

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV
NÆRINGSOMRÅDE BARKÅKER ØST
PLAN ID 3803 20170156**

Sist revidert: 1.6.2022, rev 14.1.2025

**§ 1
PLANENS HENSIKT**

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av et bredt spekter av næringsvirksomheter med høy arealutnyttelse. Planen skal åpne for videreutvikling og styrking av allerede etablerte formål og aktiviteter i Hestehagenområdet og hensyntatt kulturmiljøinteressene.

**§ 2
Reguleringsformål (pbl. § 12-5)**

Vertikalnivå 1 – på grunnen

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 pkt. 1)

Areal for sport, idrett og friluftsliv	(AI)
Industri-lager	(I/L1-I/L2)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)

Veg	(V)
Kjøreveg	(KV1-KV2)
Fortau	(FO)
Gang- og sykkelveg	(GS1-GS3)
Annen veggrunn – tekniske anlegg	(AVT1-AVT13)
Trase for jernbane	(JB1-JB2)
Kombinerte formål - kjøreveg-gang/sykkelveg/fortau	(SK)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 pkt.3)

Vegetasjonsskjerm	(VS1-VS11)
-------------------	------------

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 12-5 pkt.5)

Landbruk- natur- og friluftformål (LNF)	(LNF)
---	-------

§ 2.5 Kombinerte hovedformål

Bebyggelse og anlegg/LNF – lager/verksted/landbruksformål	(BAA1)
Bebyggelse og anlegg/LNF – bolig/lager/verksted/landbruksformål	(BAA2)
Samferdselsanlegg/grønnstruktur – veg/gang-sykkelveg/vegetasjonsskjerm	(SAA1-SAA2)

§ 2.6 Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	(#1-#2)
Anleggs- og riggområde	(#3-#4)
Sikring av kulturminner	(#KM1-#KM2)

§ 2.7 Hensynssoner (pbl § 12-6)

Bevaring av kulturmiljø, bygg som skal bevares	(H570_1)
--	----------

Vertikalnivå 2 – over grunnen

§ 2.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)

Trase for jernbane	(JB)
--------------------	------

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Bebyggelsens plassering og høyde (pbl. § 12-7, 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Byggegrense fra offentlig vei er 5 meter fra eiendomsgrense der ikke annet er angitt på plankartet. Ved anlegg av nye interne adkomstveier gjelder en byggegrense på 8 meter fra senterlinje vei. Dersom det innenfor regulerte felt for bebyggelse fastsettes nye eiendomsgrenser skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra tomtengrense.

Høyden på bebyggelsen er angitt som byggenes maksimale høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Ved planering av skrånende terreng tillates maksimalt 1,5 meter fyllingshøyde over eksisterende terreng der det etableres bebyggelse.

§ 3.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7, 1)

Bebyggd areal i disse bestemmelsene beregnes i henhold til Norsk Standard 3940.

§ 3.3 Belysning (pbl. § 12-7, 4)

Belysning av utearealer, veger og i planområdet for øvrig skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Så langt mulig skal det benyttes tidsstyring for å unngå unødig lys når det faktiske behovet er lite.

§ 3.4 Støy (pbl. § 12-7, 4)

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, eller senere vedtatte statlige støyretningslinjer, gjøres gjeldende for planen. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i samme retningslinjes kapittel 6.

§ 3.5 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Parkering for bebyggelsen skal dekkes innenfor hver enkelt tomt eller på fellesareal for flere tomter. Følgende antall parkeringsplasser skal være opparbeidet pr. 100 m²-BRA:

	Bil		Sykkel
	Minimum	Maksimum*	
Industri og lager	-	1,5	0,5
Kontor**	1,8	2,5	1,0

*gjelder parkering i ett plan på bakken

**tilknyttet virksomhetene

5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset biler for bevegelseshemmede. Disse skal ligge nærmest mulig innganger for ansatte og gjester. Det skal være tilrettelagt for lading av elbiler. Parkeringsplassene skal opparbeides i takt med næringsutbyggingen.

Sykkelparkering på terreng skal plasseres på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger til bebyggelsen. Alle plasser skal være låsbare til fast innretning og minimum halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak.

§ 3.6 Overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Overvann skal håndteres etter 3-trinnstrategien for overvannshåndtering. Tilførsel til vassdrag skal ikke bidra til økte problemer med oversvømmelse, flom, erosjon, forurensning eller andre ulemper. Maksimal grense for avrenning ut fra den enkelte tomt og ut av området er 1,0 l/s x da for nedbør opp til 20 års returperiode.

Dimensjonering av infiltrasjon og fordrøyningsløsninger skal vises og dokumenteres ved rammesøknad for den enkelte tomt. For overvann som eventuelt ikke kan fordrøyes i henhold til kravene inne på den enkelte tomt, skal det etableres felles løsninger for hele eller deler av planområdet som må være sikret før igangsetting på den enkelte tomt.

Før det gis tillatelse til anleggsarbeid skal det foreligge godkjente planer for tiltak som sikrer at avrenning fra anleggsarbeid ikke skaper problemer med oversvømmelse, forurensning og erosjon i nedstrøms vassdrag.

§ 3.7 Situasjonsplan (pbl. § 12-7, 11)

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling iht. pbl § 1-6, skal det for hvert byggetiltak innenfor områdene for bebyggelse og anlegg foreligge en situasjonsplan som viser hvordan arealene planlegges utnyttet og utformet. Den skal vise disponeringen av de tomtarealene innenfor områdene det søkes rammetillatelse for. Planen skal fastlegge følgende:

- Eksisterende og nye eiendomsgrenser
- Byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og høyde
- Felles adkomstveier
- Adkomst, manøvreringsareal, parkeringsplasser inkludert plassering av HC-parkering, sykkelparkering, gangarealer
- Eksisterende og framtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Grøntarealer langs veier og eiendomsgrenser jfr. bestemmelse til felt I/L1-I/L3
- Arealer for utendørs lagring
- Gjerder og porter
- Vegetasjonsetablering i tilgrensede regulerte vegetasjonsskjermer (VS)
- Løsninger for fordrøyning av overvann med dokumentasjon av virkningsgrad ut fra krav gitt i § 3.6 om overvann

§ 3.8 Hovedplan for teknisk infrastruktur (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Ved første rammesøknad innenfor områdene I/L1-I/L2 skal det foreligge hovedplan for teknisk infrastruktur til godkjenning. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til offentlige veier, traseer for elforsyning, plassering av nettstasjoner, tele-/fibernet, vannforsyning, avløp, og avfallshåndtering. For overvann skal planen an vise felles fordrøyningstiltak før utslipp av overvann til naturlige bekkeløp, samt prinsipper for håndtering av overvann (både takvann og overflatevann) på næringstomtene.

§ 3.9 Dokumentasjon lokal stabilitet (pbl. § 12-7 pkt. 4 og 12)

Ved rammesøknad skal det foreligge dokumentasjon av prosjekterte løsninger for masseflytting, deponering av masser og fundamentering av bebyggelse. Dokumentasjonen skal utarbeides av geoteknisk fagkyndig.

§ 3.10 Gjenbruk av matjord

~~Matjord på dyrka arealer og~~ Overskudd av dyrkbar skogsjord skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller på nydyrkingsarealer. Plan for disponering av ~~matjord~~ og dyrkbar skogsjord skal godkjennes av kommunen. Skriftlige avtaler med grunneier der jord skal gjenbrukes skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak på matjord- og dyrkbare arealer.

§ 3.11 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Vertikalnivå 1 – på grunnen

§ 4

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Andre idrettsanlegg – arealer for sport, idrett og utstillinger - felt AI

Feltet kan benyttes til aktiviteter og anlegg for idrett, sport og fritidsaktiviteter, herunder hundesport, med tilhørende klubblokaler. Arealer og bebyggelse kan også benyttes til stevner og temporære utstillinger.

Maksimalt bebygd areal er 40%-BYA. Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak. For saltak er maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak er maksimal gesimshøyde for høyeste gesims 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs gesimslinjen. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 47,0. På takflatene tillates etablert solenergianlegg som kan stikke inntil 1,0 meter over maksimal møne- og gesimshøyde eller maksimal byggehøyde.

Ny bebyggelse skal være skjermet mot sør med vegetasjon eller konstruksjoner som er vegetasjonsdekket. Fargebruk på bygg inklusive takflater, skal ha en neddempet virkning mot omgivelsene og samtidig kontrastere til bebyggelsen innenfor felt BAA2. Det skal ikke benyttes sterkt reflekterende materialer.

§ 4.2 Industri - lager - felt I/L1-I/L2

Formål:

Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse for håndverks- og produksjonsbedrifter, IT-industri, verksteder, lager og spedisjonsvirksomheter med tilhørende anlegg. Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt. Rene kontorbygg tillates ikke.

Utnyttelse og byggehøyde:

Maksimalt bebygd areal kan være 80%-BYA på hver eiendom.

Innenfor feltene I/L1-I/L2 kan inntil 15% av bebygd areal tillates med maksimal gesimshøyde 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Øvrig bebyggelse tillates tilsvarende med maksimal gesimshøyde 12 meter. Innenfor nordre del av felt I/L1 avgrenset med byggegrense er maksimal byggehøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

På flate tak tillates nødvendige heissjakter, ventilasjonsanlegg og trappehus å stikke inntil 3,5 m over angitt maksimal byggehøyde. Oppbygg for ventilasjon skal så langt mulig plasseres på lavereliggende deler av takflatene. Konstruksjonene skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge. På takflatene tillates også etablert solenergianlegg som kan stikke inntil 1,0 meter over maksimal byggehøyde og tilsvarende inntil 2,0 meter dersom de er inntrukket på takflaten minimum 4 meter fra takkant.

Grøntarealer langs veier og eiendomsgrenser:

Mot offentlig adkomstvei skal det innenfor feltene I/L1-I/L2 opparbeides grøntareal på minimum 3 meter. Langs nye eiendomsgrenser mellom næringstomter skal det tilsvarende avsettes minimum 1,5 meter bredde på hver side med vannåpen overflate som vegetasjonsfelt eller grus/pukk. I sonen kan det opparbeides grøft for fordrøyning

av overvann. Minimum 30 % av disse angitte arealene skal opparbeides med busk- eller trevegetasjon.

§ 4.3 Nettstasjoner for elektro

Nettstasjoner for elektro tillates plassert innenfor feltene I/L1-I/L2, AI og BAA1. I BAA1 tillates ikke nettstasjon plassert nærmere enn 100 meter fra feltets sørlige grense. Nettstasjonene skal fortrinnsvis plasseres inn mot offentlig tilgjengelige veier uavhengig av byggegrense mot vei, men minimum 3 meter fra veikant. Det skal være adkomst til nettstasjonen for kranbil jfr. krav fra netteier. Byggegrense settes til minimum 10 meter fra nettstasjon.

Plassering av nettstasjoner med tilhørende oppstillingsareal skal vises i hovedplan for teknisk infrastruktur.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Kjøreveg – felt KV2

Veien er adkomstvei til virksomheter innenfor planområdet. **Ved etappevis utbygging av vegen skal det etableres midlertidig snuplass ved vegens endepunkt dimensjonert etter kommunens vegnorm.**

§ 5.2 Veg – felt V1

Vegen er adkomstveg felles for feltene BAA1-BAA2 og AI.

§ 5.3 Gangveg/gangareal – felt GG1

~~Veiene er offentlige gangvegforbindelse mellom næringsområdet og busstoppested ved fv 3152. Plan som viser fysisk løsning av gangforbindelsen under bro skal godkjennes av kommune, fylkeskommune og Bane NOR.~~

§ 5.4 Gangveg/gangareal – felt GG2-GG3

~~Arealene er venteareal for busstoppested ved fv 3152.~~

§ 5.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg – felt AVT1-AVT13

Arealene er avsatt til grøft og snøopplag. Eksisterende landbruksadkomst til skogarealer i vest skal opprettholdes gjennom felt o_AVT13.

§ 5.4 Kombinerte samferdselsformål – kjøreveg/gang-sykkelveg/fortau – felt SK

Innenfor området kan det anlegges kulvert for offentlig kjøreveg med fortau. Alternativt til fortau kan vegforbindelse anlegges med gang-sykkelveg i eget kulvertløp.

§ 6

Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 3 og 14)

§ 6.1 Vegetasjonsskjermer – felt VS1-VS11

Vegetasjonsskjermene skal opparbeides og skjøttes med stedefegen vegetasjon i flere sjikt. Det skal fortrinnsvis benyttes arter som er vanlig i det lokale skogs- og kulturlandskapet. 30 % av nyplantet vegetasjon skal være vintergrønn.

Arealene tillates ikke opparbeidet som plassareal eller benyttet til lagring, parkering eller annen form for virksomhet knyttet til tilliggende virksomheter.

I VS1 kan det etableres voll i inntil 3,5 meter høyde for støyskjerming mellom jernbane og nærliggende boliger.

~~§ 6.3 Vegetasjonsskjermer – felt VS1~~

~~Vegetasjonsskjermen skal opparbeides med et betydelig innslag av trær for avgrensning og visuell skjerming mot idrettsparken i nord. Der det ikke er i konflikt med ledningsanlegg i bakken skal det etableres jordvoll. Mindre tiltak for idrett og lek tilknyttet idrettsparken i nord tillates opparbeidet. I feltets østlige ende skal det etableres turvei/gangvei mellom plangrensen og felt VS2.~~

§ 6.2 Vegetasjonsskjermer – felt VS3

~~Gjennom felt VS2 skal det opparbeides turvei/gangvei med minimum bredde 2,5 meter fra felt VS1 til fortau FO. Traseen skal integreres i vegetasjonssonen og opparbeides slik at den også er egnet for sykling.~~

Gjennom felt VS3 skal det opparbeides tursti med minimum opparbeidet bredde 1,0 meter mellom fortau FO og plangrensen i sørøst. Traseen skal integreres i vegetasjonssonen.

§ 6.3 Vegetasjonsskjermer – felt VS4-VS5

Mot jernbanen skal vegetasjonsbeltet ha lavtvoksende vegetasjon av hensyn til drift av jernbanen. Der jernbanen ligger på lavere nivå enn tilgrensende planert næringsareal skal det etableres jordvoll som sikrer at overvann ikke renner mot sporområdet. ~~I feltene VS6 og VS7 i området mellom snuplass på KV2 og jernbanen skal vollen etableres med høyde som reduserer risiko for at kjøretøy utilsiktet kommer ut i sporområdet.~~

§ 6.4 Vegetasjonsskjermer – felt VS8-VS11

Artsvalg innenfor vegetasjonsskjermene skal skape en god visuell skjerming av ny bebyggelse mot det åpne kulturlandskapet i sør. Det tillates anlagt terrengvoller for å forsterke denne virkningen. Innenfor VS11 sør og øst for BAA2 skal det likevel ikke plantes vegetasjon over 1,0 meter av hensyn til den visuelle kontakten mellom bebyggelse som bevares og det omkringliggende kulturlandskapet.

Gjennom VS9 tillates adkomst til landbruksarealer i øst. Innenfor felt VS8, VS9 og VS10 skal det anlegges dammer for fordrøyning av overvann. Dammene skal utformes slik at hensynet til buffersonenes skjermvirkning ivaretas. Utforming av buffersoner med dammer skal vises i utomhusplanen.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 12-5, 5)

§ 7.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål - felt LNF

Arealet skal benyttes til landbruks-, natur- og friluftsmål. Innenfor skogdekket areal skal det anlegges dam for fordrøyning av overvann på inntil 400 m².

§ 8

Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 8.1 Bebyggelse og anlegg/LNF – lager, verksted kombinert med landbruksformål - felt BAA1

Feltet kan benyttes til bebyggelse for lager og verksted med tilhørende kontorer for virksomhetene. Innenfor området tillates også oppført bebyggelse og anlegg knyttet til landbruksvirksomhet.

Maksimalt bebygd areal er 30%-BYA.

Bebyggelsen skal ha saltak i hovedform med takvinkel mellom 23 og 35 grader. Maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. På takflatene tillates etablert solenergianlegg. Fargebruk på bygg inklusive takflater, skal ha en neddempet virkning mot omgivelsene og samtidig kontrastere til bebyggelsen innenfor felt BAA2. Materialbruk i fasader skal være tre eller materialer som ser ut som tre.

Utendørs lagring skal ikke ha større lagringshøyde enn 4,0 meter og være skjermet med vegetasjon med minimum samme høyde.

§ 8.2 Bebyggelse og anlegg/LNF – bolig, lager, verksted, kontor kombinert med landbruksformål - felt BAA2

Bebyggelsen i feltet kan benyttes til bolig og lager, verksted og kunst- og håndverksvirksomhet med tilhørende kontorer i tilknytning til disse virksomhetene. Maksimalt 120 m² BRA tillates benyttet til boligformål. Innenfor området tillates også oppført bebyggelse og anlegg knyttet til landbruksvirksomhet.

Maksimalt bebygd areal kan være inntil 20%-BYA.

Bebyggelsen skal ha saltak i hovedform med takvinkel mellom 30 og 42 grader. Maksimal gesimshøyde 4 meter og maksimal mønehøyde 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse skal oppføres med fasader i tre og harmonere med eksisterende bebyggelse i form, materialbruk og bygningsmessig uttrykk. Tak tekkes med rød tegl eller materiale som ser ut som rød tegl. Farge på bebyggelsen skal som på eksisterende røde driftsbygninger på Jarlsberg Hovedgård (Jarlsberggrød).

Utendørs lagring tillates kun utenfor og vest for hensynssone for kulturmiljø (H570_1). Utendørs lagring skal ikke ha større lagringshøyde enn 3,0 meter og være skjermet med vegetasjon med minimum samme høyde.

§ 8.3 Samferdselsanlegg/grøntstruktur – veg/gang-sykkelveg/vegetasjonsskjerm – felt SAA1-SAA2

Innenfor området skal det etableres offentlig kjøreveg med løsning for gående og syklende. Vegen er adkomstvei til virksomheter innenfor planområdet samt adkomst til landbruksarealer øst for jernbanen. Detaljplan for veganlegg skal godkjennes av kommunen.

Arealer som etter godkjent vegplan ikke medgår til trafikkarealer skal være arealer for vegetasjonsskjerm der bestemmelser for tilgrensende grøntarealer (VS) skal gjelde, og få samme eierform som disse.

§ 9

Bestemmelsesområder

§ 9.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke etablert lastesone i tilknytning til næringsbygg, manøvreringsareal for lastesone, eller annen særlig støyende aktivitet.

Bebyggelsen innenfor bestemmelsesområdet skal ha materialbruk og farger av en slik art at bygningsmassen framtrer med en dempet visuell virkning i retning mot boligarealer i nord. Fasader mot nord skal ha minimum 10 % vindusflater. Det tillates ikke plassert belysning for utearealer på fasader rettet mot nord.

§ 9.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, midlertidig jernbaneanlegg - #2

Innenfor bestemmelsesområdet tillates midlertidig jernbaneteknisk anlegg inntil nytt signalanlegg som erstatter installasjonen er etablert. Etter at anlegget er satt ut av funksjon skal arealene tilbakeføres til regulert formål og skjøttes i tråd med dette.

§ 9.3 Anleggs- og riggområde - #3-#4

Arealene kan benyttes til midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med bygging av kulvert under jernbane og offentlig veganlegg i området.

§ 9.4 Krav til infrastruktur - #5

Etablering av avkjørsler innenfor bestemmelsesområdet forutsetter ferdig bygget busstoppested ved Barkåkerveien i nord samt gangforbindelse fram til disse, jfr. rekkefølgebestemmelser.

§ 9.5 Sikring av kulturminner - #KM1-#KM2

Tillatelse til inngrep i kulturminne ID 232434 kullgrop og ID 232435 kullgrop er gitt uten vilkår om arkeologiske undersøkelser.

§ 10

Hensynssoner

§ 10.1 Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø – bygg som skal bevares (H570_1)

Bygninger markert for bevaring på plankart tillates ikke revet. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes, eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Det tillates ikke solenergianlegg på tak. Tilbygg og andre fasadeendringer kan tillates dersom de i størrelse og form er underordnet, og i detalj tilpasset, bygningens

opprinnelige stil. Innvendig kan bygninger oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav. Bygninger regulert til bevaring bør sikres i anleggsperioden for tiltak som kan påvirke tilstanden til bygningene

Krav til ny bebyggelse følger av reguleringsbestemmelse for BAA2.

.
.

Vertikalnivå 2 – over grunnen

§ 11

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5, pkt. 2)

~~§ 11.1 Veg – felt SV~~

~~Vegen er offentlig kjøreveg med fortau på bru.~~

§ 11.1 Trase for jernbane – felt JB

Arealet er trase for jernbane.

§ 12

Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, 10)

§ 12.1 Matjord

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

§ 12.2 Fordrøyningsdammer

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider innenfor områder for bebyggelse og anlegg i planområdet, skal det innenfor feltene VS8, VS9, VS10 og LNF være etablert dammer for fordrøying av overvann for å sikre at maksimal avrenning ut fra området er 1,0 l/s x da for nedbør opp til 20 års returperiode.

§ 12.3 Kommunaltekniske anlegg

Før det blir gitt ferdigattest eller til midlertidig brukstillatelse for hvert byggetrinn innenfor områdene for bebyggelse og anlegg, skal de kommunaltekniske tiltak være gjennomført i henhold til godkjent kommunalteknisk plan. Kommunen kan gi tillatelse til etappevis ferdigstilling av kommunaltekniske anlegg i takt med utbyggingen.

§ 12.4 Vegkryss fylkesvei 308

Før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor feltene I/L1-I/L2, BAA1-BAA2 og AI, skal nytt kryss med fylkesvei 308 (KV1) være ferdig opparbeidet. Krysset skal bygges etter planer godkjent av fylkeskommunen. Før arbeider på eller langs fylkesveg 308 innenfor planområdet kan starte, skal det utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av vegmyndigheten.

§ 12.5 Kulvert for kryssing av jernbane

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene I/L1-I/L2 og AI, må det etableres planfri kryssing av jernbanetrase med tofelts kjøreveg og trase for gående og syklende. Plan for teknisk løsning og gjennomføring skal godkjennes av BaneNor.

§ 12.6 Busstoppested

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene I/L1-I/L2 med avkjørsel innenfor bestemmelsesområde #5, skal det være etablert busstoppesteder ved fv 3152 (Barkåerveien) øst for jernbanen ~~med gangadkomst til disse (GG1)~~ og tilrettelagt krysningspunkt over Barkåerveien ved busslommene. Planer for stoppestedene skal godkjennes av fylkeskommunen.

§ 12.7 Gangforbindelse

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene I/L1-I/L2 med avkjørsel innenfor bestemmelsesområde #5, skal det være etablert sammenhengende offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra busstoppesteder ved fv 3152 (Barkåerveien) ~~øst for jernbanen mellom plangrensen i nord, via VS1, VS2, FO og VS3~~ via GS3 til fortau (FO) i tråd med bestemmelsene.

§ 12.8 Vegetasjonsskjerm VS1

~~Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor felt I/L1 skal VS1 være ferdig opparbeidet i henhold til krav i § 6. Gjennomføring skal bygge på helhetlig plan for opparbeidelse og skjøtsel av hele feltet.~~

§ 12.8 Vegetasjonsskjermer VS8-VS11

Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor feltene I/L1-I/L2 skal VS8-VS10 være ferdig opparbeidet i henhold til krav i § 6. Gjennomføring skal bygge på helhetlig plan for opparbeidelse og skjøtsel av alle felt.

Før igangsettingstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor feltene BAA1-BAA2 og AI skal VS11 være ferdig opparbeidet i henhold til krav i § 6. Gjennomføring skal bygge på helhetlig plan for opparbeidelse og skjøtsel.