

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Velleksogen

Nasjonal arealplan-ID: 3905 20170163

Forslag reguleringsbestemmelser sist endret: 22.05.2024

Tilhørende plankart sist endret: 15.05.2024

Beslutning	Dato	Saksnummer
Beslutning om høring og offentlig ettersyn, jamfør pbl § 12-10	24.06.2026	068/26
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12		

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etappevis utbygging av inntil 210 boliger på Velleskogen samt tilrettelegge for kjøreadkomst til utbyggingsområdet fra Eikveien via Peer Gynts vei.

2. Reguleringsformål

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

Boligbebyggelse (B1- B18)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK11)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-BB4)
Energianlegg (EA1-EA3)
Renovasjonsanlegg (RA1-RA5)
Uteoppholdsareal (UTE1-UTE6)
Lekeplass (LEK1-LEK10)

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

Kjørevei (KV1-KV12)
Fortau (FO1-FO16)
Gang- og sykkelveg (GS1-GS7)
Annen veigrunn tekniske anlegg / grøft (AVT)
Annen veigrunn grøntareal (AVG1-AVG2)
Holdeplass/plattform (HPP)
Parkeringsplasser (PP1-PP6)

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Naturområde (GN1-GN3)

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 pkt.5)

Naturformål (N1-N4)
Friluftsmål (FL)

2.5 Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

1. Sikringssone frisikt (H140)
2. Faresone høyspenningsanlegg (H370)

b) Sone med særlige krav til infrastruktur

1. Hensynssone flomvei (H410_10)
2. Område for plassering av støygjerde (H410_11 - 16)
3. Hensynssone infiltrasjonsgrøft (H410_17-20)

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

1. Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)
2. Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag

1. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

2.6 Områdebestemmelser (§ 12-7)

Bestemmelsesområde parkeringskjeller (#1, #2)

Midlertidig bygge- og anleggsområde - anleggsvei (#3)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Plassering

Der ikke annet er vist, skal byggegrensen være lik formålsgrensen. Bygningsdeler med fri høyde over terreng over 2,5 m. tillates utkraget inntil 1,7 m utover byggegrense så lenge det ikke er i konflikt med kjøreadkomst for utrykningskjøretøy / stigebil.

Adkomstpiler til de enkelte boligfeltene er retningsgivende. Antall og nøyaktig plassering av adkomstpiler og frisiktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m.

Oppstillingsplass for bil tillates plassert utenfor byggegrense inntil 2 m. fra vei KV3 og fortau langs KV3 og utenfor byggegrense og inntil 2. m. fra vei KV10 og KV12.

3.2 Uteoppholdsareal for boliger

3.2.1 Krav til felles og privat uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet

- Enebolig: 150 m².
- Sekundærleilighet/ hybler (inntil 60m² BRA): 50 m².
- Tomannsbolig: 150 m².
- Rekkehus/ kjedehus/ tremannsbolig/ firemannsbolig: 125 m². Inntil 15m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse
- Seksmannsbolig / lavblokk / høyblokk: 36 m². Inntil 15m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

MUA kommer i tillegg til krav til nærlekeplass og områdelekeplass. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholdsareal:

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

Det kan godkjennes at uteoppholdsarealer og lekeplasser får reduserte solforhold som følge av vegetasjon som ønskes bevart. Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):

- 30 m² pr boenhet i lavblokk/høyblokk
- 50 m² pr boenhet for annen bebyggelse
- Minimum 6 m² av disse skal være privat uteoppholdsareal

3.2.2 Krav til lekeplasser

Nærlekeplass:

Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter.

Avstand fra boliger skal være maksimalt 50 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år. Minimumskrav for utstyr på lekeplass

er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplasser.

Plasseringen av nærlekeplassene LEK1 – LEK6 er retningsgivende. Nøyaktig plassering og hvilke delfelt nærlekeplassene skal være felles for, fastsettes i utomhusplan ved rammesøknad.

Områdelekeplass:

For hver 30.boenhet skal det opparbeides/tilrettelegges for 750 m² til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. 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, evt. også sykkel, skating og/ eller lignende.

Nærmiljøanlegg:

For boligbebyggelsen på Velleskogen skal de tilgrensende idrettsanleggene på Eik fungere som nærmiljøanlegg for den planlagte utbyggingen.

3.3 Støy

Byggeområdene for nye boliger; BF, BK, BB, UTE og LEK

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-21 og teknisk forskrift til Plan- og Bygningsloven TEK17 og NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger» skal legges til grunn for videre planlegging innenfor byggeområdene for nye boliger, feltene BF, BK, BB og uteoppholdsarealer og lekeplasser, feltene UTE og LEK.

Eksisterende boliger langs Peer Gynts vei

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442-21, 5.2 Planlegging av samferdselsanlegg, og teknisk forskrift til Plan- og Bygningsloven TEK17 og NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger», legges til grunn for eksisterende boliger langs Peer Gynts vei som følge av ny utbygging.

Boliger langs Peer Gynts vei som får >1dB / >3 dB støyøkning og overstiger Lden 55dB ved fasade eller på uteplass skal utredes for behov for støytiltak. Forskjellen mellom over 1 dB eller 3 dB er omfanget av tiltak som tilbys.

Det skal etterstrebes å oppnå stille side ut mot veg med skjerming, men der man ikke oppnår dette tilbys lydindu i kompensasjon i øverste etasje med soverom. Innendørs støynivå på soverom ut mot vei skal ikke overskride L p,A,24h = 30dB jfr. krav i teknisk forskrift NS 8175.

Eiendommer vist på kartutsnitt under, skal ha tilgang på uteplasser med døgnekvivalent støynivå L den < 55 dB, slik at støynivået ikke overskrider 55dB eller støynivå før utbygging.

Eiendommer angitt i tabell og vist i kartutsnittet under tilbys støytiltak:



82/482, 82/380, 82/304, 82/256, 82/255, 82/251, 82/356, 82/253, 82/269, 82/384, 82/247, 83/23, 83/207, 83/238, 83/239, 83/240, 83/241, 83/242, 83/243, 83/244, 83/245, 83/246, 83/248

Avbøtende støytiltak vil være;

- Etablering av 1,2 m. høye, tette støygjerd langs Peer Gynts vei innenfor infrastruktursonene H410_2.

- Lydvindu for soverom for 4 boliger som kompensasjon da det ikke lar seg gjøre å etablere utvendig skjerming av soveromsvindu i høyere etasje.

Tiltakene skal tilbys som en frivillig ordning og gjennomføres i samråd med grunneier.

Eventuelle støytiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor feltene BF, BK og BB.

Støy i anleggsperioden:

Ved utbygging i området bør bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrensene som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/21.

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

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

Tabell 5: Anbefalte innendørs støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå, i rom for støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq8h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, overmattingsbedrifter, sykehus og pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støynivå	45 i brukstid		

3.4 Geoteknikk/områdestabilitet

Geoteknisk fagkyndig må gjennomføre en vurdering av behov for oppfølgende grunnundersøkelser innenfor planområdet.

Dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig må foreligge senest ved rammesøknad.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge dokumentasjon på at det er gjennomført nødvendig detaljprosjektering av gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider for det omsøkte tiltaket og nødvendig del av omkringliggende/ berørte områder.

3.5 VAO-plan

Det skal utarbeides en VAO-plan som skal vise hvordan renovasjon, vei, forbruksvann og brannvann, avløp- og overvannstekniske forhold skal løses innenfor planområdet og i sammenheng med overordnet hovedsystem.

Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune. Fagutredning VA og overvann datert 23.04.2024 fra Asplan Viak skal legges til grunn ved videre detaljprosjektering av løsninger for vann, avløp og overvann innenfor utbyggingsområdet for nye boliger.

Infiltrasjonstester må gjøres i forbindelse med detaljprosjekteringen av overvannsystemet.

For boliger hvor det er anbefalt regnbed må det i forbindelse med detaljprosjekteringen av de enkelte feltene vurderes løsninger i samråd med VA-ingeniør.

Avrenningen må hensyntas ved dimensjonering av grøft mellom reguleringsområdet og dyrka mark.

Utforming av veigrøfter for å sikre infiltrasjon og lokal tilbakeholdelse av overvann må beskrives i forbindelse med detaljprosjekteringen av veier og overvannsystemet.

Innenfor feltene regulert til uteoppholdsareal UTE1-UTE5, skal det tilrettelegges for åpen fordrøyning av overvann på terreng.

3.5.1 Overvann

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.

- Inntil 2 års nedbør skal infiltreres så mye som mulig innenfor planområdet.
- Kjente flomveier skal vises i VAO-plan.
- Begrensning for videresendt mengde etter fordrøyning til bekkelukning i Vellebekken er 4,0 l/s per daa.

Løsninger skal være i henhold til Tønsberg kommunes overvannsveileder og 3-trinns-strategi basert på 2-års regn for infiltrasjon, 25-års regn for fordrøyning og 200 års regn for sikre flomveier.

For boliger hvor det er anbefalt regnbed må det i forbindelse med detaljprosjekteringen av de enkelte feltene vurderes løsninger i samråd med VA-ingeniør.

3.6 Stanse og meldeplikt

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.

3.7 Svartlistearter

Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av svartlistearter / fremmedarter der det blir behov for terrengarbeider. Svartlistearter/ fremmedarter er registrert langs sydsiden av Peer Gynts vei i vestre del av veistrekningen.

3.8 Parkering

Krav til parkering inkl. gjesteparkering:

Grunnlag:	Bil:	Sykkel:
Pr. boenhet under 60 m ²	min. 1 / maks. 1	min. 1
Pr. boenhet over 60 m ²	min. 1,5 / maks. 2	min. 2

Min. 5% av antall biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Min. 10 % av antall biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for lading av el-bil.

3.9 Energiløsning

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

Det skal utarbeides plan for energitekniske løsninger for det omsøkte delfeltet og nødvendig del av omkringliggende/ berørte områder, basert på mulighetene for fornybare energikilder. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse for det aktuelle delfeltet.

3.10 Renovasjon

Innenfor områdene RA1-RA5 skal det etableres felles renovasjonsløsning i form av nedgravde containere.

3.11 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert delfelt innenfor BF, BK og BB som skal inkludere nødvendig del av tilhørende lekeplasser og uteoppholdsarealer.

Utomhusplanene skal vise:

- Boligbebyggelsens plassering, høyder og takform.
- Snitt og fasadeoppriss som viser ny bebyggelse, evt. støytiltak, gjerder, terreng og eksisterende tilgrensende bebyggelse. Høyder på eksisterende og planlagt terreng inkl. utforming og plassering av forstøtningsmurer.
- Trær som skal beholdes samt ny beplantning.
- Eksisterende og nye eiendomsgrenser.
- Utforming av og dimensjon på offentlige og felles trafikkområder herunder internveier og manøvreringsareal, avkjørsler, bil- og sykkelparkeringsplasser på bakkeplan og adkomst til parkeringskjellere.
- Framkommelighet for utrykningskjøretøy / brannbil med høydemateriell.
- Eksakt plassering av adkomstpiler og frisktsoner.
- Plassering av renovasjonsløsning, nettstasjon, sykkelparkering, areal for snøopplag og oppstillingsplasser for brannbil/ høydemateriell.
- Utforming og plassering av eventuelle støytiltak.
- Overvannshåndtering inkludert løsning for bortledning av flomvann.
- Utforming av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser inkludert møblering og belysning.
- Eksakt plassering av nærlekeplasser.

Utomhusplanene skal i nødvendig grad vise de midlertidige løsningene som følger av etappevis utbygging slik som; sikring av byggeplass, adkomst- og parkeringsløsninger, løsninger for anleggstrafikk, framkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering, sikker gangadkomst til felles uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder.

3.12 Matjord/overskuddsmasser

Matjord og overskuddsmasser innenfor planområdet skal håndteres slik det er beskrevet i godkjent matjordplan til reguleringsplan for Velleskogen.

3.13 Plan for skadereduserende og kompenserende tiltak ved bygging av avkjøring til Greveskogen videregående skole – vei KV4

Før arbeidene med bygging av ny avkjøring igangsettes, skal det foreligge plan for skadereduserende og kompenserende tiltak som følge av at deler av steinmuren langs Eikveien fjernes. Planen skal utarbeides i samråd med grunneier, veimyndighet og Tønsberg kommune og omfatte tiltak som beskrevet under;

- I anleggsfasen gjennomføres merking av steingjerdet langs Eikveien. Det skal tilstrebes å minimere skader på gjenværende del av murkonstruksjonen nord og syd for avkjørselen. Steinen fra de partier som rives, gjenbrukes og flyttes til andre deler av steingjerdet for restaurering.
- Steingjerdets profil skal søkes fremhevet ved å fjerne trær og annen vegetasjon som har slått rot i konstruksjonen og ved å senke terrenget i grøftene.
- Møtet ved Tønsberg by, Sem herred og Jarlsbergs tidligere eiendomsgrense skiltes jf. tidligere «Bygrinda».

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse

Fellesbestemmelse for byggeområdene BF, BK og BB

Innenfor områdene BF, BK og BB kan det etableres boligbebyggelse på inntil 3 etasjer. Gesims- og mønehøyder, takform, utnyttelsesgrad etc. er fastsatt i bestemmelsene for det enkelte feltet. Bestemmelsen overstyrer Pbl. §29-4 1. ledd.

Arkitektonisk utforming, materialvalg og fargebruk skal ilegges stor vekt slik at bebyggelsen innenfor det enkelte feltet gir et helhetlig og harmonisk uttrykk. Støttemurer, skråninger og kjøreveier skal søkes tilpasses området eksisterende terreng. Adkomstpiler til de enkelte boligfeltene er retningsgivende. Nøyaktig plassering av adkomstpil og frisiktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m. Internveier innenfor feltene BF, BK og BB kan etableres utenfor de regulerte byggegrensene.

Ved utbygging av felter som grenser mot naturområde GN1, GN2 og GN3, skal det i anleggsfasen etableres gjerder eller liknende mot naturområdene, slik at inngrep i naturområdene forhindres.

4.1.1 Boligbebyggelse B1- B18

Omfatter eksisterende bebyggelse langs Eikveien og Peer Gynts vei i forbindelse med ombygging av Peer Gynts vei.

B1-B4: Omfatter frisiktsone fra kjøreadkomst til Eikveien nr. 21, 23 og 25 samt frisiktsone fra kjøreadkomst til Eikveien nr. 25 og Peer Gynts vei.

B5: Omfatter areal for ombygging av kjøreadkomst fra Peer Gynts vei til Peer Gynts vei nr. 2A og 2B.

B6: Innenfor området tillates anlagt ny forstøtningsmur i tilknytning til ombygging av kjøreadkomst til Peer Gynts vei nr. 2A og 2B.

B7-B18: Omfatter frisiktsoner mot Peer Gynts vei og del av boligeiendommer hvor det tilbys støygjerde mot Peer Gynts vei.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF3

Fellesbestemmelse for byggeområdene BF1-BF3

Innenfor områdene tillates etablert frittliggende småhusbebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres med saltak, flatt tak, eller pulttak.

Takvinkel på saltak skal være mellom 25 og 35 grader.

Takvinkel på pulttak skal være min. 8 grader.

Ved bruk av pulttak, regnes nedre gesims som gesims saltak og øvre gesims som mønehøyde.

Ved saltak tillates ark eller takoppløft innenfor 1/3 av takflatens lengde. Ark eller takoppløft skal underordne seg takets hovedform ved at arkens/kobbhusets møne og oppløftets øvre kant er synlig lavere enn husets møne tilsvarende 0,4 meter

Garasje/ carport og utvendige boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge. Maksimal tillat BYA for biloppstillingsplass / frittstående garasje / carport skal ikke overstige 50 m2. Maksimal byggehøyde for frittliggende garasje carport skal ikke overstige 4,5 m. fra gjennomsnitt ferdig planert terreng ved bruk av saltak og ikke overstige 3,5 m ved bruk av flatt tak.

Felt BF1

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 35%.

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 43,5.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 47,5.

Felt BF2

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 35%.

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 47,3.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 51,3.

Felt BF3

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 35%.

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 36,7.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 40,7.

4.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK11

Fellesbestemmelse for byggeområdene BK1-BK11

Innenfor områdene BK1-BK7 tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus, kjedehus, tomannsboliger, firemannsboliger og seksmannsboliger.

Innenfor områdene BK8-BK11 tillates også frittliggende småhusbebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres med saltak, flatt tak, eller pulttak.

Takvinkel på saltak skal være mellom 25 og 35 grader.

Takvinkel på pulttak skal være min. 8 grader.

Ved bruk av pulttak, regnes nedre gesims som gesims saltak og øvre gesims som mønehøyde.

Ved saltak tillates ark eller takoppløft innenfor 1/3 av takflatens lengde. Ark eller takoppløft skal underordne seg takets hovedform ved at arkens/kobbhusets møne og oppløftets øvre kant er synlig lavere enn husets møne tilsvarende 0,4 meter.

Garasje/ carport og utvendige boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge.

Maksimal tillat BYA for biloppstillingsplass / frittstående garasje / carport skal ikke overstige 50 m².

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 4,5 m. fra gjennomsnitt ferdig planert terreng ved bruk av saltak og ikke overstige 3,5 m ved bruk av flatt tak.

Felt BK1

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 65%.

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 43,9.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 47,9.

Felt BK2

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 50%.

Sone 1:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 42,1.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 46,1.

Sone 2:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 41,2.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 45,2.

Felt BK3

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 45%.

Sone 1:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 41,4.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 45,4.

Sone 2:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 39,9.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 43,9.

Felt BK4

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 60%.

Sone 1:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 43,0.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 47,0.

Sone 2:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 42,0.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 46,0.

Felt BK5

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 65%.

Sone 1:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 43,0.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 47,0.

Sone 2:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 42,1.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 46,1.

Felt BK6

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 50%.

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 42,7.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 46,7.

Felt BK7

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 40%.

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 43,5.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 47,5

Felt BK8

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 45%.

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 46,4.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 50,4.

Felt BK9

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 40%.

Sone 1:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 41,5.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 45,5.

Sone 2:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 39,7.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 43,7.

Felt BK10

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 40%.

Sone 1:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 39,7.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 43,7.

Sone 2:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 41,3.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 45,3.

Sone 3:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 40,5.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 44,5.

Felt BK11

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 30%.

Sone 1:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 40,9.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 44,9.

Sone 2:

Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 39,9.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 43,9.

4.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1-BB4

Fellesbestemmelse for byggeområdene BB1-BB4

Innenfor områdene tillates etablert leilighetsbygg / lavblokk med parkeringskjeller.

Innenfor området tillates opparbeidet kjørevei til boligbebyggelsen.

Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller flatt tak.

Takvinkel på saltak skal være mellom 25 og 35 grader.

Takvinkel på pulttak skal være min. 8 grader.

Ved saltak tillates ark eller takoppløft innenfor 1/3 av takflatens lengde.

Ark eller takoppløft skal underordne seg takets hovedform ved at arkens/kobbhusets møne og oppløftets øvre kant er synlig lavere enn husets møne tilsvarende 0,4 meter.

For tekniske føringsveier, heissjakter, trappehus og ventilasjonsoppbygg, tillates de angitte kotehøydene for maks gesims ved flatt tak overskredet med inntil 1,5 m. Ved saltak pulttak tillates overskredet med 0,5 m over maks mønehøyde. Installasjoner på tak skal trekkes inn fra fasadelivet.

Felt BB1

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 65%.

Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige kote c+47,8.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+51,8.

Felt BB2

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 60%.

Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige kote c+50,8.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+54,8.

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 65%.

Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige kote c+50,8.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+ 54,8.

Felt BB4

Maksimum utnyttelsesgrad %BYA= 65%.

Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige kote c+49,8.

Ved bruk av saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote c+53,8.

4.2 Energianlegg EA1-EA3

Innenfor områdene tillates etablert nettstasjon.

4.3 Renovasjonsanlegg RA1-RA5 (felles)

På områdene skal det etablert felles renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere for de nye boligene innenfor planområdet.

4.4 Uteoppholdsareal UTE1-UTE6 (felles)

UTE1 – UTE6 skal være felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor planområdet.

Utformingen av områdene skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

Innenfor feltene regulert til uteoppholdsareal UTE1-UTE5, skal det tilrettelegges for åpen fordrøyning av overvann på terreng.

Innenfor områdene UTE2 – UTE6 tillates opparbeidet kjørbare vei for utrykningskjøretøy / stigebil og felles kjørevei til tilgrensende boligbebyggelse.

Veistandard, linjeføring og endelig plassering skal ivareta kravet til fremkommelighet for utrykningskjøretøy / stige bil og fremgå av utomhusplan og fastsettes ved rammesøknad for det enkelte delfeltet.

Områdene UTE1 – UTE6 skal opparbeides med beplantning, belysning og benker slik at de kan fungere som sosiale møteplasser i kombinasjon med lekearealene.
Eksisterende terreng og tregrupper skal i størst mulig grad forsøkes bevart.

Innenfor tunområdene UTE1 – UTE6 tillates etablert en sykkelbod pr. felt for parkering og vedlikehold av sykler og sykkelvogn med mulighet for lading av el-sykler.
Størrelsen på bodene er begrenset til maksimum 50 m².
Areal som opptas av sykkelbodene skal ikke trekkes fra ved beregning av krav til MUA.

4.5 Lekeplass LEK1-LEK10 (felles)

LEK1 – LEK 10 skal være felles nærlekeplasser for beboerne innenfor planområdet.
Nærlekeplassene skal utformes slik at de inngår som en naturlig del av tilgrensende uteoppholdsarealer og grøntområder.
Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

Plasseringen av områdene LEK1 – LEK6 er retningsgivende. Nøyaktig plassering fastsettes gjennom ved utarbeidelse av utomhusplan til ved rammesøknad. Lekeplass LEK8 skal inngjerdes med hensikt å sikre området mot trafikkfare fra kjørevei og tilgrensende parkeringsareal.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Offentlig formål

Følgende arealer reguleres til offentlig formål;
Veg KV1 (Eikveien), KV2 (Peer Gynts vei) og KV3 (samlewieien på utbyggingsområdet).
Kjørevei KV4 (kjøreadkomst til Greveskogen videregående skole).
Fortau FO1-FO16.
Gang-/ sykkelvei GS1-GS7.
Annen veigrunn – tekniske anlegg/ grøft AVT der hvor arealet grenser til offentlig vei, fortau eller gang-/ sykkelvei.
Holdeplass – plattform HPP.
Parkering P.

5.1.1 Fellesbestemmelse, høyde på vei

Høyde på vei KV3, KV10, KV11 og KV12 er fastlagt i plan- og profiltegninger datert 30.06 og 31.08.2023.
Høyde på vei kan avvikes med +/- 0,25 m.

5.2 Kjørevei KV1, KV2, KV3 og KV4

5.2.1 Veg KV1 Eikveien (offentlig)

KV1 reguleres i henhold til gjeldende reguleringsplan med de tilpasninger som følger av omlegging av kjøreadkomsten til Greveskogen videregående skole og ombygging av krysset Eikveien – Peer Gynts vei.

5.2.2 Veg KV2 Peer Gynts vei (offentlig)

Peer Gynts vei reguleres med kjørebanebredde på 5,25 m. inkl. veiskulder og fortau på 2,75 m. inkludert skulder. Grøftebredden vil variere i bredde avhengig av avstanden inn til

tilgrensende boligeiendommer.

5.2.3 Veg KV3 Samlevei innenfor utbyggingsområdet (offentlig)

Veg KV3 reguleres med kjørebanebredde på 5,25 m. inkl. veiskulder og fortau på 2,75 m. inkludert skulder på hovedstrekningen nordover. Grøftebredde 1,5 m.
Østre sløyfer reguleres med kjørebanebredde 5 m. inkl. skulder. Grøftebredde 1,5 m.

5.2.4 Kjørevei KV4 (offentlig)

KV4 skal fungere som kjøreadkomst til Greveskogen videregående skole og som kjøreadkomst til boligene i Eikveien 8, 10A og 10B, 12, 16B og 18A og 18B.
Søndre del skal fungere som bussoppstillingsplass og utkjøring til Eikveien.

I forbindelse med opparbeidelse av ny avkjøring fra Eikveien skal det gjennomføres skadereduserende og kompenserende tiltak som følge av at deler av steinmuren langs Eikveien fjernes. Arbeidene skal gjennomføres i tråd med plan for skadereduserende og kompenserende tiltak ved bygging av avkjøring til Greveskogen videregående skole jfr. § 3.13.

5.3 Kjørevei KV5-KV12

5.3.1 Kjørevei KV5-KV12 (felles)

KV5 skal fungere som felles adkomstvei til byggeområde BB1 og BK6 samt parkeringskjeller og tilgrensende parkeringsareal. Veien reguleres med 6,25 m. kjørebanebredde og 1 m. grøft.

KV6 skal fungere som felles adkomstvei til byggeområde BB1 samt tilgrensende parkeringsareal. Veien reguleres med kjørebanebredde på 4,0 m. inkl. skulder og med 1 m. grøft.

KV7 skal fungere som felles adkomstvei til byggeområde BB2 og BB3. Veien reguleres med kjørebanebredde på 4,0 m. inkl. skulder og med 1 m. grøft.

KV8 skal fungere som felles adkomstvei til parkeringskjeller for byggeområde BB2 og BB3 samt tilgrensende parkeringsareal. Veien reguleres med 6,25 m. kjørebanebredde.

KV9 skal fungere som felles adkomstvei til parkeringskjeller for byggeområde BB4 og felles adkomstvei langs nordsiden av byggeområde BB4 fram til byggeområde BB3.
Adkomstvei langs nordsiden av BB4 reguleres med kjørebanebredde på 4,0 m. inkl. skulder og med 1 m. grøft.

KV10 skal fungere som felles adkomstvei til byggeområde BF1 og BK1 samt tilgrensende parkeringsareal. Veien reguleres med kjørebanebredde på 5,0 m. inkl. skulder og med 1 m. grøft.

KV11 skal fungere som felles adkomstvei til byggeområde BK2 og BK3. Veien reguleres med 5,0 m. kjørebanebredde inkl. skulder og 1 m. grøft.

KV12 skal fungere som felles adkomstvei til byggeområde BK3, BK4, BK5 og BK6 samt tilgrensende parkeringsareal. Veien reguleres med kjørebanebredde på 5,0 m. inkl. skulder og med 1 m. grøft.

5.4 Fortau FO1-FO16 (offentlig)

Fortau FO1 reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

Fortau FO2-FO16 reguleres med en bredde på 2,75 m. inkludert skulder.

5.5 Gang- og sykkelveg GS1-GS7 (offentlig)

Gang-/ sykkelvei GS1 reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

Gang-/ sykkelvei GS2-GS7 tilpasses ombygging av krysset Eikveien-Peer Gynts vei og ny avkjøring til Greveskogen videregående skole som vist på plankartet.

5.6 Annen veigrunn tekniske anlegg / grøft AVT (off. / felles / annen eierform)

Formålet omfatter grøft og annet sideterreng i tilknytning til kjøreveier, fortau og gang-/ sykkelveier.

5.7 Annen veigrunn grøntareal AVG1 (felles) -AVG2 (offentlig)

Formålet omfatter restareal mellom grøftearealer og annet areal.

Innenfor området AVG1 kan det etableres parkeringsareal.

5.8 Holdeplass/plattform HPP (offentlig)

Arealet omfatter plattform for passasjerer langs bussoppstillingsplass.

5.9 Parkering P (offentlig)

Arealet omfatter eksisterende parkeringsplass innenfor Greveskogen videregående skole og reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

5.10 Parkeringsplasser PP1-PP6 (felles)

Parkeringsareal PP1 skal fungere som felles parkering og gjesteparkering for beboerne i BK1. Parkeringsareal PP2, PP3 og PP4 skal fungere som felles parkering og gjesteparkering for beboerne innenfor byggeområdene BK3 – BK6.

Parkeringsareal PP5 skal fungere som gjesteparkering for beboerne i BB2 -BB4.

Parkeringsareal PP6 skal fungere som felles parkering og gjesteparkering for beboerne innenfor byggeområdene BK7 og BK8.

6. Grønnstruktur

6.1 Naturområde GN1-GN3 (privat)

Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

Innenfor områdene skal eksisterende vegetasjon ivaretas.

Det tillates normale skjøtselstiltak av skogen slik som felling av trær som står i fare for å velte inn over tilgrensende byggeområder eller dyrka mark. Skjøtselstiltakene skal opprettholde naturtypen.

Kommunen kan tillate tilretteleggingstiltak for friluftslivet slik som opparbeiding og utbedring av stiforbindelser gjennom områdene GN1 og GN2.

Kommunen kan tillate opparbeiding og utbedring av stiforbindelser gjennom område GN3 for å begrense ferdsel og tråkk på øvrig del av området.

Gjennom områdene GN1 og GN2 tillates det etablert flomvei og kommunaltekniske anlegg slik som infiltrasjonsgrøfter / overvannsledning jfr. § 8.3.

7. Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.1 Naturformål N1-N4 (privat)

Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

Innenfor områdene skal påstående vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

Det tillates normal skjøtsel, rydding i frisiktsonene, felling av trær som står i fare for å velte inn over tilgrensende trafikkarealer og tiltak i tråd med plan for skadereduserende og kompenserende tiltak ved bygging av avkjøring til Greveskogen videregående skole jfr. § 3.13.

7.2 Friluftsmål FL (privat)

Området skal være tilgjengelige for allmennheten.

Den sentrale delen av området er båndlagt etter lov om kulturminner jfr.

reguleringsbestemmelsene § 8.6.

Søndre og østre del av området omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.

reguleringsbestemmelsene § 8.5.

8. Hensynssoner

8.1. Sikringssone friskt H140

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates i frisiktsonen.

8.2 Faresone høyspenningsanlegg – trafo H370

Nettstasjon / trafo har en faresone på 10 m. som ikke kan bebygges med bolig eller annen bygning for permanent opphold.

8.3 Krav vedrørende infrastruktur

8.3.1 Hensynssone for flomvei H410_10

Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for flomvei.

Der hvor hensynssonen krysser kjøreveiene skal vannet ledes under veien.

Løsningen dimensjoneres i henhold til VAO-plan.

8.3.2 Hensynssone for plassering av støygjerder H410_11-16

Innenfor sonen kan det etableres tette støygjerder.

8.3.3 Hensynssone for infiltrasjonsgrøfter H410_17-20

Innenfor hensynssonen skal det etableres infiltrasjonsgrøfter.

Løsningen dimensjoneres i henhold til VAO-plan.

8.4 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Hensynssonene omfatter fire eiketrær avmerket med hensynssoner innenfor planområdet.

Eiketrærne tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning, skal det iverksettes og dokumenteres gjennomføring med særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme.

Nødvendige beskæringstiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige.

Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i grunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

Innenfor hensynssonen som omfatter f_LEK10 og BK11 tillates det ikke byggetiltak eller terrenginngrep som kan skade trærnes røtter, stamme eller greiner.

8.5 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Hensynssonen skal fungere som buffersone rundt området som båndlegges etter lov om kulturminner (H730).

Innenfor området skal påstående vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

Det kan tillates skjøtsel av vegetasjonen, rydding og felling av trær som står i fare for å velte inn over tilgrensende bolig- eller trafikkarealer. Ved behov for skjøtsel og hogst, må arbeidet avklares av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

Inngrep i terreng som for eksempel anlegg av stier, tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeposering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.

8.6 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor området H730 er det registrert kulturminner. Kulturminnene er automatisk fredet etter lov om kulturminner § 4, jfr. §3.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Inngrep i terreng som for eksempel anlegg av stier, tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeposering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt. Ved behov for skjøtsel og hogst, må arbeidet avklares med ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

9. Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #1 og #2. Område for etablering av parkeringskjellere

Innenfor bestemmelsesområdene tillates etablert parkeringskjellere. Parkeringskjellerne skal ha adkomst fra samleveien KV3 eller tilstøtende internveier.

9.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde - anleggsvei #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det anlegges midlertidig anleggsvei fra Velleveien til utbyggingsområdet.

Etter avsluttet utbygging skal anleggsveien fjernes og midlertidig bygge- og anleggsområde oppheves.

Arealet skal tilplantes og tilbakeføres til skogsmark.

Der anleggsveien ligger på dyrka mark i øst, skal anleggsveien fjernes og arealet tilbakeføres til dyrkamark jfr. matjordplanen.

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Helhetlig plan for utbyggingsrekkefølge av boligfeltene innenfor BF, BK og BB. Denne skal vise i hvilken rekkefølge de enkelte feltene skal utbygges med tilhørende infrastruktur inkl. leke- og uteoppholdsarealer. Planen skal være veiledende og skal kunne justeres undervegs i utbyggingen.
- Utomhusplan for det omsøkte delfeltet innenfor BF, BK og BB med tilhørende nærlekeplass og områdelekeplass samt nødvendig del av omkringliggende/ berørte områder jfr. § 3.11.
- Plan for energitekniske løsninger for det omsøkte delfeltet innenfor BF, BK og BB og nødvendig del av omkringliggende/ berørte områder, basert på mulighetene for fornybare energikilder jfr. § 3.9.
- Plan for håndtering av støy i anleggsfasen for det omsøkte delfeltet innenfor BF, BK og BB og nødvendig del av omkringliggende/ berørte områder jfr. § 3.3.
- Dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig på at tilstrekkelig undersøkelser av grunnforhold er gjennomført for planområdet jfr. § 3.4.

- Godkjent VAO-plan for det omsøkte tiltaket og nødvendig del av omkringliggende berørte områder jfr. § 3.5.
- Godkjent matjordplan jfr. § 3.12.
- Tekniske planer godkjent av vegmyndighet som viser utformingen av midlertidig anleggsvei, jfr. § 9.2.
- Godkjent anleggsplan som skal beskrive trafikksikkerhetstiltak og tiltak for å regulere biltrafikk i Peer Gynts vei i tilknytning til byggefasen i utbyggingsområdet.

10.2 Igangsettingstillatelse

Sikringstiltak i byggeperioden:

Allmennheten skal beskyttes mot uønskede hendelser i byggeperioden. Sikringstiltak skal til enhver tid følge gjeldende nasjonale standarder for byggeplasser.

Det gjelder eksempelvis gjerder, trafikksikkerhetstiltak, skilting og beskyttelse mot støv og støy. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 30 boliger innenfor det nye utbyggingsområdet før ferdigstilling av;

- Peer Gynts vei KV2 med fortau.
- Krysset Eikveien – Peer Gynts vei.
- Ny avkjøring til Greveskogen videregående skole inkludert parkeringsplasser og veiarealer KV4 jfr. § 5.2.4.

Ombygging av Peer Gynts vei KV2, krysset Eikveien – Peer Gynts vei og avkjøringen til Greveskogen videregående skole skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse for flere enn 30 boliger innenfor det nye utbyggingsområdet.

Før det gis igangsettingstillatelse for Peer Gynts vei KV2 skal det foreligge;

- Tekniske planer godkjent av kommunen som viser utforming av vei med fortau.
- Signerte avtaler som dokumenterer at tiltakshaver har ervervet nødvendig areal og rettigheter for gjennomføring av planen.

Før det gis igangsettingstillatelse for vei KV4, skal det foreligge;

- Tekniske planer godkjent av vegmyndighet som viser utformingen av krysset Eikveien – Peer Gynts vei og ny avkjøring til Greveskogen videregående skole.
- Signerte avtaler som dokumenterer at tiltakshaver har ervervet nødvendig areal og rettigheter for gjennomføring av planen.
- Tekniske planer godkjent av kommunen som viser utformingen veiarealer, parkeringsarealer og bussoppstilling i tilknytning til Greveskogen videregående skole.
- Plan for skadereduserende og kompenserende tiltak ved bygging av avkjøring til Greveskogen videregående skole jfr. § 3.13.
- Opparbeidete biloppstillingsplasser til erstatning for de som bortfaller som følge ny oppstillingsplass for busser. Plasseringen av erstatningsplassene skal avklares i samråd med Greveskogen videregående skole.

Før det gis igangsettingstillatelse for samlevei KV3 og kjøreveiene KV5- KV12, skal det foreligge;

- Tekniske planer godkjent av kommunen som viser utforming av veiene (KV3 og KV5 – KV12) tilpasset etappevis utbygging.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BF, BK og BB, skal midlertidig anleggsvei være opparbeidet. Rydding av skog kan tillates før anleggsveien er opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BF, BK og BB, skal det foreligge avtale med

nettselskapet om trase for kabler og plassering av fordelingsskap og trafo.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge dokumentasjon på at det er gjennomført nødvendig detaljprosjektering av gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider for det omsøkte tiltaket og nødvendig del av omkringliggende/ berørte områder jfr. § 3.4.

10.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor feltene BF, BK og BB, skal eventuelle støytiltak for eksisterende boliger langs Peer Gynts vei være etablert jfr. § 3.3.

Før det gis brukstillatelse for flere enn 30 boliger innenfor feltene BF, BK og BB, skal følgende være ferdigstilt:

- Peer Gynts vei KV2, med fortau.
- Krysset Eikveien – Peer Gynts vei.
- Ny avkjøring til Greveskogen videregående skole inkludert parkeringsplasser og veiarealer KV4 jfr. § 5.2.4.

Vei, fortau og parkering på bakkeplan:

Før det gis brukstillatelse innenfor delfelter under kategorien BF, BK og BB, skal tilhørende parkeringsplasser på bakkeplan (PP1-PP6) og adkomstveier (KV5-KV12) for de omsøkte delfeltene være opparbeidet og vei KV3 inkludert fortau være opparbeidet frem til avkjøringene til de aktuelle delfeltene.

Vann- og avløpsanlegg og tiltak for overvannshåndtering:

Før det gis brukstillatelse innenfor delfelter under kategorien BF, BK og BB, skal vann- og avløpsanlegg og tiltak for overvannshåndtering for de omsøkte delfeltene være ferdigstilt.

Parkeringskjellere:

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BB1, BB2, BB3 og BB4, skal tilhørende parkeringskjellere være ferdigstilt.

Renovasjon:

Før det gis brukstillatelse innenfor delfelter under kategorien BF, BK og BB, skal følgende renovasjonsanlegg være ferdigstilt:

BF1, BF2, BK1, BK2:	Renovasjonsanlegg RA1.
BK3, BK4, BK5, BK6, BB1, BK10, BK11, BF3:	Renovasjonsanlegg RA2 og RA3.
BB1, BB2, BK7, BK8, BK9:	Renovasjonsanlegg RA4.
BB3, BB4:	Renovasjonsanlegg RA5.

Nærlekeplasser og områdelekeplass:

Før det gis brukstillatelse innenfor delfelter under kategorien BF, BK og BB, skal følgende nærlekeplasser og områdelekeplasser være ferdigstilt. Ved ferdigstillelse vinterstid, tillates utsettelse av planting/ tilsåing til påfølgende vår.

Felt:	Nærlekeplass	Områdelekeplass:
BF1	LEK1	UTE1
BF2:	LEK1	UTE1
BF3:	LEK9	UTE4
BK1:	LEK1	UTE1
BK2:	LEK1	UTE1

BK3:	LEK2	UTE2
BK4:	LEK2	UTE2
BK5:	LEK3	UTE3
BK6:	LEK3	UTE3
BK7:	LEK7, LEK8	UTE4
BK8:	LEK8	UTE4
BK9:	LEK8	UTE4
BK10:	LEK9	UTE4
BK11:	LEK10	UTE2
BB1:	LEK3, LEK4	UTE3, UTE4
BB2:	LEK4	UTE4
BB3:	LEK5, LEK6	UTE5, UTE6
BB4:	LEK6, LEK7	UTE6

FORSLAG