



## Reguleringsbestemmelser

# Detaljregulering Øvre Fjuk B\_F 6-8

PLAN-ID: 023619073

Reguleringsplankart er datert 14.05.2024, rev. 20.09.2024  
Reguleringsbestemmelser er datert: 14.05.2024, rev. 15.11.2024 iht. vedtak i KST  
Planbeskrivelse er datert: 14.05.2024

Oppstartsmøte	23.10.2019
1.gangsbehandling i formannskapet	13.09.2022
Offentlig ettersyn	22.09.2022-10.11.2022
2. gangs behandling i formannskapet	05.11.2024
Vedtak i kommunestyret	12.11.2024

---

Ordfører

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging i tråd med kommunedelplan for Årnes. Det legges hovedsakelig til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur, samt trafikksikre adkomstløsninger og gode leke-, oppholds- og aktivitetsmuligheter.

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-4 (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-4 (1112)
- Renovasjonsanlegg, BRE1-4 (1550)
- Lekeplass, BLK (1610)

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

- Kjørveg, SKV1-6 (2011)
- Fortau, SF1-4 (2012)
- Gang- og sykkelveg, SGS1-3 (2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG (2019)
- Parkering, SPA (2082)
- Kombinert samferdselsformål, kjørbare gang- og sykkelveg, SKF (2800)



Grønnstruktur (PBL. § 12-5, nr. 3)

- Blå/grønnstruktur, GBG1-4 (3002)
- Turdrag, GTD (3030)

Hensynssoner (PBL. § 12-6)

- Sikringssone frisikt, H140\_1-7 (140)
- Faresone ras- og skredfare, H310\_1-3 (310)
- Faresone flomfare, H320\_1-2 (320)

Bestemmelsesområder (PBL. § 12-7)

- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer, #1

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Utomhusplan

Utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 for hele det enkelte delområde skal følge søknad om tiltak. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor det enkelte delområde. Utomhusplanen blir bindende for opparbeidelse av utomhusarealet. Med utomhusplanen skal det medfølge en skriftlig redegjørelse.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Areal avsatt til nettstasjon(er)
- Dokumentere adkomst for utrykningskjøretøy
- Gangsoner adskilt fra kjøreveg
- Vegetasjon med plassering og artsvalg
- Beskrivelse av hvordan kulturminner er ivaretatt
- Flomveier
- Sol- og skyggeanalyse
- Terrengforhold som viser eksisterende koter og ferdig planert terreng.
- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Parkeringsplasser og carporter/garasjer
- Sykkelparkeringsplasser
- Snølagringsareal
- Lekeplasser og grøntareal, herunder en plan for innhold og kvaliteter i lekeplasser
- Overvannshåndtering.
- Tilknytning til vei, atkomst til bebyggelsen, internt vegnett med snuplasser og parkeringsløsning.
- Utforming av uteområdet med høydeangivelser; herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger, beplantning og vegetasjon. Universell utforming skal dokumenteres så langt det lar seg gjøre.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon
- Ved søknad om tiltak skal det medfølge fasadeoppriss og snitt av bygg sammen med nærliggende eksisterende bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Renovasjon

## 2.2 Uteoppholdsareal og nærlekeplasser

### 2.2.1 Generelt

Felles leke- og utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

### 2.2.2 Krav og innhold til minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal settes av minimum 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet innenfor delfeltene BKS1-4.

Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Arealene skal være skjermet for trafikkfare, forurensning og skal ikke ha støynivå som overskrider 55dB.

Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 m<sup>2</sup>, eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter kan ikke medregnes i leke- eller uteoppholdsarealet. Parkeringsareal, arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn, eller er avsatt til nærlekeplass, skal ikke regnes med som del av uteoppholdsareal.

### 2.2.3 Krav til å opparbeide nærlekeplass og plassering

Alle boenheter innenfor feltene BKS1-4 skal være tilknyttet en nærlekeplass. En nærlekeplass skal ligge på bakken og kan maks betjene 20 boenheter. Avstanden mellom en bolig og nærlekeplass skal maksimalt være på 50 meter, med unntak av 100 meter avstand i de tilfeller boligene har direkte utsikt til nærlekeplass.

### 2.2.4 Minimumskrav for nærlekeplasser

En nærlekeplass skal være minst 150 m<sup>2</sup> og lekearealene skal tilpasses de minste barna.

Nærlekeplasser skal inneholde minst tre ulike lekeapparater, en sandkasse og en sittegruppe. Minst et av lekeapparatene og sandkassen skal være universelt utformet.

Nærlekeplasser som grenser mot veg, skal gjerdes inn med et lavt tregjerde.

## 2.3 Parkering

Parkeringsplass SPA er ikke omfattet av disse bestemmelsene.

Parkeringsdekning per boenhet for de ulike delområdene:

Delområde	Bil Min-maks	Gjesteparkering	Sykkel Minst
BKS1-4	1,3 - 1,5	0,2	2
BFS1-4	2		2

Hver boenhet skal ha minimum 1 parkeringsplass i garasje, og som klargjøres med føringsveier for elektrisk infrastruktur. Krav om antall gjesteparkeringer kommer i tillegg.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges som HC-plasser og plasseres nær inngangsparti.

Minst 50 % av sykkelparkeringene pr. boenhet skal være innendørs, og klargjøres med føringsvei og plass til elektrisk infrastruktur for ladeanlegg for el-sykkel. Resterende sykkelparkeringer skal

plasseres nær hovedinnganger, og skal minimum ha fastmonterte sykkelstativ med mulighet for å låse fast sykler.

## **2.4 Overvann**

Overvann skal håndteres på egen eiendom. Utbyggingen i planområdet skal ikke føre til økt mengde overvann til vassdrag. Tre-trinns strategien for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjekteringen. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer, og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av. Overvann som slippes på kommunalt nett skal ikke overstige 1 l/s/daa. Overvann tillates ikke tilført eller koblet til fylkeskommunens anlegg (kum/sandfang).

## **2.5 Støy**

For både utendørs og innendørs støynivå gjøres grenseverdiene gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442), eller til enhver tids gjeldende veileder, gjeldende for planen.

Retningslinjene for støy skal også gjelde i anleggsperioden.

## **2.6 Massehåndtering**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent massehåndteringsplan. Planen skal redegjøre for tilkjøring og bortkjøring av masser, samt tiltak for å hindre spredning av svartelistede arter i området. BFS2 og BFS4 er unntatt dette kravet.

## **2.7 Matjordplan**

Det skal lages en bindende matjordplan som sikrer flytting av dyrket og dyrkbar jord, slik at dette kan gjenbrukes. Flytting av dyrket og dyrkbar jord skal skje før det gis tillatelse til tiltak på dyrket eller dyrkbar jord.

Matjordsplanen skal utarbeides av et foretak med kompetanse på jordflytting.

Matjordsplanen skal være godkjent av kommunen ved landbrukskontoret innen det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet.

## **2.8 Terrengebearbeidelse**

Bebyggelse, utomhusareal, og veg skal tilpasses eksisterende terreng der det er mulig og hensiktsmessig for bebyggelsen og veg. Nødvendig terrengendringer for å oppnå kravet til stigningsforhold til veg og geoteknikk kan tillates.

Det tillates ikke å etablere skråninger som er brattere enn 1:3.

Der terreng bearbeides skal det tilsåes med egnede vekster.

Støttemurer kan maks ta opp til sammen 1 høydemeter pr. delfelt. Støttemurer skal ikke føres opp utenfor byggegrense, og skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrenser, kan bygges på nabogrense ved skriftlig godkjennelse fra nabo. Utforming av støttemurer skal ha material- og fargevalg som står i forhold til tilgrensende bebyggelse, materialer, belysning og beplantning.

## **2.9 Universell utforming**

Byggenes utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til fremkommelighet og orienterbarhet ivaretas.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av bebyggelse, felles uteoppholdsareal, renovasjonsløsninger og trafikkanlegg.

Boliger i første etasje skal ha trinnfrie og tydelige markerte innganger.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

## **2.10 Estetisk utforming**

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. I byggesøknaden skal følgende beskrives og redegjøres for:

- Materialvalg på fasader og tak. Det skal fortrinnsvis benyttes trevirke som bygningsmateriale, med unntak av der det er nødvendig med mur grunnet sokkeletasje. Det tillates ikke reflekterende flater på fasade og tak etc. Solcellepaneler kan tillates.
- Fargevalg på takplater og fasader skal vurderes for de ulike delområdene samlet.
- Feltene skal ha et tydelig og enhetlig estetisk uttrykk. Planområdet som helhet skal ha variasjon i form og uttrykk.
- Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den tilpasser seg omkringliggende bebyggelse og landskap, og for å minimere fjernvirkning.

## **2.11 Energiforbruk og forurensning**

Sammen med byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige tekniske løsninger med hensyn til energiforbruk og forurensning.

## **2.12 Geoteknikk**

Ved søknad om tiltak på hvert enkelt delfelt skal det være vedlagt en geoteknisk vurdering, i henhold til geoteknisk rapport datert 29.09.2023 og innledende geoteknisk vurdering datert 27.02.2024. Uavhengig kontroll/kvalitetssikring skal gjennomføres av uavhengig foretak.

## **2.13 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes andre typer automatiske fredete kulturminner enn de som fremkommer av foreliggende kulturminneundersøkelser, må arbeidet straks stanses. Fylkeskommunen skal straks varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvarlige som utfører arbeidet innenfor planområdet skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

## **2.14 Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet (maksimalt) og fra hvilken vei området skal ha adkomst fra, er bindende. Avkjørselspiler er bindende for hvilken vei atkomsten skal opparbeides fra. Avkjørslene tillates forskjøvet i lengderetningen.

# **3. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

## **3.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak innen BKS-feltene**

Før første tillatelse til tiltak innen BKS-feltene kan gis, skal det utarbeides en ny helhetlig illustrasjonsplan for hele planområdet som tilfredsstiller kravet til brukbarhet og funksjonalitet. Illustrasjonsplanen skal utarbeides på grunnlag av gjeldende lover og regler og baseres på lesbare og tydelige ordensprinsipper som sikrer god funksjonalitet og bokvalitet. Ny bebyggelse skal forholde seg planmessig til ny veg o\_SKV2, og det tillates ikke lange, visuelt

sammenhengende garasjerekker mot o\_SKV2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse inntil planområdet på en god måte, både med hensyn til plassering (herunder avstand til nabobebyggelse), utforming, høydevirkning inkl. skyggeeffekter og lignende. Illustrasjonsplanen skal legges til grunn for utbyggingen av planområdet.

### **3.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, med unntak av BFS2 og BFS4**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av Nes kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Det skal foreligge byggeplan for private og kommunale veger, som skal godkjennes av Nes kommune. For veger tilknyttet fylkesveg skal det foreligge byggeplan godkjent av Akershus Fylkeskommune. Som del av byggeplan for tiltak som berører fylkesveinettet skal det gjennomføres lysberegning i tråd med gjeldende krav, ved krysningsspunkt over fylkesveien

Det skal foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg.

Matjordsplan skal være godkjent av landbrukskontoret i Nes kommune.

### **3.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse, med unntak av BFS2 og BFS4**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor delområdene BKS1-4 og BFS1 skal krysset mellom SKV1 og SKV2 (Øvre Hagaveg) være etablert i henhold til byggeplan som er godkjent av Akershus Fylkeskommune, og det skal være inngått gjennomføringsavtale for tiltak som berører fylkesvei med Akershus Fylkeskommune.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor delområde BKS1-4 og BFS1 skal kryssingspunkt for gående over fylkesveien, mellom bussholdeplassene og sør for avkjørsel til den private Øvre Hagaveg, være etablert i henhold til byggeplan godkjent av Akershus Fylkeskommune.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor BKS1-4 og BFS1 skal nødvendig infrastruktur være ferdig.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor BKS1-4 og BFS1, skal eksisterende landbruksdrenering under f\_GBG2 vurderes oppgradert.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor det enkelte feltet skal tilhørende del av kjøreveger SKV3-SKV6, samt kombinert kjøreveg og gang- og sykkelveg SKF, og VA-ledninger være etablert til og langs det enkelte felt.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal nødvendig overvannstiltak jf. rammeplan for overvannshåndtering skal være gjennomført.

Jordflytting iht. pkt. 2.8 og godkjent matjordsplan skal være gjennomført for berørte arealformål.

Før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis skal det foreligge en løsning for anleggstrafikken og løsning for riggområdet, for det delområdet som bygges ut.

### **3.4 Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BKS1-4, BFS1 og BFS3**

Nødvendige nærlekeplasser innenfor det enkelte delområde skal være etablert før boliger innenfor delområdet kan tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det og senest 1. juli.

Uteoppholdsareal innenfor de enkelte delområdene skal være etablert før boliger innenfor delområdet kan tas i bruk.

Område for renovasjon BRE1-4 tilhørende det enkelte delområde skal være etablert før nye boliger innenfor delområdet kan tas i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse for første nye bolig innenfor delområdene BKS1-4, skal lekeområdet BLK være ferdig opparbeidet.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg tilhørende det enkelte feltet skal være driftsklart før det gis brukstillatelse til nye boliger.

## 4. Bestemmelser til arealformål

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

#### 4.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-4

##### Type bebyggelse

Innenfor områdene tillates det oppført rekkehus, tomannsboliger, firemannsboliger og seksmannsboliger.

Det tillates ikke sekundærleiligheter innenfor områdene.

Innenfor områdene tillates oppført nettstasjon. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, og det skal generelt være en 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulert byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Husmannsstua aksepteres revet. Dersom det er interesse for det, kan materialene gis bort og stua settes opp igjen utenfor planområdet.

##### Grad av utnytting

Innenfor områdene tillates det en utnyttelsesgrad på BYA=45%.

I utnyttelsesgraden medregnes areal til parkering.

##### Boligtetthet

Det skal bygges minimum 2,5 boenheter pr. dekar innenfor hvert delområde. Det kan ikke bygges mer enn 3 boenheter pr. dekar innenfor hvert delområdene BKS1 og BKS3-4.

Innenfor BKS2 kan det tillates opptil 6 boenheter per dekar.

##### Byggehøyder

Følgende byggehøyde skal legges til grunn for bebyggelsen:

Type bebyggelse	Uten sokkeletasje		Med sokkeletasje	
	Gesimshøyde	Mønehøyde	Gesimshøyde	Mønehøyde
Konsentrert småhus BKS1-4	Maks 8,5	Maks 10 m	Maks 8,5 m	Maks. 11 m

Det tillates maksimalt 3 etasjer, inkludert sokkel- og loftsetasje.

Garasjer tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på 3,5 m og en maksimal

mønehøyde på 6 m.

Byggehøydene er angitt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Høyden på bebyggelse skal vurderes opp mot fjernvirkning.

#### Takform

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

#### Materialbruk

Bebyggelsen skal oppføres i materiale av trevirke, og det tillates mur/betong der det skal bygges sokkeletasjer grunnet terrengutforming.

#### Variasjon

Ny bebyggelse innen BKS-feltene skal ha god variasjon både med hensyn til materialbruk, fargebruk, sprang i høyder og fasadeliv mv.

### **4.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-4**

#### Type bebyggelse

Innenfor områdene tillates det oppført eneboliger og tomannsboliger.

For eneboliger tillates det sekundærboliger opp til 50 m<sup>2</sup>, som skal ha eget uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup>. Sekundærbolig skal inneholde alle primærrrom, og ha egen inngang.

Sekundærbolig skal oppfylle krav til brann- og lydskille. Innenfor området tillates oppført nettstasjon.

#### Boenheter

Innenfor felt BFS3 tillates maksimalt 12 boenheter. Før eksisterende boliger i Skogfaret har fått lagt om adkomst fra Bakkevegen til ny planveg SKV2, tillates maksimalt 7 boenheter.

#### Grad av utnyttning

Innenfor områdene tillates det en utnyttelsesgrad på BYA=30%.

I utnyttelsesgraden medregnes areal til parkering.

#### Byggegrenser

Carporter/garasjer på maksimalt 50 kvm kan tillates plassert nærmere formålsgrense og eiendomsgrense enn angitte byggegrense, og ikke nærmere enn 2 meter fra ytterkant regulert grøfteareal for regulert privat felles kjøreveg, og ikke nærmere enn 2 meter fra ytterkant regulert grøfteareal for offentlig veg. Dersom garasje og carport plasseres vinkelrett på kjøreveg, tillates en minimumsavstand fra portåpning på 6 meter fra ytterkant regulert grøft.

#### Byggehøyder

Følgende byggehøyde skal legges til grunn for bebyggelsen:

Type bebyggelse	Gesimshøyde	Mønehøyde



Frittliggende småhus BFS1-3	Maks 7 m	Maks 9 m
-----------------------------	----------	----------

Garasjer tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på 3,5 m og en maksimal mønehøyde på 6 m.

Byggehøydene er angitt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Høyden på bebyggelse skal vurderes opp mot fjernvirkning.

#### Takform

Bebyggelsen kan oppføres med saltak valmtak eller pulttak.

#### Materialbruk

Bebyggelsen skal oppføres i materiale av trevirke, og det tillates mur/betong der det skal bygges sokkeletasjer grunnet terrengutforming.

#### Fradeling av eiendom i BFS4

Fradeling av eiendom i BFS4 kan skje i samsvar med formålsgrensen.

#### **4.1.3 Lekeplass BLK**

Lekeplassen skal opparbeides som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen skal tilpasses alle aldergrupper, små barn, barn, ungdommer og voksne i følge med barn.

Kvartalslekeplassen skal minst inneholde:

- 6 ulike lekeapparater som er tilpasset både aldergruppen 0-6 år og 6-12 år. Minimum av 2 lekeapparatene skal være universelt utformet3 sittegrupper med bord
- Et åpent område

Kvartalslekeplassen skal sikres mot støy- og trafikkfare. Det skal være trygg adkomst. Der kvartalslekeplassen grenser mot veg, skal det oppføres lavt tregjerde.

Ved søknad om tiltak skal det følge med en detaljert kotesatt utomhusplan som viser lekeområder, lekeapparater, sittegrupper, beplantning, bevegelseslinjer og øvrige kvaliteter. Utomhusplanen skal godkjennes av Nes kommune.

#### **4.1.4 Renovasjon BRE1-4**

Innenfor området skal det opparbeides felles renovasjonsløsninger med semi-nedgravde avfallsbeholdere.

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

#### **4.2.1. Kjøreveg SKV1-6**

Kjøreveger skal opparbeides i henhold til felles kommunal vegnorm, eller til enhver gjeldende vegnorm for Nes kommune.

Det tillates ikke direkteavkjørsler fra enkeltstående boliger til regulerte kjøreveger med unntak av eneboligtomter innenfor BFS1, der det kan tillates inntil 2 direkte avkjørsler som ikke er vist i plankart. Avkjørslene skal ha avkjøringstillatelse fra Nes kommune, og snuareal må legges på egen tomt. Det tillates direkteavkjørsler fra eksisterende boligeiendommer øst for SKV2.

Det skal opparbeides fartsreducerende tiltak på SKV2 langs kvartalslekeklassen BLK, i form av skiltet overgang, fotgjengerovergang, fartsdumper, innsnevring eller liknende tiltak som sikrer lav hastighet og et oversiktlig trafikkilde.

#### **4.2.2 Fortau SF1-4**

Fortau skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

#### **4.2.3 Gang- og sykkelveg SGS1-3**

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

#### **4.2.4 Parkeringsplass SPA**

Parkeringsplassen skal være offentlig utfartsparkering.

Parkeringsplassen opparbeides med grus- eller asfaltdekke.

#### **4.2.5 Kjørbar gang- og sykkelveg SKF1**

Det er ikke tillatt med gjennomkjøring for bil. Det skal settes opp en bom i enden mot Bakkevegen. Veggen skal fungere som gjennomgående beredskapsveg.

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Blå/grønnstruktur GBG1-4**

GBG1-3 skal være åpne og tilsås med stedegne arter.

Eksisterende vegetasjon skal bevares.

GBG4 er kantsonen til bekken. Her tillates det ikke terrengendringer eller inngrep i vegetasjonen.

#### **4.3.2 Turdrag GTD**

Turdraget sikrer ferdsel for allmennheten på tvers av planområdet. Innenfor områdene tillates nødvendig tilrettelegging og vedlikehold for tursti. Det tillates teknisk infrastruktur som legges under bakken.

## **5. Eierforhold**

Kjøreveg SKV1-2 skal være offentlige.

Lekeplass BLK skal være felles for boliger innenfor BFS1-3 og BKS1-4.

Renovasjonsareal BRE1-4 skal være felles for naturlig tilhørende boliger innenfor BFS1-3 og BKS1-4.

Kjøreveg SKV3 skal være felles for de boliger innenfor BFS1 og BKS1 som har sin adkomst fra denne kjøreveg.

Kjøreveg SKV4 skal være felles for boliger innenfor BFS3.

Kjøreveg SKV5 skal være felles for de boliger innenfor BKS1-2 som har sin adkomst fra denne kjøreveg, samt BFS2.

Kjøreveg SKV6 skal være felles for de boliger innenfor BKS2-3 som har sin adkomst fra denne kjøreveg.

Blå/grønnstruktur GBG1-4 skal være felles for boliger innenfor BFS1-3 og BKS1-4.

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

### 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- Sikringssone frisikt, H140\_1-7

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebane. Eksisterende lyktestolper tillates.

- Faresone for ras- og skred, H310-1-3

Alle søknadspliktige tiltak og terrengendringer i området skal gjøres i samråd med geotekniker.

- Faresone for flom, H320\_1-2

Innenfor områdene tillates kun oppført bebyggelse som åler å bli oversvømt ved en 200 årsflom.

## 7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 7.1 Bestemmelser til område #1

- De påviste automatisk fredede kulturminnene (ID 270831, ID 270830 og ID 275593) kan fjernes uten nærmere undersøkelser.