

## Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Langbakken B3

Reguleringsbestemmelser datert: 25.10.2022  
Revidert: 01.12.2023

Plankart datert: 19.10.2022  
Plankart revidert: 10.11.2023

### Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	27.04.2022
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	09.11.2022
Offentlig ettersyn:	20.12.2022-06.02.2023
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	07.06.2023
Kommunestyret	21.06.2023
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 3. gang	XX.XX.202X
Offentlig ettersyn:	XX.XX.202X-XX.XX.202X
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 4. gang	XX.XX,202X
Vedtak i kommunestyret:	XX.XX.202X

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å muliggjøre en utbygging av planområdet med boligbebyggelse i tråd med vedtatt områderegulering. I tillegg skal planen tilrettelegge for en områdelekeplass og god tilgjengelighet til denne fra omkringliggende offentlige veier og grønndrag. Planen skal ha en høy standard på utforming av både bebyggelse og utearealer.

## 2. Området reguleres til:

### Arealformål

- Bebyggelse og anlegg
  - 1112 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
  - 1113 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-4)
  - 1600 – Uteoppholdsareal (BUT1-3)
  - 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformal (BKB)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - 2011 – Kjøreveg (f\_SKV)
  - 2012 – Fortau (o\_SF)
  - 2014 – Gatetun (o\_SGT1, f\_SGT2-4)
  - 2019 - Annen veggrunn – grøntareal
- Grønnstruktur
  - 3002 - Blå/grønnstruktur (f\_GBG1-4, o\_GBG5)

### Hensynssoner

- Sikringssone (H190)

## Bestemmelsesområder

- Parkeringskjeller (#1)
- Renovasjon (#2-3)

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 3.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Utomhusplanen skal følge prinsippene for terrengnivåer og høydeforskjeller vist i planbeskrivelsen til planforslaget.

Planen skal vise adkomst, byggegrenser, uteoppholdsareal, interne veier, gangforbindelser, sykkelparkering, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, lokal overvannshåndtering, belegning, belysning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, renovasjonsløsning og oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjøretøy, samt andre faste installasjoner, f.eks. ladestasjoner og disponering og utforming av lekeplasser.

Utomhusplanen skal vise beregnet uteoppholdsareal for hvert utbyggingstrinn, og for hele planområdet samlet.

### 3.2 Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en kvalitetsoppfølgingsplan som viser hvordan tiltakene i Kvalitetsprogrammet er fulgt opp, se planbeskrivelsen kapittel 5. Herunder inngår belysningsplan.

### 3.3 Universell utforming

Det skal sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Tiltak som gir god tilgjengelighet, skal integreres i utformingen av inne- og uterom på en måte som gjør at de naturlig benyttes av alle.

### 3.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Nye tiltak som medfører endringer av overflatematerialer, skal ikke bidra til å øke flomtopper eller avrenning til naboeiendommer. Overskudd av overvann ved store nedbørmengder skal ledes i planlagte flomløp langs langsgående overordnet grønnstruktur, bort fra bygninger og bebyggelse. Takflater som ikke benyttes til takterrasser eller tekniske installasjoner skal, med unntak for saltak, være grønne tak.

Parkeringskjeller skal ikke begrense uteoppholdsarealenes evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres et gjennomsnitt på minst 0,8 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng og minimum 1,0 m ved beplantning.

### 3.5 Beregning av blågrønn faktor

Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til de ulike delfeltene innenfor planområdet.

Utbyggingsområder og utearealer. Minimumskrav BGF 0,8	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3
BKS, BBB1-4, BKB, BUT1-3, SGT1-4, GBG1-5	SF, annen veggrunn grøntareal

### 3.6 Adkomst og parkering

Kjøreadkomst til kvartalet skal være fra Myrveien og fra Langbakken og er vist med avkjørselspil på plankartet. Parkering for bil tillates kun etablert i parkeringsanlegg under bakken. Antall parkeringsplasser skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (minimum)	Bil (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Bolig, blokkbebyggelse	1-roms	1	0,1	0,2	0,1
	2-roms	2	0,2	0,6	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,3	1,0	0,1
Bolig, Konsentrert småhusbebyggelse		2,5	1	1,1	0,1
Tjenesteyting		3 per 100 m <sup>2</sup> BRA		0,7 per 100 m <sup>2</sup> BRA	

Det skal sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for rammelås. Av det totale antallet sykkelparkeringsplasser skal:

- Min. 50% være overdelt.
- Min. 20% plasseres på terreng ved inngangspartier med mulighet for låsing til fastmonterte sykkelstativ.
- Min. 10% dimensjoneres for lastesykkel.

Det skal tilrettelegges areal for lading av elsykler og til vasking og reparasjoner. For 2-roms leiligheter eller større kan 0,5 plasser av sykkelparkeringskravet plasseres i bod.

### 3.7 Støy

- a. For utendørs støynivå gjelder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2. Alle boenheter skal ha halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom mot stille side. Unntak kan gjelde for felt BBB2 og BKB hvor avbøtende tiltak i form av tett balkongrekkverk, vindusskjerm, himlingsabsorbenter på balkong og lignende kan benyttes for å oppnå dempet fasade for inntil 20 % av enhetene. For BBB4 kan avbøtende tiltak i form av skjerm utenfor åpningsbart vindu benyttes for inntil 50 % av boenhetene for å oppnå dempet fasade forutsatt at de enkelte boenhetene har tilgang til fellesareal for opphold med henvendelse mot stille side på samme etasjeplan.
- b. For innendørs støynivå gjelder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1.
- c. I anleggsperioden gjelder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 4 og tabell 5.

### 3.8 Renovasjon

Avfallspunkt skal etableres i to fellesanlegg for alle byggeområder i planområdet og være nedgravd. Avfallspunkt skal plasseres innenfor bestemmelsesområder i plankartet langs Myrveien i nord og vest i felt BBB4, og være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Inntil avfallspunktet er etablert tillates det midlertidige renovasjonsløsninger for de enkelte felt.

### **3.9 Miljøoppfølgingsplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak; anleggsvei, -trafikk og -støy; riggplass og midlertidig parkering; krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstilling; og beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares. Det skal i planen redegjøres for håndtering av overvann i anleggsperioden.

### **3.10 Energiløsning**

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og offentlig samferdselsformål. Det skal være 5 m byggegrense rundt frittstående nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillattes også plassert integrert i bebyggelse.

### **3.11 Automatisk fredete 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.

### **3.12 Tekniske planer for fortau**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge tekniske planer for fortau og gatetun innenfor planområdet som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold.

### **3.13 Beplantning**

Ved beplantning i planområdet, inkludert på tilgjengelige takflater, skal stedegne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes.

## **4. Bestemmelser til arealformål**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg**

#### **4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

a. Utforming og materialbruk

Planområdets bebyggelse skal ha god kvalitet med variasjon i materialbruk, farger, fasaderytme, gesimshøyder og takformer. Fasadene innenfor planområdet skal ha hovedmaterialene tre, puss, tegl eller skjermtegl.

Førsteetasjene skal, med unntak for felt BKS, utformes slik at de fremstår med et uttrykk som varierer med øvrige etasjer.

Bebyggelsen innenfor felt BKB og de høyeste volumene innenfor felt BBB1-3 skal ha en felles materialbruk i varme toner (fortrinnsvis rødlig tegl) for å markere områdelekeplassen. De samme volumene rundt områdelekeplassen skal også ha en gesimsutforming som en utformes forskjellig fra øvrige gesimser innenfor planen.

b. Balkonger

Balkonger skal gis en utforming og ha en material- og fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet. Balkonger innenfor BBB1 og BBB3 tillates utkraget inntil 1,5 m over

byggegrense mot vest. På fasader som vender mot områdelekeklassen o\_GBG5 og gatetun o\_SGT1 og f\_SGT2 tillates balkonger kun utkraget inntil 1,0 m ut fra fasadelivet. Balkonger tillates ikke utkraget over fortau o\_SF.

c. Grad av utnytting

Grad av utnytting for byggeområdene (BKS, BBB1-4, BKB) fremgår av BRA-angivelse på plankartet. BRA skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

Overbygget areal for portrom, overbygget arkade, klimatisert oppholdsareal i BBB3 (vinterhage), overbygget sykkelparkering og arealer under bakken til parkering, lager og tekniske rom skal regnes i tillegg til angitt utnyttelse.

d. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der annet ikke er angitt er formålsgrense lik byggegrense.

Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming og inngår i beregning av grad av utnytting. Heis- og trappeoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 3 m fra fasadegesims mot Langbakken eller være integrert i fasadeutformingen.

For felt BKB kan det innenfor de øverste 3 meter regulert høyde kun tillates trappe- og heisoppbygg, tekniske installasjoner, pergolaer på inntil 25 % av underliggende takflate.

Overbygget sykkelparkering, pergolaer, drivhus, verksted, renovasjon og tekniske anlegg som trafoer tillates utenfor byggegrense. Mindre konstruksjoner som støttemurer, skjermvegger, trapper o.l. tillates lagt utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal være under 0,5 m høyde.

e. Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)

For boligareal skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått boligbebyggelse innenfor planområdet.

I beregning av samlet BRA bolig inngår ikke overdekket areal for tilbaketrukne balkonger eller annet overdekket uteareal. Balkongareal og private takterrasser kan medregnes i MUA opp til 10 m<sup>2</sup> per balkong, dersom balkongen eller takterrassen er minimum 10 m<sup>2</sup>. Areal til felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere en 1:3 eller smalere enn 8 meter bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt. Arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00 på minst halvparten av arealet.

På felles takterrasser skal det etableres uttak for vann. Alle boliger, unntatt BBB4, skal ha privat uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong. For 2-roms leiligheter eller mindre tillates fransk balkong.

Avstanden mellom felles uteoppholdsareal i gårdsrom og tilliggende boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m. Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal.

Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Alle aldersgruppers behov skal ivaretas. Fellesareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.

f. Boligtyper og størrelser

Innenfor felt BKS skal det oppføres rekkehus med en minimumsstørrelse på 120 m<sup>2</sup> BRA per boenhet.

Innenfor felt BBB1-3 og BKB kan maksimum 30 % av leilighetene være under 45 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 25 % av leilighetene skal være større enn 70 m<sup>2</sup> BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor felt BBB4 skal boenhetene være på minimum 22 m<sup>2</sup>. Maksimum 40% av boenhetene kan være mellom 22-35m<sup>2</sup>. Minimum 10% av boenhetene skal være større enn 50m<sup>2</sup>. Det skal etableres fellesarealer i førsteetasjen på minimum 150 m<sup>2</sup>. Arealet skal minimum inkludere arbeidsstasjoner/hjemmekontor, fleksibelt selskapslokale inkludert kjøkkenfunksjon, vaskeri og sykkelverksted. Fellesarealene skal i hovedsak plasseres i den sørlige delen av feltet mot Langbakken og gatetun f\_SGT3/f\_SGT4. For øvrige plan skal det etableres fellesareal på minimum 25 m<sup>2</sup> per plan. Disse fellesarealene skal være oppholdsareal med sittemøbler og være plassert i tilknytning til balkong.

Dersom BBB4 ikke bygges ut med bokollektiv, skal feltet følge samme leilighetsnorm som for felt BBB1-3 og BKB.

Ingen leiligheter eller bokollektiv kan være ensidig vendt mot nord eller øst.

#### **4.1.2 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS**

- a. Utforming og materialitet  
Boenhetene skal ha inngang på bakkeplan. De ulike enhetene skal være forrykket for å skape vertikale sprang i bygningsrekkene. Bebyggelsen skal ha fasader i tre og grønne tak.
- b. Uteopphold  
Som andel av uteoppholdskravet gitt av pkt. 4.1.1.e. skal rekkehusene ha minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.

#### **4.1.3 Bolig – blokkbebyggelse, felt BBB1-4**

- a. Utforming og materialitet  
Feltene BBB1-3 skal alle ha en andel saltak. Fasaderekker innenfor feltene skal ha minimum 3 sprang i gesims utformet som vertikale sprang, kutt, skifte i takform, arker eller takopplett. Innenfor felt BBB1 skal bebyggelsen utføres med fasader i puss og tre, med hovedvekt av puss mot f\_SGT2 og tre mot BKS. Innenfor felt BBB3 skal bebyggelsen mot jernbanen i vest utføres med fasader i tre og hovedvekt av grønne tak.
- b. Uteopphold  
For BBB3 tillates det etablert et klimatisert oppholdsareal på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA. Dette arealet kan inngå i MUA-beregningen og skal regnes i tillegg til angitt utnyttelsesgrad. For BBB4, ved oppføring av bebyggelse for bokollektiv/studentboliger, gjelder kravet til direkte tilgang til uteopphold kun per fellesenhet.
- c. Passasjer  
Innenfor BBB1/BKS skal det etableres passasjer mellom f\_GBG1 og BUT1, mellom f\_SGT2 og BUT1 og mellom BUT1 og parkdrag vest for planområdet. Innenfor BBB2 skal det etableres passasjer mellom o\_SGT1 og BUT2 og mellom f\_GBG3 og BUT2. Innenfor BBB3 skal det etableres passasjer mellom f\_SGT3 og BUT3, mellom f\_SGT4 og BUT3 og mellom f\_GBG4 og BUT3.  
Passasjene skal ha en bredde på minimum 6 m.

#### **4.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB**

- a. Grad av utnytting  
Innenfor felt BKB tillates etablert boliger kombinert med minimum 100 m<sup>2</sup> og inntil 400 m<sup>2</sup> BRA areal for fellesareal, bevertning og/eller tjenesteyting.
- b. Utforming  
Bebyggelsens 1. etasje skal ha en etasjehøyde på minimum 4 meter. Fasadens førsteetasje skal ha minst 50% transparent utførelse og tillates ikke foliert. Utearealet mot Langbakken skal utformes som en forplass med sittemuligheter og beplantning, inkludert trær.

#### **4.1.5 Uteoppholdsareal, BUT1-3**

BUT1 skal være uteoppholdsareal for BKS og BBB1 og ha en terrenghøyde på minimum k+95.0. BUT2 skal være uteoppholdsareal for BBB2 og ha en terrenghøyde på minimum k+97.5. BUT3 skal være uteoppholdsareal for BBB3 og ha en terrenghøyde på minimum k+96.0.

### **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **4.2.1 Kjøreveg, f\_SKV**

Kjøreveg skal være felles for hele planområdet boligbebyggelse.

#### **4.2.2 Fortau, o\_SF**

Fortau skal være offentlig. Innenfor arealet langs BKB skal det etableres gatetrær og annen beplantning.

#### **4.2.3 Gatetun, o\_SGT1 og f\_SGT2-4**

Innenfor feltene tillates kjøring til eiendommer, varelevering, renovasjon og nyttetraffikk. Arealer utover brannoppstillingsplasser og nødvendig manøvrering skal opparbeides med beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l. Det skal brukes materialer som er robuste og har lang levetid, som f.eks. naturstein og metall, og det skal sikres avrenning av overvann. Utvendige trapper skal utformes med gode og bestandige materialer som egner seg for helårs bruk. Gatetun f\_SGT4 kan benyttes som adkomst til parkeringskjeller. Gatetun o\_SGT1 skal være offentlig.

#### **4.2.4 Annen veggrunn grøntareal**

Annen veggrunn grøntareal skal være offentlig. Innenfor arealet tillates det etablert beplantning og overvannstiltak.

### **4.3 Grønnstruktur**

#### **4.3.1 Felles blå/grønnstruktur f\_GBG1-4**

Grønnstruktur skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes som en del av den overordnede overvannshåndteringen i planområdet. Arealene kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Innenfor f\_GBG1 kan det etableres trafo på inntil 20 m<sup>2</sup>. Innenfor f\_GBG3 skal det etableres stiforbindelse fra Myrveien inn til BUT2.

#### **4.3.2 Offentlig blå/grønnstruktur o\_GBG5 (områdelekeplass)**

- a. Utomhusplan  
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en egen utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som viser disponering og utforming av hele

områdelekeklassen iht. bestemmelsene gitt nedenfor. Med utomhusplanen skal det følge en belyningsplan.

- b. Plassering  
Områdelekeklassen skal plasseres slik at det er tydelig at den er allment tilgjengelig. Lekeklassen skal ha 3 godt synlige adkomster som sikrer høy brukerfrekvens, og skal ikke være inngjerdet eller inndeles med gjerder. Områdelekeklassen skal knyttes sammen med øvrig allment tilgjengelig grøntstruktur. Områdelekeklassen skal ha solbelyst areal ved høstjvindøgn på 30% av arealet i fire timer mellom 09:00-15:00, hvorav minst 3 timer skal være sammenhengende. Områdelekeklassen skal ha solbelyst areal 1.mai på 50% av arealet i fem timer hvorav minst 3 timer skal være mellom 15:00-20:00.
- c. Utforming  
Arealet skal utformes som et åpent og attraktivt aktivitetsareal med interne veier og ulike soner hvor noen soner skal etableres for aktiviteter og andre soner etableres for rolig opphold. Belysning skal ivareta trygg og sikker ferdsel hele døgnet og hele året. Lysforurensning skal i størst mulig grad unngås. Områdelekeklassen skal opparbeides med lekeapparater og områder som innbyr til variert og kreativ lek spesielt tilpasset mindre barn.
- d. Terrengebearbeidelse  
Terrengefall som etableres skal ikke overstige 1:4. En fjerdedel av arealet skal være tilnærmet flatt.
- e. Materialbruk lekeapparater, benker og bord mm  
Det skal benyttes bestandige, hardføre og robuste materialer. Bruk av gummi og plast som fallunderlag tillates ikke. Områdelekeklassen skal ha flere sitteområder som har ulik utforming. Benker, bord og sittegrupper skal ha høy kvalitet. Bord, benker og sittegrupper skal plasseres på steinsatt, tydelig avgrenset toppdekke av god og varig kvalitet som ivaretar tilgjengelighet og enkelt vedlikehold. Under toppdekket skal det være tilstrekkelig oppbygging med fall på minimum 1:50.
- f. Vegetasjon og beplantning  
Vegetasjon skal benyttes for sonedeling, solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Det skal tilrettelegges for gode oppholdsplasser med muligheter for å sitte både i sol og skjermet fra sol. Beplantningen skal ivareta trygg og sikker ferdsel, og lek hele året. Tette hekker skal ikke benyttes. Områdelekeklassen skal ikke utformes med større grusplasser. Det skal benyttes robust og stedstypisk beplantning. Giftige planter og busker skal ikke brukes. Lekeklassen skal ha robust og naturlig plen. Kantavgrensninger skal utformes slik at vegetasjon ikke gror inn og forringer tilliggende beplantning og gressplener, og skal være i flukt med tilgrensende flater. Kantavgrensning i stein skal være minimum 10x25 cm. Gangveier, stier og ledestier skal være minimum 120 cm brede.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner**

### **5.1 Sikringszone, H190**

Innenfor sikringssonen rundt offentlig vannledning tillates det ikke etablert konstruksjoner.

## **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **6.1 Parkeringskjeller, #1**



Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 for underjordisk parkering, som vist på plankartet.

## **6.2 Renovasjonspunkt, #2-3**

Renovasjonspunkt skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2 og #3, som vist på plankartet. Innenfor #2 tillates maksimalt 50 m<sup>2</sup> benyttet til avfallsbrønner. Utformingen av renovasjonsløsning innenfor #2 skal ikke være til hinder for flomvei.

# **7. Dokumentasjonskrav**

## **7.1 Redegjørelse for håndtering av fremmede arter**

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av fremmede arter.

## **7.2 Redegjørelse for håndtering av masser**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for behandling av masser i planområdet. Redegjørelsen skal beskrive konkret hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal håndteres, herunder masseregnskap, gjenbruk, terrengregulering, mellomlagring av rene og naturlige masse, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

## **7.3 Klimagassregnskap**

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

## **7.4 Energiregnskap**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en energiplan som beskriver valgte energikilder. Tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer skal vurderes i energiplanen.

## **7.5 Geoteknisk undersøkelse**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge nødvendige undersøkelser som dokumenterer lokalstabilitet for bebyggelse i planområdet.

## **7.6 VAO-rammeplan**

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

## **7.7 Redegjørelse for trafikk i bygge- og anleggsfasen**

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

# **8. Rekkefølgebestemmelser**

## **8.1 Før igangsettingstillatelse**

**8.1.1** Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Fv152/Langbakken med tilpasning til jernbanekulvert være sikret opparbeidet.

- 8.1.2** Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 8.1.3** Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Brekkeveien/Fv152 med tilpasning til jernbanekulvert være sikret opparbeidet.
- 8.1.4** Før det gis igangsettingstillatelse skal kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 8.1.5** Før det gis igangsettingstillatelse skal for fortau og sykkelvei med fortau langs Langbakken, inkl. justert veibane, være sikret opparbeidet.
- 8.1.6** Før det gis igangsettingstillatelse skal områdelekeplass #1 være sikret opparbeidet.
- 8.1.7** Før det gis igangsettingstillatelse skal grøntområde, overvannsløsninger samt gjerde langs jernbanen være sikret opparbeidet.
- 8.1.8** Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon være sikret opparbeidet.
- 8.1.9** Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 8.1.10** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter, være sikret opparbeidet.
- 8.1.11** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppdimensjonering av vannledning i Langbakken, til Ø250, mellom kum 289 og 277 være ferdig opparbeidet.
- 8.1.12** Før det gis igangsettingstillatelse for siste byggetrinn skal snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien være sikret opparbeidet.

## **8.2 Før brukstillatelse**

- 8.2.1** Før første brukstillatelse innenfor planområdet skal gjerde langs jernbanen forbi planområdet være ferdig opparbeidet.
- 8.2.2** Før brukstillatelse for boligbebyggelse utover 10.000 m<sup>2</sup> BRA innenfor planområdet skal 500 m<sup>2</sup> av felt o\_GBG5 (områdelekeplassen) være ferdig opparbeidet. Før brukstillatelse for boligbebyggelse utover 20.000 m<sup>2</sup> BRA innenfor planområdet skal felt o\_GBG5 (områdelekeplassen) være ferdig opparbeidet.
- 8.2.3** Før siste brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BKS/BBB1 skal f\_GBG1 være ferdig opparbeidet.
- 8.2.4** Før brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BBB2 skal f\_GBG2-3 være ferdig opparbeidet.
- 8.2.5** Før brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BBB3 skal f\_GBG4 og f\_SGT4 være ferdig opparbeidet.
- 8.2.6** Før brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BBB4 skal f\_SGT3 være ferdig opparbeidet.
- 8.2.7** Før det gis brukstillatelse skal Ø250 vannledning mellom kum 289 i Langbakken og kum 222 langs jernbanen være ferdig opparbeidet.
- 8.2.8** Før det gis brukstillatelse skal Ø200 vannledning langs nordsiden av planområdet som utgjør en tverrforbindelse mellom hovedvannledning i Langbakken og vannledning langs jernbanen være ferdig opparbeidet.