

Reguleringsbestemmelser for Oppegård lokalsenter

Plan-ID: 2019003
Plantype: Områderegulering
Datert: utkast 07.05.2021
Arkivsak: PLAN-20/00003
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av kommunestyret: dd.mm.20xx

Sak: PLAN-20/00003

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en ny bru over jernbanen, som er trafikksikker for gående og syklende, og som er dimensjonert for varetransport. Planen legger opp til en fortetting rundt Oppegård stasjon og lokalsenter, som skal bygge videre på områdets historiske særpreg. Bevaringsverdige hus og kulturmiljø innenfor planområdet skal bevares, og ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og ta hensyn til områdets identitet. Næring opprettholdes i lokalsenteret. Det grønne preget i småhusbebyggelsen rundt fortettingsområdet skal opprettholdes, og det skal tilrettelegges for en grønn og attraktiv møteplass innenfor planområdet.

Planen skal tilrettelegge for fornyelse av Oppegård stasjon med utvidet og universelt utformet plattform, undergang og gode gangforbindelser.

§ 2. Plankart og arealformål

Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 07.05.2021:

[VN3] over grunnen - bru over jernbanen

[VN2] på grunnen/vannoverflate

Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1010	Boligbebyggelse	Felt BBB1–2
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS1-10
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt o_BOP
1800	Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	Felt BKB1
1803	Kombinert formål bolig/tjenesteyting	Felt BKB2
1810	Kombinert formål forretning/kontor	Felt BFK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjørevei – offentlig	Felt o_SV1-7
------	----------------------	--------------

2018	Annen veigrunn	Felt o_AVG
2015	Gang- og sykkelvei	Felt o_GS1 7
2021	Trasé for jernbane	Felt o_STJ
2074	Pendler-/innfartsparkering	Felt o_SPI
2080	Parkering	Felt o_SPA
2900	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (tjenesteyting/forretning/stasjons- og terminalbygg, torg)	Felt o_SAA

Grønnstruktur

3001	Grønnstruktur	Felt o_G
3040	Friområde	Felt o_GF
3050	Park	Felt f_GP

Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140
-----	---------	------

Sone med angitte særlige hensyn

570	Bevaring av bevaringsverdig bebyggelse og miljø	H570_1
570	Bevaring av kulturmiljø	H570_2

Bestemmelsesområder (etter pbl. § 12-7)

1235	Undergang under jernbane	område #1
1235	Areal for mulig kombinert bebyggelse	område #2
1235	Bru over jernbane	område #3
1235	Anleggs- og riggområde	område #4

§ 3. Krav om detaljregulering

For søknadspårligte tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a innenfor felt BKB1, BBB1, BBB2, f_GP og o_SAA, kreves det detaljregulering.

Felt BKB1 og felt o_SAA skal ha felles detaljregulering.

§ 4. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder ikke for felt BFS1-10.

4.1 Terrengbehandling

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres.

- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.
- Fjell i dagen skal bevares på uteoppholdsareal som ligger på terrengnivå.
- Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.

4.2 Universell utforming

Bygninger

- Ved utbygging av mer enn 3 boenheter skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.
- Der det er innvendige adkomster i bygg, for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig adkomst anses som to likeverdige adkomster. Begge adkomstene skal være universelt utformet.
- I alle arbeids- og publikumsbygg skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

Utearealer

- Gang- og sykkelveier skal ha en stigning mindre enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 m.
- Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse, skal gangadkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.
- Ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder skal universell utforming ivaretas.
- Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at det oppnås god tilgjengelighet for gangadkomster gjennom området.

4.3 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor for feltene BBB1, BBB2, BKB1 og BKB2 skal være minimum 0,8. Felt o_SAA skal ha minimum 0,4. Blågrønn faktor skal beregnes i henhold til NS 3845.

4.4 Overvann og flomhåndtering

- Overvann skal benyttes som en ressurs og kvalitet i uteoppholdsarealer for rekreasjon og biologisk mangfold, og skal støtte opp under andre økosystemtjenester. Overflatevann skal håndteres lokalt og åpent for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.
- Overflatevann fra opparbeidede veier håndteres og renses lokalt ved bruk av drengrofter og infiltrasjonssandfang.
- Håndtering av overvann skal følge tre-trinnsstrategien.
 - Trinn 1: Filtrere bort mindre regn (2-årsregn) i grøntstrukturen på tomten for å opprettholde vannbalansen i området og naturlig grunnvannstand.
 - Trinn 2: Forsinke og fordrøye store regn (20-årsregn med klimafaktor 1,5) lokalt.

- Trinn 3: Alle regn større enn 20-års-regnet opp til 200 års regnet med klimafaktor 1,5 ledes til trygge flomveier og videre til Tussebekken, eventuelt via egnede fordrøyningsanlegg.
- Trinn 2 kan bortfalle der naturforholdene i planområdet ikke ligger til rette for det. I dette tilfelle må alle regn større enn 2-års-regnet ledes enten til egnete fordrøyningsarealer/anlegg eller direkte til trygge flomveier og videre til Tussebekken. Kommunen kan likevel kreve fordrøying av 20-års-regnet dersom særskilte hensyn tilsier det.

4.4.1 Flomvei for felt BBB2

Flomveien fra nedbørsfeltet 1 (se kap. 2.2.4 i planbeskrivelsen) som kommer fra Sætreskogveien, må ledes på en sikker måte gjennom feltet til sikre flomveier og videre til Tussebekken, eventuelt fordrøyningsanlegg.

4.4.2 Flomvei for felt o_STJ, o_SAA, BBB1 og BKB1

Flomveien fra nedbørsfeltet 2 (se kap. 2.2.4 i planbeskrivelsen) må ledes på en sikker måte til felt G på vestsiden av sporene. Flomveien kan enten gå gjennom ny undergang eller sikres ved å legge en ny stikkrenne / oppdimensjonert ny overvannsledning under sporene til felt o_G og må derfra ledes til trygge flomveier og videre til Tussebekken, eventuelt via fordrøyningsanlegg.

4.5 Biologisk mangfold

Det skal fortrinnsvis benyttes pollinatorvennlige arter som naturlig forekommer i regionen.

Felling av trær skal ikke skje i hekkesesongen for fugl (15. mars til 15. juni).

4.6 Fremmede arter

- Ved planting skal det ikke benyttes arter som på Artsdatabankens fremmedartsliste for 2018 er vurdert med potensielt høy risiko eller høyere risiko.
- Ved uttak eller forflytning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller -uttak må det undersøkes om det er registrert eller kan observeres fremmede arter på eiendommen.
- Masser som inneholder fremmede arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

4.7 Estetikk og kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på tilpasning av nye tiltak til området eksisterende karakter og kulturhistorisk verdi. Se nærmere bestemmelser under § 8.2, § 8.3 og § 10.1.

4.8 Parkering for bil

Antall plasser

Formål	Enhet	Bilparkering (maks)	Motorsykkel (maks)
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	0,7	0,2
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2	0,2
Forretning/ handel	100 m ² BRA	0,7	0,2
o_BOP sammen med o_SPA	10 årsverk	4	
o_SPI		44	

Utforming

- Parkering i felt BBB1, BBB2 og BKB1 skal legges i felles anlegg under terreng.
- Det skal være et tydelig skille mellom felles parkering for næring og felles parkering for bolig.
- Vegg til parkeringskjellere skal ikke være synlig over terreng, unntatt ved innkjøring. Der veggene ikke kan ligge under terreng skal den utformes som en del av fasaden.
- For felt o_SPA skal det opprettholdes en grønn buffer mot nabotomtene på minst 2 m bredde.

Gjesteparkering

- Minst 10 % av parkeringsplassene beregnet for bolig skal avsettes til gjesteparkering.

Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelsehemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser, men ikke flere enn 10 plasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA, men ikke flere enn 10 plasser

El-tilrettelegging

Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det etableres felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

4.9 Parkering for sykkel

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Tabell 7: Antall sykkelparkeringsplasser		
Formål	Enhet	Antall sykkelparkeringsplasser
Bolig	100 m ² BRA	Minimum 2,5
Forretning/ handel	100 m ² BRA	Minimum 3
Kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Minimum 2,5
o_BOP	Per barn	Minimum 0,4
f_GP		Minimum 10
Stasjonen (felt o_SAA og o_G)		Minimum 50, fordelt på begge plattformer

- Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nærsykkelturens målpunkt (for eksempel, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig adkomst via forskriftsmessig rampe eller heis også dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak/ i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelere m.m.

4.10 Støy, vibrasjoner og strukturlyd

- Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.
- Klima og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, skal legges til grunn ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
- Kommunens støysonekart for veg, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

4.10.1 Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

- For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal* og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23 – 07)	Maks. støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag/kveld (kl. 07 – 23)
Vei	55 dB L _{den}	70 dB L _{5AF}	-
Bane	58 dB L _{den}	75 dB L _{5AF}	-
Flyplass	52 dB L _{den}	80 dB L _{5AS}	-
Næring og i industri	uten impulslyd: 55 dB L _{den} med impulslyd: 50 dB L _{den}	45 dB L _{night} 60 dB L _{5AF}	-
Motorsport	45 dB L _{den}	aktivitet forbudt	60 dB L _{5AF}
Skytebaner	30 dB L _{den}	aktivitet forbudt	55 dB L _{AFmax}
Nærmiljøanlegg	60 dB L _{AFmax}	-	-

*Felt f_GP og forhager mot Sætreskogveien i felt BBB1, BBB2 og BKB1 er unntatt støykravene.

4.10.2 Plassering og utforming

- Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.
- Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet, og etasjeskillets konstruksjon skal være dimensjonert etter NS 8175 – lydkrav til boliger og NS 8176 – vibrasjoner fra samferdsel.

Det tillates ikke oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød støyzone. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støyzone skal detaljert støyfaglig utredning foreligge til detaljregulering (BBB1, BBB2, f_GP og BKB1). Følgende krav skal oppfylles:

- Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side, hvor støygrensene i tabell 1 tilfredsstilles.
- For resterende soverom som ikke vender mot stille side, skal det gjøres avbøtende tiltak i form av skjerming av terrasser/balkonger for å oppnå tilfredsstillende støynivå iht. tabell 3 i T-1442/2016 utenfor vindu.
- For balkonger på støyutsatt side skal det monteres lydabsorbenter i balkonghimling.
- Alle bruksenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides. Støykravene skal beregnes i 1,5 m høyde over terreng eller balkonggulv.

For boliger utsatt for vibrasjoner og støy fra næringsvirksomhet skal følgende oppfylles:

- Vibrasjoner fra samferdsel skal tilfredsstillende klasse C i NS 8176/2017, tabell 1, noe som må tas hensyn til ved utforming av fundamentering og bærende konstruksjoner.
- Støy fra næringsvirksomhet, inkludert tekniske installasjoner og varelevering, skal tilfredsstillende klasse C i NS 8175/2012, tabell 3, det vil si $L_{p,AF,max} \leq 27$ dB og $L_{p,AT} \leq 25$ dB.

4.11 Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden

- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, sammen med veileder M-128.
- Følgende støygrenser skal gjelde målt utenfor rom med støyfølsom bruk:

Tabell 2: Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden				
Bygningstype	Støykrav på dagtid (kl. 07-19)	Støykrav på kveld (kl. 19-23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl.07-23)	Støykrav på natt (kl. 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus og pleieinstitusjoner	65 $L_{pAeq12h}$	60 L_{pAeq4h}	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	
Skole, barnehage	60 L_{pAeqT} (T = (brukstid))			

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08 - 17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grense verdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 T1442/2016. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarige vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane tillates, avvik fra dette. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i T-1442/2016 kapittel 4.4.

4.12 Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrænse. Generelt er det 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad
- Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

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

5.1. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder ikke for feltene BFS1-10.

5.1.1 Byggehøyder

Samme byggefelt med ulike byggehøyder er inndelt i soner avgrenset av høydelinjer i plankartet. Høydelinjenes plassering er retningsgivende og endelige byggehøyder skal fastsettes i detaljregulering etter en vurdering av sol, skygge, vindforhold og av hensyn til kulturhistoriske verdier. Angitt kotehøyde i plankart er maksimal høyde og inkluderer teknisk anlegg, heis og trapp.

5.1.2 Grad av utnyttning

Tabell 3: Grad av utnyttning

Formål	Maks. tillatt m ² BRA	Maks. tillatt m ² BRA til boligformål	Minimum m ² til næring/forretning/tjenesteyting	Maks tillatt %- BYA
BKB1	8900	6900	2000	
BBB1	3000	3000		
BBB2	7500	7500		
BFK				20%
BOP				25%
BKB2			Se føringene i § 5.5	

- Arealer som ikke inngår i beregning av grad av utnyttning:
 - Utvendig overdekning for felles sykkelparkering
 - Parkering under terreng/lokk
 - Kjellerbod
 - Felleslokaler
 - Nettstasjoner
- Det tillates oppført støttemur, trapper, sykkelparkering og takoverbygg til sykkelparkering i strid med byggegrensen mot offentlig vei, hvis disse ikke kommer i konflikt med kravene om frisikt og nødvendig areal for snøopplegg.
- Kjeller skal oppføres innenfor feltets byggegrenser. Områder som grenser til hverandre, kan ha felles, sammenhengende kjellere, inkludert parkeringsanlegg på samme plan.

5.1.3 Boliger og boligstørrelser

- Det skal etableres varierte boligtyper og boenheter i forskjellige størrelser.
- Inntil 25 % av boenhetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
- Minst 25 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA.
- Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.
- I leilighetsprosjekter skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

5.1.4 Estetikk og kulturmiljø

- Ny bebyggelse skal harmonisere og samspille med områdets bevaringsverdige kulturmiljø (jf. hensynssone H570_1 og H570_2), og viktige karaktertrekk ved den bevaringsverdige bebyggelsen skal gjenbrukes i konsept for ny bebyggelse.

Viktige karaktertrekk defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, fasadeuttrykk, plassering i terreng, plassering langs gate, forhager, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

- Fasadematerialer i ny bebyggelse skal være i naturstein, pusset mur eller tre.
- Ny bebyggelse skal ha skråtak. Flate tak tillates ikke.
- Sammenhengende fasader skal brytes opp med ulike materialer, farger, lengder, høyder, sprang og åpninger med jevnlike mellomrom slik at store monotone flater unngås.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og skjermede fellesarealer.
- Bebyggelsens plassering, høyder og utforming skal sikre at sikten til de bevaringsverdige byggene i Solveien 1, Sætreskogveien 3 og Sætreskogveien 11A opprettholdes fra stasjonstorget (felt o_SAA).
- Det tillates oppbygg for ventilasjon, heis, trapp og eventuelle andre tekniske installasjoner på inntil 10 % av takflaten, og maksimum 1,5 m over regulert gesimshøyde.
- Takoppbyggene må trekkes minimum 2,5 m inn fra gesims og skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.
- I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger.
- Maksimal tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

5.1.5 Krav til uteareal

MUA

I byggeområder skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Minste felles uteoppholdsareal per 100 m ² BRA bolig	Minste privat MUA per 100 m ² BRA bolig	Minste felles uteoppholdsareal per 100 m ² BRA bolig
Konsentrert småhusbebyggelse	50 m ²	70 m ²	
Blokkbebyggelse	30 m ²	5 m ²	
Blokkbebyggelse - boenheter i 1. etasje		15 m ²	
o_BOP			6 ganger innendørs leke- og oppholdsareal

- For felt BKB1 og BBB1-2 kan 20 % av felles uteareal løses på felt f_GP.

- Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Uteareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 m for å kunne medregnes i felles MUA.
- Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA, er:
 - terrasser i tilknytning til boenheter
 - balkonger og verandaer
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - takterrasser
 - kjøreareal
 - kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
 - areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy i § 4.10, krav til luftforurensing, jf. § 16.3 i kommuneplan for Nordre Follo kommune 2019-2030 eller trengs for å skjerme mot trafikkfare. Unntak er grønne forhager mot Sætreskogveien innenfor felt BBB1, BBB2 og BKB1.
 - utebod/vognskur
- Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Ved boligbebyggelse skal det opparbeides grønne forhager mot Sætreskogveien. Forhagene kan regnes med i MUA dersom arealene er tilrettelagt for opphold.

Utforming

- Det skal etableres ulike soner for forskjellige aktiviteter og ulike aldersgrupper.
- Det skal legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal
 - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer
 - ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger
 - være universelt utformet og ha en hensiktsmessig form
 - kunne brukes hele året
 - være skjermet for støy, trafikk og forurensning
- Utearealene skal ha tydelig skille mellom private og offentlige arealer. Private utearealer på bakken skal skjermes.
- Minimum 20 % av felles MUA på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn. Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene. Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.
- Det skal være mulig å finne skygge på lekearealer, for eksempel under trær.

Vegetasjon

- Det skal være høy andel vegetasjon og variasjon av trær, busker og blomstrende vekster.
- Lokkprosjekter skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 m på minst 80 % av det overforliggende utearealet.
- Vegetasjon skal være allergivennlig, variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold, ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold, og ha riktig hardførhet for klimasonen.
- Eksisterende vegetasjon og naturlige terrengformer skal bevares og integreres i uteoppholdsarealet.

Lekeplasser

Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn (2-6 år)	20 %
Nærlekeplasser (for barn 5-13 år)	40 %
Strøkslekeplasser (for barn og ungdom fra 10 år)	40 %

Strøkslekeklassen skal løses på felt f_GP.

Lekeklassene skal:

- Differensieres og utformes med hensyn til barnas alder.
- Gi mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.
- Ha ulike flater for ulike ballspill.
- Ha flere soner med benker, bord, grill og strømuttak.
- Ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulike taktile overflater, og fast og jevnt dekke i gangsoner.
- Ha sitteplasser for rullestolbrukere og ta hensyn til barn med funksjonsnedsettelse.
- Anlegges på bakkeplan.
- Ha hensiktsmessig form.
- Ikke ha større stigning enn 1:50. 50 % av arealene kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.
- Fysisk skjermes mot trafikk og parkeringsarealer, forurensing og annen helsefare.
- Ha trafiksikker atkomst.
- Lokaliseres slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås.
- Det skal være mulig å finne skygge på lekeplassen på sommerstid, i form av solseil eller lignende.

5.1.6 Renovasjon

- Det skal være nedgravde løsninger for avfallshåndtering. Løsningen skal godkjennes av renovasjonsselskapet og kommunen.
- Avfallsanlegg kan plasseres i strid med byggegrenser mot kommunal vei, men skal ligge innenfor formålsgrenser for boligformål. Oppstillingsplass for renovasjonskjøretøyet skal ha adkomst fra kjørevei gjennom avkjørsel i tråd med kommunes veinorm.
- Tømming av nedgravde løsninger skal ikke skje over kommunale gang- og sykkelveier.
- Det skal etableres et returpunkt for glass, metall og tekstil innenfor felt BKB1 eller felt o_SAA.

5.1.7 Fossilfri byggeplass

- Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke klimanøytrale og bærekraftige energikilder (f.eks. elektrisitet eller bærekraftig biodrivstoff).
- Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

5.1.8 Felleslokaler

- Det skal etableres innendørs felleslokaler der det bygges blokker med mer enn 30 boenheter.
- Felleslokalet skal være minimum 2 % av total BRA bolig per felt.
- Lokalene skal ha god tilgjengelighet, gode lys- og utsynsforhold og være egnet til fellesarrangementer og selskaper. Det skal være kjøkken, garderobe og toalettløsning i tillegg til oppholdsarealer.
- Felleslokaler kan løses på felt BKB2.

5.2 Boligbebyggelse (BBB1)

Det tillates etablert boliger i form av rekkehus og blokk.

I detaljreguleringen skal det utredes muligheten til å etablere en offentlig tilgjengelig snarvei gjennom feltet som forbinder Bergstien med Sætreskogveien.

5.3 Boligbebyggelse (BBB2)

5.3.1 Arealbruk

Det tillates etablert boliger i form av rekkehus og blokk. Det skal være variasjon i bygningstypologien.

Det skal være maks. én innkjøring fra Sætreskogveien.

5.3.2 Estetikk og utforming

I detaljreguleringen skal det utredes om eksisterende bolig i Sætreskogveien 12 kan integreres i ny bebyggelse.

Det tillates støyskjerm i strid med byggegrense mot jernbanen (felt o_STJ). Plassering og utforming skal bestemmes i detaljreguleringen.

Større trær og vegetasjon mellom byggegrensen i felt BBB2 og felt o_STJ skal bevares.

5.4 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-10)

I feltene gjelder områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, plan-ID 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016. Hensynssonene og bestemmelsesområdet vist på plankartet for denne planen gjelder foran områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse.

5.5 Kombinert formål – bolig/tjenesteyting (BKB2)

5.5.1 Arealbruk

Det tillates etablert felleslokaler og tjenesteyting av type utleielokaler for arrangementer, med nødvendige fasiliteter, og lokaler for kortvarig overnatting, på følgende vilkår:

- Ved plassering av utemøbler skal det tas hensyn til biloppstillingsplass for brannbil.
- Varelevering skal være fra Sætreskogveien.
- Det kan maksimum være 5 p-plasser for bil. I tillegg skal det anlegges 2 HC-plasser. Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser.

Oppegård grendehus tillates transformert til bolig på følgende vilkår:

- Det skal settes av minimum 150 m² per boenhet til uteoppholdsareal på terreng. Areal som inngår i beregningen, og kravene til solbelysning skal være iht. § 5.1.5.
- Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på minimum 36 m² BYA.

Det tillates fradeling av eiendom på følgende vilkår:

- Tilbygget på Oppegård grendehus fra 1970-tallet må være revet. Det tillates ikke å oppføre et nytt tilbygg.
- Det kan kun oppføres én enebolig på fradelt eiendom, med tilhørende garasje/carport og uthus.
- Fradelt eiendom kan ikke være større enn 700 m². Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng, eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges.
- Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.
- Det skal settes av 2 parkeringsplasser på minimum 36 m² BYA.
- Det skal settes av minimum 150 m² til uteoppholdsareal på terreng. Areal som inngår i beregningen, og kravene til solbelysning skal være iht. § 5.1.5.
- Bygningshøyder skal ikke være høyere enn vist i tabellen:

	Maks. mønehøyde	Maks. gesimshøyde
Bolighus	7	4,5
Garasje/ carport	4,5	3
Uthus	3	2,5

5.5.2 Estetikk og utforming

Opprinnelig del av Oppegård grendehus som er oppført på 1910-tallet, skal bevares, jf. § 8.2.

For nybygg, tilbygg og påbygg i felt BKB2 gjelder:

- Tilbygget på Oppegård grendehus fra 1970-tallet tillates revet. Tilbygget kan erstattes med nytt tilbygg. Fotavtrykket kan da ikke være større enn eksisterende tilbygg. Dersom eiendommen fradeles, tillates det ikke oppført nytt tilbygg.
- Det skal lages en tilpasningsanalyse, jf. § 10.1. Basert på tilpasningsanalysen kan kommunen kreve spesiell materialbruk, form og fargebruk.
- Takutforming skal være saltak.
- Fasadematerialer skal være av tre og harmonisere med fargene på Oppegård grendehus (hensynssone H570_1).
- Dør- og vindusåpninger skal harmonisere med dør- og vindusåpningene i Oppegård grendehus (hensynssone H570_1).
- Det kan ikke oppføres byggverk/anlegg innenfor hensynssone H570_1.

5.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

- Eksisterende snarveier i felt o_GF og langs vestsiden av felt o_BOP, mellom Snorres vei og o_GF, skal opprettholdes.

- Med unntak av HC-parkering, kan parkering for felt o_BOP løses på felt o_SPA.
- Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.
- Areal for renovasjon og varelevering skal utformes slik at det ikke er nødvendig å rygge.
- Gangsoner skal være atskilt fra atkomstveg for varelevering og renovasjon.
- 80 % av utearealet skal være solbelyst kl. 12 ved jevndøgn.
- Tomten kan inngjerdes med flettverksgjerde som kan være inntil 110 cm høyt.

5.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1)

5.7.1 Arealbruk

- Det tillates etablert bebyggelse og anlegg for kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og boliger innenfor feltet.
- Treningsstudioer, bar og nattklubber og andre støyende virksomheter tillates ikke i samme bygning som boliger.
- Det tillates parkeringskjeller under terreng. Atkomst til parkeringsanlegg og for renovasjon og varelevering skal være fra felt o_SAA.
- Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot stasjonsområdet.

5.7.2 Utforming av byrom og bygninger

- Det skal etableres et torg på bakkeplan på minimum 150 m² i sammenheng med stasjonsbygget (Sætreskogveien 2a), stasjonstorget i felt o_SAA og ny undergang under jernbanen i felt o_STJ. Torget skal ha god forbindelse til parken med strøkslekeplass i f_GP.
- Publikumsrettet næring skal ha inngang på gateplan som vender seg mot Sætreskogveien (o_SV4) eller torget (o_SAA). Fasaden på bakkeplan skal ha en åpen og publikumsvennlig utforming.
- Område for varemottak og lagring av varer skal bygges inn i bebyggelsen. Porten for varelevering skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket.
- Det tillates etablert støyskjerm for felles uteoppholdsarealer på lokk mot felt o_SAA, der bebyggelse ikke danner naturlig støyskjerm. Støyskjermen skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

5.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/kontor (BFK)

Det tillates etablert bebyggelse og anlegg for kontor og forretning.

Snarveien fra sørgående perrongen opp til brua over jernbanen skal opprettholdes. Det tillates etablering av en støttemur mellom parkeringsplass og atkomstveien til brua med opptil 2 m høyde.

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

6.1 Kjørevei (o_SV2, o_SV4)

- Felt o_SV2 og o_SV4 skal utformes som samlevei med lav hastighet.
- Det skal etableres trafiksikkerhetstiltak (f.eks. fartshump) som bidra til redusert hastighet.
- Kjøreveien skal dimensjoneres for tunge kjøretøy og ha 6 m veibredde med nødvendig breddeutvidelse i svingene.
- På vestsiden av kjørebanelen i Sætreskogveien skal det etableres en 3 m bred gang- og sykkelvei med minst 1,5 m grønn rabatt mot kjørebanelen.
- Mot feltene BKB1, f_GP og BBB2 skal det anlegges en grøft på minst 1,8 m bredde.
- Det tillates oppført støttemur på mer enn 1,5 m høyde mot innfartsparkeringen (felt o_SPI).
- Det skal anlegges en sikker fotgjengerkrysning fra felt BBB1, Solveien og Slåbråtveien til gangveien på brua (o_GS2 og o_GS3).

6.2 Felt o_SV5

- Felt o_SV5 skal utformes som atkomstvei med lav fartsgrense.
- Kjøreveien skal ha 5 m veibredde, med nødvendig breddeutvidelse i svingene.
- På vest/sørsiden av kjørebanelen skal det etableres en gang- og sykkelvei med minst 2,75 m bredde.
- Mot felt BBB2 skal det anlegges en grøft på minst 1,8 m bredde.

6.3 Gang-/sykkelvei (o_GS3, o_GS5, o_GS6)

- Det skal etableres en gang- og sykkelvei med 3 m bredde.

6.4 Gang-/sykkelvei (o_GS7)

- Det skal etableres en gang- og sykkelvei med minst 2,75 m bredde.

6.5 Trasé for jernbane (o_STJ)

6.5.1 Arealbruk

- Innenfor området regulert til trasé for jernbane tillates alle former for tekniske konstruksjoner og installasjoner som er nødvendige for jernbanedriften, inkludert tekniske bygninger.
- Innenfor bestemmelsessone #1 skal det etableres en passasje for gående og syklende under jernbanetraseen, som forbinder plattformer og stasjonsområdet på begge sider av sporene.
- Undergangen skal ha innvendig bredde på minimum 4 m og laveste frie høyde på 3,1 m.

6.5.2 Estetikk og utforming

- Felt o_STJ skal utformes i sammenheng med torg i felt BKB1 (jf. § 5.7.2) og torg (felt o_SAA, jf. § 6.6), slik at det framstår som en visuell helhet.
- Det skal være beplantning mellom plattform og tilgrensende vei/parkeringsareal.
- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelse som skal bevares på området.

- Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve ganglinjer og funksjoner.

6.6 Torg (felt o_SAA)

6.6.1 Arealbruk

- Det skal etableres et stasjonstorg i søndre del, og det tillates å oppføre stasjonsbygg og andre nødvendige tekniske anlegg, veiareal, areal for av- og påstigning og parkering innenfor arealformålet.
- Det skal etableres 4 av- og påstigningsplasser.

6.6.2 Stasjonstorget

- Det skal etableres et bilfritt stasjonstorg i sammenheng med det gamle stasjonsbygget, torget i felt BKB1 (jf. § 5.7.2) og ny undergang under jernbanen i felt o_STJ. Stasjonstorget skal ha god forbindelse til parken med strøkslekeplassen i f_GP.
- Stasjonstorget skal ha et sammenhengende bygulv med torget i felt BKB1.
- Torget skal gis en identitetsskapende utsmykning.
- Torget skal ha god visuell og fysisk overgang til perrong, kjøreareal for av- og påstigning og innfartsparkering.
- Varelevering tillates over torget.
- Uteservering tillates innenfor felt o_SAA, der det ikke kommer i konflikt med varelevering og annen ferdsel.
- Det skal etableres sittegrupper og soner med beplantning.
- Det skal etableres en tydelig gangforbindelse over stasjonstorget mellom ny undergang under sporene og gangveien opp til Sætreskogveien i felt f_GP.
- Det tillates etablert forretning/kontor/tjenesteyting i det gamle stasjonsbygget, dersom det er forenlig med føringene i § 8.2 «hensynssone bevaringsverdig bebyggelse og miljø».

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

7.1 Grønnstruktur (Felt o_G)

- Det skal etableres en gang- og sykkelvei med min. 4 m bredde som atkomst til ny undergang under sporene. Gang- og sykkelveien skal koble seg til eksisterende gang- og sykkelveinett langs Skiveien. Den skal ha trekk på begge sider.
- Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved inngangen til togstasjonen.
- Veien og sykkelparkeringen skal ha god belysning. Utformingen av anleggene som tilhører stasjonen skal utformes etter føringene i § 6.5.2.
- Dersom undergangen sør i felt o_STJ stenges, skal tilhørende gangvei sør i felt o_G fjernes.
- Grøntarealet skal primært brukes som et område for åpen fordrøyning og forsinkelse av overvann. Det tillates parselhager dersom det ikke kommer i konflikt med atkomst til stasjonen eller overvannshåndteringen.
- I områder hvor terrenget har blitt endret og vegetasjonen har blitt fjernet (f.eks. i sammenheng med rigg), skal området utformes slik at områdets funksjon som areal for

fordrøyning og forsinkelse av overvann ivaretas. Ny beplantning skal skje med stedefen vegetasjon som er tilpasset overvannshåndteringen.

7.2 Friområdet (Felt o_GF)

Terrenget, bunnvegetasjon og større eksisterende trær skal bevares. Arealet skal skjøttes som et naturområde. Det tillates rydding/tytning av områdene og felling av vegetasjon i skjøtselsøyemed.

Innenfor feltet kan det oppføres hinderløyper, sitteplasser og andre mindre innretninger tilpasset skogsområdet. Nødvendig fallunderlag må være i naturmaterialer.

7.3 Park med strøkslekeplass (f_GP)

Felt f_GP skal utformes som park med strøkslekeplass. Det skal være felles uteoppholdsareal for felt BBB1-2 og BKB1. Arealet skal opparbeides slik, at det er tilgjengelig for allmenheten.

Strøkslekeplassen skal i hovedsak rette seg mot barn og ungdom over 10 år. Det grønne preget i området med gressflate og trær skal ivaretas og suppleres med sosiale soner med sitteplasser og områder med leke- og aktivitetsanlegg. Nødvendige lokale støyskjermingstiltak skal i hovedsak utformes slik at de i tillegg til støyskjerming får en funksjon som sittede, aktivitetsde eller lekesone.

Mellom stasjonstorget og Sætreskogveien skal det etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse, som oppfyller kravene til universell utforming.

§ 8. Hensynssoner (pbl. § 12-6)

8.1 Sikringszone - frisikt (H140)

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/avkjørslar og gang- og sykkelveier.

8.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø (H570_1)

For eiendommer eller bebyggelse omfattet av hensynssone «H570 -1, bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

- a) Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Det kan gjøres unntak for bygningsdeler som ikke er opprinnelige/ historiske, og som etter en kulturminnefaglig vurdering har liten eller ingen bevaringsverdi.
- b) Nye tiltak skal tilpasses og samspille med eksisterende bevaringsverdig bebyggelse slik at Oppgårds historiske særpreg bevares og videreføres. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
- c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig/historisk form og uttrykk. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturminnefaglige og estetiske verdier.
- d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekning og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg

utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

- e) Opprinnelig intern sti og veistruktur og eldre opparbeidet hage eller parkareal, inkludert fjell i dagen, trapper, rekkverk, gjerder, porter murer, og utvendig belegg som har kulturhistorisk betydning skal bevares.
- f) Det kan gis følgende unntak fra § 8.2 e) for eiendommen i Sætreskogveien 11 A, dersom første etasje skal brukes til næring/kontor/tjenesteyting iht. § 9.2: For å danne en trafiksikker adkomst til forretning, tillates det nødvendige endringer av eksisterende trapp og tilhørende mur (mot nord), som ligger mellom veibanen og inngangen.
- g) Det tillates oppført møbler, støttemurer og levegger innenfor hensynssone H570_1 rundt stasjonsbygget. Tiltakene skal tilpasses og hensynta det visuelle uttrykket til stasjonsbygget. Nye tiltak skal ikke overskride 1 m høyde fra planert terreng.

8.3 Kulturmiljø (H570_2)

Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemma bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.

§ 9. Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #1 (undergang under jernbane)

Undergangen utformes etter § 6.5.

9.2 Bestemmelsesområde #2 (areal for mulig kombinert bebyggelse)

- Innenfor området kan bebyggelsens 1. etasje benyttes til forretning, tjenesteyting, kontor og/eller bevertning.
- Virksomhet skal ikke komme i konflikt med boligformålet med hensyn til støy, lukt eller vibrasjoner og må være forenlig med føringene i § 8.2 (hensynssone bevaringsverdig bebyggelse og miljø). Dagligvareforretning og treningssenter tillates ikke.

9.3 Bestemmelsesområde #3 (areal for bru over jernbane)

- Regulering i vertikalnivå 3 (over bakken).
- Innenfor formålet skal det etableres en ny kjørebru over jernbanesporene med kjørevei på minimum 6 m og fortau på minimum 3 m.
- Fri høyde under bru skal være minst 6,35 m over spor.

9.4 Bestemmelsesområde 4 (midlertidig anleggs- og riggområde)

Områdene tillates brukt som midlertidig anleggs- og riggområder ved gjennomføring av veianlegget (innenfor reguleringsplan for fv. 152 Skiveien, Stenfelt-Greverud). Når anleggsarbeidene er avsluttet, skal områdene i plankartet oppheves.

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal senest 8 måneder etter at anleggsarbeidene er avsluttet, tilbakeføres til opprinnelig stand eller opparbeides til bruksformål i § 7.1 etter avtale med grunneier.

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

10.1 Tilpasningsanalyse kulturmiljø

Detaljreguleringsplan for felt BKB1, BBB1, BBB2, f_GP og o_SAA og rammesøknad for feltene BKB2 og BFK, o_STJ skal inneholde en tilpasningsanalyse som redegjør for hvordan hensyn er tatt til bevaringsverdige bygg og kulturmiljøet, og føringene i § 8.2 og 8.3 (hensynssone bevaringsverdig bebyggelse og miljø og hensynssone kulturmiljø). Tilpasningsanalysen skal godkjennes av kommunen.

Tilpasningsanalysen skal vise virkningene av tiltaket og hvordan det tilpasser seg det omkringliggende bygningsmiljøet med illustrasjoner og/eller modell/3D-modell.

Analysens omfang må avpasses etter tiltakets størrelse og sakstype, men skal minst inneholde:

- Skisser, detaljerte planer/tegninger av fasader og forhager mot offentlige områder som viser forhold til bebyggelsen rundt og material/fargevalg.
- Tegninger som viser hvordan bebyggelsen oppleves fra viktige punkter i omgivelsene (siktlinjer i landskapet eller byrommet). Perspektivet skal tas fra eksisterende bakkenivå.

10.2 Kapasitetsberegninger for overvannsnett og flomveier

Til detaljregulering av utbyggingsfelt eller til rammetillatelse for tiltak innenfor felt o_STJ (ny undergang under sporene), må det utføres en modellbasert beregning av kapasiteten på overvannsnett, fordrøyningsanlegg og flomveier innenfor og nedstrøms av planområdet. Det skal vurderes hvor mye overvann og hvor mye flomvann som kan gå i ledningsnett og hvor mye som skal håndteres på overflaten. Beregningene og løsningene skal godkjennes av kommunen.

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

Rekkefølgebestemmelsene gjelder ikke felt BFS1-10.

11.1 Før detaljregulering

Før detaljreguleringsplan for felt BBB1-2 og BKB1 kan legges ut til offentlig ettersyn skal følgende være oppfylt:

- Kapasitetsberegninger for overvannsnett og flomveier (jf. §10.2) sammen med rammeplan for overvann skal forelegges kommunen til uttalelse.
- Godkjent rammeplan for VA og overvann

11.2 Før rammetillatelse

Sammen med rammesøknad skal følgende dokumentasjon sendes inn:

- Godkjent teknisk detaljplan for kommunaltekniske anlegg (vei, evl. fartsreducerende tiltak i Sætreskogveien, veilys, vann og avløp) iht. kommunens veilysnorm og veinorm.
- Godkjent teknisk plan for flomveier og fordrøyning og bortledning av overvann.
- Miljøoppfølgingsplan, inkludert støyprognoser for anleggsfasen. Unntak gjelder felt BKB2 og BFK.

Sammen med rammesøknad for felt BBB1-2 og BKB1 skal følgende sendes inn:

- Dokumentasjon på skolekapasitet. Tilstrekkelig skolekapasitet for tiltaket skal dokumenteres av kommunen. Denne bestemmelsen er ikke til hinder for gjennomføring av teknisk infrastruktur eller eiendomsdannelse.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på spillvanns- og forsyningsvannnettet. Tilstrekkelig kapasitet for tiltaket skal dokumenteres av kommunen.
- Godkjent renovasjonsløsning.
- Dokumentasjon på at tilstrekkelig energiforsyning er etablert/ivaretatt.

Før søknad om rammetillatelse kan sendes inn i felt BBB1-2, BKB1-3 og BFK skal følgende være ferdigstilt:

- All eiendomsdannelse (fradeling, sammenføring etc.) for det aktuelle feltet. Dvs. at eiendomsgrenser skal være opphevet, innenfor den formålsgrensen omsøkt bebyggelsesfelt berører. Nye eiendomsgrenser må etableres i formålsgrensene, der dette ikke allerede er etablert.

Før rammetillatelse kan gis i felt BKB2 og BFK skal følgende dokumentasjon være godkjent av kommunen:

- Tilpasningsanalyse kulturmiljø jf. § 10.1.

11.3 Før igangsettingstillatelse

Tabell 9: Før det gis første igangsettingstillatelse til tiltak i BKB1 og BBB1-2 skal følgende tiltak være opparbeidet:

	BBB1	BBB2	BKB1
Ny bru over jernbanen (o_SV3, o_GS2)	X	X	X
Offentlig vei (o_SV2, o_GS3 og o_GS4) og nye V/A ledninger i samme felt	X	X	X
Gang og sykkelvei o_GS5			X
o_SV4-5, o_GS6-7 og nye V/A ledninger i samme felt		X	
Sikker flomvei (iht. § 4.4)	X	X	X

11.3 Før brukstillatelse

<i>Tabell 10: Før det gis første midlertidige brukstillatelse skal følgende være opparbeidet:</i>			
	BBB1	BBB2	BKB1
Park med strøkslekeklass i f_GP (iht. § 7.3)	X	X	X
Felt o_SAA (iht. § 6.6)			X