



Reguleringsplan for Ekeli park og bolig- Alternativ 2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2024-03

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av boliger, møteplasser, uterom og istandsetting av deler av den historiske parken.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.1 Byggeskikk

- Nye bygninger og anlegg, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som fremmer gode uterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til prosjektet selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

2.2 Hensyn til gangforbindelser og park

- Eksisterende gangforbindelse fra nordøst til sørvest skal opprettholdes, men tillates justert.
- Tiltak i parken, skal bidra til å gjøre de offentlig tilgjengelige arealene attraktive. Dette skal fremgå av utomhusplanen.

2.3 Automatisk fredede 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, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.4 Bevaringsverdige trær

- De store gamle hule eike trærne er naturtype og skal bevares. De er beskyttet av naturmangfoldsloven. Trærne er sikret med hensynssone som inkluderer rotsone. Andre trær som berøres av tiltakene skal vurderes flyttet til annet egnet sted i parken.

2.5 Terrengtilpasning

- Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

- b) Fyllinger innenfor planområdet skal såes til, beplantes eller steinsettes. Det skal ikke plantes fremmede/svartelistede, eller skadelige arter innenfor planområdet.
- c) Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 2 m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes.
- d) Terrengtilpasninger må hensynta rotsone til de hule eiketrærne.

2.6 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet, følger byggegrensen formålsgrensen.
- b) Parkering, renovasjon og annet kjøreareal utenfor byggegrensen tillates.

2.7 Kabler og ledninger

- a) Alle nye ledningsnett skal legges i bakken.

2.8 Vann og overvann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer, i henhold til Temaplan overvann Lier kommune, med tilhørende sjekkliste for regulering. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må avsettes tilstrekkelig areal til dette. Plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av kommunen.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.
- c) Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

2.9 Universell utforming

- a) Uteareal, gater og anlegg som er offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet for alle. Utforming skal fungere også vinterstid.

2.10 Støy

- a) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 med veileder, eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

| Støykilde | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07 | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23 | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag |
|------------------------------------|---|---|---|--|--|
| Veg | $L_{den} \leq 55$ dB | $L_{SAF} \leq 70$ dB | | | |
| Bane | $L_{den} \leq 58$ dB | $L_{SAF} \leq 75$ dB | | | |
| Luftfart | $L_{den} \leq 52$ dB | $L_{SAF} \leq 80$ dB | | | |
| Industri med helkontinuerlig drift | Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB | $L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | | |
| Øvrig industri, | Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB | $L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB | Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB |
| Havner og terminaler | Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB | $L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | | |
| Motorsport | $L_{den} \leq 45$ dB | Aktivitet bør ikke foregå | $L_{SAF} \leq 60$ dB | | |
| Skytebaner | $L_{den} \leq 35$ dB | Aktivitet bør ikke foregå. | $L_{AFmax} \leq 65$ dB | | |
| Vindturbiner | $L_{den} \leq 45$ dB | | | | |
| Nærmiljøanlegg | $L_{AFmax} \leq 60$ dB | | | | |

- b) Minimumsareal for uteoppholdsareal for boliger skal tilfredsstillende anbefalte støygrenser i tabell 2 T-1442/2021 er angitt i punkt .1.1 e) og f).
- c) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, kapittel 6, legges til grunn

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

| Bygningstype | Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19) | Støykrav på kveld (L_{pAeq8h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23) | Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07) |
|--|---|---|--|
| Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner | 60 | 55 | 45 |
| Skole, barnehage | 55 i brukstid | | |

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

- d) Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19. Det tillates avvik mht støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.
- e) Alle boenheter skal ha en stille side. Unntak: se 2.13 f).
- f) Det kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side for en mindre andel boenheter i planen, opp mot 10 % av boenhetene. Denne mindre andelen skal i tillegg ha følgende kompenserende tiltak:
- 1) Størrelse: Minimum 2-roms.
 - 2) Tilgang til sol, lys og utsikt: Leilighetene skal ha minst en sørvendt fasadeflate (i sørlig retning).
 - 3) Balansert ventilasjonsanlegg som jevner ut varmen i leilighetene og sikrer frisk lufttilførsel

uten behov for åpning av vinduer. I tillegg skal alle soverom ha manuell styring for forsert ventilering – for hurtigere utlufting av soverom i stedet for åpning av vindu.

4) Det skal tilrettelegges med elektriske punkter for at det kan monteres utvendig solavskjerming på alle soverom.

- g) Boliger i gul støysone: Minst ett soverom skal ha luftevindu mot stille side (evt. mot dempet fasade for en mindre andel boenheter, ref. punkt 2.13 f).
- h) Boliger i felt BB skal ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA.
- i) Boliger i felt BB skal ha tilgang til felles sandlekeplass/nærlekeplass/strøkslekeplass, der støynivået ikke skal overstige $L_{den}=55$ dBA.

2.11 Energi og klima

- a) Det skal redegjøres for:
 - tiltak for å minimere energibruk
 - tiltak for å minimere klimagassutslipp
 - valg av energiløsninger og byggematerialer

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Felles bestemmelser til bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelsene gjelder for alle områder for bebyggelse og anlegg og gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene for hele planområdet og særlige bestemmelser for ulike arealformål.

3.1.1 Uteoppholdsareal

- a) Alle boliger skal sikres et minimum uteoppholdsareal av god kvalitet.
- b) Uteoppholdsareal skal minimum oppfylle følgende krav:
 - i. Det skal være sollys på minst 25 % av uteoppholdsarealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
 - ii. Arealet som er brattere enn 1:3 og kant- og restareal rundt bygning regnes ikke som uteoppholdsareal. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, eksempelvis som akebakke.
 - iii. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.
- c) Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon.
- d) Uteoppholdsareal kan løses på egen balkong, terrasse eller på terreng.
- e) Minimumsareal for uteoppholdsareal for boliger:

| | MUA, m²/boenhet | Minste stille areal m²/boenhet (arealet skal ha støynivå $L_{DEN} \leq 55$ dB) |
|-----------|---------------------------------------|---|
| Leilighet | 50 m ² | 50 % |

3.1.2 Lekeplasser

- a) Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper.

Plassering og størrelser:

- b) I tilknytning til boliger skal det løses småbarnslekeplass på minimum 3 x 150 m² maks 100 m

fra boligen. Avstand skal måles langs ganglinje. Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser. Ingen av lekeplassene skal være mindre enn 100 m².

- c) Lekeplasser tillates løst samlet innenfor o_PA2.
- d) Arealer innenfor hensynssone H560_2 bevaring naturmiljø kan medtas i arealregnskapet for lekeareal.
- e) Ved 30 boenheter slår kravet om nærlekeplass inn på minimum 1500 m² maks 250 m fra boligen.
- f) Det tillates at kravet til nærlekeplass løses innenfor eksisterende nærlekeplass ved Høvik terrasse.
- g) Lekearealene kan slås sammen til en større lekeplass med områder både for de minste og de større barna.
- h) Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.

Lekeplassene skal tilfredsstillende:

- i) Lekeplassene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming for adkomst og minimum 50 % av arealet.
- j) Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
- k) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.
- l) Arealet skal ha trafikksikker plassering og atkomst.
- m) Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
- n) Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
- o) Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
- p) Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst og skjermes mot vei med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter.
- q) Det tillates ikke bruk av gummiflis/teknisk gummi ved etablering av lekeplasser.
- r) Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser
- s) Det skal være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det skal legges opp til at lekeplasser også kan fungere som sosiale møteplasser.

3.1.3 Utomhusplan

Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- a) Overvannhåndtering med høyder, sluk og oppsamlingssystemer.
- b) Murer med høyder og materialvalg.
- c) Gjerder med høyder og materialvalg.
- d) Renovasjonsløsninger.
- e) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- f) Fall- og stigningsforhold.
- g) Biloppstillingsplasser med overflateparkering
- h) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- i) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner og hule eiker skal avmerkes

særskilt.

- j) Informasjonsskilt om det historiske anlegget.

3.1.1 Parkering

- a) Det skal settes av plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og bestemmelsene under. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på utomhusplanen til søknad om tiltak. **Parkering skal løses som overflateparkering innenfor angitt område i plankartet.**

- b) Krav til antall parkeringsplasser for bil:

| | | Beboerparkering | Gjesteparkering |
|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Arealkategori | Grunnlag pr parkeringsplass | Min | |
| Bolig | Under 50 m ² | 1 | 0,1 |
| Bolig | Over 50 m ² | 1 | 0,1 |

Totalsum rundes opp til nærmeste hele tall.

- c) Det skal etableres oppstillingsplasser for sykkel.
- d) Gangavstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsområdet for bil, og fortrinnsvis ved inngangspartiet.
- e) Sykkelparkering skal etableres i samme etasje som gateplan og 50% av plassene skal være under tak.
- f) Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykler og sykkelvogner.
- g) Krav til antall parkeringsplasser for sykkel:

| Arealkategori | Grunnlag pr parkeringsplass | Min |
|---------------|-----------------------------|-----|
| Bolig | Pr boenhet | 2 |

3.1.2 Beregningsgrunnlag grad av utnyttning og fastsetting av høyder

- a) Heissjakter og andre tekniske installasjoner er tillatt over maks kotehøyde på inntil 10 % av takflaten. Høyde på oppstikk som tillates er inntil 3 meter over maksimal kotehøyde angitt i plankart.

3.2 Særlige bestemmelser formål bebyggelse og anlegg

Det gjelder særlige bestemmelser for ulike formål bebyggelse og anlegg, disse gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene i kap. 2, 3 og 4. Områder som omfattes av hensynssoner og eller bestemmelsesområder omfattes også av bestemmelser i kap. 5 og kap. 6.

3.2.1 Blokkbebyggelse (felt BB)

- a) Innenfor BB tillates leilighetsbygg i form av lavblokk.
- b) Det tillates etablert inntil 30 boenheter.
- c) Maksimal grad av utnyttning: BYA = 60%.
- d) Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet.
- e) Bygningsvolumene skal inndeles med nedtrapping av bebyggelsen, hvor en andel av takflaten skal ligge ett etasjenivå under maks høyde angitt i plankart. Nedtrapping skal legges mot hjørne eller kortende av bebyggelsen.
- f) Byggene skal ha flate tak.
- g) Det tillates private og felles takterrasser.
- h) Avfallshåndtering skal etableres som nedgravd løsning innenfor PP.

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

3.3.1 Veier o_V1 og o_V2

- a) o_V1-2 er offentlige veier.

3.3.2 Annet veiareal o_AVG1-3

- a) o_AVG1-3 er offentlig og omfatter annen veigrunn.

3.3.3 Adkomster

- a) Avkjørsel til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst fra, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivarettatt. Maksimal tillatt bredde på adkomst er 6 meter.

3.3.4 Fortau (o_FO1-2)

- a) Fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.
- b) Fortau o_FO1 langs Baches vei skal kobles sammen med stiforbindelse gjennom hensynssone H560_1 innenfor felt o_PA1.

3.3.5 Parkeringsplass (f_PP)

- a) Parkeringsplass f_PP er privat og skal være felles for boliger i felt BB.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Parkområde o_PA1-3

- a) Området skal være offentlig og skal tilrettelegges for møteplasser og opphold. Naturlig vegetasjon skal i hovedsak opprettholdes.
- b) I område o_PA1-2 skal eksisterende stiers funksjon opprettholdes. Det tillates etablering av nye stier dersom disse ikke er i konflikt med rotsone til trærne. Arborist skal godkjenne nye tiltak i friområdene.

- c) I o_PA1-2 skal det anlegges møteplasser og tilrettelegges for aktivitet og opplevelse. Områdene skal opparbeides parkmessig med beplantning og møblering som gir mulighet for lek og opphold for mennesker i alle aldersgrupper.
- d) Deler av den historiske parken skal istandsettes i henhold til godkjent utomhusplan og skjøtselsplan.
- e) Innenfor o_PA1-2 tillates etablering av anlegg for fordrøyning av overvann, som regnbed, dam, kasettmagasin eller rørmagasin m.m.
- f) Parken skal være tydelig merket som allment tilgjengelig park.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Faresone støy (H210 og H220)

- a) Rød støysone, hensynssone H210:
Støysoner er beregnet 1,5 meter over terreng og følger inndelingen i tabell 1 i T-1442/2021.
- b) Gul støysone, hensynssone H220:
Støysoner er beregnet 1,5 meter over terreng og følger inndelingen i tabell 1 i T-1442/2021.

4.1.2 Frisiktsone (H140)

- a) I frisiktsonene (markert med frisiktlinje) skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 80 cm over planet mellom tilstøtende vei.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Hensynssone H560_1-3

- a) Eksisterende eiketrær og terreng innenfor sonen skal bevares og fristilles i henhold til skjøtselsplanen. Det skal plantes nye trær når de gamle trærne dør.
- b) Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak med mindre det kan dokumenteres at treets krone eller rotsystem ikke skades.
- c) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med kjøring med maskiner eller lagring av utstyr, materialer, maskiner, kjemikalier eller lignende som kan skade treet over eller under bakken.
Krav om rigg og -marksikringsplan:
- d) Sertifisert arborist skal utarbeide en marksikringsplan for å ivareta trærne i bygge- og anleggsperioden. Marksikringsplanen skal omfatte: hvilke trær som skal tas vare på, beskyttelse av rotsoner, plassering av byggegjerder, beskyttelse av stammer, beskyttelse av grener, beskjæring av skadde grener som følge av bygge og anleggsdriften og behovet for vanning. Graveskråninger og plassering av rigg må inkluderes. Arborist skal vurdere om trær som berøres av tiltaket kan flyttes internt innenfor planområdet.
- e) Oppfølging i bygge- og anleggsperioden:
Sertifisert trepleier må følge arbeidene i bygge- og anleggsperioden og loggføre arbeidet.
- f) Der H560 overlapper med boligformål tillates omlegging av gangsmett, etter anvisning fra arborist.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-2)

5.1.1 Gangforbindelse (område #1, #2)

- a) Gjennom bestemmelsesområde #1 og #2 skal det etableres trafiksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse. Gangforbindelsene skal opparbeides med minimum 2,5 m bredde. Utforming skal tydeliggjøre gangforbindelsens funksjon som offentlig tilgjengelig, ved tydelig materialskift i dekkebelegg mellom gangforbindelsen og omkringliggende dekkbelegg.
- b) Det skal ikke åpnes for gjennomkjøring for bil gjennom #1, med unntak av utrykningskjøretøy og flyttebil.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet

- a) Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det sikres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpssystemet, herunder brannvann og brannuttak, pumpestasjoner og spillvannsledninger.

6.1.2 Geotekniske forhold

- a) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold.

6.1.3 Overvann

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overflatevann. Planen skal godkjennes av kommunen.

6.1.4 Utomhusplan

- a) Utomhusplanen skal leveres i to eksemplarer, en oversiktstegning i 1:500 og delplaner i 1:200. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging.

6.1.5 Riggplan

- a) Det skal utarbeides plan for riggområde og for anleggsfasen. Hensynet til eiketrærne. Trafiksikker adkomst, i byggetiden og for permanent løsning, for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Krav til miljøtekniske undersøkelser

- a) Det skal foreligge tiltaksplan for kontroll og håndtering av forurensede masser før det gis igangsettingstillatelse for det aktuelle utbyggingsområdet. Tiltaksplan skal godkjennes av forurensningsmyndighetene.

6.2.2 Omlegging av VA-ledninger

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse må eksisterende VA-ledninger legges om dersom nye bygninger skal plasseres nærmere ledningene enn 4 meter. Langs hovedvannledningen er kravet 5 meter.

6.2.3 Helhetlig utomhusplan

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en utomhusplan for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.

6.2.4 Klimagass

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp.

6.2.5 Skjøtselsplan

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en skjøtselsplan for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av kommunen.

6.3 Før brukstillatelse

6.3.1 Krav til håndtering av forurensende masser

- a) Dokumentasjon for gjennomført tiltaksplan for forurensede masser skal følge søknad om brukstillatelse til bygningsmyndighetene.

6.3.2 Krav i forhold til støy

- a) Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal eventuelle støytiltak være gjennomført.

6.3.3 Krav til etablering av avkjørsler

- a) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område BB må avkjørsler være etablert.

6.3.4 Krav til etablering av fortau

- a) Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB, skal fortau langs Baches vei være ferdig opparbeidet.

6.3.5 Krav til etablering av gangforbindelser

- a) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område BB skal trafiksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom bestemmelsesområde #1-2 være etablert.

6.3.6 Krav til ferdig opparbeiding av parkområder

- a) Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB, skal parken innenfor o_PA1-2, inkludert det historiske hageanlegget, være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis utenom vekstsesong skal parkområdet være ferdig opparbeidet senest innenfor påfølgende vekstsesong.

6.3.7 Krav til ferdig opparbeiding av lekeplasser og møteplasser

- a) Lekeplass og møteplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB. Dersom brukstillatelse gis utenom vekstsesong skal lekeplasser og møteplasser være ferdig opparbeidet senest innenfor påfølgende vekstsesong.

6.3.8 Renovasjonsløsning

- a) Renovasjonsløsning skal være etablert innen det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BB.

6.3.9 Utomhusarealer

- a) Alle utomhustiltak skal være gjennomført senest innen påfølgende vekstsesong etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.