

Indre Østfold kommune

Reguleringsbestemmelser for Ringnes park

Detaljregulering

PlanID **301420210005**

Saksnummer: 054/25

Dato: 17.02.24

Vedtatt i kommunestyret:

Merk: Dette er kommunens alternativ til reguleringsbestemmelser hvor punktene fra kommunestyret sak 054/25 er tilført med [blå skrift](#).

1. Planens hensikt

Planens hensikt er:

- a) å tilrettelegge for fortetting og boligutvikling i tråd med sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel
- b) å sikre en god utforming og et helhetlig preg på kvartalet, tilpasset Askim by
- c) å sikre høy kvalitet i utforming av boliger og utearealer
- d) å sikre boenheter med variert størrelse og økt etasjehøyde for bokvalitet
- e) å muliggjøre forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. etasje mot gate
- f) å tilrettelegge for et allment tilgjengelig torg
- g) å tilby tilgang til en allmenn tilgjengelig kvartalslekeplass
- h) å tilrettelegge for et offentlig fortau langs Vammaveien og Osloveien for å forbedre forholdene for myke trafikanter

2. Arealformål og hensynssoner

	Forkortelse	SOSI
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)		
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1112
- Parkeringshus/-anlegg	SPH	2083
- Sentrumsformål	BS	1130
- Uteoppholdsareal	BUT	1600
- Lekeplass	BLK	1610
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning/kontor/industri	BKB	1811
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBE § 12-5, nr. 2)		
- Veg	SV	2010
- Fortau	SF	2012
- Torg	ST	2013
Hensyn- og sikringssoner (PBL § 12-6)		
- Hensynssone friskt		H140

3. Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

Estetisk veileder for Askim by og fargepalett for Askim by skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg.

3.2 Overvann

- a. Overvann for planområdet skal håndteres på egen grunn. Det skal velges åpne og naturbaserte løsninger og legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning gjennom etablering av grøntarealer, grønne tak, fordrøyningsbasseng eller lignende.
- b. Prinsippet om 3-trinns strategi for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier skal benyttes. Dimensjonering av løsninger skal gjøres i henhold til beregningsmetode i den til enhver tid gjeldende overvannsveileder for Indre Østfold kommune.
- c. I anleggsfasen skal overvann renses via slamavskiller før innslipp på kommunalt ledningsnett tillates.
- d. Flomveier skal dimensjoneres for å avlede overvann opptil en 200-års hendelse.

3.3 Forurensset grunn

Ved terrenginngrep skal det vurderes om det kan være mulighet for forurensninger i grunnen. Ved mistanke om tidligere forurensninger skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. I områder med forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningslovens kapittel 2, før inngrep i grunnen utføres.

3.4 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 med tilhørende grenseverdier i tabell 2, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn med følgende presiseringer:

- a. Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side.
- b. For inntil 7% av boenhetene aksepteres det dempet fasade som erstatning for stille side. For disse boenhetene skal halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom vende mot dempet fasade. Det skal monteres lydabsorbenter i balkonghimling.
- c. Påkrevde private og felles uteoppholdsareal og lekeareal skal ha tilfredsstillende lydnivå, $L_{den} \leq 55$ dB, beregnet 1,5 m over terreng, balkong- eller terrassegulv. Torget mot Vammaveien/Osloveien tillates med støynivå over L_{den} 55 dB.

3.5 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn.

3.6 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet og fastsettes endelig ved søknad om rammetillatelse.

3.7 Renovasjon

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres felles løsninger integrert i bebyggelsen eller som nedgravd løsning. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør.

4. Dokumentasjonskrav

4.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

- a. Fasadeillustrasjon der materialbruk og farger fremgår tydelig, og der det opplyses om produktvalg.
- b. Fasadeoppriss for alle fasader
- c. Snitt for hver bygningskropp. Tverrsnitt, med eiendomsgrenser og omriss av nærmeste nabobebyggelse, skal leveres for vesentlige punkter og spesielt for gatetverrsnitt i Osloveien.
- d. 3D-illustrasjon sett fra øyehøyde på bakkeplan som viser fjernvirkning fra Osloveien vest for planområdet
- e. Estetisk redegjørelse som beskriver utforming, farge og materialbruk. Det skal beskrives hvilke kvaliteter tiltaket gir til området utover fortetting og på hvilken måte byggene gir karakter og særpreg til bybildet. Det skal redegjøres for bruk av varige kvalitetsmaterialer.
- f. Redegjørelse for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann frem til bekk/kommunalt påslippspunkt.
- g. Dokumentasjon på at blågrønn faktor for planområdet ligger på ca. 0,7
- h. Støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan kravene til støy i denne reguleringsplanen kan oppfylles. Utredningen skal vise beregnede støynivåer på fasader og utearealer, inkludert balkonger og takterrasser.
- i. Redegjørelse for sol- og skyggeforhold for offentlige arealer, boliger og uterom den 21. mars og 1. mai kl 12:00, 15:00 og 18:00
- j. Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser
 1. bebyggelsens plassering
 2. avkjørsler, varelevering, avfallshåndtering, sykkelparkering på terreng, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og oppstillingsplass tilknyttet trafo
 3. uteoppholdsareal, lekearealer og torg
 4. materialbruk på bakken
 5. terrengforhold vist ved stigningsforhold på gang- og kjørearealer og koter for eksisterende og nytt terreng. Punkthøyder påføres ved innganger, sluk, ev. vannspeil, trapper, forstøtningsmurer og støyskjermer.
 6. vegetasjon som skal bevares og plantes, angivelse av vegetasjonstyper (gress, buskrabatter og trær ol.)
 7. belysning, møblering og utforming av felles arealer
 8. snøopplag
 9. sammenheng med og avgrensning mot tiliggende utearealer og offentlige rom
- k. Redegjørelse for hvordan det er lagt til rette for en gang- og sykkeltrasé som binder byen sammen på tvers av planområdet, mellom nord- og sørsiden av Osloveien.

4.2 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

- a. Redegjørelse for nødvendige tiltak for å opprettholde grunnvannstanden i anleggsfasen.

5. Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg

5.1 Utnyttelse

- Tillatt bruksareal for felt BS1, BS2, BS3, BS4 og BKS skal ikke overskride $BRA = 10600 \text{ m}^2$.
- Tillatt bruksareal for felt SPH, parkeringsetasje, kan utgjøre maks 5100 m^2 BRA.
- Bruksarealet beregnes uten tillegg for tenkte plan.

5.2 Plassering

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Der ikke byggegrenser er vist, gjelder formålsgrænse som byggegrense.
Følgende tiltak tillates oppført utenfor byggegrense:
 - Balkonger kan krage ut over felt f_{BUT} med maksimum 2,5 meter.
 - Private markterrasser kan plasseres på felt f_{BUT} i en utstrekning på maksimum 2,5 meter fra felt med boligformål.
 - Balkonger kan krage ut over felt f_{SV} med maksimum 2,5 meter, så fremt de har fri høyde på minimum 4 meter fra atkomstvei.
 - Fordrøyningsmagasin kan plasseres innenfor felt f_{BUT} og f_{BLK}
- Utvendige ramper mot Osloveien kan plasseres inntil ytterkant av regulert fortau.
- Det bør legges til rette for gang- og sykkeltrasé som binder byen sammen på tvers av planområdet, mellom nord- og sørsiden av Osloveien.

5.3 Taklandskap

- Takene skal vurderes som del av et taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heisoppbygg, takoppbygg, tekniske installasjoner og tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Flate tak som ikke benyttes til takterrasse eller tekniske oppbygg skal utformes som grønne tak (sedum og lignende).
- Det tillates solcellepaneler på tak

5.4 Parkering/sykkelparkering

Parkering for biler og sykler skal opparbeides i samsvar med tabellen under:

	Bilparkering		Sykkelparkering
Virksomhet	Minimum	Maksimum	Minimum
Boliger	1 p-plass per 100 m^2 BRA	1 p-plass per leilighet	2 p-plasser pr boenhet
Næringsformål	1 p-plass per 100 m^2 BRA	3 p-plass per 100 m^2 BRA	3-4 p-plasser per 100 m^2 BRA

- Parkeringsplasser skal anlegges i parkeringsetasje. Av samlet antall parkeringsplasser skal minimum 5 % være reservert for forflytningshemmede, med plassering nær trappeoppgangene. Minimumsbredde på plassene skal være 4,5 meter, og minimumslengde skal være 5,0 meter.
- Sykkelparkeringsplasser skal anlegges i bebyggelsen. Maks 27 sykkelparkeringsplasser for besøkende kan tillates anlagt utomhus og/eller på torget, forutsatt at sykkelparkeringen ikke er innbygd eller takoverdekket og at anlegget ikke virker dominerende.

- c. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykkel ved alle biloppstillingsplasser for bolig og ved 10 % av biloppstillingsplasser for næringsformål.

5.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a. Minste uteoppholdsareal MUA= 25 m² pr boenhet og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal (MFUA). Minimum 20 % av bruksarealet (BRA) til bolig skal være MFUA.
- b. MFUA skal avsettes på terreng, lokk på terreng-/gatenivå eller felles takterrasse. Torget f_ST kan inngå i MFUA. Privat uteoppholdsareal tillates anlagt på terreng, lokk på terreng-/gatenivå, balkong eller takterrasse.
- c. Minimum 80 % av MFUA, dog ikke mindre enn 150 m², skal være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). SFUA skal i størst mulig grad anlegges som én samlet enhet. Dersom SFUA skal deles i flere enheter må hver enhet være minimum 500 m² med en minimumsbredde på 12 meter.
- d. SFUA skal være tilrettelagt for variert uteopphold herunder lek og aktivitet. Innenfor SFUA skal det etableres småbarnslekeplass på 5 m² pr bolig, med en minimumsstørrelse på 100 m². Avstanden mellom bygninger på motstående sider av SFUA skal ikke være mindre enn 17 meter. Avstanden måles mellom yttervegger.
- e. I tilknytning til felles takterrasser tillates det etablert halvklimaliserte vinterhager. Vinterhage kan inneholde støttefunksjoner som felles kjøkken og toalett.
- f. Uteoppholdsarealer skal plasseres på de mest solfylte arealene og skal være tilgjengelige for alle brukergrupper. Minimum 30 % av SFUA skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00.
- g. Innenfor planområdet skal et areal på minimum 20 % av SFUA ha et vekstlag på minimum 80 cm.
- h. Følgende arealer skal ikke regnes med i felles uteopphold:
 - 1. Areal brattere enn 1:3
 - 2. Areal smalere enn 5 meter (med unntak av arealer som ligger inntil regulert lekeplass)
 - 3. Små areal og fysiske installasjoner uegnet for lek og opphold
 - 4. Parkeringsareal- og kjørearealer. Unntaket er tilkomstvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, som kan medregnes med 50 % dersom disse arealene er universelt utformet og egnet for lek og opphold.
- i. Uteoppholdsarealer skal utformes med variert beplantning for å skape grønne, attraktive uterom som skal ha høy brukskvalitet og gi rom for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Det skal etableres tydelig fysisk skille i form av rekkverk eller beplantning mellom privat og felles uteareal på terreng, lokk på terreng-/gatenivå.
- j. Lekeplasser
 - 1. Lekeplasser skal være universelt utformet
 - 2. Lekeplasser skal ha et parkmessig og grønt preg

3. Lekeplasser og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstillende gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.
 4. Småbarnslekeplass skal minimum ha 3 lekeapparater og 2 sittemøbler.
 5. Lekeplasser skal ha sol på jevn døgnet kl 15:00 på minst 50 % av arealet.
 6. Medregnet areal skal ikke være brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter.
- k. Utearealene skal være allment tilgjengelige og utformes slik at de oppleves som åpne og inviterende byrom.

6. Konsentrert småhusbebyggelse, (pbl. § 12-5 nr. 1), felt BKS

6.1 Bruk

Bebyggelsen skal benyttes til boliger.

6.2 Utforming

- a. Bebyggelsen kan utformes som rekkehus.
- b. Maksimum mønehøyder skal være som vist på plankartet.
- c. Bebyggelsen skal ha skråtak eller saltak.
- d. Fasadematerialer skal være tegl, pusset overflate eller tre.

7. Parkeringshus/-anlegg, (pbl. § 12-5 nr. 1), felt SPH

Garasjeanlegget skal brukes til parkering for bil og sykkel, samt boder, lager og tekniske rom. Det tillates næring tilknyttet parkeringsarealet, som bilvask, sykkelverksted mv. Kjøreadkomst skal være fra Vammaveien.

8. Sentrumsformål (pbl. § 12-5 nr. 1), felt BS1-4

8.1 Bruk

- a. Det skal etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etasje i felt BS1 og BS4. Med publikumsrettet virksomhet forstås forretning, bevertning, tjenesteyting (galleri, helse, velvære og lignende). Boliger tillates ikke i 1. etasje i felt BS1 og BS4.
- b. Det kan etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etasje i felt BS2-3. Med publikumsrettet virksomhet forstås forretning, bevertning, tjenesteyting (galleri, helse, velvære og lignende).
- c. I etasjer over første etasje tillates kun bolig.

8.2 Høyder

- a. Maksimum gesimshøyder kan være som vist på plankartet.
- b. 40 % av byggets grunnflate kan være høyere enn
 - kote 146,7 i BS1 og BS2
 - kote 145,7 i BS3
 - kote 143,4 i BS4
- c. Det tillates opp til 6 etasjer over parkeringskjeller.
- d. Heisoppbygg skal løses innenfor maks gesims.

- e. Nødvendige takoppbygg, tekniske installasjoner og tekniske anlegg for boliger tillates oppført inntil 0,9 meter over maks regulert gesimshøyde så lenge disse er inntrukket fra fasadelivet med minimum 1 meter for inntil 20 % av takets grunnflate.
- f. Nødvendige takoppbygg, tekniske installasjoner og tekniske anlegg for næring tillates oppført inntil 2,4 meter over maks regulert gesimshøyde så lenge disse er inntrukket fra fasadelivet med minimum 2 meter for inntil 20 % av takets grunnflate.
- g. Pergola kan oppføres på felles takterrasser over maks regulert gesimshøyde så lenge pergola er tilpasset byggets utforming.

8.3 Utforming

- a. Bebyggelsen i BS1-3 skal deles i minimum tre separate bygningsvolumer.
- b. Åpningene mellom bygningsvolumene skal utformes som passasjer i minimum 3 meters bredde. Det tillates oppføring av støyskjerming i passasjen så lenge fremkommeligheten for gående opprettholdes med en fri bredde på minimum 2 meter. Støyskjermer skal utføres i et transparent materiale for å sikre siktlinjer mellom byggene.
- c. Bebyggelsen skal ha flate tak.
- d. Bebyggelsen skal ha varierende byggehøyder mot gate.
- e. Mot nord/Osloveien skal minst 2/3 av fasadelengden som rager høyere enn 17 meter, trekkes tilbake fra underliggende fasadeliv med minst 1 meter for å minske bygningers høydevirkning.
- f. Bebyggelsen skal ha en tydelig fasadeinndeling i sokkel, midtparti og topp-parti.
Sokkel: Det skal være en tydelig, horisontal markering av 1. etasje ved bruk av annen farge og/eller materiale enn midtparti.
Midtparti: Fasaden fra 2. til og med 4. etasje skal ha en tydelig øvre avslutning med markering av gesims. For å bryte opp og skape variasjon til lange fasadevegger mot Osloveien, skal fremskutte eller tilbaketrukne vertikale fasadepartier bryte gesimsen over midtpartiet og fortsette opp til 6. etasje i et ubrutt fasadeliv. Totalt kan inntil 1/4 av gesimsen mot Osloveien brytes.
Topp-parti: 5. og 6. etasje skal ha en lysere farge for å fremstå som underordnet midtpartiet.
- g. Hovedmaterialet i fasadene skal være tegl eller pusset fasade. De tre byggene mot Osloveien skal ha forskjellig fargetone på fasaden.
- h. Vinduene skal gis en regelmessig plassering og ha en enkel vindusomramming med annen materialbruk eller farge. Vinduer til næringsarealer skal ha større formater enn øvrige vinduer for å tilrettelegge for utadrettet virksomhet.
- i. Rakkverk for takterrasse skal enten være i samme materiale og som en forlengelse av fasaden, evt. i kombinasjon med glass på øvre del, eller trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.
- j. For næringsarealer skal det legges til rette for en høy etasje med minimum 4 meter brutt høyde. Alle næringsarealer skal i størst mulig grad være åpne/transparente mot gaten.
- k. For å hensynta eksisterende terreng, kan yttervegg til parkeringskjeller være synlig mot Osloveien i felt BS3.
- l. Arealet mellom bebyggelse og fortau i Osloveien som ikke brukes til atkomster, skal beplantes.

8.4 Boligkvalitet og leilighetsstørrelser

- a. Leiligheter som er ensidig belyst fra nord tillates ikke. Inntil 5 % av leilighetene kan være ensidig belyst fra øst forutsatt at leilighetene har en vindusflate som tilsvarer minimum

20 % av gulvflaten i oppholdsrommet innenfor, og at leilighetene har utsyn til uteoppholdsareal.

- b. Gulvet i leiligheter i 1. etasje mot Osloveien skal ligge minimum 0,5 meter over gatenivå. Gulvet i en leilighet i 1. etasje mot Osloveien i felt BS3 tillates minimum 0,2 meter over gatenivå.
- c. Boliger i 1. etasje mot gate skal ha brutto etasjehøyde på minimum 3,5 meter.
- d. Oppholdsrom skal ha minimum 2,5 meter fri, innvendig høyde.
- e. Minimum 40 % av leilighetene skal være 70 m² BRA eller større.
- f. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m² BRA.

9. Uteoppholdsareal (pbl. § 12-5 nr. 1), felt f_BUT

- a. Uteoppholdsarealer tillates ikke benyttet til parkering for bil eller sykkel, varelevering, lagring eller lignende.
- b. Tilkomsvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal utformes som en integrert del av uteoppholdsarealet.
- c. Det skal etableres variert beplantning for å skape grønne og attraktive uterom.
- d. Innenfor feltet tillates terrengendringer, utvendige trapper/ramper, oppbygde plantekasser, forstøtningsmurer, støyskjerming, levegger, gjerder, sykkelparkering, tiltak for overvannshåndtering, nedgravd løsning for renovasjon og nettstasjon på inntil 10 m² BRA.

10. Lekeplass (pbl. § 12-5 nr. 1), felt f_BLK

- a. Det skal opparbeides en allmenn tilgjengelig kvartalslekeplass innenfor felt f_BLK. Lekeplassen skal være felles for beboere innenfor felt BS1-4 og felt BKS.
- b. Det tillates opp til 1 meters justeringer i utstrekning av lekeplassen utover den regulerte formålsgrensen, så lenge størrelsen på lekeplassen forblir minimum 650 m².
- c. Lekeplassen skal møbleres med sittegrupper og skal opparbeides slik at den kan brukes av ulike aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for ballspill og vinterlek.

11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/industri (pbl. § 12-5 nr. 1), felt BKB1-2

- a. BKB1 og BKB2 omfattes ikke av fellesbestemmelser i punkt 3 og dokumentasjonskrav i punkt 4 i denne planen.
- b. Området BKB1 skal ha samme reguleringsbestemmelser som øvrige deler av gnr. 53 og bnr. 168.
- c. Området BKB2 skal ha samme reguleringsbestemmelser som øvrige deler av gnr. 53 og bnr. 81.

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

12.1 Vei (f_SV)

- a. Veien skal være felles for beboere innenfor felt BS1-4 og felt BKS.

- b. Veien skal benyttes som adkomstvei for brukere av gnr. 53 og bnr. 81 og som adkomstvei for renovasjon og nyttekjøretøy for bebyggelsen innen planområdet.

12.2 Fortau (o_SF1-2)

- a. Fortau skal være minimum 2,5 meter bredt og plasseres langs vei som vist på plankartet.
- b. Fortau skal opparbeides med fast dekke.
- c. Det tillates kjøring over fortau o_SF2 i forbindelse med avkjørsel og varelevering.
- d. Det tillates planting av trær innenfor felt o_SF1 og o_SF2 så lenge gangsonen på fortauet er minimum 2,5 meter bred.

12.3 Torg, felt f_ST

- a. Torget skal være allment tilgjengelig og skal være felles for beboere/eiere/leietakere innenfor felt BS1-4 og felt BKS.
- b. Uteservering tillates etablert på torget.
- c. Torget skal ha en størrelse på minimum 150 m² og ha kvalitetsmessig opparbeidelse på grønnstruktur, dekke, møblering og lys på torg.
- d. Bygulvet på torget skal være av god kvalitet i henhold til estetisk veileder for Askim by.
- e. Avgrensning mot fortau og plassering av vareleveringslomme fastsettes endelig ved søknad om rammetillatelse.

13. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

13.1 Sikringssone – frisikt (§ 11-8 a), H140

For området som på plankartet er markert med hensynssone for frisikt, skal det alltid være fri sikt tilsvarende 0,5 m over fluktlinjen mellom den tilstøtende veien og atkomstene. Over fortau må ikke grener henge lavere enn 3 meter i frisiktssonen.

14. Bestemmelsesområder #1-3

14.1 Gangpassasje #1

- a. Det skal etableres en gangforbindelse/passasje mellom torg f_ST og uteoppholdsarealet f_BUT.
- b. Passasjen skal minimum ha 3 meter fri bredde og 3 meter fri høyde.

14.2 Renovasjon #2

Renovasjon kan etableres innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet. Plassering fastsettes endelig ved søknad om rammetillatelse

14.3 Nettstasjon #3

- a. Det tillates oppført nettstasjon for betjening av ny boligbebyggelse, og omtrentlig plassering er vist med bestemmelsesområde #3 på plankartet.
- b. Nettstasjon kan plasseres minimum 1 m fra nabogrense. Den minste avstanden fra nettstasjon til nærmeste bygning skal være 5 meter.
- c. Nettstasjonen skal gis en estetisk utforming/avskjerming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av hovedbygningen.

14.4 Overvannstiltak

- a. Innenfor bestemmelsesområdet #4 tillates det etablert et overvannsspeil og tiltak for overvannshåndtering som infiltrasjon og fordrøyning.

15. Rekkefølgebestemmelser

15.1 Før rammetillatelse kan gis:

- a. Fortau o_SF1 skal være sikret opparbeidet.
- b. Skal det sikres arealer som muliggjør etablering av fremtidig nord-sørgående avløpstrasé samt oppgradering av Osloveien. Dette må dokumenteres med skriftlig tilbakemelding fra kommunens enhet med ansvar for oppgradering av avløpstrasé.

15.2 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis:

- a. Påkrevde støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt.
- b. Lokal overvannshåndtering for de aktuelle delfeltene innen planområdet skal være opparbeidet.
- c. Renovasjonsanlegg skal være etablert.
- d. Adkomstvei f_SV skal være etablert.
- e. Fortau o_SF2 skal være opparbeidet.
- f. Fortau o_SF1 skal opparbeides mellom bebyggelsen og fv. 128, men kan gjennomføres etappevis. Det skal likevel som et minimum etableres fortau langs hele fasaden til det bygget det søkes brukstillatelse for, og dette fortauet skal ha sammenhengende tilknytning til fortau o_SF2 i vest.
- g. Påkrevd uteoppholdsareal inkludert småbarnslekeplass være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk. Dersom boliger ferdigstilles om vinteren, skal grøntarealer ferdigstilles innen påfølgende 1. juni.
- h. Torg f_ST skal være opparbeidet før boliger og næring i felt BS1 og BS4 tas i bruk.
- i. For boliger i felt BS1-3 skal tilstøtende områder mellom fortau o_SF1 og omsøkt delfelt være beplantet. Dersom boliger ferdigstilles om vinteren, skal grøntarealer ferdigstilles innen påfølgende 1. juni.
- j. For boliger i felt BS1-4 skal det være opparbeidet sammenhengende gangmulighet fra ytterdør til overgangsfelt over Vammaveien i vest.
- k. Kvartalslekeplass f_BLK skal være etablert før første bolig i siste boligblokk i felt BS2-3 tas i bruk. Dersom boligene ferdigstilles om vinteren, skal grøntarealene ferdigstilles innen påfølgende 1. juni.