

## Detaljregulering av Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark

### Bestemmelser

PlanID: 3905 20240236

Tilhørende plankart: 09.01.2026

| Fase                         | Dato       | Saksnummer |
|------------------------------|------------|------------|
| Vedtak om offentlig ettersyn | 28.03.2025 | 025/25     |
| Vedtatt reguleringsplan      |            |            |

## § 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging med varierte boligtyper for ulike beboergrupper. Planen fastsetter også rammer for Barkåker idrettspark og planområdet som helhet som gir forutsigbarhet for framtidig utvikling av idretts-, lek- og friluftaktiviteter. Funksjonene i planområdet gis en ny felles adkomstløsning.

## § 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### § 2.1 Visuell utforming

Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeidelse av arealer innenfor planområdet. Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på den visuelle påvirkningen på omkringliggende natur- og friområder. Bygningstypologi skal variere innenfor planområdet slik at det skapes karakter og identitet innad og/eller mellom delfelt. Det skal være variasjon i takform, fasadeutforming og fargebruk innenfor en estetisk helhet, som skal skape et godt visuelt og harmonisk uttrykk.

### § 2.2 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, gjøres gjeldende for alle støysensitive tiltak i planområdet. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i samme retningslinjes kapittel 6.

Der det på plankartet er vist støyskjerm skal denne bygges med høyde 2,5 meter.

### § 2.3 Overvann

Håndtering av overvann skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Avrenning ut fra området skal ikke økes ut over nivået før utbygging. Nødvendige arealer for flommagasiner skal etableres innenfor planområdet.

## § 2.4 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

## § 2.5 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelser innenfor områder for boligbebyggelse i planområdet, skal det vedlegges til godkjenning en utomhusplan. Planen kan deles og leveres i takt med utbyggingen på følgende måte:

- Området det søkes rammetillatelse for, samt tilliggende felles uteoppholdsarealer og nærlekeplasser som naturlig hører sammen med disse
- Nærmiljøanlegg innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 samt felt SKOG i takt med krav til opparbeidelse jf. rekkefølgekrav.
- For områdene det søkes rammetillatelse for skal planen være detaljert og vise opparbeidelsen av arealene. Utomhusplanen skal vise følgende:
- Eksisterende og nye eiendomsgrenser
- Byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og høyde
- Adkomst, manøvreringsareal, parkeringsplasser inkludert plassering av HC-parkering, sykkelparkering, gangarealer
- Veier og turveier
- Eksisterende og framtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Utforming av fellesområder/lekeområder med lekeapparater og møblering
- Materialbruk i utemiljøene
- Adkomst og oppstillingsplasser for brannbil
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Anlegg for avfallsplasser/renovasjon og utvendige boder
- Løsninger for fordrøyning av overvann på terreng ut fra krav gitt om overvann i disse bestemmelsene

## § 2.6 Matjord

Matjord på dyrka arealer og overskudd av dyrkbar skogsjord skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller på nydyrkingsarealer.

## § 2.7 Fremmede arter

Før opparbeidelse av arealene skal det være utført kartlegging av forekomster av fremmede arter innenfor utbyggingsområdet for boliger. Om det avdekkes slike forekomster skal jord og plantemateriale håndteres slik at det ikke oppstår risiko for spredning til andre arealer.

## § 2.8 Adkomst for utrykning ved brann

Ved søknad om rammetillatelse skal det anvises oppstillingsplass for brannvesenets utrykningskjøretøy med adkomst fra offentlig veg. Arealene tillates utnyttet i tråd med regulert formål forutsatt at brannvesenets fundamentkrav og sikkerhet for uhindret adkomst er ivaretatt.

## § 3 Bebyggelse og anlegg

---

### § 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – områder for boligbebyggelse (felt BB1BB2, B1-B10)

#### § 3.1.1 Bebyggelsens plassering

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- Nødvendige støyskjermer og støttemurer for terreng kan plasseres uavhengig av byggegrenser
- Parkeringsplasser felles for flere boliger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke nærmere grense mot offentlig vei enn 1,5 meter
- Garasjer og carporter plassert parallelt med offentlig veg kan oppføres inntil 2,0 meter fra grense mot vegareal uavhengig av byggegrense.
- Felles lagerboder, drivhus for dyrking og avfallsboder med grunnflate inntil 15 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 3,0 meter kan etableres innenfor byggeområdet uavhengig av byggegrenser. Slike bygningstiltak tillates likevel ikke plassert nærmere enn 1 meter fra nabogrense og 2 meter fra offentlig veg. Konstruksjonene/byggene må ligge på bakkenivå og begrenses i antall til maksimalt 2 enheter pr. formålsområde for boligbebyggelse.
- Byggegrense mot vest innenfor feltene B6 og B9 er 30 meter regnet fra senter nærmeste spor på Vestfoldbanen.

### § 3.1.2 Takflater i områder for boligbebyggelse

Takterrasser tillates ikke etablert på øverste plan i en bygningsenhet. Der takterrasser etableres på blokkbebyggelse skal avgrensning være inntrukket minimum 2,0 meter fra gesims for å begrense innsyn til andre private uteoppholdsareal.

### § 3.1.3 Uteoppholdsareal for boliger

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er:

|                                                                            | Pr boenhet |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Boenheter under 60 m2 – alle boligfelt                                     | 50 m2      |                                                                         |
| tomannsboliger, rekkehus, kjedehus eller annen konsentrert boligbebyggelse | 125 m2     | Inntil 15 m2 kan ligge på balkonger, altaner, terrasser eller verandaer |
| Blokkbebyggelse BB1-BB2                                                    | 36 m2      | Inntil 15 m2 kan ligge på balkonger, altaner, terrasser eller verandaer |

I MUA på bakkenivå kan medregnes alle utvendige fellesarealer samt dekker over garasjeanlegg som har god kvalitet for opphold og rekreasjon, og som ikke er regulert til lekeareal. I dette inngår også gangarealer innenfor formålsområdet.

Privat uteoppholdsareal på bakken tillates ikke etablert nærmere nærlekeplass enn 2 meter.

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal:

- Uteoppholdsareal skal direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt skal arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.
- Solforholdene skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse gjennom sol- og skyggeanalyse basert på faktisk terreng og planlagt bebyggelse.
- Arealer som ikke oppfyller krav til støy for uteoppholdsareal, jf. § 2.2, kan ikke medregnes ved vurdering av solforhold.

### § 3.1.4 Nærmiljøanlegg

Anlegg for aktivitet, lek og idrett som etableres etter denne planen i felt SKOG og bestemmelsesområdene #1-#2 oppfyller til sammen krav til nærmiljøanlegg for boligene i planområdet.

### § 3.1.5 Parkering for boliger

Parkering for bebyggelsen skal dekkes innenfor hver enkelt tomt eller på fellesareal for flere tomter.

Følgende minimum antall parkeringsplasser skal være opparbeidet

|                                                   | Sykkelplasser | Bilplasser | Minimum 5<br>% av |
|---------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------|
| Boenheter under 60 m2 – alle boligfelt            | 1,0           | 1,0        |                   |
| Kjedehus eller annen konsentrert småhusbebyggelse | 2,0           | 1,5        |                   |
| Rekkehus og tomannsboliger                        | 2,0           | 2,0        |                   |
| Blokkbebyggelse - BB1-BB2                         | 2,0           | 1,2        |                   |

parkeringsplassene skal være tilpasset biler for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres lett tilgjengelig fra inngang til boligene. Det skal være tilrettelagt for lading av elbiler.

Det skal være minimum 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet innenfor BB1 og BB2.

Gjesteparkeringsplassene skal plasseres nær hovedinngangene.

Sykkelplassene skal plasseres innen rimelig avstand fra innganger til boligene og med god tilgjengelighet. Plassene skal legges til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende. Plasser tilknyttet blokkbebyggelse skal være låsbare til fast innretning og minimum halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak.

### § 3.1.6 Avkjørsler

I feltene for småhusbebyggelse B1-B10 tillates en avkjørsel til hver enkelt boligeiendom/boenhet mellom de to ytterste avkjørselspilene på plankartet i hvert felt. Viste avkjørsler til feltene BB1-BB2 til veg KV3 tillates justert i posisjon inntil 10 meter i forhold til piler vist på plankartet.

### § 3.2 Småhusbebyggelse

Innenfor feltene kan det bygges småhusbebyggelse i form av tomannsboliger, rekkehus, kjedehus i inntil 3 etasjer. Rækkehus med 3 etasjer tillates også å være horisontaldelte. I en sammenhengende rekke kan det maksimalt være 5 boenheter. Mellom rekkene må det være et mellomrom på minimum 5 meter. Begrensningen gjelder ikke for kjedede boliger som er adskilt av carporter eller garasje med flatt tak, som ikke er høyere enn tilhørende boligs første etasje.

Bebyggelse innenfor B1-B5 kan ha saltak eller pulttak. Bebyggelse innenfor feltene B6-B10 kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Samlet andel boligbygg med flate tak er begrenset til 30 % innenfor disse feltene.

Følgende maksimale byggehøyder i meter over gjennomsnittlig planert terreng:

| Felt   | Saltak                  | Pulttak                             | Flatt tak  |
|--------|-------------------------|-------------------------------------|------------|
| B1-B5  | Møne 10,5<br>Gesims 7,5 | Øvre gesims 9,5<br>Nedre gesims 7,5 | -          |
| B6-B8  | Møne 10,5<br>Gesims 7,5 | Øvre gesims 9,5<br>Nedre gesims 7,5 | Gesims 8,0 |
| B9-B10 | Møne 9,0<br>Gesims 7,0  | Øvre gesims 9,0<br>Nedre gesims 7,0 | Gesims 7,5 |

Hver enkelt rekke skal utformes med helhetlig takform, takhelling, møneretning, farge, materialbruk og formspråk. Variasjon kan tillates så fremt det inngår i et helhetlig arkitektonisk grep. Den vertikale avgrensningen mellom hver boenhet skal være tydelig lesbar ved utforming av tak, fasadesprang og/eller detaljering av fasaden.

Solenergianlegg tillates å stikke inntil 1,0 meter over maksimal tillatt kotehøyde på flate tak og 0,5 over maksimal tillatt kotehøyde på skrå tak.

Maks tillatt bebygd areal er 40 %-BYA.

## § 3.3 Blokkbebyggelse (felt BB1-BB2)

### § 3.3.1 Grad av utnytting

Innenfor feltet tillates oppført blokkbebyggelse. Maks tillatt bebygd areal er 70%-BYA. Utendørs sykkelparkering medtas ikke i beregningen av BYA.

### § 3.3.2 Byggehøyder

I felt BB1 skal bebyggelsen ha flate tak. I felt BB2 kan bebyggelsen ha flate tak eller pulttak. Høyden på blokkbebyggelse med flatt tak er angitt på plankartet med maksimale kotehøyder på gesims. Der det benyttes pulttak er det angitt på plankartet særskilt kotehøyde på øverste gesims.

Solenergianlegg på tak tillates å stikke inntil 1,0 meter over maksimal tillatt kotehøyde. Heissjakter tillates å stikke inntil 1,2 m over angitt maksimal gesimshøyde.

Øvrige tekniske anlegg tillates å stikke inntil 2,5 m over angitt maksimal gesimshøyde. Slike anlegg skal ligge inntrukket på takflaten minimum 2,0 meter fra veggliv og underordne seg bygningenes hovedform. Der det benyttes pulttak skal disse installasjonene integreres i takformen. Oppstikkende heissjakter og ventilasjonsanlegg skal samlet ikke utgjøre mer enn 10% av horisontal snittflate av takflaten.

### § 3.3.3 Balkonger

- For leiligheter med gulvnivå minimum 2,8 meter over tilstøtende terrengnivå tillates balkonger kraget ut med en dybde på inntil 2,5 meter ut over byggegrense på plankartet. Dette gjelder også understøttede balkonger.
- For balkonger lavere enn 5 meter over tilstøtende terrengnivå og uteplasser på terreng, skal ytterkant ikke ligge nærmere enn 2,0 meter fra formålsgrense mot lekeplass, horisontalt målt
- Balkonger tillates innglasset forutsatt at de kan åpnes. Utforming av innglassing skal ivareta hensyn til visuell utforming jfr. § 2.1 og være ensartet for hvert bygg. Sammen med søknad om innglassing av balkong skal det foreligge estetisk redegjørelse som skal være retningsgivende for senere tiltak.

### § 3.3.4 Fellesarealer

Innenfor boligbyggelsen skal det etableres fellesarealer i bygg for beboerne med minimum 130 m<sup>2</sup> BRA i felt BB1 og minimum 50 m<sup>2</sup> BRA i felt BB2. Felles rom skal etableres på nederste plan i bebyggelsen og bidra til å skape en aktiv fasade mot omgivelsene.

Arealene kan benyttes til felles funksjoner som felles boligrom, vinterhage, hobby- eller servicefunksjoner eller annet ut fra beboernes behov. Arealene skal være felles for beboere innenfor hvert enkelt felt eller for beboere i begge felt.

### § 3.3.5 Garasje- og bodanlegg

Arealer for parkering, boder og tekniske funksjoner i feltene BB1-BB2 tillates etablert frittstående på bakken eller lagt i bebyggelse på bakken eller delvis under bakken. Der slike anlegg er lagt delvis under bakken skal eksponerte veggflater framstå med materialvalg som harmonerer med øvrig bebyggelse. Der topografien ligger til rette for det, skal terreng bygges opp mot konstruksjonen for god tilpasning til omkringliggende landskap.

Innenfor felt BB1 tillates etablert felles avfallsrom integrert i bebyggelsen

Felles utearealer på dekke for garasjeanlegg skal ha 15 % grønne arealer. Disse arealene skal overdekkes med et matjordlag minimum tykkelse 40 cm.

### § 3.4 Idrettsanlegg (felt IDR1-IDR2)

Feltene skal benyttes til anlegg for lek, idrett og sport. Leke- og aktivitetsapparater, mindre boder, tribuner og andre konstruksjoner som anses nødvendig for formålet tillates oppført innenfor byggegrenser.

Klubbhus tillates etablert innen viste byggegrenser med maks gesimshøyde 7 meter og maks mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Eksisterende tribune utenfor byggegrense tillates rehabilitert.

Før etablering av konstruksjoner som krever fundamentering dypere enn 0,5 m innenfor byggegrenser for infrastruktur i grunnen, skal tiltak være godkjent av kommunen.

Mellom fortau (FO2) og gangvei (GG1) skal det etableres en gangveiforbindelse i en bredde på minimum 2,0 meter. Innenfor en avstand av minimum 70 meter fra felt GG1 skal gangveien være asfaltert eller tilsvarende.

Grenseverdiene gitt i Lyskultur sin luxtabell 1C i veileder til Norsk Standard for lys og belysning – utendørs arbeidsplasser (NS-EN 12464-2) gjøres gjeldende for baneanlegg i området.

### § 3.5 Renovasjonsanlegg (felt RA1-RA5)

Områdene er felles frittstående renovasjonsboder for nærliggende boligbebyggelse. Utforming og kapasitet skal følge kravene i avfallsforskriften.

### § 3.6 Uteoppholdsareal (felt UTE1-UTE4)

Feltene er felles uteoppholdsareal for alle beboere i planområdet. Feltene skal opparbeides som grøntarealer med vegetasjon og møblering for rekreasjon og uteopphold tilpasset de stedlige forholdene. Arealene tillates benyttet til fordrøyning og infiltrasjon av overvann. Feltenes detaljutforming fastsettes gjennom utomhusplan.

I feltene tillates drivhus for dyrking med samlet grunnflate inntil 30 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 3,0 meter samt parselhager for beboere i planområdet i tilknytning til dette.

For felt UTE1 gjelder:

- Det tillates etablert buffertank for spillvann under bakken.
- Det skal etableres vegetasjon som bidrar til å skjerme boligbebyggelsen mot skråning og brokar til offentlig veg (fv 3152).

### § 3.7 Nærlekeplasser (felt LEK1-LEK2)

Feltene LEK1-LEK2 er felles lekeareal for alle beboere i planområdet. Lekeklassene skal opparbeides slik at det tilbys varierte bruksmuligheter for lek, spill og rolig uteopphold. Lekeklassene skal primært bygges med elementer tilpasset barn i alder 1-12 år og samlet utstyres med minimum 6 lekeapparater med forskjellig funksjoner. Gangveg som fører til og inntil sandlek /sandkasser skal ha fast dekke. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal ha gode lys og solforhold.

Arealene skal samtidig tilrettelegges som sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og inneholde sitteplasser. Arealene skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at de oppleves frodige med skiftende uttrykk gjennom året.

Nærlekeplassarealene tillates benyttet til fordrøyning og infiltrasjon av overvann samt terrengmessige anlegg for bruk til flommagasin med maksimalt 0,2 meter vanddybde. Løsningene skal ivareta krav som angitt i første ledd.

Detaljutforming av nærlekeplassene fastsettes gjennom utomhusplan.

### § 3.8 Ventilasjon i boliger

I horisontaldelte boenheter skal soverom i 2. etasje ha minst ett åpningsbart vindu mot stille side, som gir mulighet for naturlig lufting.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

---

### § 4.1 Vei – felt V1

Veien er felles kjøreadkomst til boliger i felt B10.

### § 4.2 Gang- sykkelveg – felt GS3

Veien er gang- sykkelveg med kjøreadkomst til boliger i felt B9.

## § 5 Grønnstruktur

---

### § 5.1 Turveg – TV1

Turvegen er felles for alle boligene i planområdet, skal være opparbeidet med minimum 2,0 meter bredde og skal kunne benyttes av allmennheten. Det tillates inntil 2 krysningspunkt for kjøretrafikk på TV1. Krysningspunkt skal etableres med tiltak for å ivareta trafikksikkerhet for gående og syklende på turveien.

### § 5.2 Turveger - TV2-TV3

Turvegene er felles for alle boligene i planområdet, men skal også kunne benyttes av allmennheten.

## § 5.3 Vegetasjonsskjermer – felt VS1-VS7

Vegetasjonsskjermerne er felles for alle beboere i planområdet og skal opparbeides og skjøttes med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Det skal fortrinnsvis benyttes arter som er vanlig i det lokale skogs- og kulturlandskapet. Buffersonearealene tillates benyttet til fordøyning og infiltrasjon av overvann samt terrengmessige anlegg for bruk til flommagasin så langt det ikke går vesentlig ut over vegetasjonsskjermerens funksjon som visuell skjerm.

### § 5.3.1 Vegetasjonsskjerm VS3

Innenfor området skal eksisterende trevegetasjon søkes bevart.

### § 5.3.2 Vegetasjonsskjerm VS4-VS5

Innenfor områdene tillates terrenget bearbeidet og formet for å dekke tilgrensende parkeringskjeller. Stedegen vegetasjon skal reetableres etter ferdig bygging og terrengforming.

### § 5.3.3 Vegetasjonsskjerm VS6

Innenfor området tillates vegetasjonen begrenset i høyde til 3,0 meter.

### § 5.3.4 Vegetasjonsskjerm VS7

Innenfor området kan det etableres voll i inntil 3,5 meter høyde for støyskjerming mellom jernbane og boliger.

## § 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål

### § 6.1 LNF - skogbruk - felt SKOG

Området er landbruksareal for skogsdrift. Avvirkning av trær skal skje ved plukkhogst eller i mindre flater for å opprettholde områdets preg som skogdekket areal.

Innenfor området kan det etableres tiltak for friluft- og lekeaktiviteter så langt det er forenelig med skogsdriften:

- Det skal etableres en bål plass som minst skal inneholde et sted for bål brenning, sitteplasser og en gapahuk eller lignende skjermende konstruksjon.
- Det skal etableres en 9-hulls bane for discgolf med korte banelengder tilrettelagt for barn og unge. Baneanlegget skal integreres i skogen og i minst mulig grad være til hinder for gjeldende utnyttelse av skogressursen. Plan for baneanlegget skal godkjennes av kommunen og inngå som del av nærmiljøanlegget.
- Det skal være etablert en tinglyst erklæring på gbnr. 58/1 som sikrer at allmennheten har rett til å bruke bål plassen og discgolfbanen, og tinglysingen skal ikke kunne slettes eller endres uten samtykke fra kommunen.

## § 7 Bestemmelser til hensynssoner

---

### § 7.1 Sikringssoner – friskt

Innenfor frisktsonene tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

### § 7.2 Faresoner – ras- og skredfare

Innenfor sonen er det registrert mulig kvikkleire med faregrad lav. Tiltak innenfor området må utføres i henhold til NVE's retningslinjer for utbygging i fareområder.

## § 8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 8.1 Nærmiljøanlegg – ballspill #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en kunstgressbane for ballspill tilrettelagt for barn og unge. Banen skal ha minimum spilleflate på 20 x 40 meter, med tilhørende sikkerhetssoner på minimum 3 meter på alle sider, og merkes for 5-er fotball. Anlegget skal primært tilrettelegges for organisert idrettsaktivitet for barn og unge. Utenom tidsrom for organisert aktivitet skal anlegget også kunne benyttes til egenorganisert lek og fysisk aktivitet.

### § 8.2 Nærmiljøanlegg – hinder og turn-bane #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres et idretts-, leke- og aktivitetsanlegg tilrettelagt for barn og unge i alderen 6–18 år. Anlegget skal samlet inneholde elementer som muliggjør flere ulike aktivitetsformer, herunder klatring, balansering og henge- eller slengeaktiviteter. Anlegget skal

være tilrettelagt for lek, egenorganisert fysisk aktivitet og uformell bruk. Anleggets omfang, plassering og nærmere utforming skal fastsettes i utomhusplan for boligbebyggelsen og godkjennes av kommunen.

### § 8.3 Forholdet til program for nærmiljøanlegg

Program for nærmiljøanlegg datert 16.12.2025 kan benyttes som veiledning for utforming og løsning av nærmiljøanleggene. Ved eventuell motstrid mellom programmet og reguleringsbestemmelsene, er det reguleringsbestemmelsene som er bindende.

### § 8.4 Bevaring av trevegetasjon - #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal eksisterende tre- og buskvegetasjon bevares. Mindre tiltak for idrett- og lek tillates etablert så fremt det ikke medfører vesentlig fjerning av vegetasjon og endrer områdets karakter.

### § 8.5 Nettstasjon for elektro - #4

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres nettstasjon for elektro. Nettstasjon skal plasseres minimum 3 meter fra vegkant.

### § 8.6 Funksjonskrav utearealer – flomvei - #4

I bestemmelsesområdet skal det innenfor en bredde på minimum 2,5 meter være åpen flomvei fra nord til sør. Innenfor denne bredden skal det være fritt for konstruksjoner og andre hindringer for vannet i en flomsituasjon.

### § 8.7 Tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne - #KM1-#KM2

Tillatelse til inngrep i kulturminne ID 232437 kokegrop og ID 232438 kokegrop, er gitt uten vilkår om arkeologiske undersøkelser.

## § 9 Rekkefølgebestemmelser

---

## § 9.1 Før rammetillatelse

### § 9.1.1 Vann, avløp og overvann - VAO

Ved søknad om rammetillatelse for boligbebyggelse skal det foreligge VAO-plan til godkjenning. Planen skal vise eksisterende og framtidige veier, vannforsyning, avløp, elforsyning samt håndtering av overvann, herunder flomveier. Planen kan deles og leveres i takt med utbyggingen i hoveddeler som anvist foran i bestemmelsen om utomhusplan.

### § 9.1.2 Sol- og skyggeanalyse (uteoppholdsareal)

Ved søknad om rammetillatelse for boligbebyggelse skal det foreligge sol- og skyggeanalyse som dokumenterer at kvalitetskrav til privat uteoppholdsareal etter § 3.1.3 kan oppfylles, basert på faktisk terreng og planlagt bebyggelse for den etappen det søkes rammetillatelse for.

### § 9.1.2 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse for boligbebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan i samsvar med § 2.5 for den etappen/området det søkes om. Utomhusplanen skal omfatte tilhørende felles uteoppholdsarealer og nærlekeplasser som naturlig hører sammen med tiltaket.

## § 9.2 Før igangsettingstillatelse

### § 9.2.1 Flytting av idrettsanlegg

Før bygging av vei KV2 kan igangsettes skal eksisterende baneanlegg for sandhåndball og frisbee som berøres av veianlegget være ferdig etablert på annet sted innenfor idrettsparken (IDR 1-2).

### § 9.2.2 Vegkryss fylkesvei 3152 -Barkåkerveien

Før igangsettingstillatelse gis for boligbebyggelse innenfor planområdet skal nytt kryss med fylkesvei 3152 (KV1) være ferdig opparbeidet. Dette omfatter feltene KV1, GS1-GS2, bussholdeplassene KH1-KH2 samt tilgrensende sideterreng regulert til annen veggrunn. Dette omfatter også tilrettelagt krysningspunkt over Barkåkerveien ved bussholdeplass.

Før arbeider på eller langs fylkesvegen kan starte, skal det utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av fylkeskommunen.

Fylkeskommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse for boligene, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av fylkeskommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det eventuelt kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

### § 9.2.3 Veg KV2-KV3, fortau FO1-FO3

Før igangsettingstillatelse gis for boligbebyggelse innenfor planområdet skal veg KV2 og fortau FO1 samt tilgrensende sideterreng regulert til annen veggrunn, være ferdig bygget. Samtidig med ferdigstillelse av veg KV2 skal ny adkomst til gbnr. 8/11 og parkeringsplass P etableres, og de eksisterende adkomster til disse stenges.

Veg KV3, gang- sykkelveg GS3 og fortau FO2-FO3 samt tilgrensende sideterreng regulert til annen veggrunn, kan bygges ut suksessivt i takt med utbygging av de respektive tilhørende felt. Ved etappevis utbygging av vegen skal det etableres midlertidig snuplass ved vegens endepunkt dimensjonert etter kommunens vegnorm.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse for boligene, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det eventuelt kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

### § 9.2.4 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før igangsettingstillatelse gis for boligbebyggelse innenfor planområdet skal nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Kommunen kan gi tillatelse til etappevis ferdigstillelse av kommunaltekniske anlegg i takt med utbyggingen.

### § 9.2.5 Matjord og dyrkbar skogsjord

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider innenfor områder for bebyggelse og anlegg i planområdet, skal matjord og dyrkbar skogsjord ivaretas i henhold til matjordplanen. Flytting av jord kan skje trinnvis for hver etappe.

## § 9.3 Før bebyggelse tas i bruk

### § 9.3.1 Nærmiljøanlegg - #1, #2 og SKOG

- Før det gis brukstillatelse for mer enn 25 boliger innenfor planområdet skal anlegg for barn og unge innenfor felt SKOG være ferdig opparbeidet og tilgjengelig for bruk i henhold til bestemmelsene for disse feltene.
- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 60 boliger innenfor planområdet skal anlegg innenfor #2 samt turvei TV2 være ferdig opparbeidet i henhold til disse bestemmelsene.
- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 100 boliger innenfor planområdet skal anlegg innenfor #1 være ferdig opparbeidet i henhold til disse bestemmelsene.
- Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det søkes om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest i vinterhalvåret forutsatt at det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men lekeplassene skal uansett ferdigstilles innen 1.juni påfølgende år.

### § 9.3.2. Nærlekeplasser LEK1-LEK2

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor planområdet, skal det være ferdig opparbeidet nærlekeplassareal innenfor feltene LEK1–LEK2 på minimum 150 m<sup>2</sup> per påbegynte 30 boenheter det gis brukstillatelse/ferdigattest til. Nærlekeplassarealet skal opparbeides i samsvar med § 3.7 og godkjent utomhusplan.

### § 9.3.3 Opparbeidelse av tursti

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor feltene B2-B5 og B7-B8 skal de deler av turveg TV1 som grenser inntil de aktuelle boligene være ferdig opparbeidet. Tinglyst rettighet for allmennhetens bruk av turvegen skal foreligge før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for de aktuelle boligene.

### § 9.3.4 Opparbeiding av vegetasjonsskjermer

Vegetasjonsskjermer (felt VS3-VS7) skal være ferdig opparbeidet i henhold til krav i disse bestemmelsene før det gis midlertidig brukstillatelse for brukstillatelse for tilgrensende boligfelt.