

Detaljregulering av Jarlsø nord

Bestemmelser

PlanID: 3905 20240243

Tilhørende plankart: 23.06.2025

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	23.06.2025	UPB-sak nr. 084/25
Vedtatt reguleringsplan		

Reguleringsplan for Jarlsø Nord

Bestemmelser

Planid 3905 20240243

§ 1 Planens hensikt

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for friområder, boligbebyggelse, småbåthavn, kontor, forretning, tjenesteyting og næring med tilhørende infrastruktur. Samt sikre gode forbindelseslinjer for allmenhetens ferdsel langs sjø.

§ 2. Reguleringsformål

Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §§ 12 – 1, 2, 3, og 6 i plan- og bygningsloven regulert til:

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

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB)

Energianlegg (EA)

Vann- og avløpsanlegg (VA)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)

Lekeplass (LEK)

kombinert bebyggelse og anleggsformål - kontor, forretning, tjenesteyting lager og verksted (KBA)

§ 2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO)

Gang-/sykkelveg (GS)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Holdeplass/ plattform (HPP)

Kai (KAI)

Parkering (P)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

Blågrønnstruktur (BG)

Turveg (TV)

Friområde (FRI)

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5, nr. 6)

Småbåthavn (SH)

Badeområde (BAD)

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Estetisk utforming

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

Bebyggelsen skal tilpasses øvrig bebyggelse i området i forhold til materialer og fargebruk.

Boligbebyggelsen skal ha utvendig forblending i tegl; lys eller slemmet som hovedmateriale.

Takflater skal ha sedum, gress eller tilsvarende som hoved overflate.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 3.2 Grad av utnyttning

Utnyttelse (%BYA) er angitt på plankartet. Utvendig parkering, parkeringskjeller inkl. nedkjøringsrampe, renovasjonsanlegg, pergola, trapper i terreng skal ikke inngå i beregning av utnyttelsesgrad.

§ 3.3 Plassering av bebyggelse og anlegg

Der ikke annet er vist er byggegrensene lik formålsgrensen.

Utenfor byggegrense tillates tiltak som parkeringskjeller under bakkenivå, nedkjøringsrampe til kjeller, gangadkomster, trapper, mindre plattinger og forstøtningsmurer, boder, bil/sykkelparkering og renovasjon.

§ 3.4 Parkering

Bolig – blokkbebyggelse:

Det skal etableres minimum 1,5 biloppstillingsplass og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

Arbeidsbygninger/ publikumsbygninger:

Det skal etableres minimum:

- 1 biloppstillingsplass og 1 plass for sykkel per 100 m² BRA i arbeidsbygninger
- 1,5 biloppstillingsplass og 1,5 plass for sykkel per 100 m² BRA i publikumsbygninger

Minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende.

Minst 5 % av parkeringsplassene for boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.

§ 3.5 Renovasjon

Det stilles krav til felles renovasjonsløsninger, i form av helt eller delvis nedgravde oppsamlingsenheter. Helt eller delvis nedgravde oppsamlingsenheter skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #3 - #5 Jf. §§ 9.3, 9.5 og 9.6. Renovasjon for KBA skal være inne innendørs.

§ 3.6 Byggehøyder

Oppbygg for trappehus, heismaskinrom og liknende installasjoner tillates inntil 1,5 m over øverste gesims og skal være maksimalt 10% av arealet av øverste takflate.

Eventuelle oppbygg og rom som nevnt over skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge.

På arealer som benyttes til terrasser/ uteopphold på tak tillates rekkverk, møblering, plantekasser, levegger og tilsvarende over oppgitte gesimshøyder.

Pergola tillates med inntil 15 m² pr. takterrasse og skal være inntrukket minimum 2 meter fra gesims og ha maksimal høyde 2.6 meter over gesims.

§ 3.7 Uteoppholdsareal og lek for boliger (pbl. § 12-7, 2)

Minste uteoppholdsareal (MUA) kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter. Hver boenhet skal ha minimum 36 m² hvor inntil 15m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Nærlekeplass:

Ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter.

Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner og som utfordrer ulike motoriske evner, samt sitteplass. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

Områdelekeplass

Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, ev. også sykkel, eller lignende.

Kvalitetskrav for lekeplasser:

- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- lekeplass skal være minimum 4 m fra boligbebyggelse
- Arealene skal være egnet for lek hele året.
- Lekeplassen skal ha sitteplasser
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming og minst 25% av arealet skal ha vegetasjon.
- Gangvei som fører frem til sandlek/ sandkasser skal ha fast dekke.
- Arealer brattere en 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier, f.eks. akebakke.
- Terrengformasjoner i kombinasjon med apparater skal til sammen utgjøre et helhetlig leketilbud.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht. landskapsplan/illustrasjonsplan

§ 3.8 Laveste gulvnivå

Innvendig gulvnivå 1. etasje skal ikke ligge lavere enn kote + 2,7. Vannlås og alle konstruksjoner opp til kote + 2,7 skal tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrenging.

Dersom dekke i parkeringskjeller legges under kote c+ 2,30, skal det redegjøres for tiltak mot flomskader.

§ 3.9 Verneverdier kulturmiljø

Arealer på land:

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, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Arealer i vann

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdelar etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

§ 3.10 Støy

Innendørs og utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

Boligbebyggelse i gul støysoner skal ha en stille side.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 3.11 Grunnforurensing

Det skal utarbeides prøvetakingsprogram for hele planområdet, som grunnlag for undersøkelser for å fastslå forurensningsgrad. Om prøvetaking skal utføres etappevis så skal dette beskrives i prøvetakingsprogrammet.

Allerede tatte prøver kan legges til grunn, forutsatt dekkende parameterutvalg. Programmet skal beskrive valg av prøveparametre.

Basert på utført prøvetaking må det, dersom det påtreffes forurenset grunn, utarbeides tiltaksplaner iht. Forurensningsforskriftens kap 2.

Tiltaksplaner skal godkjennes av kommunen.

§ 3.12 Naturmangfold

Biologisk mangfold skal gjennom utvikling av området økes ved blant annet:

- Bruk av vegetasjon med et mangfold av ulike lokale arter fra samme type lokalitet mht. vind- og soleksponering. Jord- og plantevalg skal tilpasses lokale klima- og nedbørsforhold.
- Bruk av planter som er verdifulle for arts mangfoldet og pollinerende insekter.
- Bruk av planter med en artssammensetning som blomstrer i så lang sesong som mulig, med særlig fokus på valg av arter med tidlig blomstring.
- Bruk av strukturer som kan bidra til biologisk mangfold i form av dyreliv: for eksempel steinhauger, steinheller, trestokker, sandfelt, insektshotell og humlekasser.
- Unngå bruk av arter med sterk vegetativ vekst som utkonkurrerer andre arter.
- Begrense innslag av gress.

§ 3.13 Fremmede arter

Ved utbygging av området skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede arter både innenfor planområdet og ut til nye områder. Ved påvisning av fremmede arter skal det lages tiltaksplan for håndtering av infiserte masser må foreligge til rammesøknaden.

§ 3.14 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i egnet målestokk f.eks. 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Eiendommer som skal oppheves.
- Eksisterende og planlagt terrengnivå, oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende - med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisisiksoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Utforming av grøntområder, takterrasser, turveier, lekeområde, eksisterende og ny vegetasjon.
- Areal til snøopplag.

- Løsninger for renovasjon.
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Evt. tiltak mot veitrafikkstøy.
- Overvannshåndtering.

Utomhusplan skal utarbeides samlet for hele felt/ byggeområde inkludert tilhørende uteoppholdsarealer.

§ 3.15 Rigg og anleggsplan

Det skal utarbeides rigg og anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosess som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafiksikkerhet, parkering, forurensing, overvann, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 3.16 VAO - plan

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO - plan), som skal godkjennes av Tønsberg kommune – kommunalteknikk.

VAO - planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200, som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering som for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm.

Kommunalteknisk plan datert 30.05.2025 skal legges til grunn for VAO-planen.

§ 3.17 Skiltplan

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser. Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming. Skilt, bannere, flagg mm. tillates ikke over gesims.

§ 3.18 Adkomster

Adkomster/avkjørsler er vist med piler i plankartet. Plassering adkomster/ avkjørsler kan justeres sideveis for å oppnå en optimal plassering i forhold til terreng og bebyggelse.

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

§ 4. 1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1)

På området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller(e).

Byggehøyde innenfor feltet skal varieres. Byggehøyder er angitt i §§ 9.1 og 9.2.

Det tillates ikke takterrasse på øverste takplan.

Enkelt balkonger tillates innglasset og utkraget inntil 1 meter over byggegrense.

Fasader skal i hovedsak være utført i lys tegl, tre og glass.

§ 4.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB2)

På området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller.

Utendørs parkering og renovasjon tillates kun innenfor bestemmelsesområde # 4.

Maksimal gesimshøyde for boligblokk er angitt i plankartet.

Det tillates ikke takterrasse på øverste takplan.

Innglassing av enkeltbalkonger tillates.

Felleshus og boder tillates med maksimal gesimshøyde 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Fasader skal i hovedsak være utført i lys tegl, tre og glass.

Innenfor feltet skal det etableres nærlekplass jf. § 3.7.

Nord og øst for bebyggelsen skal det beplantes med buskvegetasjon mellom bebyggelsens uteoppholdsarealer og kai (KAI)

§ 4.3 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Innenfor området kan det etableres pumpestasjon og toalettanlegg

§ 4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS)

Innenfor området tillates nedgravde drivstofftanker for diesel og bensin, med tilhørende tekniske installasjoner.

Mot turvei (TV2) i vest (TV) tillates opparbeidet beplantning i bredde 1 meter.

§ 4.5 Lekeplass (LEK)

Arealet skal opparbeides som områdelekeplass jf. § 3.7.

Arealet skal være tilgjengelig for allmennhetens bruk, dette skal tinglyses.

§ 4.6 Angitt bebyggelse og anleggsformål - Kontor/forretning/tjenesteyting/lager/verksted (KBA)

Innenfor feltet tillates etablert kontor, forretning, tjenesteyting lager og verksted. Maksimum tillatt bruksareal er T-BRA 9300 m².

Maksimum tillatt bruksareal for forretning for plasskrevende varer: T-BRA= 2400 m².

- Maksimum tillatt bruksareal for forretning: T- BRA = 800 m².
- Maksimum tillatt bruksareal for kontor: T-BRA 2700 m².
- Maksimum tillatt bruksareal for tjenesteyting og lager/ verkstedsvirksomhet: T-BRA = 3400.
- Parkering inne i bebyggelsens tillates
- Forretningsvirksomhet skal være etablert i 1. etasje.
- Maks byggehøyde kote + 15 m.
- Ny og eksisterende bebyggelse skal fremstå som et helhetlig bygg i forhold til fasade og materialbruk.

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

§ 5.1 Kjørevei (KV1 – KV4)

Arealene er avsatt til offentlig kjørevei

§ 5.2 Kjørevei (KV5)

Veien er felles adkomst til feltene BB2, KBA og SH4

§ 5.3 Gang-/sykkelveg (GS1 – GS5)

Arealene er avsatt til offentlig gang- og sykkelvei

§ 5.4 Fortau (FO)

Arealene er avsatt til felles fortau for BB2, KBA og SH4.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG7)

Arealene er avsatt til offentlige terrengskråninger/grøfter inn mot regulerte kjøreveier og gang- og sykkelveier.

§ 5.6 Kai (KAI)

Innenfor området tillates anlagt kai med landfeste for flytebrygger for felt SH1.

Det tillates enkle installasjoner som belysning i form av pullerter, redningsstige, benker og plantekasser innenfor feltet.

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens ferdsel og skal skiltes som turvei. Allmenhetens rett til ferdsel skal tinglyses.

§ 5.7 Holdeplass (HPP)

Arealet er avsatt til offentlig bussholdeplass

§ 5.8 Parkering (P1)

Arealet er avsatt til parkeringsplass og adkomst til #5

§ 5.9 Parkering (P2)

P2 er felles for KBA

§ 5.10 Parkering (P3)

P3 er felles for KBA

§ 5.11 Parkering (P4)

P4 er felles for BB1

6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 6.1 Blågrønnstruktur (BG1 og BG2)

Feltet skal opparbeides med stedegen vegetasjon

§ 6.1 Friområde (FRI1)

Arealet skal opparbeides som offentlig friområde. Det skal opparbeides turvei med jevnt dekke med 3 m bredde fra gangvei T8 (i reguleringsplan ID 52010-B3) til pumpestasjon og til KV1. Det tillates etablert lek og aktivitetselementer og enkle oppholdsområder med benker og bord i naturmaterialer.

Restarealer og kantsoner skal opparbeides som natur-eng/ artsrik-eng

§ 6.2 Friområde (FRI2)

Arealet skal opparbeides som offentlig friområde. Området skal etableres som natur-eng/ artsrik-eng med innslag av felter med buskvegetasjon.

Det tillates etablering av enkle oppholdsområder med benker og bord i naturmaterialer, grusede turveier som binder sammen friområder og gangsykkelveg samt tilgang til brygger i SH2.

Landfeste for brygger til SH2 tillates.

§ 6.3 Turveg (TV1 og TV2)

Innenfor arealet skal det etableres stiforbindelse med minimum 3 meters bredde. Turveien skal være åpen for allmenn ferdsel og skal skiltes som turvei. Allmenhetens rett til ferdsel skal tinglyses.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 7.1 Småbåthavn (SH1 og SH2)

Innenfor området tillates det etablert bryggeanlegg/ flytebrygger for fortløyning av båter.

§ 7.2 Småbåthavn (SH3)

Området avsettes til ferdsel inn og ut av havneområdet. Innseilingen skal ikke anlegges nærmere vestre planavgrensning enn 60 meter som vist på plankartet.

§ 7.3 Småbåthavn (SH4)

Innenfor området tillates landfeste for flytebrygger samt anlegg av rampe/dokk for sjøsetting av båter. Det tillates ikke utendørs båtopplag.

Det tillates kunde- og ansattparkering for virksomhetene innenfor tilgrensende felt KBA.

§ 7.4 Badeområde (BAD)

Innenfor arealet tillates etablert flytende badstue. Badstuen tillates forankret i brygge i SH1 eller til KAI. Det tillates badstu/badstuflåte inntil 40 m².

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

§ 8.1 Sikringssone - friskt (sone H140_1 – H140_2)

Innenfor frisktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5m over tilstøtende kjørebans plan. Oppstammede trær, stolper ol. tillates.

§ 8.2 Faresone – brann-/ eksplosjonsfare (sone H350_1 – H350_3)

Innenfor faresonen tillates ikke tiltak som kan utløse fare for brann, offentlige ferdselslinjer, brennbar bygning eller lagring av brennbart materiale.

§ 9. Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9.1 Bestemmelsesområde - Utforming (#1)

Bebyggelse med flatt tak skal ha maksimal gesimshøyde kote + 14.9.

Pulttak skal ha maksimal kotehøyde +15.3 på laveste gesims og maksimal kote + 16.7 på høyeste gesims.

§ 9.2 Bestemmelsesområde - Utforming (#2)

Bebyggelse med flatt tak skal ha maksimal gesimshøyde kote + 21.0.

Pulttak skal ha maksimal kotehøyde + 21.5 på laveste gesims og maksimal kote + 22.7 på høyeste gesims.

§ 9.3 Bestemmelsesområde - renovasjon (#3)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert nedgravd/delvis nedgravd renovasjonsanlegg.

§ 9.4 Bestemmelsesområde -parkering (#4)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert bilparkering, sykkeloppstillingsplasser og nedgravd/delvis nedgravd renovasjonsanlegg

§ 9.5 Bestemmelsesområde - renovasjon (#5)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert nedgravd/delvis nedgravd renovasjonsanlegg for eiendom gnr. 162 bnr. 12.

§ 9.6 Bestemmelsesområde – buffersone mellom bolig og Kai (#6)

Arealet skal opparbeides som et sammenhengende grøntareal. Det tillates mur og/eller steinsetting på inntil 50 cm. høyde og sittebenker ut mot kaia.

§ 9.7 Bestemmelsesområde - gangtrasé (#7)

Innenfor arealet skal det være gangtrase mellom FO og FRI2 som er open for allmenn ferdsel. Trassen skal synliggjøres med tydelig merking/ skilting eller vises med annet markdekke enn øvrige arealer i SH4. Allmenhetens rett til ferdsel skal tinglyses.

10. Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med rammesøknad

- Tiltak mot flomskader ved eventuell etablering av kjeller under kote + 2,30 jf. § 3.8
- Tiltaksplan for eventuelle forurensede masser, jf. § 3.11
- Beskrivelse av hvordan naturmangfold ivaretas/ økes jf. § 3.12
- Eventuell tiltaksplan for fremmede arter § 3.13
- Utomhusplan, jf. § 3.14
- VAO plan, jf. § 3.16
- Skiltplan, jf § 3.17 (felt KBA)
- Tinglyste avtale for allmennhetens ferdselsrett innenfor arealene TV1, TV2, KAI, LEK og Bestemmelsesområde #7.

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med IG

- Rigg og anleggsplan jf. § 3.15

§ 10.2 igangsettingstillatelse (felt BB1)

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Felt LEK
- Friområde (FRI1 og 2)
- Turvei med 2 meters bredde innenfor FRI2, fra TV2 i reguleringsplan for Jarlsø Byggetrinn 5 (plan ID 20170153) til GS2 i reguleringsplan for Jarlsø Byggetrinn 5 (plan ID 20170153).
- UA4, LEK3, LEK 4 og LEK 5 i reguleringsplan for Jarlsø byggetrinn 5 (planID 20170153)
- Tilknytning til fjernvarmeanlegg

§ 10.3 igangsettingstillatelse (felt BB2)

Før det gis igangsettingstillatelse for felt BB2 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidelse:

- Fortau (FO)
- Turvei (TV1 og TV2)
- Friområde (FRI1 og 2)
- Buffersone (#6)

- Gangtrase (#7)
- Turvei med 2 meters bredde innenfor FRI2, fra TV2 i reguleringsplan for Jarlsø Byggetrinn 5 (plan ID 20170153) til GS2 i reguleringsplan for Jarlsø Byggetrinn 5 (plan ID 20170153).
- Beplanting innenfor felt SMS langs turvei (TV)
- Nærlekeplass innenfor BB2
- Tilknytning til fjernvarmeanlegg