

Reguleringsbestemmelser for Kantorveien - Båtsleppa

Plan-ID: 2018013
Plantype: Detaljregulering
Datert: 21.05.2021
Arkivsak: 20/01264
Lowverk: Pbl 2008

Vedtatt av kommunestyret/utvalg: dd.mm.20xx

Sak: [nummer]

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en utbygging av boligbebyggelse mot Kantorveien. I tillegg legger planen til rette for bevaring/restaurering av Kantsonen mot Kolbotnvannet, oppgradering av teknisk infrastruktur (VA) i Båtsleppa og opparbeidelse av fortau langs Kantorveien.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 21.05.2021:

3020-2018013 på grunnen/vannoverflate

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS1-BFS2
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BKS
1110	Boligbebyggelse	Felt B
1550	Renovasjonsanlegg	Felt f_BRE1-BRE2
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_BUT1-f_BUT2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt f_SV
2010	Kjørevei	Felt o_SKV
2012	Fortau	Felt o_SF1-o_SF2

Grønnstruktur

3020	Naturområde	Felt o_GN5
------	-------------	------------

Vassdrag

6710	Naturområdei vassdrag	Felt o_VNV
------	-----------------------	------------

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

Frisikt H140_1-2

Faresone

Ras- og skredfare H310

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235 Kjeller/parkering under bakken område #1

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1. Overvanns- og flomhåndtering

- Overvann skal håndteres etter treledds-strategi med oppsamling/infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier.
- Overvann skal håndteres på egen tomt, bl.a. gjennom bruk av grønne tak og beplantning. Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning.
- Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,5.

3.1. Universell utforming og tilgjengelighet

Uteområdene skal være universelt utformet. Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesielløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.

3.2. Terrengbehandling og vegetasjon

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. I området omfattet av faresone for skred, angitt med skravur H310 på plankartet, må det tas særskilte hensyn til skredfare, og terrengbehandling tillates ikke uten innledende geoteknisk vurdering av behovet for eventuelle stabiliserende tiltak, jf. § 8.2.

Terrengtilpasning, beplantning, fylling og skjæring:

- Skjæring, fylling, murer og arealer til annen terrengtilpasning tillates anlagt innenfor felt avsatt til byggeområder og uteoppholdsareal.

- Veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytting av masser minimeres.
- Forstøtningsmurer skal ikke overstige 1,5 meters høyde.
- Støttemurene skal kles i naturstein av mindre formater.
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1.
- Skjæringer og fyllinger ellers skal ikke være brattere enn 1:3.

Terrengeffylling skal utformes med gode vekstbetingelser slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær, og framstår som en naturlig del av landskapet.

Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter og beplantningen skal være insektvennlig. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår i Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge - med norsk svarteliste».

3.3. Anleggsperioden

- All anleggsvirksomhet skal planlegges og gjennomføres i samråd med geotekniker. Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeid. Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjekteringen og utførelse. Sikkerhet mot skred skal ivaretas i alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjektering (iht. byggesaksforskriften, SAK 10). Tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.
- All anleggsvirksomhet skal planlegges og gjennomføres slik at skade på kantsonervegetasjonen mot Kolbotnvannet, innenfor o_GN5, unngås.
- All anleggsvirksomhet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke fører til forurensning av Kolbotnvannet.
- Anleggstransport og massetransport ved utbygging av felt BKS og B skal skje fra nordsiden i planområdet.
- I anleggsperioden skal det gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet.

3.4. Støy

Innenfor planområdet skal støygrenseverdiene tilfredsstille kravene i T-1442/2016, tabell 3:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Veg	55 L _{den}	70 L _{5AF}
Bane	58 L _{den}	75 L _{5AF}
Nærmiljøanlegget	L _{AFmax} 60 dB	

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (man-lør) (kl. 07-19)	Støykrav på kveld (kl. 19-23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl. 7-23)	Støykrav på natt (kl. 23-7)
Boliger	65 dB $L_{pAeq12h}$	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme

Tiltak for å begrense støy i bygg- og anleggsfasen.

Særlig støyende arbeider som sprenging, spunting, pæling, boring, pigging, steinkusing og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08-17 på hverdager (mandag-fredag).

Øvrige arbeider kan foregå i tidsrommet fra kl. 07-19 på hverdager samt lørdag.

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 i T-1442/2016.

3.5. Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved søknad om igangsetting skal de fem byggematerialer (beregnet ut fra volum) som har størst klimagassutslipp identifiseres. Det skal også innhentes minst en EPD (environmental product declaration) for et alternativt material for disse byggematerialer samt vurderes om dette material kan brukes som erstatning. Hvis byggematerialer ikke kan erstattes skal det redegjøres hvorfor. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert i henhold til offentlig godkjente kriterier som Ecoproduct eller lignende velges.

3.6. Eierform

Offentlige formål

Felt o_GN5, o_SKV, o_SF1-2 og o_VNV skal være offentlig arealer, og tilgjengelig for allmennheten.

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

4.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-2)

I området gjelder områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, planident 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.

4.2. Fellesbestemmelser (felt BKS og felt B)

4.2.1. Grad av utnytting

Innenfor planområdet tillates en samlet grad av utnytting på 3100 m² BRA.

Arealer som ikke inngår i beregning av utnytting:

- Trappe- og heishus fra parkeringskjeller til gårdsrom, utvendig overdekning for felles sykkelparkering og felles utvendig oppholdsareal.
- Arealer under terreng.

4.2.2. Plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet.
- Tillatt maks høyder på bebyggelsen er angitt med kotehøyder på plankartet.
- Markterrasser tillates utenfor byggegrense.
- Belegning knyttet til inngangssoner tillates utenfor byggegrenser.
- Levegger skal integreres i bebyggelsen på en enhetlig måte som er tilpasset arkitekturen. Levegger kan stikke ut fra fasaden med inntil 2,5 meter.

4.2.3. Minste uteoppholdsareal

MUA for felt BKS og felt B = 930 m²

MUA er brukbare uteoppholdsarealer innenfor områder regulert til boligbebyggelse (felt BKS og felt B) og uteoppholdsareal (BUT1-2).

Arealer som kan medregnes i MUA er kjørbare gangveier, ramper og trapper internt på byggeområdet.

Arealer som ikke kan medregnes i MUA er private hager på terreng, balkonger, terrasser, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og areal avsatt til sykkelparkeringsplasser.

4.2.4. Private uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha balkong, terrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på bakken.

4.2.5. Blågrønn faktor

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med blågrønn faktor = 0,7.

Blågrønn faktor beregnes iht. matrise i områdereguleringsplan for Kolbotn sentrum § 4.4, planid. 2014004, vedtatt 27.3.2017.

4.2.6. Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer, materialbruk og farger fremstår enhetlig og helhetlig. Byggene skal i hovedsak kles i tre, med en naturlig varm farge. Det kan benyttes innslag av andre materialer av høy kvalitet i begrenset grad, under forutsetning av at bebyggelsen fremstår enhetlig og helhetlig. Det tillates utkragninger og inntrekninger fra hovedvolumet. Utkragninger skal kles i de samme materialer som bebyggelsens hovedvolum. Takene skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

4.2.7. Parkering for bil

Kravet til p-plasser for bil er per boenhet og inkluderer gjesteparkering:

- Rekkehus: 1,2 plasser.
- Leilighetsbygg: minimum 0,8 og maksimum 1,2 plasser.
- Minimum 5 % av plassene skal være HC-plasser.
- Minimum 5 % av plassene for boliger skal være gjesteparkering.
- Alle parkeringsplasser skal ha ladepunkt for el-bil.
- All parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg.
- Parkeringsanleggene skal være fellesareal.

4.2.8. Parkering for sykkel og motorsykkel

Det skal etableres minimum 2 plasser per boenhet.

- Sykkelparkeringen for rekkehusene skal løses ved den enkelte boenhet.
- Sykkelparkering for leiligheter skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjeller via inngang fra terreng og uten nivåforskjell til parkeringsplasser.
- Det skal etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser utendørs i et forankret sykkelstativ.
- Parkeringsplasser på terreng trenger ikke ha takoverbygg dersom minimum 50 % av det samlede antallet p-plasser plasseres innendørs.
- Minimum 25 % av sykkelplassene under tak/ i garasjekjeller skal ha ladepunkt for el-sykkel/rullestol.
- Motorsykler skal parkeres i garasjekjeller.

4.2.9. Rampe til p-kjeller

Det tillates etablert rampe for innkjøring til p-kjeller utenfor byggegrenser. Rampe tillates helt frem til formåls grensen.

4.2.10 Energiforsyning og nettstasjoner

Nettstasjon for bebyggelsen i planområdet skal løses sammen med nettstasjon for reguleringsplan for Kantorbekken Terrasse, PlanId. 3020-2018002.

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet, jf. Pbl. § 27-5, og forsynes med vannbåren varme. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at alternative energiløsninger er klima- og miljømessig bedre enn fjernvarme. Våtrom tillates oppvarmet med elektriske varmekabler. Solenergiproduksjon vurderes på hensiktsmessige fasade- og takflater.

4.3. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

4.3.1. Arealbruk

Det tillates etablert rekkehus innenfor feltet.

4.3.2. Grad av utnytting

Maks BRA = 2200 m²

4.3.3. Adkomst og forbindelser

Gangadkomst til boenhetene skal være fra gårdsrom i felt f_BUT1.

Det skal etableres tverrforbindelse mellom Kantorveien og gårdsrom i felt f_BUT1.

4.3.4. Utforming

- Minimum forskyvning i fasade mellom boenhetene skal være 1 meter.
- Boenhetene skal visuelt skilles fra hverandre gjennom en detaljering av høyder, volumer og/eller fasader. 2. etasje skal trekkes mot vest, slik at fasaden oppleves lavere fra gårdsrommet.
- Kledningens hovedmateriale skal være treverk. Kledningen skal føres opp til taket slik at fraværet av gesims gjør at fasadene fremstår som uavbrutt flate med forsiktig horisontal markering under og over vinduene.
- Takene skal være flate, og takarealet skal ha vegetasjonsdekke (grønt tak) der det ikke er takterrasse.
- Det tillates ikke terrasser på taket av 2. etasje.
- Boliger skal ha akseavstand på 5 meter.
- Dersom boligens dybde overstiger dobbel bredde, skal det etableres overlys i trapperom eller atrium i bebyggelsen.
- Hver boenhet skal ha sekundær utgang til fortau langs Kantorveien.
- Hager mot Kantorveien skal være tydelig definert og ha en klar avgrensning med hekker eller gjerder og port mot fortau.

4.3.5. Tilgjengelig utforming

- Minimum 25% av boligene skal være utformet slik at de ved innsetting av løfteplattform i åpent trapperom tilfredsstiller krav om tilgjengelig utforming for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i TEK17.
- I tillegg skal minimum 25% av boligene bygges med stue og bad/wc tilgjengelig utformet på inngangsplanet.

4.4. Boligbebyggelse (felt B)

4.4.1. Arealbruk

Det tillates etablert rekkehus, duplex-leiligheter og leiligheter innenfor feltet. En duplex-leilighet består av to plan.

4.4.2. Grad av utnyttning

Maks BRA for felt B = 1100 m²

4.4.3. Adkomst og tilgjengelighet

- Adkomst til boenhetene skal være på nordsiden av bebyggelsen. Det tillates ikke svalgang.

4.4.4. Utforming

- Det tillates ikke bygningslementer utenfor byggegrense.
- Bebyggelsen skal trappes ned mot gnr./bnr. 240/816 iht. plankartet.

- På de inntrukkede flatene tillates private terrasser med utgang fra tilliggende boenhet. Rekkverk på terrassene på inntrappede partier tillates over maks gesimshøyde. Rekkverk skal ikke være tett.
- Bebyggelsen skal ha flatt tak. Heisrom og tekniske installasjoner tillates en meter over maks gesims. Maks utbredelse samlet er 4 m².
- Balkonger skal etableres innenfor bebyggelsens hovedvolum.
- Kledningens hovedmateriale skal utføres i treverk.
- Alle boenhetene skal ha stue, hager og terrasser/balkonger mot sør/sørøst/sørvest.
- Alle oppholdsarealer skal ha direkte tilgang til enten privat hage eller privat terrasse/balkong uten nivåforskjeller.

4.5. Renovasjonsanlegg (felt f_BRE1-f_BRE2)

Det skal være nedgravde løsninger for avfall innenfor formålet. Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering. Løsninger skal godkjennes av renovasjonsselskapet og Nordre Follo kommune.

Felt f_BRE-1 er renovasjonsanlegg for naboområde, plan for Kantorbekken terrasse, vedtatt 11.6.2019.

4.6. Uteoppholdsareal (felt f_BUT1-f_BUT2)

- Felt f_BUT1 og BUT2 er fellesareal for felt BKS og B.
- Innenfor felt f_BUT2 skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig gangforbindelse for allmennheten til vannet med minimum bredde 2 meter. Gangforbindelsen skal knyttes på eksisterende gangvei nord for planområdet via felt o_GN5, jf. § 6.1.

4.6.1 Utforming

- Minimum 25 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.
- Det skal være tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligfeltet og tilliggende offentlige arealer.
- I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.
- Overvannshåndtering skal ledes i åpen løsning på terreng og integreres som et estetisk element i opparbeidelsen av utearealene.
- Felles uteareal skal underdeles for romlig og funksjonell differensiering slik at det oppstår skjermede uterom/nisjer for opphold og lek.
- Det skal etableres sosiale soner med sitteplasser.

4.6.2 Lekeplass

Minimum 30 % av areal avsatt til felles uteoppholdsareal for boligene skal opparbeides som lekeplass etter følgende standard:

- Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og programmering/innhold for ulike aldersgrupper.
- Minimum 25 % av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn
- Lekeplassene skal etableres uten bruk av plastmaterialer.

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

5.1. Fellesbestemmelser

5.1.1. Arealbruk

Det skal oppføres veianlegg med tilhørende veiskuldre, grøfter, belysning, vegetasjon og andre innretninger. Det kan også plasseres andre nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur.

5.1.2. Belysning

Veianlegg skal anlegges med belysning i henhold til kommunens Veilysnorm, vedtatt 8. juni 2020.

5.1.3. Trafikksikkerhetstiltak

I detaljprosjektering av veianlegg skal det legges vekt på trafikksikkerhetstiltak som skal bidra til lav hastighet, god synlighet og sikre krysningspunkter.

5.2. Vei (felt f_SV)

Vei i felt f_SV er felles for eiendommer med gnr./bnr. 40/718 og 40/720, samt for boligbebyggelsen i felt BKS og B. Veien skal betjene adkomst til de nevnte eiendommene og skal opparbeides med minimum bredde 3 meter. Veien skal også benyttes som en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Kantorveien og felt o_GN5.

5.3. Kjørevei (felt o_SKV)

Kjøreveien skal opparbeides i tråd med plankartet.

5.4. Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til parkeringsanlegg i søndre del av planområdet med innkjøring via felt B, skal opparbeides i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 8. juni 2020. Siktlinjer skal ivaretas ihht. veinorm i begge avkjørslene.

Avkjørsel til felt f_SV betjener eiendommer med gnr./bnr. 40/718 og 40/720.

5.5. Fortau (felt o_SF1-o_SF2)

5.5.1. Felt o_SF2

Felt o_SF2 skal opparbeides som fortau og annen veggrunn.

Fortau = 2,5 meter bredde.

Annen veggrunn = 1,5 meter bredde.

Stigning grunnet terreng i felt o_SF2 trenger ikke å være universelt utformet. Det skal redegjøres for avbøtende tiltak.

Annen veggrunn skal benyttes til tekniske føringer, lysmaster, overvannshåndtering og snøopplag. Arealet skal opparbeides med gode infiltrasjons- og fordrøyningsgenskaper, opparbeides parkmessig og beplantes med egnet vegetasjon.

§ 6. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1. Naturområde (o_GN5)

- Hensikten med naturområdet er å bevare og videreutvikle en naturlig kantsone for å fremme det biologiske mangfoldet i arealet og i nordre del av Kolbotnvannet som helhet. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer kantsoneens verdi og funksjon for naturmangfoldet.
- Innenfor området skal den naturlige kantsonen utvikle seg fritt, både i felt-, busk- og tresjiktet, inkludert døde og døende trær og busker. Beskjæring eller felling av enkelttrær kan aksepteres dersom det utgjør en sikkerhetsrisiko eller står i fare for å skade kantsonen ved rotvelt. Slik hogst/beskjæring må godkjennes av Nordre Follo kommune.
- Nyanlegg av faste installasjoner som brygger og lignende tillates ikke.
- Det tillates etablert gangforbindelse gjennom feltet, fra f_BUT2 til eksisterende gangvei nord for planområdet, jf. § 4.6. Gangforbindelsen skal stå minimum 5 meter fra vannkanten. Gangforbindelse legges med fast grusdekke, med bredde på minimum 0,8 meter.
- Hageavfall og fremmede arter skal aktivt bekjempes og fjernes.
- Der kantsonen skal restaureres skal følgende planter brukes:
 - Svartor (*Alnus glutinosa*)
 - Ask (*Fraxinus excelsior*)
 - Sommereik (*Quercus robur*)
 - Brei dunkjevle (*Typha latifolia*)
 - Smal dunkjevle (*Thypha angustifolia*)
 - Takrør (*Phragmites australis*)
 - Fredløs (*Lysimachia vulgaris*)
 - Kattehale (*Lythrum salicaria*)
 - Sverdlilje (*Iris pseudacorus*)
 - Myrkongle (*Cala palustris*)

§ 7. Friområde i vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

7.1. Friområde i vassdrag (felt o_VNV)

Innenfor o_VNV er det ikke lov å sette i gang noen form for anlegg eller byggetiltak.

§ 8. Hensynssoner (pbl § 11-8)

8.1. Sikringsone Frisikt (H140_1-2)

Innenfor frisiktsonene som vist på plankartet skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

8.2. Faresone Ras- og skredfare (H310)

Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeid. Anbefalinger i geotekniske notater skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse av tiltak som kan berøre faresonen. Sikkerhet mot skred skal ivaretas i alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. Detaljprosjektering (iht. byggesaksforskriften, SAK 10). Tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

Innenfor faresonen tillates det ingen bygningsmessige tiltak eller terrengmessige endringer uten nærmere vurdering av geotekniker. Dersom tiltak krever særskilt stabilisering av grunnen, må valg av metode begrunnes i forbindelse med igangsettingstillatelse. Tiltak som innebærer behov for stabilisering i et slikt omfang at kantvegetasjonen innenfor felt GN5 tar skade, tillates ikke.

§ 9. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7 nr.1-14)

9.1. Bestemmelsesområde – kjeller/parkering under bakken (område #1)

- Parkeringskjeller kan etableres i bestemmelsesgrense for kjeller/parkering under terreng.
- Parkeringskjeller skal planlegges slik at det på bakken over kan etableres parkmessige utearealer og ligge til rette for overvannshåndtering. Rundt trær skal det benyttes minimum 1,0 meter vekstlag. På arealer som ikke inngår i plan for overvannshåndtering, skal det benyttes vekstlag på minimum 0,4 meter.

§ 10. Krav til nærmere undersøkelser (pbl § 12-7 nr.12)

10.1. Grunnundersøkelser, vurdering av lokal stabilitet og sikringstiltak

Det skal redegjøres for hvordan byggemetoder og fundamentering er tilpasset grunnforholdene. Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger og installasjoner. Det skal settes rystelsesgrenser for å unngå skader på nærliggende bebyggelse.

10.2. Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsfasen. Kommunen skal høres om planen. Miljøoppfølgingsplanen skal minimum dokumentere hvordan følgende hensyn i bygge og anleggsperioden kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan informasjon om tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeider.
- Byggeaktivitet.
- Massetransport og massedeponering.
- Dokumentasjonen skal vise på kart hvordan parkering i anleggsperioden, varelevering/losseplass, trafikkavvikling, sikker skolevei og sikkerhet løses.
- Håndtering av overvann og grunnvann i anleggsperioden.

10.3. Rapportering i anleggsfasen

Det skal rapporteres på ytre miljø. Følgende forhold skal minimum fremgå i rapporten:

- Avvik og uønskete hendelser i rapportperioden
- Hva som har blitt utført for å lukke avvik eller hindre nye uønskete hendelser
- Vurdering av ytre miljø
- Pågående eller kommende utfordringer

Normal rapporteringsfrekvens vil være hvert kvartal. I perioder hvor det utføres terrengarbeider eller annet arbeid som kan forårsake påvirkning i nærliggende resipient vil det være krav til månedlig rapportering. Frekvensen kan justeres i samråd med kommunens forurensningsmyndighet.

10.4. Grenseverdier for tillatt forurensing

All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke medfører avrenning til Kolbotnvannet med grenseverdier over det som fastsettes. Grenseverdiene i anleggsperioden skal vurderes av Nordre Follo kommune. For suspendert stoff vil grenseverdien være 50 mg/l. Prøvetaking skal gjennomføres i anleggsperioden og rapporteres iht.10.3.

10.5. VA-anlegg

Kommunen skal godkjenne detaljplaner for legging og omlegging av VA-anlegg.

10.6. Offentlige trafikkområder

Kommunen skal godkjenne detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau, avkjørslser og tiltak på veianlegg.

10.7. Energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et klimagassregnskap som omfatter transport av byggematerialer, energi og materialbruk. Det skal redegjøres for tiltak i prosjektet for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri byggeplass). Ved søknad om igangsetting skal klimagassregnskapet revideres og eventuelt justeres.

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

11.1. Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at grunnundersøkelser er utført, jf. 10.1
- Geoteknisk prosjekteringsnotat med stabilitetsberegninger for det aktuelle tiltaket
- Miljøoppfølgingsplan, jf. 10.2
- Klimagassregnskap, jf. 10.7
- Dokumentasjon på at tilstrekkelig skolekapasitet er sikret
- Dokumentasjon på at bidrag til opparbeidelse av gangbro over Kolbotnvannet er sikret i utbyggingsavtale med kommunen
- All eiendomsdannelse (fradeling og sammenføring) innenfor felt BKS og B, f_BUT1-2 skal være gjennomført i tråd med plankartet.

11.2. Før igangsettingstillatelse

Før det gis første igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være oppfylt:

- Redegjørelse for konkrete tiltak for skredsikring i anleggsfasen, samt plan for hvordan dette skal følges opp på anlegget.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder, jf. 10.6, godkjent av kommunen
- Detaljplan for vann og avløp, jf. 10.5, godkjent av kommunen
- Renovasjonsløsning, jf. 4.5, godkjent av kommunen
- Fortau i felt o_SF1 skal være etablert, jf. § 3.3

11.3. Før bebyggelsen tas i bruk

Før det gis første midlertidige brukstillatelse skal følgende være oppfylt:

- Fortau i Kantorveien (felt o_SF2) skal være opparbeidet
- Restaurering av kantsonen innenfor felt o_GN5 skal være gjennomført
- Gangforbindelse fra felt f_BUT2 gjennom felt o_GN5 til eksisterende gangvei nord for planområdet, jf. § 4.6, skal være opparbeidet
- VA-ledninger i Båtsleppa skal være etablert
- Felles privat uteoppholdsareal (f_BUT1 og f_BUT2) ferdigstilt. Dersom boliger tas i bruk om høsten eller vinteren, skal alle utearealer være opparbeidet påfølgende sommer, senest innen 1. juni.