

Detaljregulering av Skjeggestadåsen nord

Bestemmelser

PlanID: 3905 20200185

Plankart sist revidert: 23.09.2025

Juridiske bindende dokumenter:

- Plan for bebyggelse O20-02 rev. D (20.08.2025)
- Illustrasjonsplan O20-03 rev. D (20.08.2025)
- Temaplan MUA og murer O30-02 rev. B (10.10.2024)
- Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. D, tegninger G101 rev. 01, G102 rev. 01, GH001 rev.01, H101 rev.01 og H102 rev. 14.08.2025
- Støyrapport, Tabell 10 (15.05.2025)
- Matjordplan (30.10.2024)

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt reguleringsplan	01.10.2025	114/25

§ 1

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for områder for boligutbygging med inntil 297 boenheter, i eneboliger, 2-, 4- og 6-mannsboliger, samt rekkehus. Boligområdet skal fremstå som en forlengelse av Skjeggstadåsen sør. Planen legger til rette for et landlig boligområde, med store, sammenhengende grøntdrag, rike natur- og kulturverdier, romslige lekeområder og grønnstruktur, og sikker skolevei for elevene. Det legges stor vekt på terrengtilpasning av boliger, veier og lekearealer.

Viktige tema og hensyn planen skal ivareta er blant annet:

- landskapstilpasning, herunder tomte- og veistruktur, bygningstyper, friområder, turdrag, vegetasjonsskjermer, samt kvalitet på lekeplasser
- Variert boligstruktur og -utforming som imøtekommer ulike behov
- Bruk av masser innenfor planområdet, planlegging med premiss om best mulig massebalanse
- Klimatilpasning og lokal overvannshåndtering
- Viktig eksisterende vegetasjon og områder med verdifulle natur- og landskapskvaliteter
- Automatisk fredede kulturminner

§ 2

Reguleringsformål (pbl. § 12-5)

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

Boligbebyggelse (B1-5)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-17)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-9)

Energianlegg (EA1-4)

Vann- og avløpsanlegg (VA1-3)

Renovasjonsanlegg (RA1-4)

Lekeplass (LEK1-28)

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

Veg (V1-7)

Kjøreveg (KV1-12)

Gang-/sykkelveg (GS1-12)

Annen veggrunn - grøntareal

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

Naturområde (GN1-12)

Turdrag (TD1-4)

Friområde (FRI1-3)

Vegetasjonsskjerm (VS)

§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr.4)
Friluftsmål (FL1-2)

§ 2.4 Hensynssoner (pbl. § 12-5 nr.6)
Frisikt H140
Flomfare H320
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370
Bevaring naturmiljø H560
Bevaring kulturmiljø H570
Båndlegging etter lov om kulturminner H730

§ 2.5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-5 nr.7)
Midlertidig bygge- og anleggsområde (# 1-4)
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (# 5-6)

§ 3
Fellesbestemmelser

§ 3.1 Uteoppholdsareal for boliger (pbl. § 12-7 nr.2)

Krav til minste MUA per boenhet er:

Boligtype	MUA (pr. boenhet)
Frittliggende småhusbebyggelse, bygninger med maks 2 boenheter	150 m ²
Sekundærleilighet	50 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	125 m ²
Lavblokk	36 m ²

For konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk kan inntil 15 m² av kravet dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer.

Uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter.

Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene.

§ 3.2 Støy (pbl. § 12-7 nr.3)

- a. Innendørs og utendørs støy nivå skal tilfredsstille grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Det skal ikke bygges boliger i rød støy sone. I gul støy sone kan boliger bygges med tilpassede støy tiltak. Alle boenheter må ha en stille side. For nedre del av gul støy sone ($L_{den} \leq 60$ dB) skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres. For øvre del av gul støy sone ($L_{den} > 60$ dB) skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. For boliger og lekearealer som ligger i gul støy sone kan utearealet plasseres slik at bygningene kan skjerme for støyen.

Det kan etableres lokale støy tiltak for å sikre at støy nivået holdes innenfor grenseverdien for grønn støy sone. Støy tiltak skal etableres på privat grunn der det er behov for det.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet med varighet inntil 6 mnd. tillates ved uteoppholdsareal, og utenfor minst ett vindu/dør i alle støyfølsomme rom iht. T-1442 tabell 4. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 mnd. tillates ytterligere 5 dB høyere støy nivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4. iht anleggsplanen.

Støy fra knuseverk innen anleggsområde #4 skal ikke overstige:

Mandagfredag (07:00-19:00)	Kveld mandagfredag (19:00-23:00)	Lørdag	Søn- /helligdager	Natt (kl.23:00- 07:00)	Natt (kl. 23:00-07:00)
55 Lden	0 Levening	0 Lden	0 Lden	0 Lnight	0 LAFmax

- b. Lokale skjermingstiltak skal gjennomføres for boliger og lekeplasser i tråd med tabell 10 i fagrapport støy datert 15.05.2025.

§ 3.3 Luftkvalitet (pbl. § 12-7 nr.3)

I anleggsperioden gjelder følgende: Ved minste uteoppholdsareal og minst ett vindu/dør i hvert oppholdsrom skal luftforurensing være under grenseverdier i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520 tabell 1.

§ 3.4 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 nr.4)

- a. Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) for hvert delområde (se Plan – O20-01 Delområder) som skal godkjennes av Kommunalteknikk. Planen skal være basert på den kommunaltekniske planen.
- b. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, tilknytningspunkter til kommunal VA-ledninger, tilknytning til eksisterende/planlagte flomveier, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger for overvannshåndtering som for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm.

- c. Overvann skal i sin helhet håndteres lokalt innenfor planområdet. Utbyggingen skal ikke medføre økt tilrenning til nærliggende bekker. Alt takvann skal ledes til terreng på egen grunn.
- d. Avrenningsintensiteten tillates ikke økt som konsekvens av planen. Prinsipp for overvann skal følge tretrinnsstrategien.
- e. For hvert delområde (se Plan – O20-01 Delområder) skal det utføres infiltrasjonstest, i henhold til kommunens veileder for overvannshåndtering del 4, som legges til grunn for VAO-plan.
- f. BGF (blågrønn faktor) 0,8 g.

§ 3.5 Parkering (pbl. § 12-7 nr.7)

- a. Ved boligutbygging avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m², og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m².
- b. Ved sekundær boenhet opparbeides 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- c. Minst 10 % av parkeringsplassene for konsentrert småhusbebyggelse skal være reservert for besøkende.
- d. Gjesteparkering ved konsentrerte småhusbebyggelse, løses som del av fellesparkeringer.
- e. Minst 5 % for forflytningshemmede.
- f. Det skal avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

§ 3.6 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunes renovasjonsregler og vises i utomhusplan. I RA1-4 skal det tilrettelegges med nedgravet løsning. Dette kravet kan fravikes dersom det kan dokumenteres at det er færre enn 20 boliger som skal knyttes til løsningen.

For feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 tillates det å etablere miljøstasjoner, i form av avfallshus. Avfallshusene skal følge kommunen eller renovasjonsselskapets utformingsretningslinjer.

§ 3.7 Trær som skal bevares (pbl. § 12-7 nr.7)

Utvalgte trær skal bevares innenfor byggeområdene for å redusere landskapsmessige uheldige virkninger. Trær som skal bevares skal vises i utomhusplan for det enkelte felt, og i bygge/anleggsperioden skal trærne skjermes med markeringsbånd 5 meter fra stammen.

§ 3.8 Utomhusplan (pbl. § 12-7 nr.7)

Der det er hensiktsmessig kan flere områder inngå i samme utomhusplan.

Det skal utarbeides utomhusplan for hvert av feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 i målestokk 1:200, inkludert tilhørende lekeplasser, uteoppholdsareal og stisystemer.

Planen skal vise:

- Gang- og kjørearealer inklusive kryssløsninger for gående, samt adkomst
- Eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder

- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Boder og andre mindre bygg på felles utearealer
- Eiendomsgrenser.
- Grense mellom boligformål og grønnstruktur/turdrag: Det kan etableres hekk, gjerde, eller steinmur
- Utforming og utstyr på lekeplasser
- Parkering
- Sykkelparkering
- Renovasjonsløsning
- Overvannshåndtering
- Oppfyllinger / forstøtningsmurer / gjerder
- Beplantning
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.

§ 3.9 Elkraft og telekom (pbl. § 12-7 nr.4)

Kabler for elkraft og telekommunikasjon skal være nedgravd.

§ 3.10 Lysmiljø (pbl. § 12-7, 1)

Himmelhvelv, friområde og dyrket mark skal i liten grad utsettes for sjenerende strølys. Veibelysning skal fokuseres på veiareal for å unngå unødig lysforurensning. Belysningen skal bare rettes mot områder med behov for lys, belysningen slås av når det ikke er behov for lys, og lysstyrken og lysfargen skal tilpasset behovet.

§ 3.11 Støttemurer (pbl. § 12-7, 1)

- a. Der annet ikke er angitt, er det tillatt med støttemurer med høyde inntil 1,5 m.
- b. Støttemurer som overstiger 1,5 m høyde er tegnet inn plankartet.
Støttemurene bør utarbeides iht. temaplan for MUA og murer O30- 02B (10.10.0224).
- c. Støttemurer skal ha fasade i naturmateriale.

§ 3.12 Bruk av matjord

Matjord skal håndteres i tråd med matjordplan datert 30.10.2024.

§ 3.13 Ytre miljøplan

For hvert delområde 1-4 skal det utarbeides ytre miljøplan som minimum viser:

- Tiltak for sikring av kulturminner (H730) og kulturmiljø (H570).
- Tiltak for sikring av naturverdier (H560).
- Tiltak for sikring av skog, inkludert tiltak mot og ved skogbrann.
- Plan for tematisk inndeling av lekeplasser
- Tiltak for opparbeiding av stier

- Tiltak for gjenplanting og gjenbruk av skogsjord innen planområdet. Skogsjord skal gjenbrukes i planområdet.
- Behandling av restvirke, røtter og stubber.
- Avfallsgjenvinning, resirkulering, gjenbruk og håndtering av avfall i anleggsfasen.
- Tiltak knyttet til revegetering av skråninger, fyllinger, deponier med stedegne, naturlige masser.
- Tiltak mot spredning av fremmede arter.
- Tiltak mot avrenning av finpartikulært stoff, sprengstoffrester, oljelekkasje ol. ut av planområdet, eller til naturverdier og dyrka mark.
- Tiltak for nødvendig rensk, arbeidssikring av fjellskjæring.
- Spesifisere hvordan forurensning skal forhindres for de aktuelle områdene.

§ 3.14 Anleggsplan

Det er utarbeidet en plan for anleggsgjennomføring (02.05.2024) for planområdet. Anleggsplanen legges til grunn for alt anleggsarbeid i utbyggingsperioden.

§ 3.15 Tilgjengelighet i anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene. Dersom gang-/sykkelveier legges om/berøres i anleggsperioden, skal disse sikres og skiltes.

§ 3.16 Geoteknikk

Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet. Der det er behov, skal dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».

§ 3.17 Kulturminner

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 fremkalle fare for at dette kan skje der planen ikke åpner for dette, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 3.18 Tomteinndeling

Tomteinndelingen skal følge bygningsplasseringen slik det er angitt i illustrasjonsplan O20-03-rev.D 20.08.2025.

§ 3.19 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølgende av Skjeggstadåsen nord skal følge Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev.D 14.08.2025).

§ 4

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

§ 4.1. Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet gjennom å være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrom det blir en del av.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og andre naturgitte forutsetninger. Terrengsprang skal i størst mulig grad tas opp av bygningskroppen.

Som hovedmateriale tillates treverk og tegl/puss.

Takmateriale skal være treverk eller takstein/tegl og skal være dempede farger. Dette gjelder ikke flate tak. Solceller, skifer eller torv tillates også.

For å dempe landskapsvirkningene for feltene BF1, BF5B, BF7, BF8, BF9 og BF10B gjelder i tillegg:

- All bebyggelse skal ha en dempet fargesetting.
- Det tillates ikke glasert takstein/tegl.
- § 4.2 skal legges til grunn for byggehøyder. Bygningens høyeste punkt innenfor nevnte felter skal imidlertid aldri overstige kote +105 dersom bebyggelse kommer over kote + 105 ved angitt byggehøyder i § 4.2. Byggehøyde måles til mønehøyde eller tilsvarende høyeste punkt på taket, ikke medregnet pipe og antenner.

§ 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad (pbl. § 12-7 nr.1)

- a. For frittliggende småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 9,0 meter fra ferdig planert terreng.
- b. For konsentrert småhusbebyggelse Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 10,0 meter fra ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.
- c. Gulvhøyder er angitt i Plan for bebyggelse O20-02 rev.D (20.08.2025). Det er gulvhøyde angitt som OK gulv 1. etg. som er gjeldende. Justering på inntil +/- 1,0 m på fastsatte gulvhøyder tillates som del av terrengetilpasning.

Illustrasjonsplanen O20-03 rev.D (20.08.2025) er veiledende for terrengetforming og plassering for alle boliger. Endringer bør vises i utomhusplan eller byggesøknad.

- d. For bygninger med 5 boenheter eller mer, kan det i tillegg etableres teknisk rom/heisoppbygg med inntil 3,0 m høyde på flatt tak. Teknisk rom skal ligge inntrukket minimum 2,0 m fra kant fasade, og skal ikke overstige 10 % av takets overflate.
- e. Maksimal %BYA er 40% per tomt for feltene BK1 og BK2. For de resterende feltene er %BYA 30% per tomt.

§ 4.3. Balkonger, utkrager og takterrasser (pbl. § 12-7 nr.1)

Mindre utstikkende bygningsdeler tillates inntil 2 m utenfor byggegrense, men ikke over formålsgrenser, i frisiktsone eller i konflikt med avstandskrav til kommunal vei, vann- og avløpsanlegg eller anlegg for elkraft og telekom.

Utforming av balkonger og rekkverk skal underordne seg det overordnede fasadeuttrykket. Balkong under og dekkforkant skal utføres i samme eller harmoniserende materiale som fasade.

Takterrasser på bygningenes øverste tak tillates ikke.

§ 4.4 Byggegrenser

Der ikke annet er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Utenfor byggegrense tillates mindre frittliggende byggverk, som ikke brukes til beboelse, tillates med bebygd areal på inntil 50 m², og mønehøyde på maks 5,0 m. Bygget skal plasseres minst 1,0 m fra formålsgrenser – Bebyggelse og anlegg – og minst 2,0 m fra formålsgrenser – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Utenfor byggegrense tillates parkeringsplass og garasjer/carporter med kjøreretning vinkelrett fra vei. De skal være plassert minst 5,0 m fra formålsgrenser mot samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tiltak som tillates utenfor byggegrense betinger at tiltaket ikke skaper strid med frisiktkrav, avstandskrav til kommunalt vann- og avløpsanlegg eller anlegg til elkraft og telekom.

§ 4.5 Boligbebyggelse B1 - 5

- a. Alle feltene skal utvikles iht tabell 3 med tanke på antall boenheter og rekkefølgekrav. Krav til MUA, lekearealer og parkering skal imøtekommes for den boligtypen som bygges.
- b. For feltene B1A, B1B, B2, B3, B4 og B5 kan det kun bygges tomannsboliger og firemannsboliger.
- c. Det tillates en adkomst per bygg. Hver avkjørsel kan ha maks bredde 5 meter.

§ 4.6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1 - 17

- a. Alle feltene skal utvikles iht tabell 3 med tanke på antall boenheter og rekkefølgekrav.
- b. For eneboliger der terrenget åpner for det, kan det etableres sokkelleilighet.

- c. Det tillates en adkomst per enebolig. Maks bredde på avkjørselen er 5 m. Det kan etableres sekundærleilighet på inntil 60 m² i eneboliger. Disse teller ikke del av boenheter i Tabell 3. Krav til MUA, lek og parkering skal likevel gjelde.

§ 4.7 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 – 9

- a. Alle feltene skal utvikles iht tabell 3 med tanke på antall boenheter og rekkefølgekrav.
- b. For feltene BK5 og BK7 kan det kun bygges rekkehus og/eller kjeda eneboliger.

§ 4.8 Lek LEK1-28

- a. Lekeplasser skal ha variert innhold tilpasset ulike aldersgrupper og årstider. Lekeplasser skal ha både kuperte og flate arealer. De flate arealene skal ha variert dekke. Lekeplasser skal ikke brukes til snøopplag. Naturlek skal være en prioritet i utformingen av alle lekeplasser. Flest mulig av eksisterende trær skal bevares i utformingen av lekeplasser og minst 25 % av arealet skal ha flersjiktet vegetasjon.

Minst 30 % av totalarealet for lekeplasser innenfor hvert delområde 1-4 skal være universelt utformet.

Det skal etableres støyskjerm innenfor formål LEK4, LEK5 og LEK9. Støyskjermen skal ikke overstige 1,8 meter. Det skal det legges vekt på estetisk kvalitet og helhet ved etablering av støyskjermen.

- b. Lek 2-4, 7-13 og 23-27 skal utformes som nærlekeplasser tilpasset barn i alder 1-12 år, inneholde minimum 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner som f.eks. sklie, huske, sandkasse på minimum 3 x 3 m med fast gangveg fram til sandkasse og sitteplasser . Det tillates etablert VA-anlegg innenfor LEK 24-27.
- c. LEK 5, 6, 14 og 23 skal opparbeides som områdelekeplass tilpasset barn i alder 6-15 år. Lekeplassene skal ha minst seks apparater med ulike funksjoner. Innenfor LEK14 skal steinmur som bevares og inngå som en del av utformingen av arealet.
- d. LEK 1 og LEK 19 skal opparbeides som nærmiljøanlegg tilpasset barn i alder 6-18 år. Lekeplassene skal ha minst seks apparater med ulike funksjoner. Innen LEK1 tillates etablering og vedlikehold av skiløypetrasé.
- e. Områdelekeplassene og nærmiljøanleggene skal ha følgende fokusområder:
 - LEK-14: Klatring og balanselek
 - LEK19: Treningsløype

- LEK23: Naturlek: Hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking, gapahuk)
- LEK5: Sykkel/BMX/rullebrett
- LEK 6: Turn og parkour
- LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren

Fokusområdene på de forskjellige lekeplassene kan byttet innbyrdes, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.

§ 4.9 Energianlegg EA

Areal for nettstasjoner. Rundt nettstasjonene skal det være en byggegrense på 5 meter (hensynssone H370) slik det er vist på plankartet.

§ 4.10 Vann og avløpsanlegg VA1-3

Areal for vann og avløpsanlegg. VA1-3 er offentlig.

§ 4.11 Renovasjonsanlegg RA1-4

Areal for felles renovasjonsløsninger.

RA1 er felles for BK1 og BK2

RA2 er felles for BK3

RA3 er felles for B1A-B og BK5

RA4 er felles for B3 og B4

§ 5

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

§ 5.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Ved opparbeidelse av samferdselsanlegg tillates mindre justering inntil 0,5 m av grensene mellom de ulike samferdselsanleggene.
- b. Veier og gs-veier skal utformes og gis høyder i terrenget som angitt i Vegtekniske planer - BC-tegninger (23.09.2024). Som del av terrengtilpasning kan det tillates justeringer i veihøyder på +/- 0,5 m.
- c. Alle veier og gs-veier skal opparbeides med fast dekke og gatelys.
- d. Alle private veier skal være åpne for allmenn ferdsel.
- e. Midlertidig snuplass tillates innenfor områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- f. Ved opparbeidelse av GS5, GS3 og KV1 og tilhørende overvannshåndtering skal søkes løsninger som opprettholder fuktighet i bakken for kulturminnene innenfor hensynssonene H730_5 og H730_6.
- g. Adkomstpiler i plankartet kan justeres, og skal fastsettes i utomhusplan
- h. Eierform
 - V1 og V2 er felles for BF1
 - V3 er felles for BK5B, BK7

- V4 er felles for BK5B
- V5 er felles for BF16, BF17, B2
- V6 er felles for BF16, BF17
- V7 er felles for BF13A-B

§ 5.2 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn angitt som AVG 40-41 skal revegeteres med flersjiktet stedegen vegetasjon senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor planområdet.

§ 6

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

§ 6.1. Friområde FRI1-3

- a. Friområde FRI 1-3 er offentlig.
- b. Friområdene skal fungere som grøntkorridorer gjennom planområdet. Innenfor områdene kan kommunen godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- c. Trær og annen vegetasjon innenfor områdene skal i størst mulig grad bevares. Trær som er til åpenbare sjenanse, som reduserer bokvaliteten eller som er til fare for mennesker og bygninger kan fjernes. Dette gjelder ikke hule eiker som ligger innenfor planområdet.
- d. For å lage et tydelig skille mellom boligformål og grønnstruktur kan det etableres grense mellom boligformål og grønnstruktur/turdrag i form hekk, gjerde, eller steinmur.

§ 6.2. Turdrag TD1-4

- a. Turdrag TD1-4 er felles for hele planområdet.
- b. Turdragene skal fungere som grøntkorridorer gjennom planområdet. Innenfor områdene kan kommunen godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- c. Trær og annen vegetasjon innenfor områdene skal i størst mulig grad bevares. Trær som er til åpenbare sjenanse, som reduserer bokvaliteten eller som er til fare for mennesker og bygninger kan fjernes. Dette gjelder ikke hule eiker.
- d. For å sikre offentlig adkomst til TD1-4 kan det etableres gjerde, hekk eller mur av stedegen stein mellom turdrag og tilgrensende boligformål.

§ 6.3. Vegetasjonsskjerm VS

- a. Vegetasjonsskjerm VS er felles for hele planområdet.
- b. Det er ikke tillatt å benytte arealer avsatt til vegetasjonsskjerm til midlertidig deponering av masser i byggeperioden. Unntak er #3, der det kan etableres fylling med skråningsutslag fra BF10, jf § 9.3.
- c. Vegetasjonsskjermen skal bestå av flersjiktet vegetasjon for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder. Skjøtsel som fremmer hensikten med vegetasjonsskjermen, bør utføres jevnlig.

- d. Det kan etablert sti iht plan for bebyggelse O20-02 rev.D (20.08.2025).
- e. Det skal etableres avskjærende grøft for overvann iht. Oversiktstegning overvann Del 1, G101, rev. 01 i VS1.

§ 6.4. Naturområde GN1 - 12

- a. Naturområde GN 1-12 er felles for hele planområdet
- b. GN1-12 skal fungere som adkomster til lekeplasser. Det skal etableres hekk, gjerde, eller steinmur i formålsgrensen mellom boligformål og GN for å tydeliggjøre adkomsten i terreng.

§ 7

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

§ 7.1. FL 1-2

Trær og annen vegetasjon innenfor områdene skal i størst mulig grad bevares. Trær som er til åpenbare sjenanse, som reduserer bokvaliteten eller som er til fare for mennesker og bygninger kan fjernes. Dette gjelder ikke hule eiker.

Innen FL1 tillates etablering og vedlikehold av offentlig skiløypetrasé.

§ 8

Hensynssoner (pbl. 12-6)

§ 8.1. Flomfare H320_1

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, konstruksjoner eller andre tiltak som kan hindre vannstrømmen eller redusere kapasiteten i flomveiene, slik det fremgår av plankartet. Tiltak som kan øke flomfaren, herunder oppfylling, terrengendringer eller andre inngrep som påvirker vannets naturlige bevegelse tillates ikke. Midlertidige tiltak eller unntak kan vurderes dersom det kan dokumenteres at flomfaren ikke økes, og at nødvendige sikringstiltak er iverksatt i samsvar med gjeldende regelverk.

§ 8.2. Flomfare H320_2

Tiltak som kan øke flomfaren, herunder oppfylling, terrengendringer eller andre inngrep som påvirker vannets naturlige bevegelse tillates ikke.

§ 8.3. Høyspenningsanlegg – H370_1- 4

Rundt nettstasjonene skal det være en byggegrense på 5 meter som vist på plankartet.

§ 8.4. Frisiktsoner – H140_1 - 22

I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende veger. Oppstammede trær med diameter inntil 15 cm tillates.

§ 8.5. Bevaring naturmiljø H560_1 – 12

- a. Tiltak innenfor disse sonene tillates ikke, verken i anleggsfase eller senere. Det skal ikke lagres byggematerialer eller annet utstyr i hensynssonene. Naturmiljø (H560) som grenser mot byggeområder skal tydelig avmerkes i terreng gjennom sperrebånd eller gjerder i anleggsperioden.
- b. Det kan hogges gran og eventuelle fremmede arter som edelgran og platanlønn.
- c. Hensynssone H560_1-5 omfatter eiketrær. Eiker som er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper og som skal bevares, er avmerket på kart med punktsymbol og hensynssone H560_1-5. Beskjæring kan kun tillates dersom det er fare for sikkerhet. All annen beskjæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) tillates ikke. Andre tiltak skal vurderes før beskjæring, og slik vurdering og gjennomføring skal skje i samarbeid med arborist, og etter avtale med kommunen. Det kan ikke settes opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.
- d. Hensynssone H560_12 omfatter eksisterende vegetasjon og terrengform langs vassdraget. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.

§ 8.6 Bevaring kulturmiljø H570_1 - 2

Innenfor området finnes syv automatisk freda kulturminnelokaliteter bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade.

Det tillates opparbeidet enkle stier iht. bebyggelsesplan O20-02 rev.D (20.08.2025), så lenge det ikke gjør skade på kulturminnene og ikke ligger innenfor de automatisk freda kulturminnene.

§ 8.7. Båndlegging etter lov om kulturminner – H730_1 - 8-7

Innenfor sonene finnes automatisk freda kulturminnelokaliteter fra førreformatorisk tid. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene.

§ 9

Bestemmelsesområder (pbl. 12-7)

§ 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-4

- a. Innenfor #1-4 tillates det midlertidige anlegg, drivstoffanlegg, og annet nødvendig utstyr for anleggsarbeid, samt mellomlagring av masser ved bygging av samferdselsområder og boligområder med tilhørende anlegg.
- b. Det tillates deponering av rene masser
- c. Der anleggsområder krysser avkjørsler og adkomstveier, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at den ikke hindrer bruken av disse.
- d. Når tilliggende områder er ferdig utbygd i henhold til planen opphører midlertidig reguleringsformål og området går over til formål som vist i planen. Områdene skal ryddes og settes i stand senest ett år etter at anlegget er avsluttet.
- e. Midlertidig anleggsområde #3 i område for vegetasjonsskjerm VS omfatter midlertidige rigg- og anleggsområder innenfor områder regulert til friområde. Området kan fylles opp med masser, kun med skråningsutslag i FRI9 fra formålsgrense BF10. Etter avsluttet anleggsdrift skal området settes i stand til friområde med stedefegen vegetasjon som dekker ny skråning.
- f. Det tillates mobilt knuseverk innenfor #4. Det kan kun knuses stein som kommer fra og skal brukes innenfor planområdet.

§ 9.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #5 - #6

Innenfor området ligger det fredete kulturminner, henholdsvis ID 273077 på gbnr 527/9 og ID 273076 på gbnr 526/58, angitt som #5 og #6 i plankart. Planen gir tillatelse til inngrep i kulturminnet, forutsatt at det først foretas en arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

§ 10

Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7 nr.10)

§ 10.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Dokumentasjon på støyreducerende tiltak jf. 3.2
2. Utomhusplan jf. 3.8
3. Ytre miljøplan jf. § 3.13
4. Anleggsplan jf. § 3.14 og § 3.15
5. Geotekniske undersøkelser, jf. § 3.16
6. Veiplan for KV1 frem til anleggsområde #4
7. Tomteinndeling for det enkelte felt, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.

§ 10.2 Frigivelse av kulturminner

Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt KV1, BK3 og BF3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet ID273076, bestemmelsesområde #5 og ID 273076, bestemmelsesområde #6, jf. § 9.2.

§ 10.3 Igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal støytiltakene jf. § 3.2 b) være gjennomført.
- Før det gis igangsettelsestillatelse for første bolig innenfor hvert felt skal godkjent VAO-plan foreligge.
- Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:
 - GS1 innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen, felt B16 søndre del planID 20110014
 - FT1 innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen, felt B17 planID 20110012
 - GS innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen B16 nordre del planID 20150030
- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal friskt i tråd med reguleringsplan for Skjeggestadåsen felt B16, søndre del planID 3905 20110014 være ivarettatt.
- Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.
- Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt B1-5, BK4-9 eller BF1-17 skal gang- og sykkelvei GS5, samt trafikksikker adkomst til denne være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.
- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor det enkelte felt skal lekeplasser, kjøreveier og øvrig fellesareal være opparbeidet eller sikret opparbeidet ihht. tabell 3:

Boligfelt	Antall boenheter	Nærlekeplass	Områdelekplass /nærmiljøanlegg	Adkomstvei til boligfelt/boligtomt	Renovasjonsløsning
BK1	18	LEK2	LEK1	KV2, KV3	RA1

BK2	18	LEK2, LEK3	LEK1	KV2, KV3,	RA1
BK3	12	LEK2, LEK3	LEK1	KV2, KV3, KV4	RA2
BK4	4	LEK4	LEK5	KV2, KV3, KV4	Felles avfallshus
BK5	34	LEK4, LEK9, LEK12	LEK5, LEK6,	KV6, V3, V4	RA3 og felles avfallshus
BK6	5	LEK10, LEK11	LEK6	KV6	Felles avfallshus og avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BK7	8	LEK13	LEK14	V3, V4	Felles avfallshus
BK8	4	LEK26	LEK23	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BK9	6	LEK26	LEK23	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
B1A-B	18-26	LEK4, LEK8, LEK10	LEK5, LEK6	KV6	RA3 og felles avfallshus
B2	10-14	LEK16	LEK14, LEK19	V5, KV11	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
B3	6-8	LEK17	LEK19	KV11, KV12	RA4, Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
B4	14-24	LEK18, LEK20	LEK19	KV9, KV11, KV12	RA4, Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
B5	10-16	LEK16, LEK17	LEK19	KV11, KV12	Felles avfallshus og avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF1	10	LEK4, LEK9	LEK5	V1/V2	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF2	3	LEK7	LEK6	KV5	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen

BF3	4	LEK7	LEK6	KV5	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF4	8	LEK10, LEK11		KV6	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF5	8	LEK24, LEK25	LEK19	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF6	4	LEK24	LEK19	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF7	2	LEK24	LEK19	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF8	3	LEK27	LEK23	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF9	4	LEK25, LEK27	LEK23	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF10	5	LEK28	LEK23	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF11	4	LEK26, LEK28	LEK23	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF12	4	LEK21, LEK26	LEK23	KV7	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF13	15	LEK20, LEK21, LEK22, LEK26	LEK19, LEK23	KV7, KV10	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF14	2	LEK20	LEK19	KV8, KV9	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF15	12	LEK18	LEK19	KV9	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen

BF16	7	LEK15, LEK16	LEK14	V5, V6	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen
BF17	5	LEK22	LEK23	V5, V6	Avfallsbeholder på hjul tilknyttet boligen

- Før det gis igangsettingstillatelse av boligformål skal det sørges for at alle VAO-tiltak følger Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. D og godkjent VAO-plan.

§ 10.5 Brukstillatelse

- Før det kan gis brukstillatelse skal tilbakeføring/ferdigstillelse av terreng være gjennomført iht. ytre miljøplan § 3.13 og utomhusplan § 3.8. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
- Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet. Brukstillatelse kan imidlertid gis etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt B1-5, BK4-9 eller BF1-17 skal gang- og sykkelvei GS5, samt trafiksikker adkomst til denne fra boligene være opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12 være opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor innenfor felt BK1-9, BF1-BF17 og B1 (A-B) – B5 skal felles uteoppholdsarealer nælek, områdelek, vei, renovasjon innenfor det respektive feltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor innenfor felt BK1-9 skal felles og privat uteoppholdsarealer innenfor det respektive feltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.