

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## Detaljregulering for boligområde på Hon nordre, gbnr 60/2 m.fl, Indre Østfold kommune

PlanID: 012420180007

Saksnummer: 20/32749

Planens dato: 17.03.2023, rev 23.04.2024, rev. 05.05.2024, rev. 06.01.2025

Vedtatt av kommunestyret: sak 008/25, datert 11.02.2025

### § 1 Planens hensikt

- a) Hensikten med planen er gi helhetlige rammer for utvikling av et boligområde med varierte boligtypologier.
- b) Intensjonen er å videreføre noe av omkringliggende boligområders preg med saltak samtidig som det også åpnes for skråtak og flatt tak i deler av området. Blokkbebyggelsen skal være tilpasset småhusbebyggelsen gjennom oppdeling i mindre volumer. Det skal være en balansert variasjon i takformer hvor saltak er dominerende. Et felles farge- og materialbrukskonsept skal binde bebyggelsen sammen i et helhetlig visuelt uttrykk. Byggeområder og områder for blågrønnstruktur skal ha et tydelig grønt preg. Det skal være fokus på forbindelser for gående og syklende til omkringliggende boligområder, blågrønn struktur, skole, holdeplasser og lekeplasser. Grønn mobilitet skal fremmes gjennom effektive parkeringsløsninger og forsterket kvalitet på sykkelparkeringer.

### § 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse (B)	Sosi 1110
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	Sosi 1111
- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	Sosi 1112
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)	Sosi 1113
- Energianlegg - (BE)	Sosi 1510
- Renovasjonsanlegg (BRE)	Sosi 1550
- Lekeplass - (BLK)	Sosi 1610

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

- Kjøreveg (SKV)	Sosi 2011
- Fortau (SF)	Sosi 2012
- Gang- og sykkelvei (SGS)	Sosi 2015
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)	Sosi 2016
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)	Sosi 2019
- Holdeplass/plattform (SH)	Sosi 2025
- Parkeringsplasser (SPP)	Sosi 2082

### § 3 Fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet

#### § 3.1 Generelle krav

- a) Farge- og materialkonseptet for Hon nordre, datert 01.02.2022, skal ligge til grunn for prosjektet. Materialkonsept er juridisk bindende, mens fargekonseptet kan justeres forutsatt at hovedtrekk i "Fargerom for stasjonsbyene" følges.
- b) Matjord i planområdet skal tas vare på og gjenbrukes på uteoppholdsareal og grøntanlegg innenfor byggeområdene og andre formål. Det skal lages en plan for gjenbruk av matjord som beskriver matjorda i området, vurdering og beskrivelse av aktuelle mottaksområder og utførelse av eventuell jordflytting.
- c) Løsninger for overvannshåndtering skal følge reguleringsplanens overvannsplan datert 17.04.2024, og overvannsveileder for Indre Østfold kommune. Fordrøyningsløsninger skal dimensjoneres for 25-års flom og med klimafaktor på 1,5. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier, dimensjonering 200-årsregn. Flomveier for overvannet skjer via regnbed og fordrøyningsgrøfter og ned til lavbrekkene i ravinedalene. Maksimalt påslipp til kommunalt nett begrenses til 3 -5 l/s. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
- d) Flomvei: Dersom tiltaket fører til endring i flomavrenning og økte vannmengder ut av tiltaksområdet, skal det innhentes tillatelse fra berørte eiendommer nedstrøms, gbnr 54/2 mfl.
- e) Støyretningslinje T-1442-2021 tabell 2 gjelder for planområdet og for eksisterende eiendommer langs Simenrudveien fram til fv 128. I henhold til støyutredning datert 04.05.2024, skal de berørte boenhetene som får økning i støynivå på 1,5 dB eller mer over maks grenseverdi sikres og/eller bli tilbudt støytiltak. Atkomstpiler i plankartet markerer tomtens atkomstside. Avkjørsler skal utformes i henhold til SVVs håndbok N100. Det skal sikres tilstrekkelig friskt.
- f) Det skal være sol på minimum 50% av lek- og uteoppholdsarealene kl 15 ved jevndøgn.
- g) Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 5 meter medregnes ikke i MUA. Lekeplasser kan medregnes i MUA.
- h) Større, bevaringsverdige trær skal innmåles og bevares som del av lekeplass og uteoppholdsarealer. Tilstand og risiko skal vurderes av fagkyndig trepleier/arborist.
- i) Det skal legges til rette for åpne overvannsløsninger som naturlig del av lek og uteoppholdsarealer, i form av forsenkninger i terreng og regnbed, terskler e.l., i henhold til godkjent VAO-plan.
- j) Lek- og 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 sikres tilstrekkelig jorddybde for variert beplantning. Inngang til boliger skal skjermes og i størst mulig grad gis en privat karakter. Det skal etableres skjermede sitteplasser som har gode solforhold i

uteoppholdsarealene. Arealene skal beplantes og opparbeides ihht landskapsplanen som skal foreligge ved IG-søknad.

### § 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres:

1. Situasjonsplan som viser:
  - Bebyggelsens plassering.
  - Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering, overvannshåndtering og snølagring
  - høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
  - uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
  - terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert nytt terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
  - Sammenhengen mellom eksisterende og nytt terreng, samt ny bebyggelse, skal dokumenteres i plan og snitt/oppriss.
2. Byggtegninger – plan, snitt og fasader.
3. Estetisk redegjørelse inkludert en felles beplantingsstrategi for BKS og BBB områdene.
4. Geoteknisk dokumentasjon jf bestemmelse til hensynssone H310.
5. Plan for gjenbruk av matjord
6. Redegjørelse for mulige konsekvenser av utskiftning privat overvannsledning (Btg OV150) under Simenrudveien.

b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres følgende dokumentasjon:

1. Landskapsplan som viser:
  - reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
  - terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
  - Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt inngangsdører og kjøreporter.
  - trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet
  - for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
  - Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
  - Vegetasjon (planteplan) og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal, lek og grøntområder. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
  - Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
  - tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk).
2. Byggtegninger – plan, snitt og fasader.
3. Det skal foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i

henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

4. VA og overvannsplan godkjent av seksjon for kommunalteknikk
5. Det skal utarbeides en samlet landskapsplan og skjøtelsesplan for f\_GBG1 – f\_GBG5 i forbindelse med søknad om IG for VA- og overvannsløsningen for hele feltet.
6. Plan for håndtering av løsmasser og fremmede arter, ihht Forskrift om fremmede organismer.
7. Geoteknisk detaljprosjektering og eventuelt supplerende grunnundersøkelser, skal være gjennomført.
8. Løsninger for støytilltak/dempet fasade på berørte eiendommer langs Simenrudveien skal dokumenteres sammen med IG-søknad for o\_SKV3.

### § 3.3 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

## § 4 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr 1.)

Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen (BFS1–BFS4, BKS1–BKS5, BBB1–BBB3)

- a) Overvannsanlegg er felles for det enkelte felt unntatt for frittliggende småhus på fradelt tomt.

### § 4.1 Boligbebyggelse (B1-B8)

- a) Arealformålet B1-B8 omfatter del av boligarealer regulert i tilgrensende reguleringsplaner.

For B1-B6 gjelder likelydende bestemmelser som for tilsvarende arealformål på tomtens areal regulert i reguleringsplanen «Et område ved Gartneriveien og Buerbakken», planID 012420030002.

For B7-B8 gjelder likelydende bestemmelser som for tilsvarende arealformål på tomtens areal regulert i reguleringsplanen «Østli – Granås», planID 012419730005.

### § 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS4)

- a) Innenfor felt BSF1 – BSF4 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Prosent bebygd areal må ikke overstige:
  - BFS1: 27% BYA.
  - BFS2: 20% BYA.
  - BFS3: 25% BYA
  - BFS4: 20% BYA
- c) Ved bebyggelse med flatt tak: maksimal mønehøyde = gesimshøyde 6.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ved bebyggelse med saltak: maksimal mønehøyde 8.5 meter og maksimal gesimshøyde 5.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ved bebyggelse med skrått tak: maksimal gesimshøyde 7.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- d) For felt BFS1 og BFS2 skal det utarbeides et helhetlig konsept for bygningsutforming, herunder takform, før tillatelse til tiltak kan gis. Boliger i BFS1 skal plasseres med en åpen struktur mellom kjørevei og ravine slik at visuell sikt til grønnstrukturen opprettholdes. BFS2 skal etableres som et bilfritt tun.
- e) BFS3 og BFS4 skal oppføres med saltak for best tilpasning til nærliggende, eksisterende bebyggelse.
- f) Minste uteoppholdsareal på terreng pr boenhet, MUA = 100 m<sup>2</sup>.
- g) Krav til parkeringsdekning:  
For felt BFS1, BFS3 og BFS4 skal det etableres minimum 2 p-plasser pr boenhet hvorav 1 p-plass skal være under tak.  
BFS2: Det skal etableres minimum 1.5 p-plasser pr boenhet hvorav 1 plass skal være under tak. Det skal avsettes 0.2 p-plass pr boenhet til gjest. Alle p-plasser skal løses i fellesanlegg f\_SPP4.
- h) Krav til sykkelparkering: minimum 2 plasser pr boenhet i nærhet til inngang. Sykkelparkeringsplassene skal ha opplegg for fastlåsing av sykkel og minimum 1 plass tilrettelegges for el-lading. Minimum 1 plass skal være under tak.
- i) BFS1 - Carport kan etableres utenfor byggegrense og 1m fra formålsgrense til kjørevei.

#### § 4.3 Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse (BKS1 – BKS5)

- a) Innenfor felt BKS1 – BKS3 tillates oppført konsentrert boligbebyggelse – rekkehus. Innenfor BKS4 og BKS5 tillates oppført konsentrert boligbebyggelse – rekkehus og karrèbygg.
- b) Prosent bebygd areal må ikke overstige:  
BKS1: 35 % BYA  
BKS2: 35 % BYA  
BKS3: 36 % BYA  
BKS4: 26 % BYA  
BKS5: 28 % BYA
- c) Boligene i BKS1, BKS2 og BKS3 skal ha variert bygningshøyde.  
Minimum 60% av boligbebyggelsen innenfor hvert felt skal oppføres med saltak i 2 etasjer - maksimal tillatt gesimshøyde 5.5 meter og mønehøyde 7.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.  
40% kan oppføres med saltak i 3 etasjer - maksimal tillatt gesimshøyde 8.5 meter og mønehøyde 10.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) BKS4 og BKS5 skal ha variert bygningshøyde.  
Minimum 75% av bebyggelsen innenfor hvert felt skal oppføres i 2 etasjer:  
Ved bebyggelse med saltak: maksimal mønehøyde 8.5 meter og maksimal gesimshøyde 5.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ved bebyggelse med flatt tak: maksimal mønehøyde = gesimshøyde 6.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

25% kan oppføres i 3 etasjer:

Ved bebyggelse med saltak: maksimal mønehøyde 10.5 meter og maksimal gesimshøyde 7.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ved bebyggelse med flatt tak: maksimal mønehøyde = gesimshøyde 9.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Takform skal være enhetlig innenfor feltene.

- e) Carport og sykkelplasser under tak kan etableres utenfor byggegrense og 1m fra formålsgrense til kjørevei.
- f) Minste uteoppholdsareal på terreng pr boenhet, MUA = 50 m<sup>2</sup>, og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal.
- g) Krav til parkeringsdekning: Minimum 1.5 p-plass pr boenhet, hvor 1 p-plass pr boenhet skal være under tak. Det skal avsettes 0.2 p-plass pr boenhet til gjest. Boliger innenfor nordre byggegrense i BKS3 skal løse parkeringen i fellesanlegg.
- h) Krav til sykkelparkering: Minimum 2 plasser pr boenhet i nærhet til inngang. Sykkelparkeringsplassene skal ha opplegg for fastlåsing av sykkel og tilrettelegges for el-lading. Minimum 1 plass skal være under tak.
- i) I BKS1-BKS3 skal det for hver 2. boenhet sikres et vegetasjonsinnslag i form av busker/oppstammede trær mot atkomstvei f\_SKV7 og f\_SKV8. Vegetasjonen må ikke hindre frisikt for avkjørsler.

#### § 4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1 – BBB3)

- a) Innenfor felt BBB1 – BBB3 tillates oppført blokkbebyggelse - ~~punkthus~~.
- b) Prosent bruksareal må ikke overstige % BRA som anvist på plankartet. Fiktive plan eller tenkte plan skal ikke regnes med i BRA.
- a) Leilighetsbyggene i BBB1 og BBB2 tillates med 3 etasjer – med flatt tak er maksimal tillatt gesimshøyde=mønehøyde 10.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Med saltak er maksimal mønehøyde 10.5 meter og maks gesimshøyde 7.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygg med saltak kan ha mer enn ett møne.
- c) I BBB3 kan leilighetsbygg tillates med 4 etasjer. Med flatt tak er maksimal tillatt gesimshøyde=mønehøyde 13.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Med saltak er maksimal mønehøyde 13.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygg med saltak kan ha mer enn ett møne. Blokkbebyggelsen skal ha et oppdelt uttrykk i både volum og fasade, for å tilpasses den frittliggende bebyggelsen i nærområdet.
- d) Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner i maks høyde 4.3 meter over tak, og på maks 10% av takarealet. Takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 2 meter fra byggets fasadelinje. Det tillates rekkverk på tak i forbindelse med takterrasser. Rekkverk skal være tilbaketrukket minimum 1 meter fra byggets fasadelinje. Takoppbygg skal være en del av det arkitektoniske uttrykket.
- e) Boliger i BBB3 skal ha et innslag av sosiale fellesløsninger og fellesarealer tilknyttet boenhetene. Fellesløsninger skal utgjøre minimum 15% av total BRA, og kan bestå av felles kjøkken, oppholdsrom, takterrasse, hagestue og/eller

gjestehybel e.l. Felles bilpool skal inngå i konseptet, og løses i f\_SPP3, og skal dermed ikke medregnes i % BRA. I

- f) Minimumsstørrelse på boenhet = 45m<sup>2</sup>. Hver boenhet skal da ha minimum ett soverom (ikke Laila-løsning). Minimum 50% av leilighetene skal være over 60 m<sup>2</sup> bruksareal.
- g) Ingen boenheter skal være ensidige mot nord. Inntil 20 % av bruksareal til bolig innenfor ett felt kan være ensidig vendt mot øst eller mot nord og øst, forutsatt at leilighetene har en vindusflate som tilsvarer minst 20 % av gulvflaten i oppholdsrommet innenfor. For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 14 meter eksklusive balkong og yttervegg. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybde ikke overstige leilighetens fasadebredde.
- h) Minste uteoppholdsareal pr boenhet, MUA = 50 m<sup>2</sup>, og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal på terreng og på tak. Mindre bygg og anlegg kan oppføres og inkluderes i MUA hvis disse fremmer felleskap og rekreasjon. Felleshus/hagestue tillates oppført med maks fotavtrykk på 70 m<sup>2</sup>, og maks gesims på 2,3 meter og maks mønehøyde på 4,0 meter. Byggenes BRA skal ikke inkluderes i beregning for grad av utnyttning.
- i) Krav til parkeringsdekning: P-plasser løses i fellesanlegg f\_SPP1, f\_SPP2 og f\_SPP3.  
BBB1 og BBB2: boenheter over 60 m<sup>2</sup> = minimum 1 p-plass under tak pr boenhet. Under 60 m<sup>2</sup> = minimum 0.5 p-plass pr boenhet.  
BBB3 – boenheter over 60m<sup>2</sup> = 1 p-plass pr boenhet. Boenheter under 60m<sup>2</sup>: felles bilpool med 1 p-plass under tak pr 3 boenheter.  
Felles for alle feltene: Det skal anlegges 0.2 p-plass for gjester pr boenhet.
- j) Krav til sykkelparkering: minimum 2 plasser pr boenhet i nærhet til inngang. Sykkelparkeringsplassene skal ha opplegg for fastlåsing av sykkel og tilrettelegges for el-lading. Minimum 1 plass skal være under tak. Sykkelplasser under tak og boder kan etableres utenfor byggegrenser.

#### § 4.5 Felles renovasjon

- a) Felles renovasjon f\_BRE1 skal være felles for boligene i BBB1, BBB2.  
Felles renovasjon f\_BRE2 skal være felles for boligene i BKS2, BKS3.  
Felles renovasjon f\_BRE3 skal være felles for boligene i BKS4, BKS5.  
Felles renovasjon f\_BRE4 skal være felles for boligene i BKS6, BBB3, BFS1, BFS2.  
Det skal være nedgravd løsning for renovasjon.

#### § 4.6 Felles lekeplass (f\_BLK1 - f\_BLK6)

- a) Felles lekeplass, f\_BLK1 - f\_BLK6 skal være felles for alle boliger innenfor plangrensen.
- b) f\_BLK1 – f\_BLK4 skal opparbeides med et variert tilbud tilpasset barn i ulik alder, som blant annet sand-, klatre- og balanselek. En del av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig. Fallunderlag skal søkes løst med naturmaterialer. Det skal etableres sitteplasser på lekeplasser og i uteoppholdsarealene.

- c) f\_BLK5 og f\_BLK6 er kvartalslekeplasser og skal blant annet ha et mer arealkrevende leketilbud tilpasset litt større barn, som feks ballek, skate, isbane, akebakker, hinderløyper, treningsapparater o.l., men skal også tilrettelegges som sosialt møtested med sitteplasser under tak, grillplass o.l. f\_BLK6 skal også tilrettelegges for ballek.
- d) Farger og materialbruk på lekeplass skal tilpasses bebyggelsen og utearealene for øvrig slik at uteanlegget fremstår som en integrert del av planområdet.

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

- a) Alle grøfter skal sikres beplantning for å forhindre erosjon.

### **§ 5.1 Felles kjørevei**

- a) Kjørevei f\_SKV6 skal være felles for BBB1 og BBB2.  
Kjørevei f\_SKV7 skal være felles for BKS2 og de boligene i BKS3 som har atkomst til denne.  
Kjørevei f\_SKV8 skal være felles for boligene som har atkomst til denne i BKS3 og BKS4.  
Kjørevei f\_SKV9 skal være felles for boligene i BFS1 og BFS2.
- b) Kjørevei o\_SKV1 og o\_SKV2 er offentlig kjørevei Fv128. Det skal sikres forbikjøringsfelt i o\_SKV2.

### **§ 5.2 Gang-/sykkelveg**

- a) O\_SGS3 skal anlegges med fast dekke og med brokonstruksjon over ravinedalen i f\_GBG2 og f\_GBG3.

### **§ 5.3 Felles parkering**

- a) Felles parkering f\_SPP1 skal være felles for boligene i BBB1.  
f\_SPP2 skal være felles for boligene i BBB2.  
f\_SPP3 skal være felles for boligene i BBB3.  
f\_SPP4 skal være felles for boligene i BFS2.
- b) 5% av plassene skal være reservert for bevegelseshemmede.
- c) 100% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.
- d) Det kan etableres carport/garasje innen formålet.

## **§ 6 Grønnstruktur (PBL §12-5 nr 3.)**

### **§ 6.1 Blå/Grønnstruktur**

- a) I GBG3 og GBG5 skal det etableres en grusede turstier med minimumsbredde 1,2 meter ihht landskapsplan. Det kan tillates enkle brokonstruksjoner i forbindelse med fremføring av snarveier og stier. Turstier skal anlegges med minst mulig inngrep i ravineskråningene.



- b) GBG1-GBG5 skal fremstå som natur- og rekreasjonsområder, og skal skjøttes gjennom normal skogpleie og revegeteres med stedegen vegetasjon ved behov. Det skal tynnes slik at skogen får et åpent preg med et vitalt bunn- og busksjikt (ungskogpleie). Bevaring av løvtrær skal prioriteres. Skjøtsel skal utføres i hht godkjent skjøtelsesplan.
- c) Nødvendig terrengforming tillates i f\_GB1- f\_GB5 i forbindelse med etablering av gang-/sykkelvei, turveier og erosjonssikring. Den naturlige ravineformen skal bevares og oppfylling av ravinebunn tillates ikke. Terrengingrep skal revegeteres for å hindre erosjon.

## **§ 7 Hensynssoner (PBL §12-6)**

### **§ 7.1 Hensynssone – friskt**

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

### **§ 7.2 Hensynssone – ras- og skredfare**

Tiltak innenfor hensynssonen tillates ikke uten at det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. krav i TEK 17 § 7-3 med veiledning, og at anbefalinger i geoteknisk notat (Grunnteknikk, 22.04.2024) er fulgt opp i detaljprosjektering av tiltak og utførelse av anleggsarbeid. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens

## **§ 8 Krav om rekkefølge for gjennomføring (PBL §12-7 nr.10)**

a) Før igangsettingstillatelse innenfor planområdet:

- Før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak innenfor felt o\_SKV2 skal eiendomsgrensen mellom gbnr 100/18, og gbnr 59/19 og 59/4 fastsettes ved oppmålingsforretning.

b) Før igangsettingstillatelse til første bolig:

- Kjørevei o\_SKV1, o\_SKV2 og o\_SKV3 med tilhørende kryssutforming, frisktstiltak og passeringslomme, o\_SKV4, o\_SKV5, o\_SF1 - o\_SF7, o\_SGS3 samt støytiltak på eksisterende boliger langs Simenrudveien skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan/veiplan.
- Samtidig med at o\_SKV opparbeides skal det legges ny OV-ledning under Simenrudveien med tilstrekkelig kapasitet for dimensjonerende mengde overvann etter kommunens spesifikasjoner.
- Fremføring av høyspentkabler til eksisterende nettstasjon og oppføring av ny trafostasjon skal opparbeides samtidig med o\_SKV3
- Lekeplass f\_BLK6 er hovedkvartalslekeplass og skal være ferdig opparbeidet samtidig med o\_SKV9.
- Turveier i f\_GB3 og f\_GB5 skal være ferdig opparbeidet samtidig med

o\_SKV3.

- Nødvendige tiltak for å ivareta sikkerhet mot skred i utbyggingsfasen skal være gjennomført samtidig med o\_SKV3.
- Fasadetiltak på grunn av økt støy på eiendommene Simenrudveien 4 fasade vest og Simenrudveien 5 fasade øst skal være gjennomført samtidig med o\_SKV3.

c) Før ferdigattest eller brukstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:

- Kjørevei f\_SKV6 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BBB1 og BBB2.
  - Kjørevei f\_SKV7 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BKS1 og de boliger i BKS2 som har atkomst til denne.
  - Kjørevei f\_SKV8 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til de boligene i BKS2 og BKS3 som har atkomst til denne.
  - Kjørevei f\_SKV9 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BFS1 og BFS2.
  - Lekeplass f\_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BBB1.
  - Lekeplass f\_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BBB2.
  - Lekeplass f\_BLK3 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BKS1 og BKS2.
  - Lekeplass f\_BLK4 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BKS3.
  - Lekeplass f\_BLK5 (kvartalslekeplass) skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BBB3.
  - Felles renovasjon f\_BRE1 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse for boligene i BBB1, BBB2.
  - Felles renovasjon f\_BRE2 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BKS1, BKS2.
  - Felles renovasjon f\_BRE3 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BKS3, BKS4.
  - Felles renovasjon f\_BRE4 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BKS5, BBB3, BFS1, BFS2
  - Felles parkering f\_SPP1 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BBB1.
- Felles parkering f\_SPP2 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BBB2.

Felles parkering f\_SPP3 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BBB3.

- Felles parkering f\_SPP4 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene i BFS2.
- Utomhusarealene tilhørende hvert boligfelt skal være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplanen før det kan gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene i feltet. Hvis bygning ferdigstilles om vinteren, skal grøntarealer opparbeides innen 1 juni nærmeste år.
- Tilhørende fordrøyingsløsninger for overvann i boligfeltene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til første bolig innen hvert gjeldende boligfelt.