

# Reguleringsplan for søndre del av Simen Hoels gate, gbnr 52/100 m.fl.

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 311820240007

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og boligutvikling innenfor planområdet.

Planen legger til rette for utvikling av et storgårdskvartal med økt utnyttelse og byggehøyde. Utforming av ny bebyggelse skal ivareta stedets identitet gjennom bruk av skråtak, symmetrisk vindusplassering, tydelig fasadeinndeling, fargepalett og bevaring av trær. Gårdsrom og areal mellom ny bebyggelse og tilgrensende gater og naboeiendommer skal ha et tydelig grønt preg. Trær i Henstad allè reguleres til bevaring.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Overvannshåndtering

**2.1.1** Overvann skal håndteres i tråd med reguleringsplanens overvannsplan og Indre Østfold kommunes overvannsveileder revidert 2024

**2.1.2** Håndtering av overvann skal foregå gjennom:

- a) Infiltrasjon i grunnen
- b) Fordrøyning
  - Det skal legges til rette for at takvann kan utnyttes til vanning av vegetasjon i gårdsrommet
  - Fra nedgravde fordrøyningsmagasiner tillates inntil 5 l/s påslipp til kommunalt nett
- c) Trygge flomveier

**2.1.3** I anleggsfasen skal overvann renses via slamavskiller før innslipp på kommunalt ledningsnett tillates

### 2.2 Blågrønn faktor

Innenfor det samlede arealet av felt BB1-3, UTE og f\_TO skal det oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,7.

### 2.3 Støy

Grenseverdier gitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2 gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- 2.3.1 Alle boenheter skal ha en stille side. I hver boenhet skal minst 50% av antall rom med støyfølsomt bruksformål være vendt mot stille side, inkl. minst ett soverom med vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.3.2 Ved etappevis utbygging skal minst 50% av påkrevd uteoppholdsareal være sikret støynivå under  $L_{den}$  55dB. Det tillates oppført midlertidige støyskjermer i området.
- 2.3.3 I bygge- og anleggsperioden gjelder grenseverdier gitt i T-1442/2021 tabell 4. Midlertidige avvik fra grenseverdier i kap. 4 kan tillates. Det skal utarbeides plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver håndtering av støy, støv og vibrasjoner med tilhørende tiltak. Planen skal inneholde:
- Beskrivelse av støyende hovedaktiviteter
  - Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
  - Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og støyreducerende tiltak
  - En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter
  - Strategi for håndtering av klager
- 2.3.4 For inntil 10% av boenhetene kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side, forutsatt at følgende tiltak er sikret:
- Støyskjermingstiltak skal inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming av bebyggelsen. Tiltak utformet etter følgende prinsipper kan tillates:
    - Vindu med støydempende egenskap i lufteposisjon
    - Glass-skjerm foran innadslående luftvindu
    - Lavtliggende luftvindu plassert bak tett balkongrekkverk kombinert med støydempende balkonghimling
  - Etablering av grønne tiltak eller vegetasjon som gir visuell demping mot støykilde
  - Boenhetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon
  - Vinduer i soverom på støyutsatt side som samtidig er soleksponert skal ha utvendig solavskjerming
  - Privat uteoppholdsareal på balkong skal skjermes slik at hele eller deler av arealet ligger innenfor grenseverdi i tabell 2

## 2.4 Uteoppholdsareal

- 2.4.1 Minste uteoppholdsareal, felles og privat (MUA), skal være 25 m<sup>2</sup> per boenhet over 50 m<sup>2</sup> BRA, og 15 m<sup>2</sup> per boenhet under eller lik 50 m<sup>2</sup> BRA.
- 2.4.2 Privat uteoppholdsareal tillates anlagt på terreng, balkong, lokk eller tak
- 2.4.3 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA), skal være 15 % av BRA bolig og anlegges innenfor felt BB1, BB2, BB3 og UTE
- 2.4.4 Følgende arealer skal ikke regnes med i minste felles uteopphold:
- Areal brattere enn 1:3
  - Areal smalere enn 4 meter
  - Fysiske installasjoner uegnet for lek- og opphold
  - Areal nærmere fasade enn 1 meter

- 2.4.5 Minste felles uteoppholdsareal tillates ikke benyttet til bilparkering, lagring eller liknende
- 2.4.6 Kjørbare gangveier, herunder oppstillingsplass for brannbil og renovasjon tillates oppført innenfor minste felles uteoppholdsareal. Disse skal opparbeides i samsvar med landskapsplan, og utformes med dekke og fallforhold som gjør dem egnet for variert lek
- 2.4.7 Uteoppholdsarealer skal ha et tydelig grønt preg og utformes med variert beplantning, herunder trær, for å skape grønne, attraktive uterom som har høy brukskvalitet og gir rom for variert lek og aktivitet.
- 2.4.8 Uteareal mot Henstad Allè og Klara Skoglunds gate skal opparbeides i henhold til landskapsplan som følger planforslaget

## 2.5 Parkering

Det skal settes av plass for sykler og biler i henhold til tabellen nedenfor.

	BILPARKERING		SYKKEPARKERING
	Minimum	Maksimum	Minimum
Bolig under 60 m <sup>2</sup> BRA	0,2 plasser per boenhet	0,7 plasser per boenhet	1,5 plasser per boenhet
Bolig over 60 m <sup>2</sup> BRA	0,5 plasser per boenhet	1 plass per boenhet	2 plasser per boenhet
Gjesteparkering	5 plasser	10 plasser	

### 2.5.1 Bestemmelser for bilparkering

- Plassering av kjøreadkomst til parkeringsanlegg er vist på plankartet med avkjøringspiler.
- Utendørs rampe/nedkjøring til parkeringsanlegg i kjelleretasje tillates på privat grunn
- Minimum 5 % av plassene, og ikke færre enn 2 plasser, skal være reservert for forflytningshemmede. Antallet skal rundes av oppover. Parkeringsplassene skal legges nær heis eller hovedinngang.
- Hver plass skal være minimum 2,5 x 5 m. I parkeringsanlegg i kjeller skal parkering for forflytningshemmede være minimum 4,5 x 5 m.
- Minst 90 % av parkeringsplassene i parkeringsanlegg skal ha mulighet for etablering av ladepunkt.
- Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte minimumskravet om inntil 4 ordinære biloppstillingsplasser.
- Minimum frihøyde i parkeringsanlegg er 2,1 m.

### 2.5.2 Bestemmelser for sykkelparkering

- Sykkelparkering for beboere skal plasseres lett tilgjengelig i parkeringskjeller og utendørs ved inngangspartier. Sykler skal kunne låses fast.
- Det tillates etablering av inntil 5 sykkelparkeringsplasser utendørs ved hver inngang. Arealer for sykkelparkering utomhus kan medregnes i MUA forutsatt at parkeringen er diskret utformet, ikke innbygd eller takoverdekket og at anlegget ikke virker dominerende.
- Det skal avsettes plass for parkering av minimum 5 lastesykler/ sykkelvogner i parkeringskjeller

## 2.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

## 2.7 Universell utforming

Ny bebyggelse og utearealer skal utformes etter reglene i byggt teknisk forskrift. Heis i boligbygg skal tilfredsstillende krav til heis i byggt teknisk forskrift.

## 2.8 Massehåndtering og fremmede arter

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter før det gjøres inngrep i grunnen eller terrenget. Eventuelle overskuddsmasser skal håndteres i tråd med tiltaksplanen og enten gjenbrukes på området eller leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg

## 2.9 Forurenset grunn

Før terrenginngrep skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og evt. utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse (ref. til enhver tid gjeldende teknisk forskrift)

## 2.10 Anlegg utomhus

- Gjerder, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha god kvalitet
- Utendørs belysning skal rettes mot terreng
- Det skal etableres grønne buffere mellom privat og felles uteopphold. Buffersonene kan medregnes i MFUA
- Høyere murer i uteanlegget enn 1 meter skal beplantes med klatreplanter
- Inngang til boliger skal skjermes og gis en privat karakter med mulighet for sittemøbler

# 3. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BB1, BB2, BB3)

---

## 3.1 Fellesbestemmelser

### 3.1.1 Grad av utnyttning

- Utnyttelse av felt BB1, BB2 og BB3 skal samlet ikke overstige 285% BRA
- Følgende arealer tas ikke med i beregningsgrunnlaget:
  - tenkte plan
  - åpent overbygget areal
  - bruksareal helt eller delvis under terreng, som bare inneholder tilleggsdel

### 3.1.2 Antall boenheter

Det tillates maksimalt 240 stk. boenheter innenfor planområdet

### 3.1.3 Høyder

- Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt i plankartet
- Linjer som angir regulert høyde kan avvikes inntil 3,0 meter i horisontalplanet
- Det tillates at trapp/ heishus ved yttervegg stikker opp over nedre gesims og med nødvendig overhøyde over øvre gesims.
- Innenfor 10 % av den øverste horisontale takflaten tillates det takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 3 meter over øvre gesims.
- Takoppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 4 meter inn fra fasadeliv mot plangrense

- f) For inntil 30% av fasadelengde med skrå takflater tillates det at takarker stikker opp over over nedre gesims

#### **3.1.4 Plassering av bebyggelsen**

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen hvis ikke annet er vist i planen. Balkonger som krager ut over byggegrense kan tillates
- b) Mot offentlig vei/ gate skal fasadelivet ligge i byggegrense. Avvik fra byggegrensen for å oppnå variasjon i fasadeinntrykket kan tillates
- c) Utvendige trapper og ramper på terreng, skjermvegger, rekkverk og støttemurer kan oppføres utenfor angitte byggegrenser
- d) Ved konflikt med trær regulert til bevaring skal byggegrensen vike for hensynet til trærne

#### **3.1.5 Estetikk og materialbruk**

- a) Ny bebyggelse skal utformes slik at det skapes en tydelig arkitektonisk helhetsvirkning innenfor byggeområdet
- b) Bebyggelsen skal utformes i tråd med prinsippene som vist i utredning visuelle kvaliteter, datert 16.06.2025
- c) Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fasadeelementene. Variasjon kan oppnås med materialbruk, inntrekkninger i fasaden og plassering av balkonger og vindusåpninger. Bygningsmassen skal visuelt deles opp horisontalt og vertikalt.
- d) Farge og/eller materialbruk skal brukes aktivt for å gi balansert variasjon til kvartalet, og gode visuelle kvaliteter. Askims fargepalett skal være styrende, med vekt på rød, gule, gulgrønne og noen nøytrale farger.
- e) Endegavler som blir stående mer enn ett år skal gis en avsluttet utforming og behandling

#### **3.1.6 Taklandskapet**

- a) Tak skal vurderes som del av et taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- b) Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg etc. skal integreres i den arkitektoniske utformingen
- c) Bebyggelsen langs Henstad allé og Klara Skoglunds gate skal ha skrå takflater mot gateløpene med en takvinkel på  $45^\circ \pm 5^\circ$ , som vist i planbeskrivelsen kapittel 7.3. Det tillates takvindu, takark og inntrukken balkong i den skrå takflaten.

#### **3.1.7 Utforming**

- a) Maksimal sammenhengende fasadelengde er 30 meter. Fasader som er lengre enn 30 meter skal underdeles vertikalt for å skape variasjon og rytme. Fasade mot Klara Skoglunds gate må ha spesielt gode grep for å sikre gode visuelle kvaliteter, og unngå monotoni.
- b) Mot gårdsrom skal øverste etasje trekkes inn minimum 3,0 meter fra fasadeliv. Det tillates at maksimalt 30 % av fasadens lengde trekkes ut til fasadelivet i etasjene under.
- c) Gulvnivå for boliger i 1. etasje mot offentlige gater og torg skal ligge 0,5 – 1,0 over terreng. Der tomtens topografi ikke tillater dette, kan nivå økes til 1,5 meter, dersom det kompenseres med avbøtende tiltak som f.eks. plantefelt
- d) Inn- og utkjørsel til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen og avskjermes fra gateløp med port.
- e) Svalganger tillates ikke

### 3.1.8 Balkonger

- a) Balkonger kan krage inntil 1,3 meter ut over byggegrense mot Klara Skoglunds gate, og felt TO, med fri høyde under utkraget balkong på minimum 3,0 meter. Balkongene skal være delvis inntrukket, helt inntrukket, eller plassert mot risalitt/ karnapp
- b) Balkonger kan krage inntil 3,0 meter ut over byggegrense mot felt UTE og inntil 2,4 meter ut over byggegrense mot felt G1.
- c) Innglassing av balkong kan kun tillates for boenheter som har dempet fasade som erstatning for stille side

### 3.1.9 Etappevis utbygging

Ved etappevis utbygging av kvartalet, skal blokker merket A, B, C og D i illustrasjonsprosjektet oppføres først.

### 3.1.10 Luftforurensning

Inntak til ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at risiko for eksponering mot lokal luftforurensning minimeres

## 4. Uteoppholdsareal (felt UTE)

---

- 4.1 Areal innenfor feltet er felles og skal gi mulighet for variert uteopphold for alle aldersgrupper.
- 4.2 Det tillates å oppføre ett mindre bygg innenfor området som skal benyttes til felles funksjoner for beboerne. Bygget tillates oppført med maks fotavtrykk på 80 m<sup>2</sup>, og maks mønehøyde på 5,0 meter. Høy arkitektonisk kvalitet og visuell kontakt og tilgjengelighet til utearealet omkring skal vektlegges. Byggets BRA skal ikke inkluderes i beregning av grad av utnyttning
- 4.3 Det skal etableres minimum 15 trær, hvorav minst ett, plassert sentralt i gårdsrommet skal være et treslag som kan vokse høyere enn 10 meter
- 4.4 Arealer på lokk skal ha tilstrekkelig vekstlag for den vegetasjonen som er forutsatt i de ulike sonene innenfor området. Andelen areal med grønt dekke skal være minimum 1 000 m<sup>2</sup>. Minst 20 % av arealene som inngår i felt UTE skal ha vekstlag på 80 cm.
- 4.5 Det skal opparbeides en forbindelse mellom uteoppholdsarealene i felt UTE og parken (felt o\_PRK 1 i områdereguleringen). Forbindelsen kan utformes som trapp, gangvei i terreng eller kombinasjon av disse. Området skal ha høy materialkvalitet, beplantning og sitteplasser
- 4.6 Det skal legges til rette for etablering av kjøkkenhage/areal for dyrking innenfor feltet.
- 4.7 I regnbed skal det benyttes planter som er tilpasset dette

## 5. Lekeplass (felt LEK)

---

Det skal avsettes plass til en nærlekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup>. Lekearealet kan fordeles på flere plasser, men ikke med mindre areal enn 50m<sup>2</sup>.

## 6. Bolig/parkering (felt B/P)

---

Parkeringsanlegg under terreng tillates etablert i flere plan. Anlegget skal være felles for boliger innenfor felt BB1-3, og skal ha adkomst fra Henstad allé. Innenfor formålet tillates parkering for personbiler og sykler, samt sportsboder, tekniske rom, fordrøyningsmagasin og underjordisk del av renovasjonsløsning.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 7. Torg (felt f\_TO)

---

- a) Torget skal opparbeides med høy materialkvalitet, fast dekke, variert beplantning og sitteplaser.
- b) Det skal være minst ett tre som kan vokse høyere enn 10 meter innenfor f\_TO.

### 8. Fortau (felt o\_FO)

---

- a) Fortau skal opparbeides med fast dekke.
- b) Trær som ifølge plankart skal bevares skal skjøttes med den hensikt å beholde trærne lengst mulig.
- c) Trær som må fjernes skal erstattes med nye trær. Nye trær skal plasseres på linje med de eldste trærne øverst mot Klara Skoglunds gate.

### 9. Gang- og sykkelveg (felt o\_GS)

---

Gang- og sykkelveg skal opparbeides iht. håndbok N100 og N200 fra Statens vegvesen, og være sammenhengende fra Gimmingkrysset til planavgrensningen mot syd.

### 10. Annen veggrunn, grøntareal (felt o\_AVG)

---

Gresskledd vannvei/ forsenkning er en del av området overvannshåndtering, og skal opparbeides med hensiktsmessig utforming for å ivareta denne funksjonen

## Grønnstruktur

### 11. Grønnstruktur (felt G1, G2)

---

#### 11.1 Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (felt o\_G1)

- a) Området skal ha et tydelig grønt preg og gis en variert beplantning, herunder trær.
- b) Det skal opparbeides gang- og sykkelforbindelse med opparbeidet bredde 3,0 m gjennom området som skal kunne knyttes til o\_PRK1 i områdereguleringen. Permanent forbindelse skal ha fast dekke og være etablert iht. håndbok N100 og N200 fra Statens vegvesen.
- c) Nødvendige konstruksjoner i forbindelse med adkomst og oppstillingsplass for brannbil tillates

#### 11.2 Grønnstruktur (felt o\_G2)

- a) Det skal etableres en midlertidig forbindelse mellom gang- og sykkelforbindelsen i felt o\_G1 og gang- og sykkelvegen (felt o\_GS) frem til en permanent forbindelse etableres i forbindelse med opparbeidelse av regulert park. Permanent forbindelse skal ha fast dekke og være etablert iht. håndbok N100 og N200 fra Statens vegvesen.
- b) Det tillates tiltak som forstøtningsmurer, trapper, ramper og nødvendige konstruksjoner i forbindelse med etablering av gang-/sykkelforbindelser, sykkelparkering, aktiviteter, lek og opphold.

## 12. Bestemmelser til hensynssoner (sone H140, H540)

---

### 12.1 Sikringssone friskt H140

Frisikttrekant ved avkjørsler er angitt på plankartet. I frisktsonene H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

### 12.2 Hensyn grønnstruktur

Innenfor hensynssone skal det ikke gis tillatelse til tiltak som vil være til uopprettelig skade for trær regulert til bevaring i Henstad allè.

## 13. Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1, #2, #3 og #4)

---

13.1 Innenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3, tillates etablert avfallshåndtering felles for hele planområdet. Avfallsløsningen skal etableres i ett eller flere felles anlegg og skal være nedgravd. Avfallspunkt skal være universelt utformet, og lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

13.2 Innenfor bestemmelsesområde #4, tillates etablert nettstasjon. Plassering må avklares med netteier og ligge tilgjengelig for kjøretøy. Nettstasjonen skal -

- a) søkes integrert i ny bebyggelse.
- b) følge byggetekniske krav til nettstasjoner i bygg.
- c) gis en god estetisk utforming.

## 14. Dokumentasjonskrav

---

### 14.1 Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse

Sammen med søknad om tillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

14.1.1 Godkjent VAO-plan i henhold til overvannsdokumentene som er utarbeidet for planen og overvannsveileder for Indre Østfold kommune.

14.1.2 Redegjørelse for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

14.1.3 Dokumentasjon på at sikkerhet mot skred, innsynking og flom er ivaretatt, ihht NVEs retningslinjer for «Flaum- og skredfare i arealplanar» (NVE 2/2000).

14.1.4 Støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og utendørs støynivå på fasader og uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendige støyskjermingstiltak for planområdet.

14.1.5 Estetisk redegjørelse som beskriver byggverkets utforming, farge- og materialbruk, volumoppbygging og fasadeutforming, med illustrasjoner/studier av nær- og fjernvirkning og forholdet til omkringliggende omgivelser.

14.1.6 Overordnet utomhusplan som viser bebyggelsens plassering, atkomster, uteoppholdsareal og lekeareal, terrengforhold, materialbruk og vegetasjon.

14.1.7 Sol- og skyggeforhold for boliger og uterom 21. mars og 1.mai kl. 12.00, 15.00 og 18.00.

14.1.8 Plan for bygge- og anleggsfasen

### 14.2 Dokumentasjon til søknad om igangsettingstillatelse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller ettrinnsøknad skal følgende dokumentasjon leveres:

14.2.1 Tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kap. 2, for områder med forurenset grunn.

- 14.2.2 Byggeplaner for opparbeidelse av offentlige trafikkområder: Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal. Vegeier, dvs. Indre Østfold kommune og Østfold fylkeskommune, skal godkjenne planene.
- 14.2.3 Marksikringsplan for trær i Henstad allè som er forutsatt bevart skal utarbeides av arborist. Marksikringsplanen skal bl.a. inneholde avgrensning av hensynssoner som er nødvendige for å ivareta rotsone og trekrone, hvilke metoder/ verktøy som må brukes ved graving nær trærne og hvilke tiltak som er nødvendige for å ivareta stammer og trekroner. Innkjøring til p-kjeller må utformes slik at ikke det offentlige byrommet påvirkes negativt.
- 14.2.4 Redegjørelse for miljøprofil og energibruk, bruk av materialer og redegjørelse for behandling av masser.
- 14.2.5 Utomhusplan i 1:200 for den ubebygde delen av tomten, felles oppholdsarealer på tak og tilliggende utomhusanlegg som er tilgjengelige for allmennheten. Utomhusplan med vedlegg skal vise:
- Bebyggelsens plassering, herunder utforming og plassering av anlegg for avfallshåndtering og nettstasjon
  - Trafikkforhold, herunder:
    - Areal for gående og kjørende med angivelse av framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting mm.
    - Gang- og sykkeladkomst til/fra hovedinngang/parkeringsanlegg
  - Terrengforhold, herunder:
    - Eksisterende og fremtidig terreng vist ved koter
    - Skråningsutslag og murer
    - Punkthøyder ved inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur, mv.
    - Stigningsforhold på gang- og kjøreadkomster og uteoppholdsareal
  - Vegetasjon, ny beplantning med angivelse av planteslag, jorddybder og materialbruk i overflatedekker. Ledelinjer utomhus.
  - Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
  - Tekniske forhold, herunder:
    - Plassering av sluk og eventuelle vannspeil
    - Gjerder/rekkverk, trapper og ramper
  - Vinterbruk, herunder snølagring, belysning, vinteraktiviteter med mer.
  - Sammenheng med og avgrensning mot tilliggende utearealer og offentlige rom
- 14.2.6 Dokumentasjon på at kvalitetskriterier i henhold til krav for uteoppholdsareal er oppfylt skal være vedlagt utomhusplanen.
- 14.2.7 Plan for etappevis utbygging av kvartalet.
- 14.2.8 Plan for bygge- og anleggsstøy jfr. denne planens bestemmelse 2.3, pkt. g)
- 14.2.9 Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som medfører inngrep i terreng eller grunn, skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av fremmede arter.

## 15. Rekkefølgebestemmelser

---

### 15.1 Før igangsettingstillatelse

- 15.1.1 Offentlig veg, herunder fortau og gang- og sykkelveg inkludert tilhørende annen veggrunn samt vann- og avløpsanlegg, skal være sikret opparbeidet
- 15.1.2 For trær regulert til bevaring i Henstad allè skal det utarbeides en marksikringsplan

## 15.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Skal felt o\_G1 være fradelt og opparbeidet. Ved etappevis utbygging må o\_G1 opparbeides før det gis brukstillatelse for tilliggende bebyggelse.
- b) Skal parkeringsanlegg være ferdigstilt. Ved etappevis utbygging må parkeringsanlegg opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.
- c) Skal lekeplasser og felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for grønne områder til påfølgende vekstsesong. Ved etappevis utbygging må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.
- d) Skal nødvendige støytiltak være ferdigstilt.
- e) Skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.
- f) Skal lokal overvannshåndtering være opparbeidet.
- g) Før første midlertidige brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal vann- og avløpsnett tilknyttet planområdet være utbedret og dimensjonert for planlagt utbygging av hele planområdet. Ledningsnett som ikke lenger skal brukes, skal fjernes.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Geoteknisk rapport  
Støyrapport  
Trafikkanalyse  
Vurdering av luftkvalitet