.
- Teknisk etasje tillates kun plassert på tak av hovedvolum. Teknisk etasje skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims mot eksponerte hovedfasader. Avstandskravet gjelder ikke mot mellombygg.
- Det tillates etablert tilkomst til tak på mellombygg. Oppbygg for tilkomst til tak kan maksimalt ha høyde 2 meter over mellombyggets gesims. Oppbygg skal trekkes minimum 1 meter inn fra mellombyggets fasadeliv.
- Det tillates tørrkjøler på tak med nødvendig støyskjermende tiltak innenfor BBB3. Støyskjerm kan maksimalt ha høyde 2 meter over mellombyggets gesims. Støyskjerm skal trekkes minimum 1 meter inn fra mellombyggets fasadeliv.

### **3.1.1.4. Byggegrense**

Byggegrenser ligger i formåls grensene der annet ikke er angitt på plankartet.

### **3.1.1.5. Tiltak knyttet til solenergi**

Det tillates etablert installasjoner for solenergi på tak. Disse skal ikke overstige høyden på parapet.

Det tillates ikke etablert installasjoner for solenergi på tak innenfor felt BBB3.

### **3.1.2. Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)**

Tillatt utnyttelsesgrad er angitt i plankartet med maksimum bruksareal (m<sup>2</sup> BRA)

Innenfor formål regulert til BAB tillates det oppført sykkelhotell.

Bebyggelsens arkitektoniske utforming, fargebruk og materialvalg skal ses i sammenheng med øvrig bebyggelse innenfor planområdet.

### **3.1.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)**

Tillatt utnyttelsesgrad er angitt i plankartet med maksimum bruksareal (m<sup>2</sup> BRA). Innenfor formål regulert til BKB tillates det oppført én etasjes bygning for fellesarealer, drift, service og sykkelparkering.

Bebyggelsens arkitektoniske utforming, fargebruk og materialvalg skal ses i sammenheng med øvrig bebyggelse innenfor planområdet.

#### **3.1.4. Uteoppholdsareal (BUT)**

Arealet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal for studentene innenfor planområdet og i tilgrensende studentboligbebyggelse. Arealet skal tilrettelegges med soner for opphold og sikre visuell kontakt mellom bebyggelse innenfor BBB3 og gatetun.

### **3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **3.2.1. Gatetun (f\_SGT)**

Arealer regulert til gatetun skal opparbeides med kjørbart dekke som sikrer tilkomst for drift- og utrykningskjøretøy.

f\_SGT1, f\_SGT2 og f\_SGT4 skal opparbeides som gatetun og områdene skal være felles for BBB1–BBB8. Gatetunet skal tilrettelegges for opphold med møteplasser og egnet møblering, sykkelparkering, beplantning og belysning. Det tillates HC-parkering innenfor feltene.

Innenfor f\_SGT3 tillates det etablert renovasjonspunkt og hentepunkt for pakker.

#### **3.2.2. Annen veggrunn – Grøntareal (f\_SVG)**

Arealet omfatter grøntareal med snøopplag.

f\_SVG1 og f\_SVG2 skal beplantes med minimum 5 trær hver. Nye trær skal være av stedege arter naturlig hjemmehørende på Østlandet, og ha en variasjon i stammeomkrets mellom 16 og 25 cm på plantetidspunktet.

#### **3.2.3. Parkering (f\_SPA)**

Felt f\_SPA skal avsettes til felles parkering for studentboligbebyggelsen innenfor planområdet og studentboligbebyggelse innenfor reguleringsplan *R-269 Endret reguleringsplan for Pentagon med mer vedtatt 28.03.2012*. Parkeringsarealet skal opparbeides med innslag av vegetasjon i forbindelse med hver parkeringsrekke. Halvparten av vegetasjonsfeltene skal beplantes med minimum ett tre. Nye trær skal være av stedege arter naturlig hjemmehørende på Østlandet.

Atkomst til kjeller, underetasje og HC-plasser tillates asfaltert. Øvrige kjøre- og parkeringsarealer skal utføres med grusdekke eller annen drenerende overflate. Det tillates etablering av sykkelparkering og tekniske anlegg innenfor formålet.

### **3.3. Grønnstruktur**

#### **3.3.1. Blå/grønnstruktur (f\_GBG1 – f\_GBG2)**

Arealet skal anlegges som blå-grønne områder med naturligt preg. Innenfor arealet tillates det etablert tiltak for infiltrasjon og fordrøyning av overvann.

Innenfor f\_GBG2 skal det sikres sammenhengende, langsgående, åpen vannvei. Gangforbindelser tillates, så fremt de ikke er til hinder for åpne vannveier og har permeable overflater. f\_GBG2 skal beplantes med trær og busker iht. pkt.2.12.

Snøopplag skal ikke være til hinder for overvannshåndtering.

### **3.3.2. Friområde (f\_GF1 – f\_GF10)**

Feltene f\_GF1 – f\_GF10 skal være felles for BBB1–BBB8.

Det tillates etablert overvannstiltak innenfor områdene.

Det tillates terrenginngrep og terrengtilpasninger inn mot bebyggelse. Landoverflaten skal istandsettes etter anleggsperioden og nyplanting skal bestå av stedegen vegetasjon med flere sjikt.

Det tillates mindre oppholdssoner og amfi i skrående terreng innenfor felt f\_GF10.

Det tillates etablering av drivhus på inntil 20 m<sup>2</sup> og økohage innenfor f\_GF1.

Terrengtilpasninger mot f\_SGT1 og f\_SGT4 skal begrenses og eksisterende topografi i størst mulig grad bevares.

Tilgrensende terreng skal tilpasses Nedre Pentagonvei og ny bebyggelse innenfor BBB5. Det skal lages naturlige terrengmessige overganger inn mot H560\_2. Eksisterende terreng og vegetasjon, som omfattes av H560\_2, skal i størst mulig grad bevares, jf. pkt. 4.2.1

Innenfor f\_GF1 og f\_GF10 skal det beplantes med trær. Trærne skal, sammen med eksisterende vegetasjon innenfor f\_GF1 bidra som visuell avgrensning mellom ny bebyggelse og Kjerringjordet. Det skal plantes minimum 10 trær. Trærne skal være av stedegne arter naturlig hjemmehørende på Østlandet, og ha en variasjon i stammeomkrets mellom 16 og 25 cm på plantetidspunktet. Fordeling av størrelse er 30 % 18-20 cm og 70 % 20-25 cm stammeomkrets.

Innenfor f\_GF3, nord og nord-øst for BBB8 samt nord-øst for BBB7, skal det plantes trær og busker som visuell skjerming mellom studentbebyggelsen og eksisterende nabobebyggelse. Trær og busker skal være i ulike sjikt av stedegne arter naturlig hjemmehørende på Østlandet, og det skal plantes minimum 12 trær hvorav 4 av trærne skal være vintergrønne arter.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner**

### **4.1. Infrastruktursoner**

#### **4.1.1. Krav vedrørende infrastruktur (H410)**

Innenfor hensynssone H410 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av en reservevannledning.

### **4.2. Hensynssoner**

#### **4.2.1. Bevaring naturmiljø (H560\_1 – H560\_5)**

Innenfor H560\_1 og H560\_2 skal det tas hensyn til eksisterende trær og øvrig vegetasjon. Det tillates tiltak iht. 3.2.1 (f\_SGT) og 3.3.2 (f\_GF1).

Hule eiker som skal bevares er markert på plankartet med hensynssoner H560\_3, H560\_4 og H560\_5. Utvalgt naturtype hul eik skal bevares og beskyttes. Det er ikke tillatt med tiltak og inngrep som kan svekke treets helse og vekstmuligheter. Rotsone, stamme og krone på eik skal ivaretas. Gravearbeider er ikke tillatt innenfor hule eikers rotsoner med følgende unntak:

- Innenfor H560\_4 og H560\_5 tillates drift, vedlikehold og fornyelse av eksisterende jordkabelanlegg.
- Innenfor H560\_3 tillates opparbeidelse iht. pkt. 3.2.1 (f\_SGT)

Trær som skal bevares, skal beskyttes og gjerdes inn i anleggsfasen. Det er ikke tillatt med lagring innenfor trærnes dryppsoner.

#### **4.2.2. Bevaring kulturmiljø (H570)**

Hensynssonen skal sikre det fredede hageanleggets grønne innramming. Det tillates drift, vedlikehold og fornyelse av eksisterende jordkabelanlegg. Tre kroner, stammer og røtter langs gnr. 42, bnr. 119 (Solstua) skal sikres mot skade.

## **5. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **5.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)**

Område #1 er markert i plankartet og kan benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde ved etablering av regulert trasé for Nedre Pentagonvei (i plan R-321). Det midlertidige anleggsområdet opphører når nødvendige tiltak er gjennomført. Etter avsluttet anleggsperiode skal midlertidig bygge- og anleggsområde tilpasses terreng og tilbakeføres underliggende arealformål. Toppjorda skal legges tilbake som toppdekke.

### **5.2. Kjeller for parkering og driftsareal (#2\_PD)**

Det tillates etablert kjeller for parkering og drift. Adkomst til kjeller tillates over f\_SPA.

### **5.3. Tak (#2\_T)**

Det tillates ingen tiltak over mellombyggets gesims.

## **6. Dokumentasjonskrav**

### **6.1. Støytiltak i anleggsperiode**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges en støyprognose for anleggsperioden med plan for avbøtende tiltak herunder varsling, etter T-1442/21 kapittel 6.

### **6.2. Rammeplan for vann, avløp og overvann**

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en oppdatert rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier for det omsøkte tiltaket. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig slokkevannsdekning.

### **6.3. Redegjørelse for trafikk i bygge- og anleggsfasen**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan som beskriver trafikkavvikling og trafikksikkerhetstiltak i bygge- og anleggsfasen.

### **6.4. Grunnforhold**

Ved søknad om igangsettingstillatelse må graveplan og spuntvegger som sikrer etablering av ny parkeringskjeller (jf. § 5.2) og lokal stabilitet være dokumentert.

### **6.5. Bevaring naturmiljø (H560\_1 – H560\_5)**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges dokumentasjon som viser tiltak for hvordan trærnes røtter, stammer og kroner innenfor hensynssonene skal sikres.

### **6.6. Bevaring kulturmiljø (H570)**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges dokumentasjon som viser hvordan trærnes røtter, stammer og kroner innenfor hensynssonen skal sikres.

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

### **7.1 Før igangsettingstillatelse**

#### **7.1.1 Grunnforhold**

Det må ikke påbegynnes arbeider innenfor BBB1, BBB2, BBB4, BBB5, f\_GF1, f\_GF9, f\_GF10, f\_GBG1 og f\_SGT2 før spuntvegg for kjeller er etablert.

### **7.2 Før brukstillatelse**

#### **7.2.1 Spillvann**

Før det gis brukstillatelse for første byggetrinn skal oppgradering av pumpestasjon AP125 (Rud) være sikret opparbeidet eller opparbeidet.