



Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.

Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller rensset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Nær og nyskapende

Besøksadresse

Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse

Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

☎ (+47) 02178
























🏠 nordrefollo.kommune.no

📘 facebook.com/nordrefollokommune

✉ postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Tegnforklaring

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Ahc	Tekst på ledning
Ahc	Tekst på kopling
Ahc	Brannventil på koplingutstyr
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvann_Kanal
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Bekkeinntak
	Bekkeinntak m/ Rist
	Fallretning
	Gatesluk
	Grenpunkt
	Kum_Spillvann
	Kum_Overvann
	Kum_Vann
	Kum
	Kran
	Lufteventil
	Pumpestasjon, Vann
	Sandfangskum
	Sluk
	Sluk m/sandfang
	Sprinkelanlegg
	Utviser
	Ventilpunkt

Gatenavn

Ahc	Adressenummer
Ahc	Gårds-, og bruksnummer

Adresser

	Adressepunkt
---	--------------


Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Godkj. Påbygg
	Godkj. Tiltak
	Omris Tiltak
	Godkj. Tiltak




Bygninger

	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning av tiltak

Oljetank

	Oljetank
---	----------

Eiendomsinformasjon

	Fiktiv eiendomsgrense
	Eiendomsgrense
	Eiendomsgrense, usikker



Legalpant

	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
Eiendom	244	474	0	1	302026520 Slåbråtveien 31 A

Legal pant

Gebyret betalt:

Gebyret ikke betalt:

Gebyrets størrelse:

Merknader:

Kommunale gebyrer ikke betalt til Nordre Follo og gamle Oppegård kommune. Skyldig beløp er 38 482,-

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Terminfakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres. Hvis det formelle eierskiftet har skjedd etter dette tidspunkt, må partene selv sørge for at den som har betalingsansvar mottar den utsendte faktura.

For de som kun har avtalegiro og ikke mottar papirfaktura eller e-faktura (og derfor ikke kan lese/se innholdet i selve fakturaen) anbefaler vi at eiendomsmegler ber om utskrift av den/de fakturaene det gjelder.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

Opplysningene er gitt ut fra dokumenter som foreligger i kommunens arkiver pr. dato og gir ingen garanti mot uregistrerte forhold på eiendommen eller mot pålegg og/eller endringer etter denne dato.



Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

LUNDBYE BENT DAVID
SLÅBRÅTVEIEN 31B
1415 OPPEGÅRD

Fakturanr. 100085883
Kundenr. 620917
Fakturadato 25.02.2021
Forfallsdato **20.03.2021**
Bankkonto **1506 23 73404**
KID **00620917100000053**
Fakturabeløp NOK **6798,07**

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr kvartal
Organisasjonsnr. 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 02178
Deres ref.

Eiendom 244/474/0/2/3536 - Slåbråtveien 31 B
Eier LUNDBYE BENT DAVID

Termin 01 01.01.21-31.03.21

Kommunale eiendomsgebyr 1. termin 2021

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN BOLIG U/VANNMÅLER	347,00	m2	20,37	1/1	010121-310321		2208,88	25%
AVLØP BOLIG U/VANNMÅLER	347,00	m2	25,77	1/1	010121-310321		2794,44	25%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	1344,80	1/1	010121-310321		420,25	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	1660,00	1/1	010121-310321		518,75	25%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	2738,40	1/1	010121-310321		855,75	25%

Grunnlag MVA høy sats: 5438,45, MVA: 1359,62

Netto 5438,45
MVA 1359,62
Øreavrunding 0,00
Å betale NOK 6798,07

Spørsmål til faktura rettes til kommunalteknikk.Gebyrer.VARFS@nordrefollo.kommune.no eller tlf 905 48263



Nordre Follo
kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

LUNDBYE BENT DAVID
SLÅBRÅTVEIEN 31
1415 OPPEGÅRD

Fakturanr. 100065407
Kundenr. 620917
Fakturadato 27.11.2020
Forfallsdato **20.12.2020**
Bankkonto **1506 23 73404**
KID **00620917100000046**
Fakturabeløp NOK **4330,76**

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr kvartal
Organisasjonsnr. 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 02178
Deres ref.

Eiendom 244/474/0/0/3536 - Slåbråtveien 31
Eier LUNDBYE BENT DAVID

Termin 04 01.10.20-31.12.20

Komm. geb., termin 4/2020

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN BOLIG U/VANNMÅLER	149,00	m2	19,25	1/1	011020-311220		896,33	25%
AVLØP BOLIG U/VANNMÅLER	149,00	m2	28,46	1/1	011020-311220		1325,18	25%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	1756,00	1/1	011020-311220		548,75	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	2078,40	1/1	011020-311220		649,50	25%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	2915,20	1/1	011020-311220		911,00	25%

Netto 3464,60
MVA 866,16
Øreavrunding 0,00
Å betale NOK 4330,76

Grunnlag MVA høy sats: 3464,60, MVA: 866,16

Spørsmål til fakturagrunnlaget vedr. kommunale avgifter kan rettes til
Kommunalteknikk.Gebyrer.VARFS@nordrefollo.kommune.no

Hvis fakturaen blir betalt for sent, beregner vi inkassogebyr og forsinkelsesrenter.

IBAN NO0215062373404

BIC DNBANOKK

eFakturareferanse

00620917 AvtaleGiroreferanse

00620917100000046



Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Kommunale avgifter

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Nordre Follo kommune			
Kommunenr.	3020	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	474	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Slåbråtveien 31A, 1415 OPPEGÅRD								

Det finnes ingen kommunale avgifter for denne eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



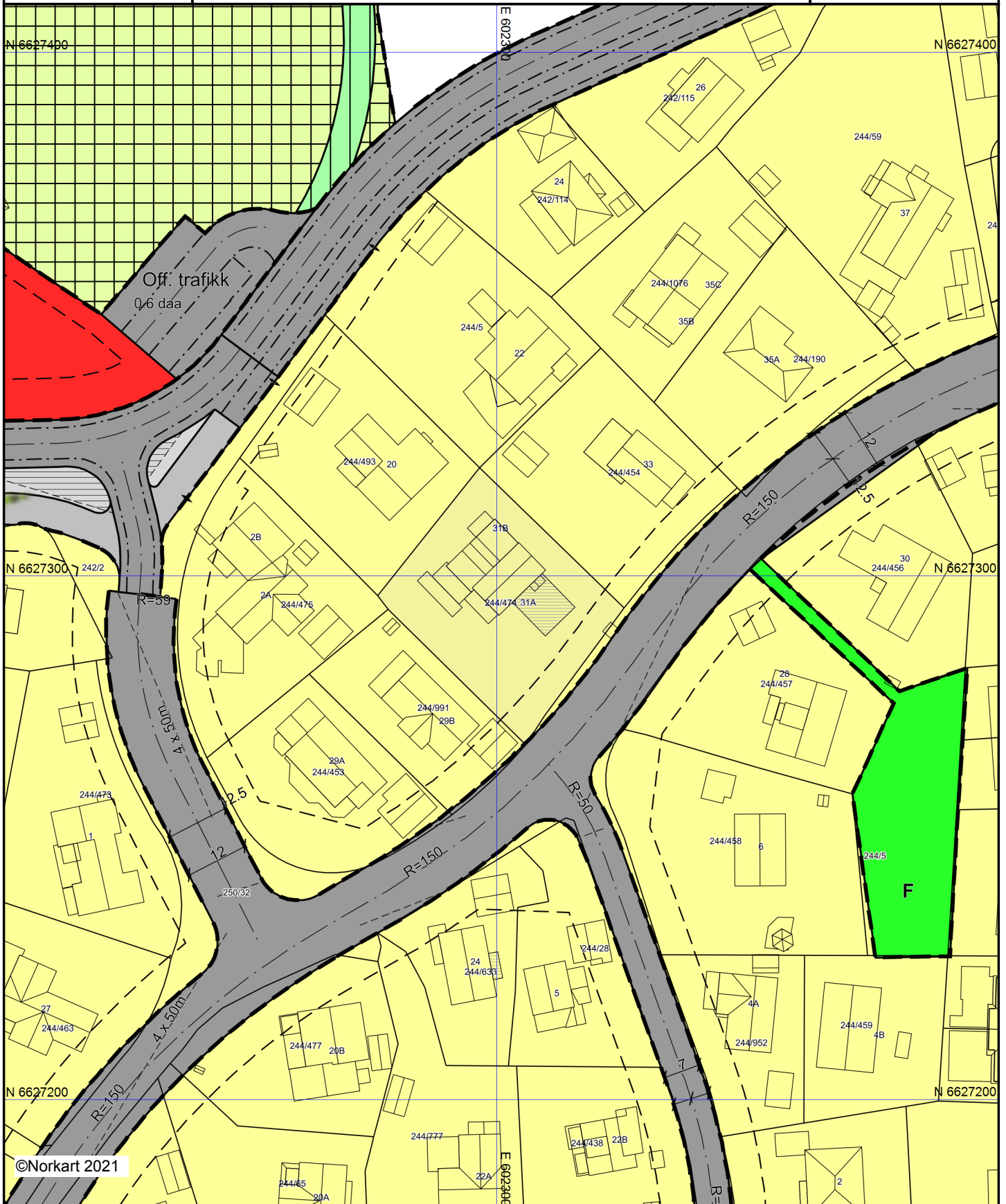
Reguleringsplankart

Eiendom: 244/474/0/1
Adresse: Slåbråtveien 31A
Dato: 15.04.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2021







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring









Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Garsjer i boligområder
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Offentlig barnehage
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport
-  Privat veg
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Kontor/Industri
-  Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farl
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av landskap og vegetasjon



Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Veg
-  Grønnstruktur
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Plan under arbeid
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3020	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	474	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Slåbråtveien 31A, 1415 OPPEGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	0217KPLAN2019		
Navn	KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL OPPEGÅRD		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.05.2019		
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3020/0217KPLAN2019/Dokumenter/KPLAN2019_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 238 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	1 238 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Id	2014002		
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.09.2016		
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3020/2014002/Dokumenter/2014002_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 238 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Id	2019003		
Navn	Oppegård lokalsenter		
Status	Planlegging igangsatt		
Plantype	Områderegulering		



0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype: **Områderegulering**
Vedtatt: **12.09.2016** Datert: 05.08.2016 Arkivsak: 15/1072
Gjennomføringsfrist: **Ingen**

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002

på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdetets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse: Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.

Frittliggende: Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.

Enebolig: Bygning med en boenhet.

Tomannsbolig: Bygning med to boenheter.

Boenhet: Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.

Uthus: Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.

Nettoareal: Eiendommens areal som er regulert til boligformål.

Blågrønn faktor (BGF): Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearronding

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legges til rette for, tillates ikke.

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. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflytning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

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.

§ 7.3 Anlegg under bakken

Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei

Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m² BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse til regulert veigrunn.

Forstøtningsmur skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmur på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerd/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner

Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmur må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veiledning Grad av utnyttning H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m² til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¼ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

- a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
- b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
- c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
- d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
- f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
- g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
- h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøttningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

- a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
- b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.
- c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.
- d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 **Fri ferdsel**

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 **Overvann**

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann.

§ 15 **Bekker og vassdrag**

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tillegg følgende:

- a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.
- b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.
- c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030

Arealdel Oppegård

Plankart og planbestemmelser (vedtatt 13.05.2019)



Innhold

Plankart og bestemmelser	5
Forholdet til andre arealbruksplaner	6
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner.....	6
Generelle bestemmelser	7
§ 2 Krav om reguleringsplan.....	7
§ 2.1 Plankrav	7
§ 2.2 Sone for felles planlegging	7
§ 2.3 Områderegulering	7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler.....	7
§ 4 Krav til tekniske løsninger	8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg.....	8
§ 4.2 Overvann	8
§ 4.3 Flomveier.....	9
§ 4.4 Blågrønn faktor.....	9
§ 4.5 Blågrønn struktur	9
§ 4.6 Tilknytting til fjernvarme/Vannbåren varme	9
§ 4.7 Solceller og solfangere	9
§ 5 Rekkefølgebestemmelser	9
§ 6 Byggegrenser.....	10
§ 6.1 Offentlige veier (jf. veiloven § 29)	10
§ 6.2 Vassdrag	10
§ 7 Variert boligsammensetning	11
§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger	11
§ 7.2 Boenheter på bakkeplan	11
§ 8 Atkomst til bruksenhet.....	11
§ 9 Universell utforming.....	12
§ 9.1 Bygninger.....	12
§ 9.2 Utearealer.....	12
§ 9.3 Friluftsanlegg.....	12
§ 9.4 Kulturbygg	12
§ 9.5 Kulturminner	12
§ 10 Krav til utearealer	12

§ 10.1	Størrelse	12
§ 10.2	Kvalitet.....	13
§ 10.3	Vegetasjon.....	14
§ 11	Lekeplasser	14
§ 11.1	Virkeområde.....	14
§ 11.2	Lekeplastyper	14
§ 11.3	Arealkrav	14
§ 11.4	Kapasitet.....	15
§ 11.6	Avstand.....	15
§ 11.7	Plassering og utforming.....	15
§ 11.8	Trinnvis utbygging	16
§ 12	Barn og unge	16
§ 12.1	Utearealer.....	16
§ 12.2	Stier og snarveier.....	16
§ 13	Skilt og reklame	16
§ 13.1	Formål og virkeområde	16
§ 13.2	Definisjoner	16
§ 13.3	Søknad og tillatelse.....	16
§ 13.4	Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger.....	17
§ 14	Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt	18
§ 15	Parkering	18
§ 15.1	Virkeområde	18
§ 15.2	Parkeringsplass for bil og motorsykkel.....	18
§ 16	Krav til miljø og estetikk	22
§ 16.1	Arkitektur og utforming.....	22
§ 16.2	Støy.....	22
§ 16.3	Luftkvalitet.....	23
§ 16.4	Naturmiljø.....	24
§ 16.5	Grønnstruktur og landskap.....	24
§ 17	Kulturminner og kulturmiljø.....	24
§ 17.1	Forhold til reguleringsplaner	24
§ 17.2	Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø	25
§ 17.3	Bevaringsverdig bebyggelse og miljø	25
§ 17.4	Listeførte kirker	25
§ 18	Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid	26

§ 18.1	Næring	26
§ 18.2	Klima- og energi.....	26
§ 18.3	Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon	26
§ 18.4	Vassdrag	26
§ 18.5	Kulturmiljø og kulturlandskap	26
§ 18.6	Overvannshåndtering og flomsikring	27
§ 18.7	Barn og unge.....	27
§ 18.8	Universell utforming.....	27
§ 18.9	Geotekniske undersøkelser	27
§ 18.10	Utearealer.....	27
§ 18.11	Estetikk	27
§ 18.12	Handel.....	28
§ 18.13	Helsekonsekvensvurdering.....	28
§ 18.14	Trafikk	28
§ 18.15	Støy.....	28
§ 18.16	Luftkvalitet.....	28
§ 18.17	Elektromagnetisk stråling	28
§ 18.18	Variert boligsammensetning	29
§ 18.19	Miljøoppfølging og -overvåking.....	29
§ 18.20	Renovasjon	29
§ 18.21	Brann og redning	29
Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11).....		30
§ 19	Landbruks-, natur- og friluftformål	30
§ 19.1	LNF 1 – Strandsonen langs sjøen.....	30
§ 19.2	Bestemmelser til LNF-områdene.....	30
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8)		32
§ 20	Sikringssoner	32
§ 20.1	Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)	32
§ 20.2	Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2).....	32
§ 20.3	Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2).....	32
§ 21	Støysoner.....	32
§ 21.1	Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, H210 (Temakart 3,4 og 6).....	32
§ 21.2	Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, H220 (Temakart 3,4 og 6)	33
§ 21.3	Andre støysoner iht. § 16.2.1, H290 (Temakart 5)	33
§ 22	Faresoner.....	33

§ 22.1	Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7).....	33
§ 22.2	Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8).....	34
§ 22.3	Mulighet for kvikkleire, H310 (Temakart 16)	34
§ 22.4	Storulykkevirksomheter, H390_1 (Temakart 17)	34
§ 23	Infrastruktursoner	34
§ 23.1	Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9).....	34
§ 24	Soner med angitte særlige hensyn.....	35
§ 24.1	Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10).....	35
§ 24.2	Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11).....	35
§ 24.3	Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)	36
§ 25	Båndleggingssoner	37
§ 25.1	Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)	37
§ 25.2	Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13).....	37
§ 25.3	Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)	37
§ 26	Gjennomføringssoner.....	38
§ 26.1	Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)	38
§ 26.2	Omforming, H820 (Temakart 15)	38
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder		39
§ 27	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)	39
Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)		40

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges har rett plassering, og holder god og varig kvalitet.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner.

- Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.
- Kommunens parkeringsvedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2-18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20-26
Bestemmelser til bestemmelseområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	jf. § 25.1 jf. § 25.3
Bestemmelsesområder:		
Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	jf. § 27
Hensynssoner:		
Temakart 2	Sikringssoner - nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen	jf. § 20
Temakart 3	Støysoner - baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner - veg	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner - skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner - helikopter	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn –hensyn friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn –bevaring kulturmiljø	jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	jf. § 25.2
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner –omforming	jf. § 26.2
Temakart 16	Faresoner – mulighet for kvikkleire	jf. § 22.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	jf. § 22.4

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

- a) Alle reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2015 gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- b) Reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2015 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Områder regulert til grønnstruktur (med alle underformål), landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og områder regulert til naturvern gjelder foran kommuneplanens arealdel.

- c) Rekkefølgekravene i kommuneplanen gjelder.
- d) Kommuneplanens bestemmelser om overvann og flomveier gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

- a) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.
- b) Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse kan det ikke vedtas reguleringsforslag som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

§ 2.2 Sone for felles planlegging

For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides en reguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted (jf. pbl. § 11-8 e).

§ 2.3 Områderegulering

Følgende områder skal områdereguleres før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Rosenholm (jf. Temakart 14 og 15, H810_1 og H820_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810_3 og H820_3)
- Ødegården skog jf. Temakart 14 og 15, H810_4 og H820_4)
- Oppegård syd (jf. Temakart 14 og 15, H810_5 og H820_5)
- Strandsonen (jf. Temakart 14, H810_6)

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

- a) Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- b) Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.
- c) Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.
- d) Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om
 - teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak m.m.
 - blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
 - kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
 - krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
 - kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg

- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

§ 4 Krav til tekniske løsninger

Kravene til utførelse følger vedtatte tekniske bestemmelser, herunder normer og veiledere for VA, vei, overvann, renovasjon etc.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

- For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.
- Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsning som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal legges til grunn.
- Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.
- Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann

- Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt 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.
- Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5.
- I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.
- I reguleringsplanarbeid skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann. Det skal settes krav slik at løsningene gir bruksmessige og visuelle kvaliteter i utbyggingene.
- Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet. For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser for vann, vei og avløp.
- I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge en overvannsplan. Denne skal gi prinsipp-løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Overvannsplan skal samordnes med utomhusplan.

§ 4.3 Flomveier

- a) Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.
- b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflo reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200-årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.
- c) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringmønster.
- d) Det tillates ikke å lukke bekker. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).
- e) Temakart for flomsone, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

§ 4.4 Blågrønn faktor

For håndtering av overvann skal blågrønn faktor (BGF) anvendes som metode. Som utgangspunkt for planarbeid settes BGF til 0,8. Endelig faktor vil bli bestemt ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Kommunen skal etablere sammenhengende blågrønne strukturer i og gjennom urbane områder, som henger sammen med naturlige områder. Utbygging og tiltak skal utformes i tråd med dette, og ved behov, videreutvikle blågrønne løsninger.

§ 4.6 Tilknytting til fjernvarme/Vannbåren varme

Ved planlegging av ny bebyggelse innenfor konsesjonsområder for fjernvarme eller innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal det avsettes areal til rørtraseer, varmesentraler og lignende installasjoner som er nødvendige for forsyning med vannbåren varme. Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal det tilrettelegges for at ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget (pbl. § 27-5).

§ 4.7 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

- a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser,

idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

- b) I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier (jf. veiloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor nedenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er bestemt for sikringssoner for transport (pbl § 29-4) eller fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fylkesvei 152, 154, 155, 156 og 32.01	50
Øvrige fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak i pbl § 20-1 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan og følgende tiltak, forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- fasadeendring
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene
- bekkeåpning

Ved alle tiltak som berører lukkede bekker eller våtmarksområder skal mulighetene for fremtidig gjenåpning vurderes.

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- a) 100 m fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
- Gjersjøen
 - Gjersjøelva
 - Nærevann
 - Midsjøvann
 - Rullestad tjern
 - Karlsrudtjern

- Tussetjern
 - Vientjern
 - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
 - Bindingsvann – Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
 - Rolandsjøen – Setertjern – Brokkenhustjern – Sværsvann – Bråtetjern – Grønnslettjern
 - Tangentjern og mellomliggende vassdrag
 - Gjedsjø via Buvannet til Langen
 - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense
- b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet framgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Nærevann – Midtsjøvann – Rullestadtjern – Gjersjøen og mellomliggende vassdrag
 - Karlsrudtjern – Fosstjern – Tussetjern – Gjersjøen og mellomliggende vassdrag
 - Bukkestittjern – Vevelstad st.
 - Eikeliveien – Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
- c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotnvannet
 - Kantorbekken
 - Skredderstubekken
 - Greverudbekken
 - Tussebekken
 - Skillebekk
- d) 10 meter på hver side langs alle øvrige bekker og sidebekker.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 7 Variert boligsammensetning

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

- a) Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.
- b) Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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.

§ 8 Atkomst til bruksenhet

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter, skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

- a) I hver ny feltutbygging 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.
- b) Der det er innvendige adkomster i bygg, som for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig adkomst ansees som to likeverdige adkomster. Begge adkomstene skal være universelt utformet.
- c) I alle arbeids- og publikumsbygg skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

- a) Gang - og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå stigningen mindre enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.
- b) Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse, skal gangadkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.
- c) Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

§ 9.3 Friluftsanlegg

- a) Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder - Krav og anbefalinger).
- b) Der det er vanskelig å oppfylle krav til stigningsforhold på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.

§ 9.4 Kulturbygg

Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC plassene skal ha kort og hensiktsmessig adkomst til HC- toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig, se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

- a) I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m ² MUA per 100 m ² BRA)	Privat MUA m ²
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Konsentrert småhusbebyggelse	50	70
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	5
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	5

- b) 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 meter for å kunne medregnes i felles MUA.
- c) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes skal tilfredsstille krav i § 10.2.
- d) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
- terrasser i tilknytning til boenheter
 - balkonger og verandaer
 - takterrasser
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - kjøreareal
 - kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
 - areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller trengs for å skjerme mot trafikkfare
- e) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.

§ 10.2 Kvalitet

- a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
- bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
 - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
 - ha høy kvalitet og varige, helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
 - ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger
 - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
- b) For uteoppholdsarealer gjelder i tillegg:
- minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
 - være sammenhengende
 - være universelt utformet og ha en hensiktsmessig form
 - sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene
 - være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre

- kunne brukes hele året
- være skjermet for støy, trafikk og forurensning
- privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18

§ 10.3 Vegetasjon

- Lokkprosjekter skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter 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
 - ha riktig hardførhet for klimasonen

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner og ved søknad om fradeling for boliger skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser. Ved utbygging basert på eldre reguleringsplaner vil disse kommuneplanbestemmelsene gå foran reguleringsplanen.

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn for barn 2-6 år
- nærlekeplass for barn 5-13 år
- strøkslekeplass for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

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

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærlekeplasser	40 %
Strøkslekeplasser	40 %

- Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m ²)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0-30	50
	30-200	600
Nærlekeplass	200 <	600
Strøkslekeplass	200 <	2500

- Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeklassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeklassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærlekeplass
- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

a) Lekeklassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeklassene skal ikke ha større stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

b) 50 % av arealene til lekeplasser 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.

§ 11.6 Avstand

Lekeklassene skal ikke være lenger borte fra boligen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeklassene skal:

- ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året
- legges mot områder for grønnstruktur der det er mulig
- ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- for lekeplass for små barn kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha flater for ulike ballspill
- ha god estetisk kvalitet og høy grad av sikkerhet
- utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne
- anlegges på bakkeplan
- ha flere soner med benker, bord, grill og strømuttak
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktill overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha sittegrupper og sitteplasser for rullestolbrukere
- ha helse- og miljøvennlige materialer
- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeklassen.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeklassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeklassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.

§ 13 Skilt og reklame

§ 13.1 Formål og virkeområde

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom. Skiltbestemmelsene gjelder for hele kommunen.

§ 13.2 Definisjoner

Skilt i denne bestemmelsen omfatter alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter i denne sammenheng ikke trafikkskilt).

Reklameinnretning er en fellesbetegnelse som omfatter tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparente eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig defineres som varige.

§ 13.3 Søknad og tillatelse

- a) Skilt- og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 (1) bokstav i og 30-3 før de settes opp, med mindre de er unntatt søknadsplikt eller kommunen etter en vurdering finner at de kan fritas fra søknadsplikt, jf. forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) og pbl § 20-5 (1) bokstav e.
- b) Tillatelse er likevel ikke nødvendig for midlertidige skilt- og reklameinnretninger dersom utforming og plassering skjer i samsvar med § 13.

- c) Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i samband med behandlingen av tiltaket.
- d) Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 13.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

- a) Plassering i områder
Skilt og reklameinnretninger tillates i utgangspunktet ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates et skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

- b) Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge – og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

- c) Lys
Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blitz eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesims er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

- d) Plassering og størrelse
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafiksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m og den skal ikke være belyst.

e) Antall

En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lenger enn 30 m eller der virksomheten disponerer flere fasader, det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning

Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt

Enhver huseier skal på sin eiendom sette opp og vedlikeholde husnummerskilt som tilfredsstiller kravene i denne bestemmelsen.

- Høyde på tall og bokstaver skal være minst 105 mm og figurenes tykkelse 15 mm.
- Tall og bokstaver skal gjengis på reflekterende skiltbunn.
- Frittstående skilt skal plasseres 1,8-2 meter over bakken forutsatt at det ikke er til hinder for gående og syklende. Skiltene plasseres til høyre for innkjørsler som munner ut i gate/vei.
- Skilt på husvegg plasseres i minst 2,2 meters høyde og til høyre for inngangsdør.
- Der det er nødvendig skal skilt i tillegg anbringes i gjerdelinje, på innhegning eller på særskilt stolpe til høyre for inngang eller innkjørsel.
- Som regel skal skiltet anbringes mot den vei eiendommen har adresse til, selv om den ikke har inngang eller innkjørsel fra denne gaten.
- Har flere eiendommer felles avkjørsel, plikter huseierne å sette opp et henvisningsskilt der den felles avkjørsel munner ut i vei.
- Huseier plikter å sørge for at skilt er godt synlige og ikke skjermes av vegetasjon, andre skilt mv.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

- a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	Enhet	Bilparkering (min- maks)		Motersykkel (min- maks)
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	0,5-1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2-1,5	1,2-1,5	0,2
Forretning/handel	100 m ² BRA	Maks 1	Maks 1	0,2
Kontor	100 m ² BRA	Maks 0,7	Maks 0,7	0,2
Offentlig/privat tjenesteyting	100 m ²	0,1-0,5	1-2	0,2
Undervisning (skole /barnehager etc.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående / syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		<i>Som for bilparkering</i>

- b) Gjesteparkering
I områdene A og B skal minst 10 % av plassene beregnet for bolig avsettes til gjesteparkering.
- c) 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
- d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.
- e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad.
Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

- f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall gjesteparkeringsplasser på terreng.

Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretnings- og tjenesteyting legges på terreng.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass, med unntak av i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser

Parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal dimensjoneres med 1,75 meter x 2,0 meter. Portåpning og innkjøring til parkeringshus skal utformes slik at kjøretøy med høyde 2,4 meter kan kjøre inn.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser må det tas hensyn til adkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafiksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

- a) Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	Enhet	Sykkelparkeringsplasser	
Bolig	100 m ² BRA	Minimum 2,5	
Forretning /handel	100 m ² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Minimum 2,5	
Undervisning – skoler	Per elev	0,7	<i>*ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev</i>
Barnehage	Per avdeling	Min 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående / syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) 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 nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, 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. Dette gjelder ikke skoler.
- Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) 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 sykkelklassene under tak / i garasjeanlegg anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) 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 ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere mm.

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- e) Sykkelparkeringsplasser til «Nordre Follo bysykkel» som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både adkomster til bygg og utearealer og for gangadkomster gjennom området.
- I fortetningsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T1442/2016, skal legges til grunn ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for veg, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

- b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Maks. støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag/kveld (kl. 7–23)
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 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}

Vindmøller	45 dB L _{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L _{AFmax}		

Plassering

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, framfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, jf. tabell 4 i T-1442/2016:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	65 dB L _{pAeq12h}	60 dB L _{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	60 dB L _{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

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 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 grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 T-1442-2016. 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 normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane tillates avvik fra dette. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) kapittel 4.4.

§ 16.3 Luftkvalitet

a) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

b) Etablering av luftfølsom bebyggelse og luftforurensende virksomhet

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det, ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning og ny/utvidet luftforurensende virksomhet, sikres minimal eksponering på uteoppholdsarealer og godt innelima jf. kap. 5.2.1 og 5.3.1 T1520/2012.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny/utvidet luftforurensende virksomhet eller bebyggelse som er følsom for luftforurensning, Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer jf. kap. 5.2.2 og 5.3.2 T1520/2012.

Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

- c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder retningslinjene for begrensning av luftforurensning gitt i T1520/2012 kap. 6.2 og 6.3.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, et spekter av grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas. Store trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Det skal tilrettelegges for god adkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi. Ulovlige gjerder i strandsonen skal fjernes.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

- a) Terrengetilpasning
- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
 - Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
 - Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
 - Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.
- b) Friområder og parker
Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær, samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner som er eldre enn kommuneplanen, skal disse bestemmelsene gjelde foran kommuneplanen. Dette

gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynsoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, m.m.

§ 17.2 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

- a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget skal bevares.
- b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.3 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

- a) Det skal i hensynssonen legges særlig stor vekt på bevaring av opprinnelig bebyggelse.
- b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. 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 gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig form og uttrykk.
- d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekning og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- e) Opprinnelig intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkludert verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 17.4 Listeførte kirker

For kirker og deres omgivelser omfattet av hensynssone «H570_5 Listeførte kirker» gjelder følgende bestemmelser:

- a) Alle tiltak som berører listeførte kirker skal behandles i henhold til rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
- b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.
- c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.

- d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (Det innebærer at de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter, og virksomheter med behov for god publikumstilgang.)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport
- redegjøre for tiltak for å redusere energibruk (herunder plassering og utforming av bygningene)
- redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri byggeplass)
- redegjøre for valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap
- mikroklimatiske forhold (vind og kaldluftdrenasje)

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

§ 18.4 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen - der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tiliggende vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
 - kulturlandskap
 - automatisk fredete kulturminner

- nyere tids kulturminner
- kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.6 Overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for nedbørsanslag. Nedbørsanslag skal baseres på forventet fremtidig nedbørsregime som følge av klimaendring.
- redegjøre for hvordan overvann og flomvann håndteres på en miljøvennlig, effektiv og sikker måte

§ 18.7 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser

§ 18.8 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangadkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier.

§ 18.9 Geotekniske undersøkelser

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (Se temakart 16 – Mulighet for kvikkleire)
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet

§ 18.10 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene

§ 18.11 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveger og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.12 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m² BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafiksikker atkomst for fotgjengere og syklist

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

§ 18.13 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til endringer i helsetilstand og helseisiko for ulike befolkningsgrupper. Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses. Privat tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.14 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss

§ 18.15 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller ved etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.

§ 18.16 Luftkvalitet

Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (gul eller rød sone T1520/2012), skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning i samsvar med retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplaner (T1520/2012) for etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og ved etablering av luftforurensende virksomhet (kap. 5.3). Det skal både tas hensyn til områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres for å unngå økt forurensning.

§ 18.17 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi

grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 18.18 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

§ 18.19 Miljøoppfølging og -overvåking

- a) Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan for planlegging- og anleggsperioden.
- b) I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, kan kommunen stille krav til overvåking og rapportering.
- c) Miljøoppfølgingsplanen skal gjøre rede for hvordan følgende hensyn kan bli ivaretatt på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:
 - anleggstransport
 - byggetrinn
 - parkering i anleggsperioden
 - grunnarbeider, massetransport og massehåndtering
 - trafikkavvikling og -sikkerhet
 - krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet og avbøtende tiltak
 - beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares
- d) Rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal leveres med en redegjørelse om hvordan hensynene i miljøoppfølgingsplanen konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være ansvarliggjort, målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.
- e) Ved krav til overvåking og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.
- f) NS 3466:2009 (Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring) skal benyttes ved utarbeidelse av dokumentene, begrenset til anleggsperioden.

§ 18.20 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.21 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

§ 19.1 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen

I LNF 1-områdene er tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke tillatt, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

a) Eksisterende boliger utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Det tillates ikke etablering av flere boenheter. Tilbygg, påbygg og fasadeendring må ikke i vesentlig grad endre husets karakter.

Følgende vilkår gjelder:

Eksisterende gårdstun med hovedbygning og driftsbygning:

- Ved slik tillatelse skal prosent bebygd areal (% BYA – bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 24 %. Bebyggelsens samlede bebygde areal (BYA) for bolig, garasje og uthus må enten være mindre enn 200m², eller så må denne bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) ikke overstige 400 m².
- Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bebygd areal (BYA) reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK) og NS 3940.
- Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
- For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.
- På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass per bolig.

Eksisterende boligeiendommer med bolig og garasje:

- Ved slik tillatelse skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 22 %. Utvidelsen må ikke medføre økning i antall boenheter.
- Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m for bolighus.
- Garasje tillates oppført med bruksareal på maks 36 m² og bebygd areal (BYA) på maks 40 m².
- Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde 4,50 m for garasje.
- På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass per bolig.

b) Eksisterende fritidshus utenfor 100-metersbeltet langs vassdrag:

Tilbygg, påbygg og fasadeendring må ikke i vesentlig grad endre husets karakter.

- Ved slik tillatelse skal bruksareal (BRA)/bebygd areal (BYA) for fritidshuset ikke overskride 60 m²/70 m², jf. teknisk forskrift (TEK) og NS 3940. Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
 - Ved tillatelse til oppføring av uthus er bruksareal (BRA)/bebygd areal (BYA) begrenset til 20 m²/23 m² med maksimal gesimshøyde 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- c) Eksisterende bolig- og fritidshus innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag:
Det tillates ikke oppført bolighus, fritidshus, uthus/carport/garasje eller tilbygg/påbygg til eksisterende bygninger.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevanskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten må det søkes om godkjenning.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1

Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2

Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, H210 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støyzone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller gjennomføringszone for omforming kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.

- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt a)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a)) oppfylles for alle soverom i tilfelle boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

§ 21.3 Andre støysoner iht. § 16.2.1, H290 (Temakart 5)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

- Innenfor hensynssoner skal det gjennomføres vannlinjeberegninger for å beregne mer eksakte flomhøyder. Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.
- Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med føringer fra NVE, iht. TEK 17 § 7-2, med en klimafaktor på 1,5.
- Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.
- I disse sonene skal det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige tiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøttsmessig forsvarlig skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggsmessige tiltak kan utføres som et ledd i elveforbygning.
 - For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), d) og m) som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m² skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på inntilliggende naboeiendommer ved evt. endring av vannveier.
 - Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m², med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1

Omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom.

HENSYNSSONE H320_2

Innenfor hensynssonen kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering og flom. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger, eventuelt må byggeforbud ilegges kritiske områder.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og alt arbeid i hensynssonen skal på forhånd avklares med netteier. Ved nedgraving av høyspentkabel skal det fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold i detaljregulering.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire, H310 (Temakart 16)

Hensynssonen omfatter områder med mulighet for kvikkleire i henhold til NGIs løsmassekartlag «Marin grense og mulighet for marin leire». Reguleringsplaner for områder innenfor hensynssonen skal inneholde en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred.» Det samme gjelder ved søknad om tiltak som kan medføre fare for skred.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390_1 (Temakart 17)

Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utviding av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1

I Mastemyr næringspark skal utbygging ikke finne sted før ny løsning i krysset Trollåsveien / Lienga / Mellomåsveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2

I sentrumsområdet og boligområdet på Sofiemyr skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien / Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_3

I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny atkomst/rundkjøring i Taraldrudveien og sykkelvei med fortau langs Kongeveien / Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

HENSYNSSONE H430_4

I sentrums- og fortettingsområder i Oppegård syd skal utbygging ikke finne sted før ny atkomst til fylkesvei 152 fra området øst for jernbanen er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

- a) Hensynssonen omfatter viktige nærfriluftsområder samt viktige turveger/skiløyper.
- b) Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, tillates ikke.
- c) Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.
- d) Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller friluftsliv krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

De fire følgende hensynssoner har egne retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv sist i avsnittet.

HENSYNSSONE H560-1

Sonen omfatter områder med naturverdi av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene unngås.

HENSYNSSONE H560-2

Sonen omfatter områder med naturverdi av regional verdi (tilsvarende kategori B=viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

HENSYNSSONE H 560-3

Sonen omfatter områder med naturverdier av lokal verdi (tilsvarende kategori C = lokalt viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

HENSYNSSONE H 560-4

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke området funksjon for naturtyper og arter søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene må det ved behandling av plan eller tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

RETNINGSLINJER

Ved planarbeid som kan berøre hensynssoner 560-2 eller -3 skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være et viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.

Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde, eller biologisk mangfold krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

Til de fire følgende hensynssoner er knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg - kulturminnevern)

For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares gjelder følgende:

- a) *For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.*
- b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg - kulturminnevern)

Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

- a) *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.*
- b) *Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.*
- c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

- a) *Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbilde.*
- b) *Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde krever reguleringsplan før gjennomføring.*

Følgende kulturlandskap skal bevares:

- *jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlig bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*
- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

Historiske veifar skal søkes bevart. Det skal ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1

For området gjelder forskrift om Rullestادتjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2

For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3

For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4

For området gjelder forskrift om Gaupsteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5

For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6

For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7

For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8

For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

§ 25.2 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730

Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapittel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

§ 25.3 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740

For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssone, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1

For området Rosenholm skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_3

For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_4

For området Ødegården skog skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_5

For sentrumsområdet og fortettingsområdet i Oppegård syd skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_6

For strandsonen utarbeides en felles reguleringsplan for eiendommene innenfor hensynssonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1

Innenfor området Rosenholm skal det sikres høy utnyttelsesgrad tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i områdereguleringen.

HENSYNSSONE H820_3

Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnyttning enn i prioriterte utbyggingsområder.

HENSYNSSONE H820_4

Ved planlegging av ny bebyggelse innenfor området Ødegården skog skal det reguleres inn en ny hovedatkomst fra Taraldrudveien til Østli skole.

HENSYNSSONE H820_5

For sentrumsområdet og fortettingsområdet i Oppegård syd skal utbygging føre til høy arealutnyttelse.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

- a) Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser.
- b) Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.
- c) Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.
- d) Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares.

Kulturlandskapet rundt Oppegård kirke

- 37/1 Sjødal gård
- 37/5 Sjødalsenga
- 35/15 Bålerud gård
- 35/7 Solheim
- 36/1 Søndre Oppegård
- 37/2 Søndre Sjødalstrand
- 37/6 Sjødalstrand
- 33/5 Vestre Oppegård
- 34/1 Grønmo

På diverse gnr/bnr:

Veistrekningen mellom Sandvadbakkene og Oppegård kirke, del av Roald Amundsens vei.

Oppegårdmarka

- 49/171 Fløisbonn gård
- 42/5 Dammen/Sønsterud
- 49/4 Sagstuen
- Kongeveien Oslo grense – Ødegården
- Kongeveien Sønsterud – Skiveien Kongeveien
- Oldtidsveien sør for Fløisbonn
- Sætreveien – Haugbru

Området rundt Gjersjøen

- 46/4 Villa Sandviken
 - 46/7 Gjersjøen bensinstasjon
 - 46/16 Tyrigrava
 - 45/1 Kurud gård
 - 45/1 Sjeisen
 - 45/1 Sjeisenåsen
 - 47/1 Skytestilling ved Gjersjø bru
- På div. gnr/bnr:
Gamle Mossevei Ås grense – Oslo grense

Annen gårdsbebyggelse

- 32/68 Bjørnsrud gård
- 46/1 Dal gård
- 41/41 Ekornrud gård
- 48/32 Hvitebjørn gård
- 32/71 Torbjørnrud

41/22 Øvre Ekornrud gård

Bålerud-området

32/47 Bekkensten brygge
35/14 Bålerud brygge
35/2 Svartskog brygge
35/62 Uranienborg
35/5 Framveien 54
32/47 Ingierstrandveien 126
35/51 Linnekastveien 6
35/21 Linnekastveien 24
35/32 Linnekastveien 30
35/1 Roald Amundsens vei 145
35/80 Roald Amundsens vei 156A
35/61 Roald Amundsens vei 159A
35/64 Roald Amundsens vei 161
35/72 Roald Amundsens vei 172
35/86 Roald Amundsens vei 174A
35/114 Roald Amundsens vei 188
35/42 & 35/38 Hageanlegg med forstøtningsmur og trapp, Svartskogveien 4
35/65 Svartskogveien 11
35/147 Svartskogveien 13A
35/20 Svartskogveien 14
35/10 Svartskogveien 15
35/17 Svartskogveien 20
35/43 Svartskogveien 22

Området rundt Oppegård stasjon

44/162 Greverud skole
44/846 Oppegård stasjon
44/97 Bergstien 2
44/44 Durendalveien 4
44/1 Gjersjøveien 31A
44/948 Gjersjøveien 31B
42/8 Kongeveien 297
44/57 Kongeveien 302
44/627 Kongeveien 323
44/659 Kongeveien 327
44/825 Mølleveien 28
44/121 Nordliveien 3
44/247 Skiveien 211
44/9 Sætrehøgden, Skiveien 216
44/43 Odlobygget, Skiveien 200
44/161 Slåbråtveien 14A
44/198 Snorresvei 5

44/191 Solveien 1
44/129 Solveien 3
44/123 Sætreskogveien 3
44/127 Sætreskogveien 11A
44/287 Sætreskogveien 21
44/105 Vellets vei 2

Området rundt Kolbotn/ Solbråtan

40/5 Kolbotn stasjon
40/286 Kolbotn skole
40/345 Kolbotn kirke
40/161 Kullebund skole
40/1042 Kullebund gård
40/67 Oppegård Rådhus
40/202 Skogsland
40/135 Tårnhuset
40/269 Villa Breskekjær
40/57 Bekkeliveien 7C
40/97 Bekkeliveien 11C
40/140 Bekkeliveien 15B
40/60 Bekkeliveien 20A
40/61 Bekkeliveien 22A
40/46 Borgenveien 2
40/38 Authen, Ekornrudveien 30
40/329 Heimenveien 14
40/50 Heimenveien 23
40/49 Heimenveien 41
40/177 Holteveien 8
40/175 Holteveien 9
40/179 Holteveien 11
40/182 Holteveien 14A
40/257 Kapellveien 11A
40/302 Liaveien 26
40/303 Liaveien 28C
39/133 Lienga 7, Kodakbygget
40/489 Ormerudveien 36A
39/130 Li gård, Rosenholmveien 31
39/55 Li gård, Rosenholmveien 37
40/132 Solbråtanveien 26A
40/133 Solbråtanveien 28A
40/23 Solbråtanveien 34A
40/218 Solbråtanveien 36A
40/261 Solbråtanveien 52
40/129 Solbråtanveien 60
40/163 Villa Liljen, Theodor Hansens vei 16B

40/73 Villa Liljevik, Theodor Hansens vei 13

Området Myrvoll/ Greverud

43/107 Askli

43/106 Aspelund

43/109 Fjeldthun

43/1399 Vestre Greverud gård, tunet med bolighus fra 1880

42/22 Østre Greverud, gårdstunet m/ bygninger

43/196 Kappveien 1

Området Gjersjøelva

48/39 Berget

48/39 Holmen

48/46 Kruttmølleplass

48/33 Kraftstasjon

48/33 Industrikulturminner i Gjersjøelvdalen

39/65 Tittut

39/64 Solerud

39/66 Øvre langstrøm

Ingierstrand

32/28 Ingierstrand bad

HENSYSSONE H570_2 KULTURMILJØ

Eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

Området rundt Oppegård stasjon

44/264 Fageråsveien 5A

44/551 Fageråsveien 17B

44/309 Kjelsåsveien 12

44/637 Mølleveien 11

44/64 Skiveien 231

43/11 Skjervenveien 5A

44/133 Slåbråtveien 3

44/279 Slåbråtveien 5

44/156 Slåbråtveien 7

44/187 Slåbråtveien 8

44/537 Slåbråtveien 17A

44/79 Slåbråtveien 19

44/65 Slåbråtveien 20A

44/124 Sætreskogveien 5

44/158 Sætreskogveien 19A

44/24 Tusseveien 6
44/336 Vellets vei 10

Området rundt Kolbotn/ Solbråtan

40/65 Bekkeliveien 6
40/78 Bekkeliveien 10B
40/45 Borgenveien 1A
40/94 Borgenveien 3A
40/40 Ekornrudveien 20B
40/21 Ekornrudveien 25
40/178 Holteveien 10B
40/226 Kapellveien 5C
40/281 Kapellveien 12
40/258 Kapellveien 13C
40/74 Midtoddveien 10
40/14 Midtoddveien 12C
40/156 Ormerudveien 28B
40/19 Solbråtanveien 20
40/32 Solbråtanveien 42G
40/131 Solbråtanveien 58

Området Myrvoll/ Greverud

43/271 Bjørnemyrveien 43
43/860 Greverudveien 11
43/99 Skiveien 134A
43/1307 Skiveien 134B
43/38 Østliveien 22
43/53 Østliveien 3



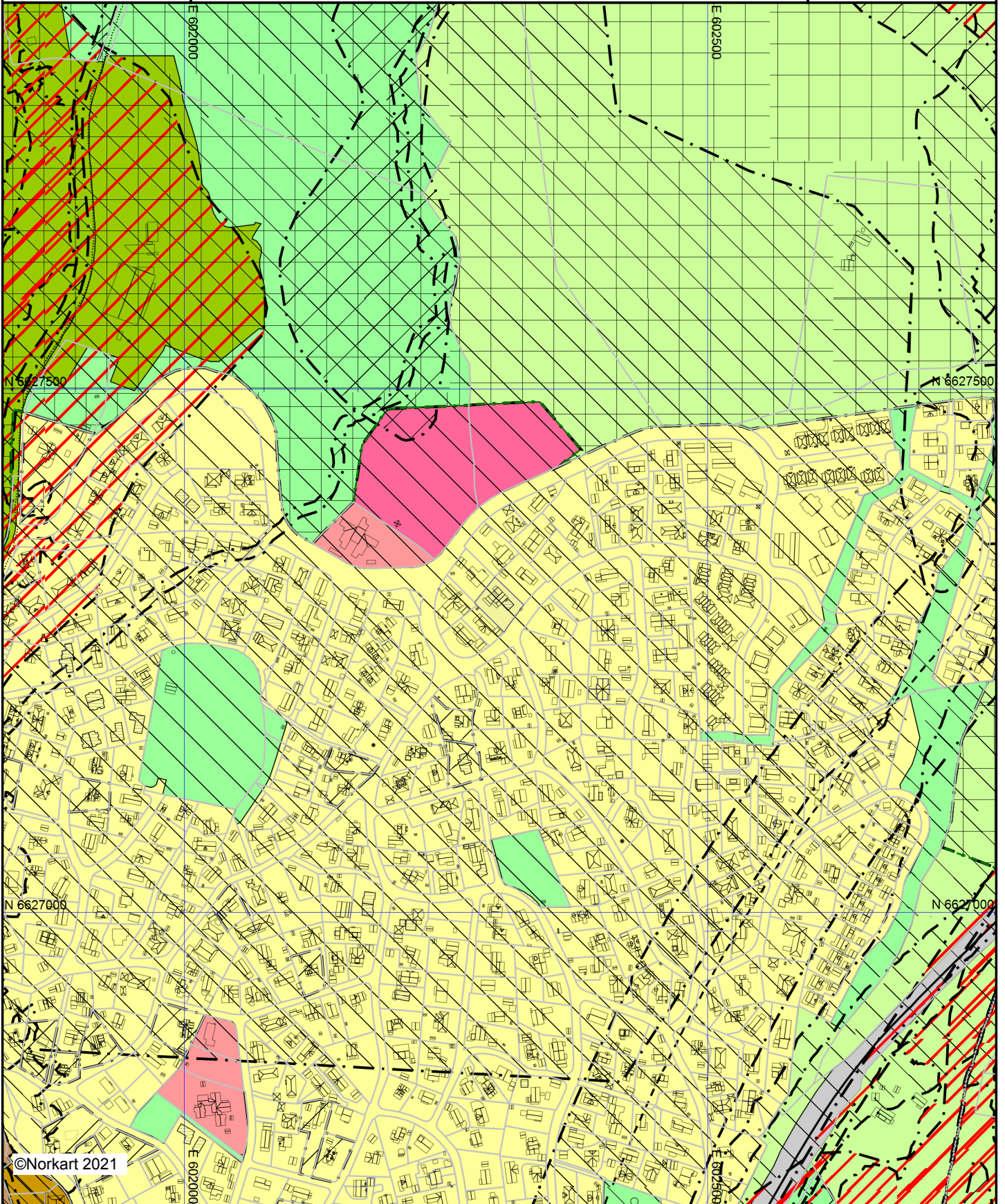
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 244/474/0/1
Adresse: Slåbråtveien 31A
Dato: 15.04.2021
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2021











Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
	Frømråde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Forbudsgrense vassdrag
	Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg tunnel - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Sykkelveg - nåværende
	Sykkelveg - framtidig
	Jernbane - nåværende
	Jernbane tunnel - nåværende

Utskriftsdato:
16.04.2021



Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

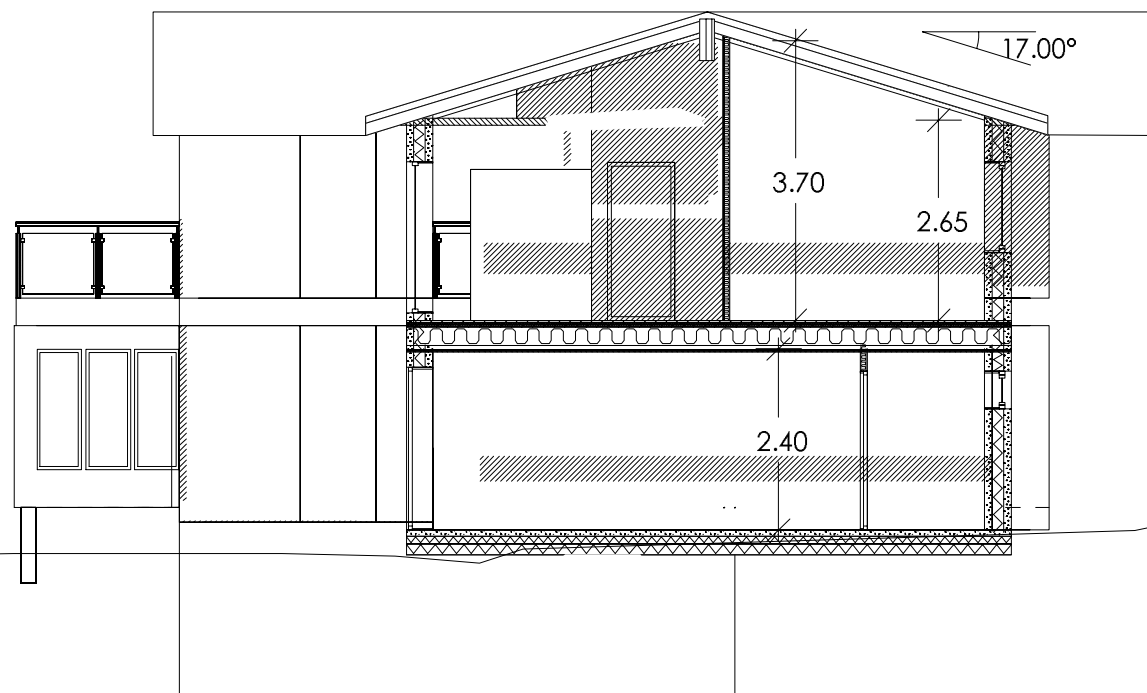
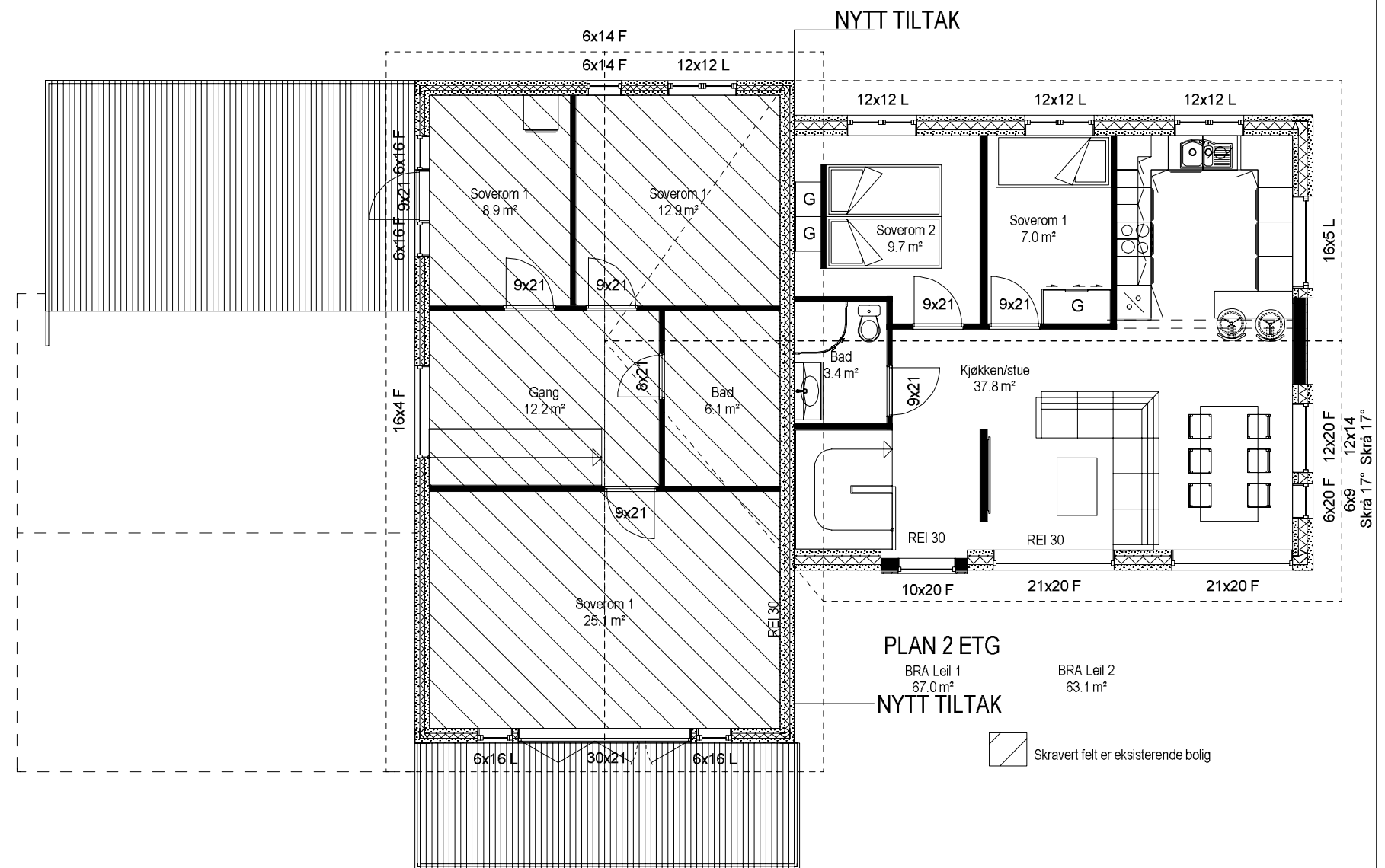
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest


EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Nordre Follo kommune		
Kommunenr.	3020	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	474	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Slåbråtveien 31A, 1415 OPPEGÅRD								

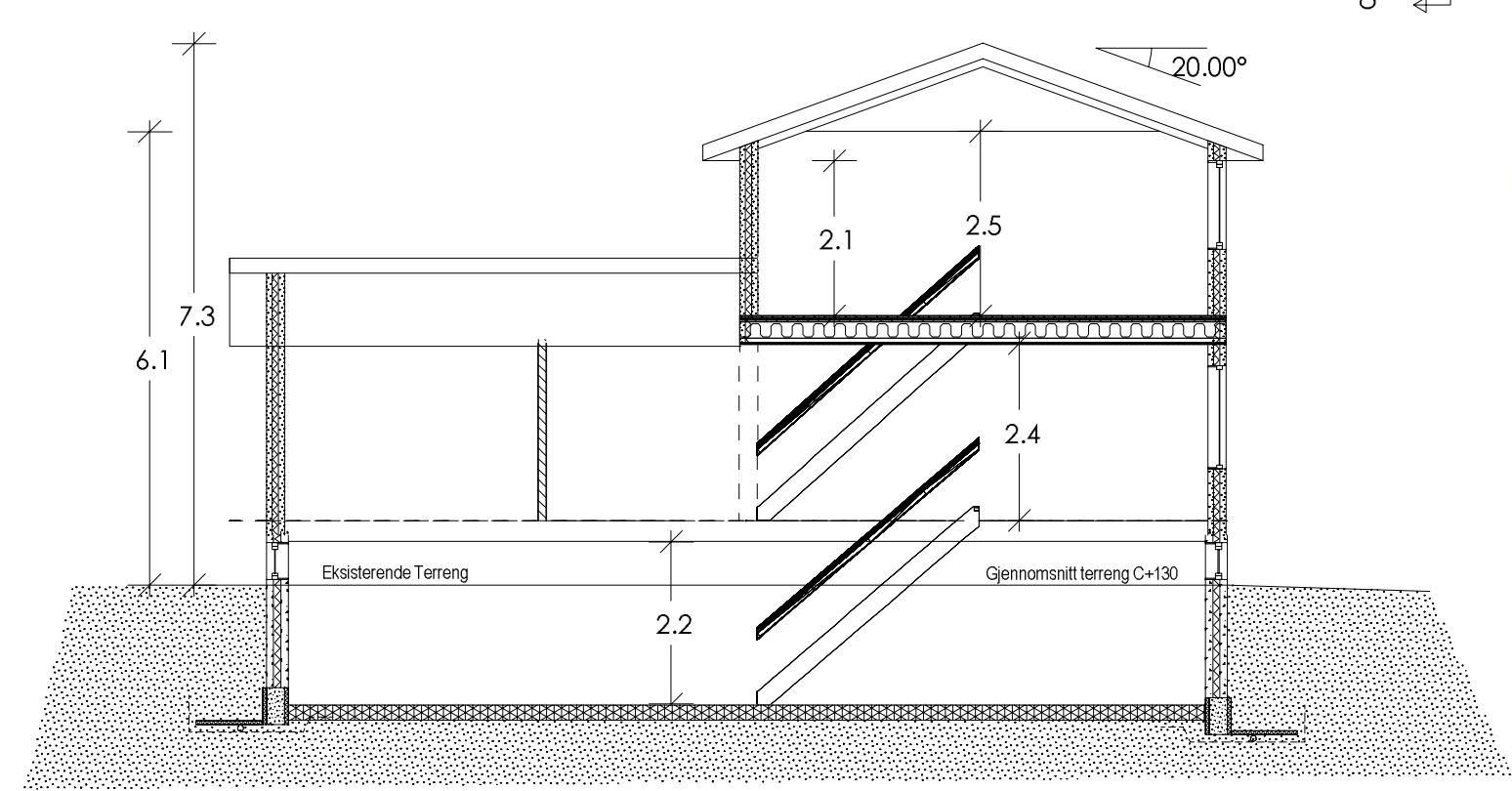
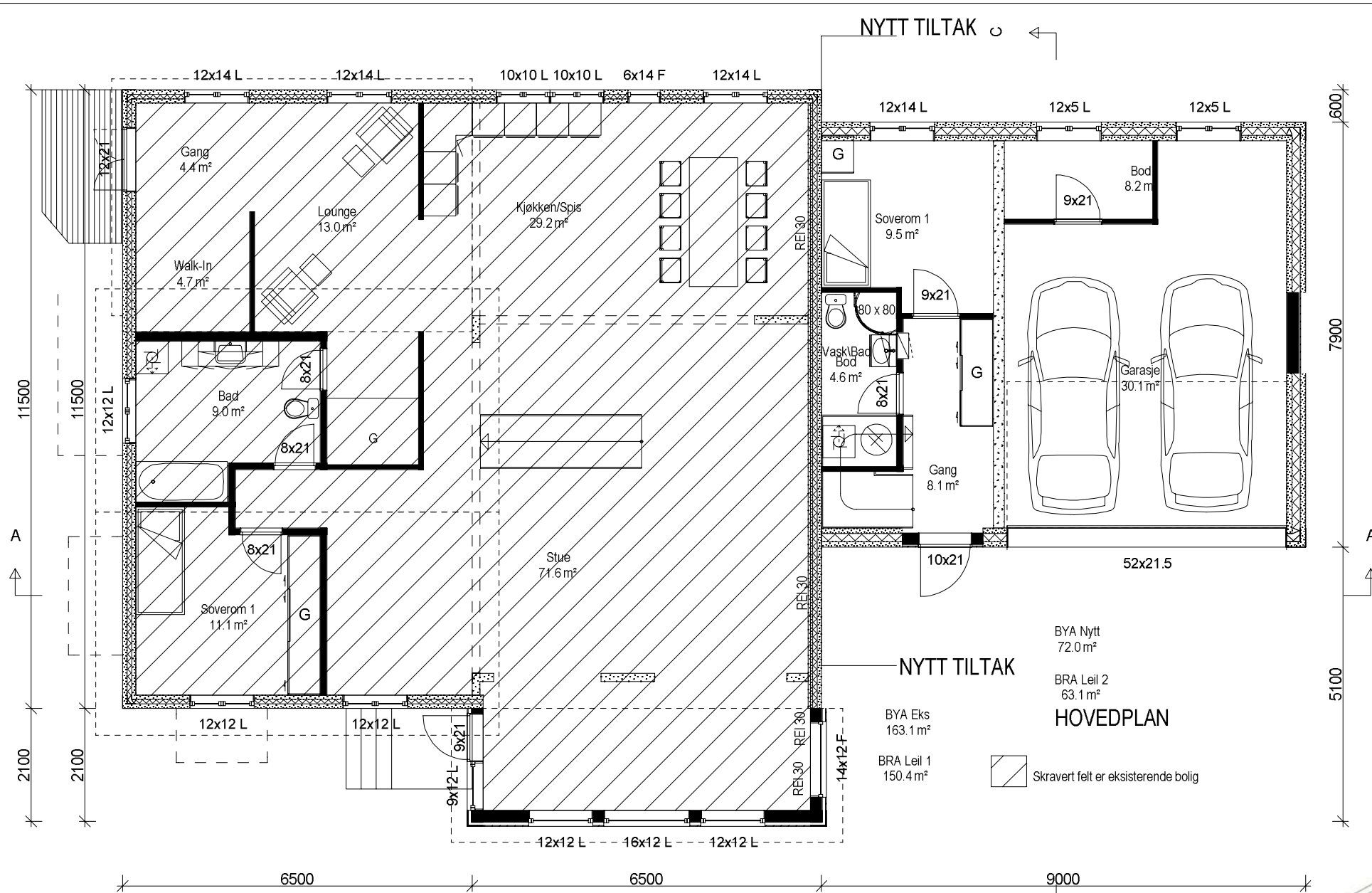
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



		Tiltakshaver: Bent Lundbye Forhandler:	
type: EAT		DATO 27.03.2020	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Slåbråtveien 31		REV. 19.08.2020	SKALA 1 : 100
G.nr. 244	Br.nr. 474	ARKIV NR.:	Tegningsnr. 504
Kristian Abel Tlf: 40213498		Prosj.nr.	
Abel Arkitekter - Arkitekt/Ingeniørbedrift			
<small>TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.</small>			



		Tiltakshaver: <i>Bent Lundbye</i> Forhandler:	
type:	EAT	Plan og snitt	DATO 27.03.2020 REV. 19.08.2020
Byggeplassens adresse: Slåbråtveien 31		ARKIV NR.:	TRYGGE HJEM
G.nr. 244	Br.nr. 474	Kristian Abel Tlf: 40213498	SKALA 1 : 100
Abel Arkitekter - Arkitekt/Ingeniørbedrift			Tegningsnr. 501
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.			Prosj.nr.



Eiendomskart for eiendom 3020 - 244/474//1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 237,70 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6627293,4	Øst 602297,17
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6627293,89	602324,31	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,45
2	6627273,3	602309,13	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,58
3	6627267,75	602305,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,61
4	6627293,62	602279,26	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	36,88
5	6627296,23	602277,27	100 cm	Jord (JO)	Rør (54)	3,28
6	6627320,67	602296,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,23



Grunnkart

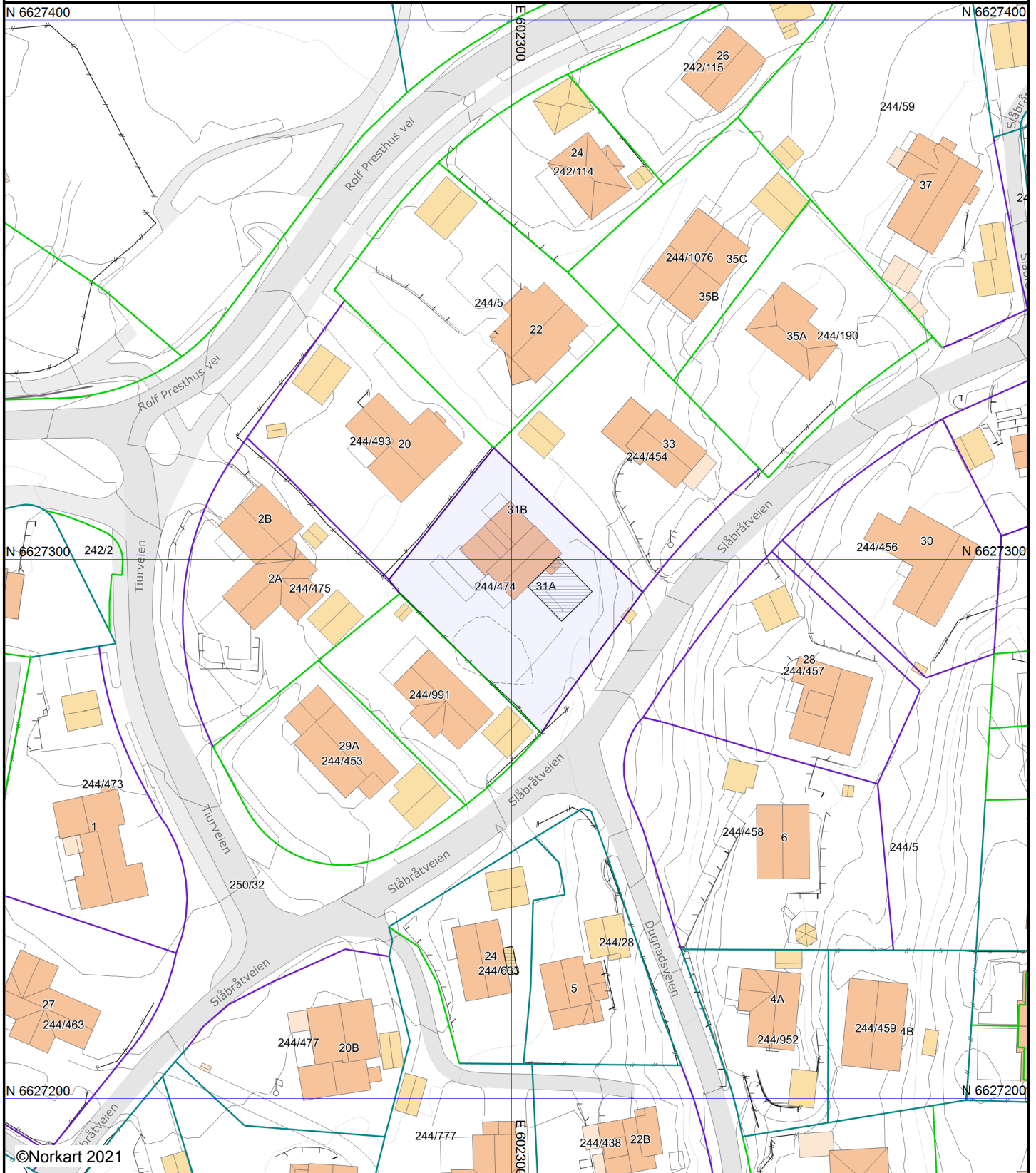


UTM-32

Eiendom: 244/474/0/1
Adresse: Slåbråtveien 31A
Dato: 15.04.2021
Målestokk: 1:1000

Nordre Follo kommune

- | | | | |
|---|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>20 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig $>=500$ cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. usikker nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2021

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

**Eiendomsdata (Seksjon)**

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.12.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	29.12.2020	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Berørte
Seksjonering	04.12.2020	20/39764	
Seksjonering	04.12.2020	OPPM-20/02719	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
LUNDBYE BENT DAVID F230865*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLÅBRÅTVEIEN 31B 1415 OPPEGÅRD	Bosatt i Norge (B)
LUNDBYE MARIT STORVESTRE F241266*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SLÅBRÅTVEIEN 31B 1415 OPPEGÅRD	Bosatt i Norge (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slåbråtveien 31A	H0101	244/474/0/1	126	4	2	2	Kjøkken

Adresse**Vegadresse: Slåbråtveien 31 A****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1002 Oppegård syd-øst	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	12 GREVERUD	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300840264		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Rammetillatelse (RA)	26.10.2020

1: Bygning 300840264: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Rammetillatelse 26.10.2020**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	



Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	72
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.10.2020	01.12.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slåbråtveien 31A	H0101	244/474/0/1	126	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 244/474

Bruksnavn	ADELSTEIN	Beregnet areal	1237.7
Etablert dato	27.08.1964	Historisk oppgitt areal	1246
Oppdatert dato	29.12.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627293.4	602297.17	0	Ja	1237.7	