



Skatteetaten

Dato
01.09.2024

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3207 NORDRE FOLLO

Gnr 107 Bnr 334 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kløversvingen 18, 1405 LANGHUS

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

| | |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig: | kr 1 373 458 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 219 139 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 306.3 |
| Etablert dato | 04.12.1990 | Historisk oppgitt areal | 307 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | | Tinglyst | 107/334 |
| Omnummerering | 01.01.2024 | | 01.01.2024 | |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | Tinglyst | 107/334 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | 01.01.2020 | |
| Jordskifte | 01.11.2019 | 20/09805 | | |
| Jordskifte | 22.10.2020 | 18-001291REN-JLST | | |
| Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf. | 11.11.2010 18.11.2010 | 10/2107 M 12233 | Tinglyst 24.11.2010 | 107/1 (-2236,7), 107/1111 (2236,7) 106/7, 107/89, 107/237, 107/238, 107/272, 107/294, 107/304, 107/314, 107/334, 107/392, 107/410, 107/547, 107/549, 107/597, 107/608, 107/616, 107/621, 107/636, 107/647, 107/650, 107/651, 107/652, 107/659, 107/660, 107/675, 107/681, 107/687, 107/697, 107/710, 107/714, 107/724, 107/728, 107/782, 107/838, 107/846, 107/849, 107/896, 107/935, 107/1113 |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 04.12.1990 | | | 107/1 (-307), 107/334 (307) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6626285.36 | 603647.78 | 0 | Ja | 306.3 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| VATAN BAHRIYE F050467***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Kløversvingen 18 1405 1405 LANGHUS | Bosatt (B) |
| VATAN RAKIP F110565***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Kløversvingen 18 1405 1405 LANGHUS | Bosatt (B) |

Andel i sameier

| Matrikelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|-----------------------|--------------|-------|
| 3207-107/549 | Grunneiendom | 1/43 |

Adresse

Vegadresse: Kløversvingen 18

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-----------------------|------------|------------------|
| Poststed | 1405 LANGHUS | Kirkesogn | 02100301 LANGHUS |
| Grunnkrets | 210 Bøleråsen | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 7 Vevelstad/Bøleråsen | Skolekrets | 12 Bøleråsen |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 12224524 | | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Tatt i bruk (TB) | 01.05.1991 |
| 2 | 300124927 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2008 |

1: Bygning 12224524: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.05.1991

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 120 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 120 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstathistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 20.04.1989 | 20.04.1989 |
| Igangsettingstillatelse | 09.08.1989 | 09.08.1989 |
| Tatt i bruk | 01.05.1991 | 01.05.1991 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Kløversvingen 18 | U0101 | 107/334 | 120 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 60 | 0 | 60 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 60 | 0 | 60 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 300124927: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|------------|--|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |

| | | | |
|------------------|--|--------------------|-----|
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk | 01.01.2008 | 15.03.2010 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 107/334 | - | - | - | - | - |



Nordre Follo
kommune

**Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034**

**Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023**

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 og vann og avløp (VA)..... | 8 |
| § 4.3 Flomveier..... | 9 |
| § 4.4 Blågrønn faktor..... | 9 |
| § 4.5 Blågrønn struktur | 9 |
| § 4.6 Tilknytning til fjernvarme | 10 |
| § 4.7 Solceller og solfangere | 10 |
| § 5 Rekkefølgebestemmelser | 10 |
| § 6 Byggegrenser..... | 10 |
| § 6.1 Offentlige veier..... | 10 |
| § 6.2 Vassdrag | 11 |
| § 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp..... | 12 |
| § 7 Boligbebyggelse..... | 13 |
| § 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger | 13 |
| § 7.2 Boenheter på bakkeplan | 13 |
| § 7.3 Hybler | 13 |
| § 7.4 Arealbruk..... | 13 |
| § 8 Atkomst til bruksenhet..... | 13 |
| § 9 Universell utforming..... | 13 |
| § 9.1 Bygninger..... | 13 |
| § 9.2 Utearealer..... | 13 |
| § 9.3 Friluftsanlegg..... | 14 |

| | | |
|--------|--|----|
| § 9.4 | Kulturbygg | 14 |
| § 9.5 | Kulturminner | 14 |
| § 10 | Krav til utearealer | 14 |
| § 10.1 | Størrelse | 14 |
| § 10.2 | Kvalitet..... | 15 |
| § 10.3 | Vegetasjon..... | 16 |
| § 11 | Lekeplasser | 16 |
| § 11.1 | Virkeområde..... | 16 |
| § 11.2 | Lekeplastyper | 16 |
| § 11.3 | Arealkrav | 16 |
| § 11.4 | Kapasitet..... | 16 |
| § 11.6 | Avstand..... | 17 |
| § 11.7 | Plassering og utforming..... | 17 |
| § 11.8 | Trinnvis utbygging | 18 |
| § 12 | Barn og unge | 18 |
| § 12.1 | Utearealer..... | 18 |
| § 12.2 | Stier og snarveier..... | 18 |
| § 13 | Størrelse for skoletomt..... | 18 |
| § 14 | Skilt og reklame | 18 |
| § 14.1 | Formål..... | 18 |
| § 14.2 | Definisjoner | 18 |
| § 14.3 | Søknad og tillatelse..... | 19 |
| § 14.4 | Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger..... | 19 |
| § 15 | Parkering | 20 |
| § 15.1 | Virkeområde..... | 20 |
| § 15.2 | Parkeringsplass for bil og motorsykkel..... | 20 |
| § 16 | Krav til miljø og estetikk | 24 |
| § 16.1 | Arkitektur og utforming..... | 24 |
| § 16.2 | Støy..... | 24 |
| § 16.3 | Luftkvalitet..... | 25 |
| § 16.4 | Naturmiljø..... | 26 |
| § 16.5 | Grønnstruktur og landskap..... | 27 |
| § 16.6 | Arealnøytralitet | 27 |
| § 16.7 | Lysforurensning | 27 |
| § 17 | Kulturminner og kulturmiljø..... | 27 |

| | | |
|--|--|-----------|
| § 17.1 | Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø | 27 |
| § 17.2 | Bevaringsverdig bebyggelse og miljø | 28 |
| § 17.3 | Listeførte og fredede kirker..... | 28 |
| § 17.4 | Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) | 29 |
| § 17.5 | Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden..... | 29 |
| § 18 | Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid | 30 |
| § 18.1 | Næring..... | 30 |
| § 18.2 | Klima- og energi..... | 30 |
| § 18.3 | Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon | 30 |
| § 18.4 | Økologisk kompensasjon..... | 30 |
| § 18.5 | Matjord..... | 30 |
| § 18.6 | Masseforvaltning..... | 31 |
| § 18.7 | Vassdrag | 31 |
| § 18.8 | Kulturmiljø og kulturlandskap | 31 |
| § 18.9 | Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp..... | 31 |
| § 18.10 | Barn og unge..... | 31 |
| § 18.11 | Universell utforming..... | 31 |
| § 18.12 | Geotekniske vurderinger..... | 32 |
| § 18.13 | Utearealer..... | 32 |
| § 18.14 | Estetikk | 32 |
| § 18.15 | Handel..... | 32 |
| § 18.16 | Helsekonsekvensvurdering..... | 32 |
| § 18.17 | Trafikk..... | 33 |
| § 18.18 | Støy..... | 33 |
| § 18.19 | Luftkvalitet..... | 33 |
| § 18.20 | Elektromagnetisk stråling | 33 |
| § 18.21 | Variert boligsammensetning | 34 |
| § 18.22 | Miljøoppfølging og -overvåking..... | 34 |
| § 18.23 | Renovasjon | 34 |
| § 18.24 | Brann og redning | 34 |
| Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)..... | | 35 |
| § 19 | Landbruks-, natur- og friluftformål..... | 35 |
| § 19.1 | LNF1 – Strandsonen langs sjøen..... | 35 |
| § 19.2 | Bestemmelser til LNF-områdene..... | 35 |
| Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) | | 37 |

| | | |
|---|---|-----------|
| § 20 | Sikringssoner | 37 |
| § 20.1 | Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) | 37 |
| § 20.2 | Byggeforsbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)..... | 37 |
| § 20.3 | Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)..... | 37 |
| § 21 | Støysoner..... | 38 |
| § 21.1 | Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)..... | 38 |
| § 21.2 | Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)..... | 38 |
| § 21.3 | Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)..... | 39 |
| § 22 | Faresoner..... | 39 |
| § 22.1 | Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)..... | 39 |
| § 22.2 | Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)..... | 39 |
| § 22.3 | Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)..... | 40 |
| § 22.4 | Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) | 40 |
| § 23 | Infrastruktursoner | 41 |
| § 23.1 | Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)..... | 41 |
| § 24 | Soner med angitte særlige hensyn..... | 41 |
| § 24.1 | Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)..... | 41 |
| § 24.2 | Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)..... | 41 |
| § 24.3 | Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) | 42 |
| § 25 | Båndleggingssoner | 44 |
| § 25.1 | Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 44 | |
| § 25.2 | Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) | 44 |
| § 25.3 | Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)..... | 44 |
| § 25.4 | Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) | 44 |
| § 26 | Gjennomføringssoner..... | 45 |
| § 26.1 | Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) | 45 |
| § 26.2 | Omforming, H820 (Temakart 15) | 46 |
| Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder | | 48 |
| § 27 | Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) | 48 |
| Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12) | | 49 |

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– arealplankart og 17 temakart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner, og planbeskrivelse.

- Arealplankart temakartene 1 - 9, 13 -17 og bestemmelser er juridisk bindende.
- Temakartene 10 – 12 og planbeskrivelse er retningsgivende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.

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 i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven | Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4 |
| Bestemmelsesområder: | | |
| Temakart 1 | Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder | Jf. § 27 |
| Hensynssoner: | | |
| Temakart 2 | Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning | Jf. § 20 |
| Temakart 3 | Støysoner – baner | Jf. §§ 21.1 og 21.2 |
| Temakart 4 | Støysoner – vei | Jf. §§ 21.1 og 21.2 |
| Temakart 5 | Andre støysoner – skytestøy | Jf. § 21.3 |
| Temakart 6 | Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass | Jf. §§ 21.1 og 21.2, § 20.3 |
| 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 – 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. § 25.3 |
| Temakart 14 | Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging | Jf. § 26.1 |
| Temakart 15 | Gjennomføringssoner – omforming | Jf. § 26.2 |
| Temakart 16 | Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng | Jf. § 22.3 |
| Temakart 17 | Faresoner – storulykkesbedrifter | Jf. § 22.4 |

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2020 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner som er vedtatt eller førstegangsbehandlet etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Det samme gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 2010001 Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
- 201310 Områderegulering for Ski sentrum
- 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde
- 201402 Detaljregulering for E18 Retvedt–Ås grense
- 2014004 Områderegulering for Kolbotn sentrum
- 201508 Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 (BBH – barnehage) i Ski Vest
- 2016002 Detaljregulering for Tjernsliveien–Tusseveien
- 201701 Detaljregulering for Arnestadjrdet Langhus
- 2017003 Områderegulering for Skiveien/Skrenten
- 2017006 Detaljregulering for Tårnåsen senter
- 201709 Detaljregulering for Felt BB2 og BB3 i Ski Vest
- 201711 Detaljregulering for Videregående skole og boliger i Ski sentrum
- 2018001 Områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere alle reguleringsplaner, der disse ikke selv angir noe annet.

Unntak:

Kommuneplanens § 16.6 Arealnøytralitet og § 18.4 Økologisk kompensasjon gjelder ikke for planer listet opp over, for planer som følger opp områdereguleringer listet opp over, eller for reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato.

Kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier, blågrønn faktor/struktur (avgrenset til §§ 4.2–4.5) og bestemmelser til støy (avgrenset til § 16.2), gjelder for alle reguleringsplaner.

Støybestemmelsene i detaljregulering for Kolbotn stasjon med Planid. 2016001 gjelder ved motstrid likevel foran støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse, kan det ikke vedtas reguleringsplan som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

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

§ 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 tredje ledd bokstav e).

§ 2.3 Områderegulering

For følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810_1 og H820_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810_3 og H820_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430_3, og 14 og 15 H810_10 og H820_10)

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område.

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier 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

Tekniske løsninger skal utføres i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020, Overvannsveileder for Nordre Follo kommune, vedtatt 29.09.2021, og VA-norm for Nordre Follo kommune, vedtatt 31.03.2022.

§ 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 renseløsningen som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal benyttes.

Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.

I reguleringsplaner skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann i henhold til treleddstrategien, med beregningsgrunnlag 20-årsnedbør og 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5. Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet.

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, infrastruktur, grønnstruktur, overvannshåndtering samordnes og blågrønn faktor oppnås innenfor gitt areal. Overvann

skal sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning og åpne vannveier. Løsningene skal oppfylle kravene i første og andre ledd, og illustreres i utomhusplan.

Overvann skal håndteres i henhold til treleddsstrategien. 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres på egen grunn, med mindre det kan dokumenteres en sikker flomvei, jf. § 4.3. Vannet skal ikke påføre andre eiendommer eller kommunalt ledningsnett ulemper.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift.

§ 4.3 Flomveier

Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier, skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

Temakart 7 (H320_1 Byggeforbudssone flom og H310_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Håndtering av overvann skal inngå som en ressurs i beregning av blågrønn faktor (BGF).

Nye utbyggingsområder skal oppnå BGF 0,8. Offentlige gater og plasser skal oppnå BGF 0,4.

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Det skal etableres sammenhengende, økologisk funksjonelle blågrønne strukturer i og gjennom bebygde områder som henger sammen med naturområder. Det skal legges særlig vekt på å ivareta større trær i de bebygde områdene.

Utbygging og tiltak skal videreutvikle og styrke blågrønne strukturer i tråd med første ledd.

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten dersom konsesjonshaver skriftlig erklærer at de ikke vil levere fjernvarme til bygningen.

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

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

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er 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 og forstøtningsmur som overholder krav til frisikt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.

Byggegrenser langs offentlige veier

| Veitype | Byggegrense (meter) |
|--|---------------------|
| E18 | 100 |
| E6 | 100 |
| Fv. 152 Åsveien/Kirkeveien/ Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien | 50 |
| Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien | |
| Fv. 155 Enebakkveien | |
| Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern | |
| Fv. 1374 Assurdiagonalen | |
| Fv. 1374 Vevelstadveien | 20 |
| Øvrige fylkesveier | |
| Kommunale veier | 15 |
| Fortau, gangveier, sykkelveier | 15 |

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene mot vassdrag, med unntak av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Dette gjelder likevel 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.
- Innvendig arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevanskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevanskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevanskilden Gjersjøen.

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

For områder regulert til naturvernområde N1 eller N2 langs Langen er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.

Der ikke annen byggegrense fremgår av reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
- Assurtjern
 - Gjersjøen
 - Gjersjøelva
 - Nærevann
 - Midsjøvann
 - Rullestadtjern
 - 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
 - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – 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 fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
 - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
 - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
 - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
 - Tussebekken/Sætrebekken
- c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotntjernet
 - Kantorbekken
 - Skredderstubekken
 - Greverudbekken
 - Skillebekk
- d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 7.3 Hybler

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler. Med hybel menes del av bolig som beskrevet i SINTEF Byggforsks detaljblad nr. 330.009 (mars 2020). Mellom hybel og resten av boenheten må det være intern forbindelse.

§ 7.4 Arealbruk

Eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan kun bebygges med én enebolig eller én tomannsbolig, samt tilhørende garasjer, carporter og boder.

§ 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

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.

Der det er innvendige atkomster i bygg, for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig atkomst anses som to likeverdige atkomster. Begge atkomstene skal være universelt utformet.

I alle arbeids- og publikumsbygg med krav om heis skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

Gang- og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå lavere stigningsforhold 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.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

Der det er eksisterende tilgjengelige ferdselsveier, skal tilgjengelighet og lesbar skilting for gående og syklende ivaretas i hele anleggsperioden.

§ 9.3 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger).

Der krav til stigningsforhold ikke kan oppnås iht. første ledd 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 atkomst til HC-toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som skal 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 bolig) | Privat MUA m ² per boenhet |
|---|---|--|
| Frittliggende småhusbebyggelse | 25 | 150 |
| Sekundærbolig | | 50 |
| Konsentrert småhusbebyggelse | 50 | 100 |
| Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde | 50 | Min. 5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25 |
| Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27) | 30 | Min. 5 |
| Sykehjem/boliginstitusjoner | 15 m ² per boenhet | |

- a) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Mellom areal som skal inngå i beregningen av felles MUA og privat uteareal skal det være en buffersone på minst 4 meter. Langs veggiv mot bolig skal buffersonen være på minst 2 meter. I buffersonen skal det ikke være tilrettelagt for aktivitet og opphold. Sonen skal utformes på en måte som minimerer innsyn til privat uteoppholdsareal og oppholdsrom i boligen.

- b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstille krav i § 10.2.
- c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
- arealer som inngår i privat MUA
 - takterrasser
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - snu- og kjøreareal
 - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
 - areal med helling brattere enn 1:3
 - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA
- d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 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
 - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
 - være universelt utformet
- b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, 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.
 - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
 - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
 - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
 - Arealene skal kunne brukes hele året.
 - Arealene skal 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

Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, 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 og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser.

§ 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

a) 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 % |

b) 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 | 250 |
| | 30–200 | 600 |
| Nærlekeplass | 200 < | 1000 |
| Strøkslekeplass | 200 < | 2500 |

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

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

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

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse
- 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. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktill overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass. Lekeklassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 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

Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

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, størrelse 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, og til nære friområder) sikres.

§ 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstillende til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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.

§ 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes 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 transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

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

§ 14.3 Søknad og tillatelse

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 forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett 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 hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

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 lengre 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.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring 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 (minimum–maksimum) | | Motersykkel |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|-------------|
| | | Område A | Område B | |
| Leiligheter (blokkbebyggelse) | Per boenhet | Maksimum 1 | 0,7-1,2 | 0,2 |
| Enebolig / tomannsbolig | Per boenhet | 2 | 2 | |
| Sekundærleilighet | Per boenhet | 1 | 1 | |
| Konsentrert småhusbebyggelse | Per boenhet | 1,2–1,5 | 1,2–1,5 | 0,2 |
| Forretning/handel | 100 m ² BRA | Maksimum 1 | Maksimum 1 | 0,2 |
| Kontor | 100 m ² BRA | Maksimum 0,7 | Maksimum 0,7 | 0,2 |

| Offentlig/privat tjenesteyting | 100 m ² | 0,1–0,5 | 1–2 | 0,2 |
|---|--------------------|---|-----|-----------------------------|
| Undervisning (skole /barnehager osv.) 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

For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

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 ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

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 plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.

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

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

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

Biloppstillingsplasser

Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

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.

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 være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

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 skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafiksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

- a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. 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 fra 4. trinn | 0,7 | <i>Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev</i> |
| Barnehage | Per avdeling | Minimum 6 | |
| Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale | <i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig 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.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- 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.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- 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 parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

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, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler 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, grønstruktur 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 atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum 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, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 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 vei, 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 for 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 utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal | Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7) | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, 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 $L_{A_{fmax}}$ |
| Vindmøller | 45 dB L_{den} | – | – |

| | | | |
|----------------|----------------------|--|--|
| Nærmiljøanlegg | 60 dB $L_{A_{fmax}}$ | | |
|----------------|----------------------|--|--|

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, fremfor 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:

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 | 60 dB $L_{pA_{eq}12h}$ | 55 dB $L_{pA_{eq}4h}$ | bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme | bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme |
| Fritidsboliger | | | | |
| Helse-/pleieinstitusjon | | | | |
| Barnehage | 55 dB $L_{pA_{eq}T}$ (T = brukstid) | | | |
| Undervisning | | | | |

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

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 kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet

Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse

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

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet

Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av vegger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy

Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 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.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluft- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 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.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattes av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.
- c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.
- d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

- a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

- 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, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

- e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelse i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.
- g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

Kråkstad middelalderkirkested

Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.
- b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.
- c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

§ 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 (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 særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m² BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 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, samt 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 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

§ 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
 - kulturlandskap
 - automatisk fredede 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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

§ 18.10 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
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafiksikkerhet for skolevei

§ 18.11 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 gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 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
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.14 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, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tiliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.15 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 syklister

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende

faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekklister for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 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
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

§ 18.18 Støy

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

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). 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.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

§ 18.19 Luftkvalitet

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulike arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

§ 18.20 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.

§ 18.21 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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

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.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 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 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, 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

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftformål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m² BYA eller 400 m² BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m² / 70 m².
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m² / 23 m².
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

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 overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk 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.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fiske i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNsledning (Temakart 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)

Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, 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 bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støy nivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støy nivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støy nivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompensierende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)

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

- Alle støykrav til innendørs støy nivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støy nivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støyzone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støyzone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompensierende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, 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)

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøttsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrossystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 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 naboeiendommer ved ev. 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 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE

Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse 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 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikkikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkeløsning langs Stasjonsveien er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

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 søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder. I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke området funksjon eller vannhusholdning.

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)

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 § 17.2.
- b) Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)

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 landskapsbildet.
- b) Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige 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 bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested

- Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.*
- For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.*
- Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.*
- Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
- Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

- Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.*
- Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.*
- Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.*
- Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.*
- Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.*

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE

Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1

For området gjelder forskrift om Rullestadtjern 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 Gaupesteinmarka 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).

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

HENSYNSSONE H730

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

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

§ 25.4 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 hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

For transformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnyttning enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler området karakterer.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnsstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses området karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.

Eksisterende grønntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonsvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

| HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ | | | | | | | |
|--------------------------------|------|--|------|------|--|------|------|
| Gnr. | Bnr. | | Gnr. | Bnr. | | Gnr. | Bnr. |
| 0 | 0 | | 129 | 423 | | 240 | 65 |
| 0 | 1 | | 129 | 424 | | 240 | 74 |
| 88 | 1 | | 131 | 1 | | 240 | 78 |
| 90 | 2 | | 131 | 2 | | 240 | 94 |
| 90 | 4 | | 131 | 55 | | 240 | 131 |
| 90 | 5 | | 131 | 64 | | 240 | 140 |
| 90 | 13 | | 131 | 79 | | 240 | 156 |
| 95 | 17 | | 131 | 110 | | 240 | 178 |
| 107 | 2 | | 132 | 39 | | 240 | 178 |
| 107 | 247 | | 132 | 116 | | 240 | 178 |
| 123 | 8 | | 132 | 174 | | 240 | 226 |
| 123 | 11 | | 133 | 1 | | 240 | 258 |
| 123 | 15 | | 133 | 5 | | 240 | 281 |
| 123 | 20 | | 133 | 301 | | 242 | 8 |
| 123 | 70 | | 134 | 5 | | 243 | 11 |
| 123 | 78 | | 134 | 65 | | 243 | 38 |
| 123 | 81 | | 134 | 183 | | 243 | 53 |
| 123 | 128 | | 134 | 219 | | 243 | 99 |
| 123 | 131 | | 134 | 303 | | 243 | 106 |
| 123 | 139 | | 145 | 5 | | 243 | 271 |
| 123 | 140 | | 146 | 3 | | 243 | 860 |
| 123 | 141 | | 240 | 14 | | 243 | 1307 |
| 123 | 152 | | 240 | 19 | | 244 | 24 |
| 123 | 158 | | 240 | 21 | | 244 | 57 |
| 123 | 189 | | 240 | 32 | | 244 | 64 |
| 123 | 208 | | 240 | 40 | | 244 | 65 |
| 129 | 389 | | 240 | 45 | | 244 | 79 |
| 129 | 422 | | 240 | 46 | | 244 | 97 |

HENSYNSZONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

| Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 55 | 19 | 122 | 1 | | | 134 | 145 | 235 | 2 | 235 | 184 | 240 | 97 | 242 | 8 | 244 | 825 |
| | | 60 | 6 | 122 | 18 | 133 | 10 | 134 | 147 | 235 | 5 | 235 | 185 | 240 | 129 | 242 | 22 | 244 | 846 |
| 10 | 4 | 60 | 7 | 122 | 38 | | | 134 | 225 | 235 | 7 | 235 | 186 | 240 | 132 | 243 | 106 | 244 | 948 |
| 6 | 37 | 60 | 8 | 122 | 158 | 133 | 14 | 137 | 259 | 235 | 10 | 235 | 196 | 240 | 133 | 243 | 107 | 245 | 1 |
| 6 | 47 | 60 | 9 | 122 | 159 | 133 | 20 | 137 | 260 | 235 | 14 | 236 | 1 | 240 | 135 | 243 | 109 | 245 | 9 |
| 10 | 1 | 60 | 13 | 122 | 160 | | | 141 | 13 | 235 | 15 | 237 | 1 | 240 | 140 | 243 | 196 | 246 | 1 |
| | | 60 | 18 | 122 | 161 | 133 | 27 | 141 | 98 | 235 | 17 | 237 | 2 | 240 | 161 | 243 | 1399 | 246 | 2 |
| 10 | 17 | 60 | 23 | 129 | 1 | | | 144 | 7 | 235 | 18 | 237 | 5 | 240 | 163 | 244 | 1 | 246 | 4 |
| 10 | 23 | 60 | 30 | 129 | 591 | | | 144 | 8 | 235 | 20 | 237 | 6 | 240 | 175 | 244 | 9 | 246 | 7 |
| 10 | 49 | | | 131 | 1 | 133 | 281 | 144 | 9 | 235 | 21 | 237 | 12 | 240 | 177 | 244 | 43 | 246 | 16 |
| 10 | 77 | 60 | 42 | 131 | 7 | 133 | 289 | 145 | 4 | 235 | 32 | 239 | 55 | 240 | 179 | 244 | 43 | 246 | 23 |
| 10 | 78 | 60 | 45 | 131 | 10 | 134 | 1 | 145 | 9 | 235 | 38 | 239 | 63 | 240 | 182 | 244 | 44 | 247 | 1 |
| 10 | 79 | 60 | 55 | 131 | 16 | 134 | 2 | 146 | 2 | 235 | 42 | 239 | 64 | 240 | 202 | 244 | 57 | 248 | 32 |
| 10 | 80 | 60 | 56 | 131 | 31 | 134 | 5 | 146 | 5 | 235 | 43 | 239 | 65 | 240 | 218 | 244 | 97 | 248 | 33 |
| 10 | 81 | 60 | 57 | | | 134 | 9 | 149 | 13 | 235 | 51 | 239 | 66 | 240 | 257 | 244 | 105 | 248 | 39 |
| 10 | 82 | 60 | 58 | 131 | 48 | 134 | 12 | 150 | 1 | 235 | 56 | 239 | 130 | 240 | 261 | 244 | 121 | 248 | 41 |
| 10 | 86 | 75 | 3 | 131 | 60 | 134 | 15 | 150 | 8 | 235 | 61 | 239 | 133 | 240 | 269 | 244 | 123 | 248 | 46 |
| 10 | 87 | 77 | 2 | 131 | 61 | 134 | 33 | 151 | 9 | 235 | 62 | 240 | 5 | 240 | 286 | 244 | 127 | 249 | 4 |
| 10 | 89 | 77 | 16 | 131 | 101 | 134 | 40 | 152 | 8 | 235 | 64 | 240 | 23 | 240 | 302 | 244 | 129 | 249 | 171 |
| 10 | 93 | 102 | 86 | 131 | 103 | 134 | 43 | 152 | 9 | 235 | 65 | 240 | 38 | 240 | 303 | 244 | 161 | 250 | 6 |
| 10 | 95 | 104 | 1 | 132 | 6 | 134 | 53 | 232 | 28 | 235 | 72 | 240 | 46 | 240 | 329 | 244 | 162 | 250 | 17 |
| 10 | 126 | 104 | 2 | 132 | 90 | 134 | 59 | 232 | 47 | 235 | 80 | 240 | 49 | 240 | 345 | 244 | 191 | 250 | 18 |
| 10 | 128 | 104 | 194 | 132 | 253 | 134 | 66 | 232 | 68 | 235 | 86 | 240 | 50 | 240 | 489 | 244 | 198 | 250 | 36 |
| 52 | 8 | 104 | 293 | 133 | 1 | 134 | 75 | 232 | 71 | 235 | 114 | 240 | 57 | | | 244 | 247 | 250 | 37 |
| 52 | 9 | 104 | 356 | 133 | 5 | 134 | 82 | 233 | 5 | 235 | 147 | 240 | 60 | 240 | 1042 | 244 | 287 | 250 | 39 |
| 55 | 1 | 108 | 7 | 133 | 6 | 134 | 86 | 233 | 7 | 235 | 163 | 240 | 61 | 241 | 22 | 244 | 627 | | |
| 55 | 3 | 116 | 2 | 133 | 7 | 134 | 129 | 234 | 1 | 235 | 171 | 240 | 67 | 241 | 41 | 244 | 637 | | |
| 55 | 13 | 119 | 6 | 133 | 8 | 134 | 133 | 235 | 1 | 235 | 172 | 240 | 73 | 242 | 5 | 244 | 659 | | |

HENSYSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|
| 137 | 1 | 2 | | 137 | 1 | 28 | | 137 | 1 | 56 | | 137 | 1 | 85 | | 137 | 1 | 114 | | 137 | 1 | 141 | | 137 | 1 | 167 |
| 137 | 1 | 3 | | 137 | 1 | 29 | | 137 | 1 | 57 | | 137 | 1 | 86 | | 137 | 1 | 115 | | 137 | 1 | 142 | | 137 | 1 | 168 |
| 137 | 1 | 4 | | 137 | 1 | 30 | | 137 | 1 | 58 | | 137 | 1 | 87 | | 137 | 1 | 116 | | 137 | 1 | 143 | | 137 | 1 | 169 |
| 137 | 1 | 5 | | 137 | 1 | 31 | | 137 | 1 | 59 | | 137 | 1 | 88 | | 137 | 1 | 117 | | 137 | 1 | 144 | | 137 | 1 | 170 |
| 137 | 1 | 6 | | 137 | 1 | 32 | | 137 | 1 | 60 | | 137 | 1 | 89 | | 137 | 1 | 118 | | 137 | 1 | 145 | | 137 | 1 | 171 |
| 137 | 1 | 7 | | 137 | 1 | 33 | | 137 | 1 | 62 | | 137 | 1 | 90 | | 137 | 1 | 119 | | 137 | 1 | 146 | | 137 | 1 | 172 |
| 137 | 1 | 8 | | 137 | 1 | 34 | | 137 | 1 | 63 | | 137 | 1 | 91 | | 137 | 1 | 120 | | 137 | 1 | 147 | | 137 | 1 | 173 |
| 137 | 1 | 9 | | 137 | 1 | 35 | | 137 | 1 | 64 | | 137 | 1 | 92 | | 137 | 1 | 121 | | 137 | 1 | 148 | | 137 | 1 | 174 |
| 137 | 1 | 10 | | 137 | 1 | 36 | | 137 | 1 | 65 | | 137 | 1 | 93 | | 137 | 1 | 122 | | 137 | 1 | 149 | | 137 | 1 | 175 |
| 137 | 1 | 11 | | 137 | 1 | 37 | | 137 | 1 | 66 | | 137 | 1 | 94 | | 137 | 1 | 123 | | 137 | 1 | 150 | | 137 | 1 | 176 |
| 137 | 1 | 12 | | 137 | 1 | 38 | | 137 | 1 | 67 | | 137 | 1 | 95 | | 137 | 1 | 125 | | 137 | 1 | 151 | | 137 | 1 | 177 |
| 137 | 1 | 13 | | 137 | 1 | 39 | | 137 | 1 | 68 | | 137 | 1 | 98 | | 137 | 1 | 126 | | 137 | 1 | 152 | | 137 | 1 | 178 |
| 137 | 1 | 14 | | 137 | 1 | 40 | | 137 | 1 | 69 | | 137 | 1 | 99 | | 137 | 1 | 127 | | 137 | 1 | 153 | | 137 | 1 | 179 |
| 137 | 1 | 15 | | 137 | 1 | 41 | | 137 | 1 | 70 | | 137 | 1 | 100 | | 137 | 1 | 128 | | 137 | 1 | 154 | | 137 | 1 | 180 |
| 137 | 1 | 16 | | 137 | 1 | 42 | | 137 | 1 | 71 | | 137 | 1 | 102 | | 137 | 1 | 129 | | 137 | 1 | 155 | | 137 | 1 | 181 |
| 137 | 1 | 17 | | 137 | 1 | 43 | | 137 | 1 | 72 | | 137 | 1 | 103 | | 137 | 1 | 130 | | 137 | 1 | 156 | | 137 | 1 | 182 |
| 137 | 1 | 18 | | 137 | 1 | 45 | | 137 | 1 | 73 | | 137 | 1 | 104 | | 137 | 1 | 131 | | 137 | 1 | 157 | | 137 | 1 | 183 |
| 137 | 1 | 19 | | 137 | 1 | 46 | | 137 | 1 | 74 | | 137 | 1 | 105 | | 137 | 1 | 132 | | 137 | 1 | 158 | | 137 | 1 | 184 |
| 137 | 1 | 20 | | 137 | 1 | 47 | | 137 | 1 | 75 | | 137 | 1 | 106 | | 137 | 1 | 133 | | 137 | 1 | 159 | | 137 | 1 | 185 |
| 137 | 1 | 21 | | 137 | 1 | 48 | | 137 | 1 | 76 | | 137 | 1 | 107 | | 137 | 1 | 134 | | 137 | 1 | 160 | | 137 | 1 | 187 |
| 137 | 1 | 22 | | 137 | 1 | 49 | | 137 | 1 | 77 | | 137 | 1 | 108 | | 137 | 1 | 135 | | 137 | 1 | 161 | | 137 | 1 | 189 |
| 137 | 1 | 23 | | 137 | 1 | 50 | | 137 | 1 | 78 | | 137 | 1 | 109 | | 137 | 1 | 136 | | 137 | 1 | 162 | | 137 | 1 | 190 |
| 137 | 1 | 24 | | 137 | 1 | 51 | | 137 | 1 | 81 | | 137 | 1 | 110 | | 137 | 1 | 137 | | 137 | 1 | 163 | | 137 | 1 | 191 |
| 137 | 1 | 25 | | 137 | 1 | 52 | | 137 | 1 | 82 | | 137 | 1 | 111 | | 137 | 1 | 138 | | 137 | 1 | 164 | | 137 | 1 | 192 |
| 137 | 1 | 26 | | 137 | 1 | 53 | | 137 | 1 | 83 | | 137 | 1 | 112 | | 137 | 1 | 139 | | 137 | 1 | 165 | | 137 | 1 | 195 |
| 137 | 1 | 27 | | 137 | 1 | 55 | | 137 | 1 | 84 | | 137 | 1 | 113 | | 137 | 1 | 140 | | 137 | 1 | 166 | | 137 | 1 | 196 |

HENSYSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|
| 137 | 1 | 197 | | 137 | 1 | 224 | | 137 | 1 | 253 | | 137 | 1 | 281 | | 137 | 310 | 14 | | 137 | 310 | 58 | | 137 | 650 | 0 |
| 137 | 1 | 198 | | 137 | 1 | 225 | | 137 | 1 | 254 | | 137 | 1 | 282 | | 137 | 310 | 16 | | 137 | 310 | 59 | | 137 | 651 | 0 |
| 137 | 1 | 199 | | 137 | 1 | 226 | | 137 | 1 | 255 | | 137 | 1 | 283 | | 137 | 310 | 19 | | 137 | 310 | 60 | | 137 | 652 | 0 |
| 137 | 1 | 200 | | 137 | 1 | 228 | | 137 | 1 | 256 | | 137 | 1 | 284 | | 137 | 310 | 21 | | 137 | 310 | 61 | | 137 | 653 | 0 |
| 137 | 1 | 201 | | 137 | 1 | 229 | | 137 | 1 | 257 | | 137 | 1 | 285 | | 137 | 310 | 22 | | 137 | 310 | 62 | | 137 | 654 | 0 |
| 137 | 1 | 202 | | 137 | 1 | 230 | | 137 | 1 | 258 | | 137 | 1 | 286 | | 137 | 310 | 24 | | 137 | 572 | 0 | | 137 | 655 | 0 |
| 137 | 1 | 203 | | 137 | 1 | 231 | | 137 | 1 | 259 | | 137 | 1 | 287 | | 137 | 310 | 25 | | 137 | 573 | 0 | | 137 | 661 | 0 |
| 137 | 1 | 204 | | 137 | 1 | 232 | | 137 | 1 | 260 | | 137 | 1 | 288 | | 137 | 310 | 27 | | 137 | 574 | 0 | | 137 | 662 | 0 |
| 137 | 1 | 205 | | 137 | 1 | 233 | | 137 | 1 | 261 | | 137 | 1 | 289 | | 137 | 310 | 28 | | 137 | 575 | 0 | | 137 | 710 | 0 |
| 137 | 1 | 206 | | 137 | 1 | 234 | | 137 | 1 | 262 | | 137 | 1 | 290 | | 137 | 310 | 29 | | 137 | 576 | 0 | | 137 | 711 | 0 |
| 137 | 1 | 207 | | 137 | 1 | 235 | | 137 | 1 | 263 | | 137 | 1 | 292 | | 137 | 310 | 30 | | 137 | 577 | 0 | | 137 | 712 | 0 |
| 137 | 1 | 208 | | 137 | 1 | 236 | | 137 | 1 | 264 | | 137 | 1 | 294 | | 137 | 310 | 31 | | 137 | 578 | 0 | | 137 | 713 | 0 |
| 137 | 1 | 210 | | 137 | 1 | 237 | | 137 | 1 | 265 | | 137 | 1 | 295 | | 137 | 310 | 36 | | 137 | 579 | 0 | | 137 | 714 | 0 |
| 137 | 1 | 211 | | 137 | 1 | 238 | | 137 | 1 | 266 | | 137 | 1 | 296 | | 137 | 310 | 39 | | 137 | 580 | 0 | | 137 | 770 | 0 |
| 137 | 1 | 212 | | 137 | 1 | 239 | | 137 | 1 | 268 | | 137 | 1 | 297 | | 137 | 310 | 43 | | 137 | 581 | 0 | | 137 | 771 | 0 |
| 137 | 1 | 213 | | 137 | 1 | 240 | | 137 | 1 | 269 | | 137 | 1 | 298 | | 137 | 310 | 44 | | 137 | 582 | 0 | | 137 | 772 | 0 |
| 137 | 1 | 214 | | 137 | 1 | 241 | | 137 | 1 | 271 | | 137 | 1 | 299 | | 137 | 310 | 45 | | 137 | 587 | 0 | | 137 | 773 | 0 |
| 137 | 1 | 215 | | 137 | 1 | 242 | | 137 | 1 | 272 | | 137 | 1 | 300 | | 137 | 310 | 47 | | 137 | 589 | 0 | | 137 | 774 | 0 |
| 137 | 1 | 216 | | 137 | 1 | 243 | | 137 | 1 | 273 | | 137 | 1 | 301 | | 137 | 310 | 48 | | 137 | 590 | 0 | | 137 | 775 | 0 |
| 137 | 1 | 217 | | 137 | 1 | 245 | | 137 | 1 | 274 | | 137 | 1 | 302 | | 137 | 310 | 49 | | 137 | 601 | 0 | | 137 | 776 | 0 |
| 137 | 1 | 218 | | 137 | 1 | 246 | | 137 | 1 | 275 | | 137 | 1 | 303 | | 137 | 310 | 50 | | 137 | 602 | 0 | | 137 | 777 | 0 |
| 137 | 1 | 219 | | 137 | 1 | 248 | | 137 | 1 | 276 | | 137 | 1 | 304 | | 137 | 310 | 51 | | 137 | 603 | 0 | | 137 | 778 | 0 |
| 137 | 1 | 220 | | 137 | 1 | 249 | | 137 | 1 | 277 | | 137 | 262 | 0 | | 137 | 310 | 52 | | 137 | 646 | 0 | | 137 | 795 | 0 |
| 137 | 1 | 221 | | 137 | 1 | 250 | | 137 | 1 | 278 | | 137 | 310 | 8 | | 137 | 310 | 53 | | 137 | 647 | 0 | | 137 | 796 | 0 |
| 137 | 1 | 222 | | 137 | 1 | 251 | | 137 | 1 | 279 | | 137 | 310 | 10 | | 137 | 310 | 56 | | 137 | 648 | 0 | | 137 | 798 | 0 |
| 137 | 1 | 223 | | 137 | 1 | 252 | | 137 | 1 | 280 | | 137 | 310 | 12 | | 137 | 310 | 57 | | 137 | 649 | 0 | | 137 | 799 | 0 |

| HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|--|
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | | Gnr. | Bnr. | Fnr. | |
| 137 | 801 | 0 | | 240 | 843 | 0 | | 247 | 232 | 0 | | 247 | 259 | 0 | | 247 | 292 | 0 | | 249 | 151 | 0 | |
| 240 | 558 | 0 | | 240 | 844 | 0 | | 247 | 233 | 0 | | 247 | 260 | 0 | | 247 | 293 | 0 | | 249 | 152 | 0 | |
| 240 | 578 | 0 | | 240 | 845 | 0 | | 247 | 234 | 0 | | 247 | 261 | 0 | | 247 | 294 | 0 | | 249 | 176 | 0 | |
| 240 | 580 | 0 | | 240 | 846 | 0 | | 247 | 235 | 0 | | 247 | 262 | 0 | | 247 | 295 | 0 | | 249 | 449 | 0 | |
| 240 | 587 | 0 | | 240 | 847 | 0 | | 247 | 236 | 0 | | 247 | 263 | 0 | | 247 | 296 | 0 | | 249 | 450 | 0 | |
| 240 | 588 | 0 | | 240 | 848 | 0 | | 247 | 237 | 0 | | 247 | 270 | 0 | | 247 | 297 | 0 | | 249 | 510 | 0 | |
| 240 | 589 | 0 | | 240 | 849 | 0 | | 247 | 238 | 0 | | 247 | 271 | 0 | | 247 | 298 | 0 | | 249 | 511 | 0 | |
| 240 | 592 | 0 | | 240 | 850 | 0 | | 247 | 240 | 0 | | 247 | 272 | 0 | | 247 | 299 | 0 | | 249 | 512 | 0 | |
| 240 | 593 | 0 | | 240 | 851 | 0 | | 247 | 241 | 0 | | 247 | 273 | 0 | | 247 | 300 | 0 | | 249 | 513 | 0 | |
| 240 | 594 | 0 | | 240 | 852 | 0 | | 247 | 242 | 0 | | 247 | 274 | 0 | | 247 | 301 | 0 | | 249 | 514 | 0 | |
| 240 | 595 | 0 | | 240 | 853 | 0 | | 247 | 243 | 0 | | 247 | 275 | 0 | | 247 | 302 | 0 | | 249 | 515 | 0 | |
| 240 | 596 | 0 | | 240 | 854 | 0 | | 247 | 244 | 0 | | 247 | 276 | 0 | | 247 | 303 | 0 | | 249 | 740 | 0 | |
| 240 | 597 | 0 | | 240 | 855 | 0 | | 247 | 245 | 0 | | 247 | 278 | 0 | | 247 | 304 | 0 | | 249 | 741 | 0 | |
| 240 | 598 | 0 | | 240 | 856 | 0 | | 247 | 246 | 0 | | 247 | 279 | 0 | | 247 | 305 | 0 | | 249 | 742 | 0 | |
| 240 | 599 | 0 | | 240 | 857 | 0 | | 247 | 247 | 0 | | 247 | 280 | 0 | | 247 | 306 | 0 | | 249 | 743 | 0 | |
| 240 | 600 | 0 | | 240 | 858 | 0 | | 247 | 248 | 0 | | 247 | 281 | 0 | | 247 | 307 | 0 | | 249 | 744 | 0 | |
| 240 | 601 | 0 | | 240 | 859 | 0 | | 247 | 249 | 0 | | 247 | 282 | 0 | | 247 | 308 | 0 | | 249 | 745 | 0 | |
| 240 | 602 | 0 | | 240 | 860 | 0 | | 247 | 250 | 0 | | 247 | 283 | 0 | | 247 | 309 | 0 | | 249 | 746 | 0 | |
| 240 | 603 | 0 | | 247 | 174 | 0 | | 247 | 251 | 0 | | 247 | 284 | 0 | | 247 | 310 | 0 | | 249 | 747 | 0 | |
| 240 | 604 | 0 | | 247 | 188 | 0 | | 247 | 252 | 0 | | 247 | 285 | 0 | | 247 | 311 | 0 | | 249 | 748 | 0 | |
| 240 | 605 | 0 | | 247 | 189 | 0 | | 247 | 253 | 0 | | 247 | 286 | 0 | | 247 | 312 | 0 | | 249 | 749 | 0 | |
| 240 | 606 | 0 | | 247 | 227 | 0 | | 247 | 254 | 0 | | 247 | 287 | 0 | | 247 | 313 | 0 | | 250 | 29 | 0 | |
| 240 | 839 | 0 | | 247 | 228 | 0 | | 247 | 255 | 0 | | 247 | 288 | 0 | | 247 | 314 | 0 | | | | | |
| 240 | 840 | 0 | | 247 | 229 | 0 | | 247 | 256 | 0 | | 247 | 289 | 0 | | 247 | 315 | 0 | | | | | |
| 240 | 841 | 0 | | 247 | 230 | 0 | | 247 | 257 | 0 | | 247 | 290 | 0 | | 247 | 316 | 0 | | | | | |
| 240 | 842 | 0 | | 247 | 231 | 0 | | 247 | 258 | 0 | | 247 | 291 | 0 | | 249 | 125 | 0 | | | | | |



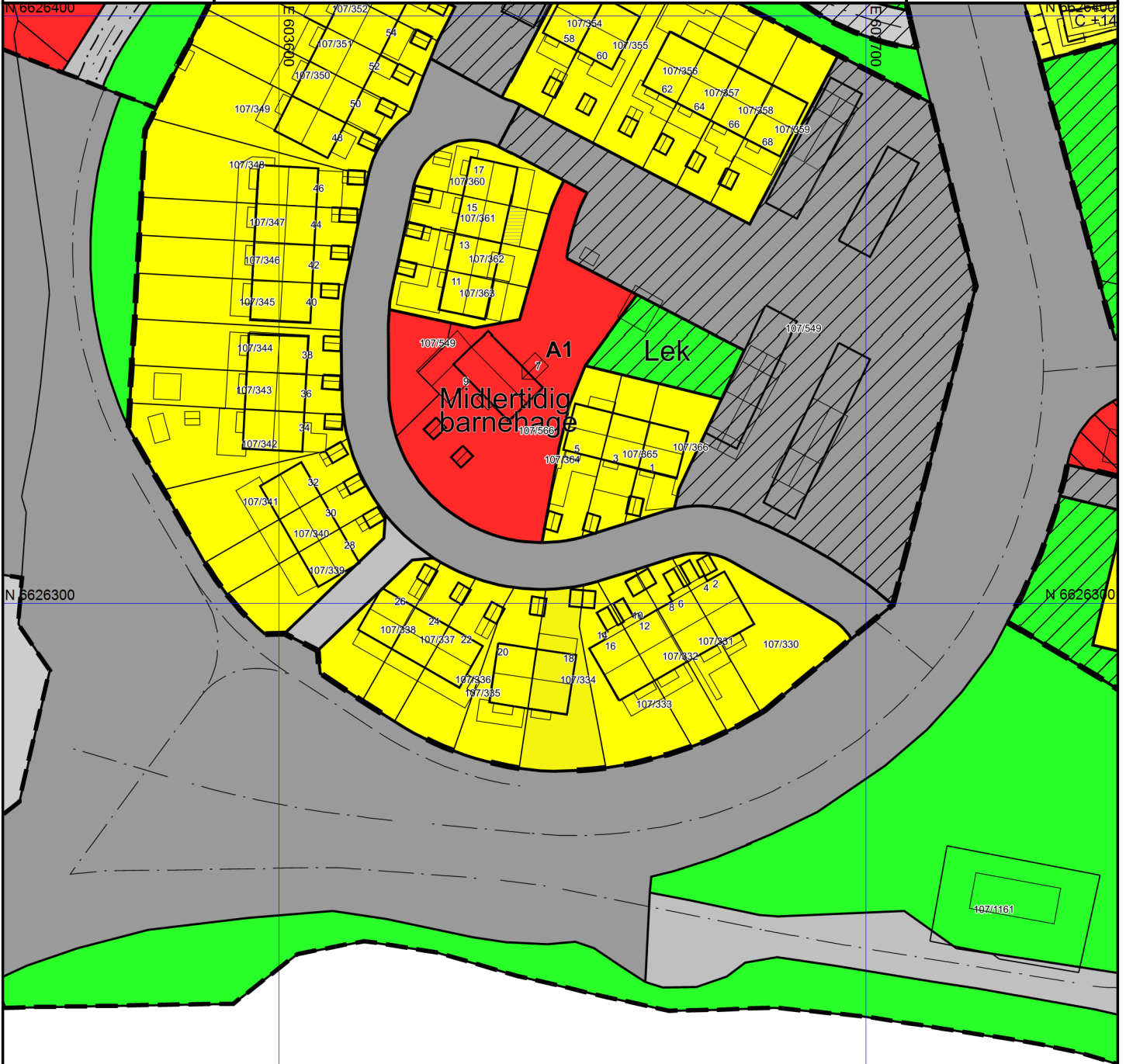
Reguleringsplankart



Eiendom: 107/334
Adresse: Kløversvingen 18
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Nordre Follo kommune



N 6626200

N 6626200

©Norkart 2024

E 603600

E 603700

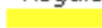

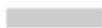
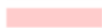



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)


Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Idrett
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støttemur
-  Bru

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane



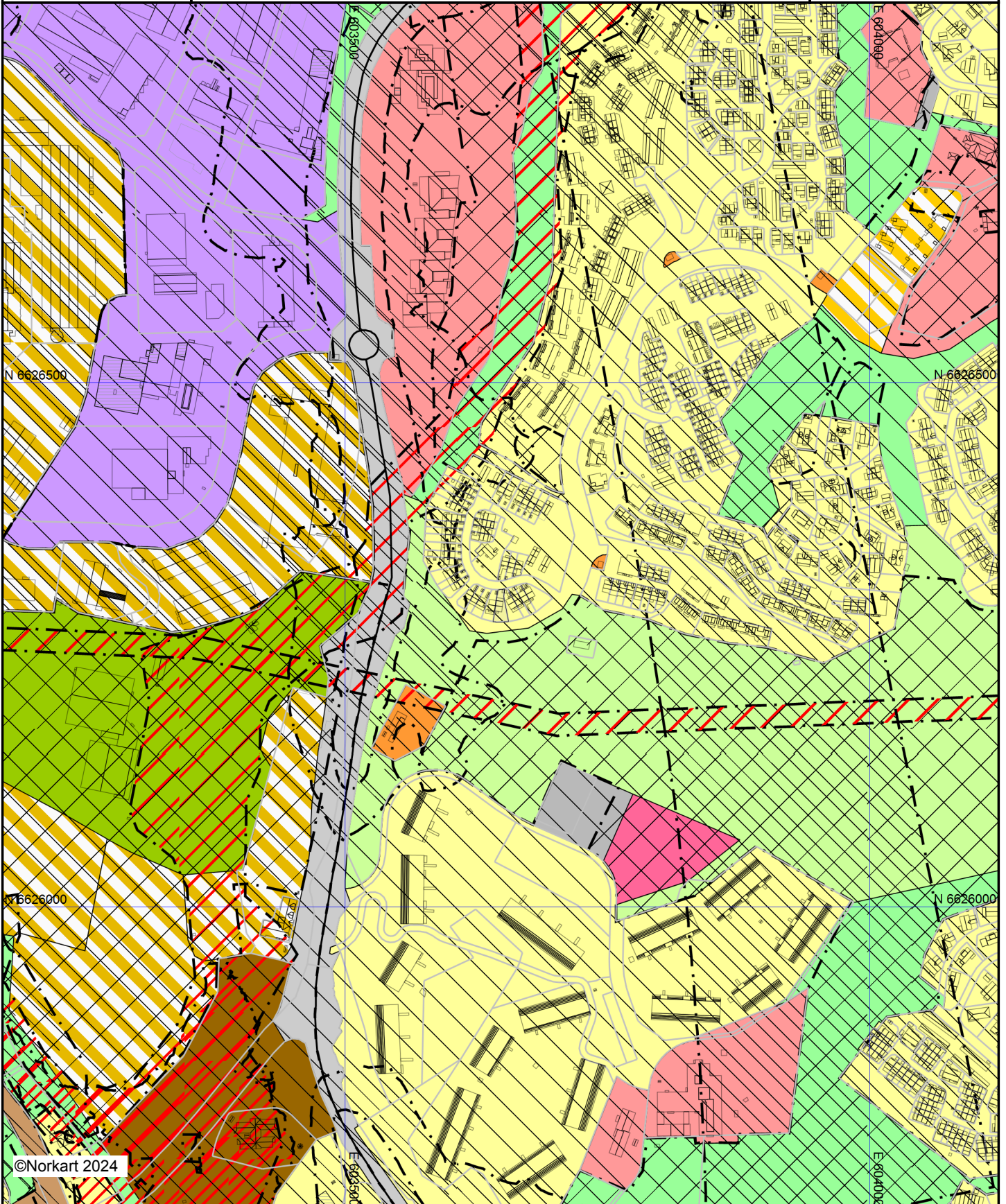
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/334
Adresse: Kløversvingen 18
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024




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.

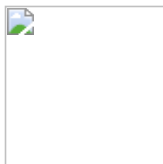
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 29.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3207 | Gårdsnr. | 107 | Bruksnr. | 334 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Kløversvingen 18, 1405 LANGHUS | | | | | | | | |

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | | |
|-----------------------|---|---------------------------|--|
| Id | KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023) | | |
| Navn | Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034 | | |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | |
| Ikrafttredelse | 03.05.2023 | | |
| Bestemmelser | https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf | | |
| Delarealer | Delareal | 306 m ² | |
| | KPHensynsonenavn | H110 | |
| | KPSikring | Nedslagsfelt drikkevann | |
| | Delareal | 306 m ² | |
| | Arealbruk | Boligbebyggelse,Nåværende | |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=140) |
| Navn | FELT Q3, LANGHUS |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 30.01.1985 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 306 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Felt navn A1 |

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 140A1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=140A1) |
| Navn | FELT A1, BØLERÅSEN |
| Plantype | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 20.04.1989 |
| Delarealer | Delareal 306 m ² Formål Boliger |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ark.504.4/140

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av
kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. veglovens. §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommune vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i

den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming

Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

DEFINISJONER

***Frittliggende småhusbebyggelse** er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. **Sekundærleilighet** er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

***Tomannsbolig** er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som **sammenhengende bebyggelse**.*

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordnes seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal

Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeopprikk som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

a. Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer eller terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i for av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påses at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad

Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området

Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder. De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER**a. Formål.**

Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting

Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.

Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.

Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting

Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder

Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje

I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold

Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.

Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvhind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

g. Renovasjon.

Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier

Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti

Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer

Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav

En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE

I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget. I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE

Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene. Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON

Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger. Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv. For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

SKI

ARKIVKOPI

Reg.nr. 2987

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO

Byggherre (navn, adresse)

Ski kommune
v/rådmannen

H e r

Ferdigattest er gitt for

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--|------|------|----------|-------------|
| Alle boliger i Kløversvingen, FELT A 1. | 107 | 1 | | |

Spesifikasjon

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art | Vedtaks dato | Saksnr. |
|-------------|---------------|-------------|--------------|---------|
| 22.12.88 | Nybygg | 41 boliger | 20.04.89 | 21 |

Ski bygningsråd

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Underskrift

Sted

SKI

Stempel og underskrift

SKI BYGNINGSVESEN

Arve Skovdahl

Dato

05.05.1992

Bernt Stadvén
bygn.sjef

Arve Skovdahl
avd.inq.

Kopi sendt til

| | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende | Navn Stein Thorvik | Adresse R. Evensen A/S |
| <input type="checkbox"/> andre | Navn Siv.ing. H. Gonsholt A/S | Adresse Idrettsvn.10, 1400 Ski |
| | Navn | Adresse |
| | Navn | Adresse |

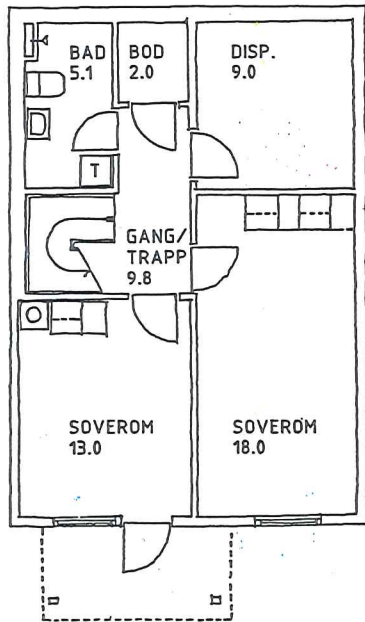
HUS JU

14 stk. livsløpsstandard

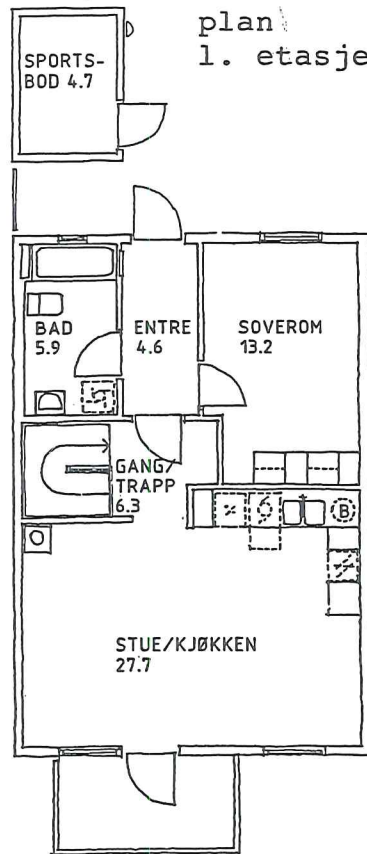
Bruksareal 115.3 m²
Bruttoareal 124.8 m²

Livsløpsbolig med underetasje og 4 rom. Oppholdsrommet i 1. etasjen har adgang til veranda på solsiden. Fra soverom/allrom i underetasjen er det utgang til hagesiden. Boligen har utvendig sportsbod ved inngangspartiet.

plan
underetasje



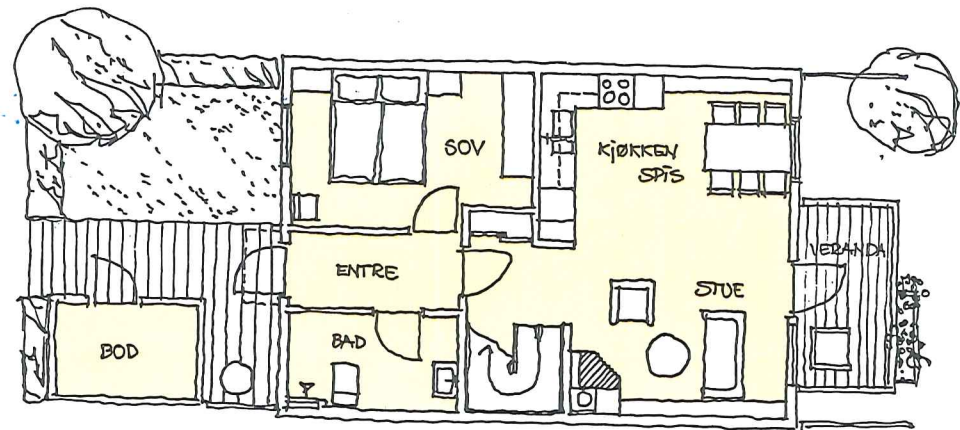
plan
1. etasje



HUS JU



fra inngangssiden



møbleringsforslag



KOMMUNALE GEBYRER 2024

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2024** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

| | per. m ³ | per. år |
|--------------------------------|---------------------|------------|
| Vann pr. m ³ | Kr 34,20 | |
| Avløp pr. m ³ | Kr 41,85 | |
| Abonnementsgebyr vann - Bolig | | Kr 2910,00 |
| Abonnementsgebyr avløp - Bolig | | Kr 4580,00 |
| Helårsrenovasjon standard | | Kr 3591,00 |
| Helårsrenovasjon større | | Kr 4668,00 |
| Helårsrenovasjon mindre | | Kr 2514,00 |
| Fellesrenovasjon | | Kr 3591,00 |
| Renovasjon nabodeling | | Kr 2873,00 |
| Feiergebyr bolig | | Kr 444,00 |

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 29.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3207 | Gårdsnr. | 107 | Bruksnr. | 334 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Kløversvingen 18, 1405 LANGHUS | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Avløp | 6 362,41 kr |
| Renovasjon | 3 361,00 kr |
| Vann | 5 077,87 kr |
| Sum | 14 801,28 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------------------|-----------|-------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Forbruk vann i fjor | 441 m3 | 32,17 kr | 1/1 | 0 % | 14 189,17 kr | 14 189,17 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 441 m3 | 34,15 kr | 1/1 | 0 % | 15 060,15 kr | 15 060,15 kr |
| Innbetalt forbruk vann i fjor | 85 m3 | 32,17 kr | 1/1 | 0 % | 2 734,90 kr | -2 734,90 kr |
| Innbetalt forbruk avløp i fjor | 85 m3 | 34,15 kr | 1/1 | 0 % | 2 902,75 kr | -2 902,75 kr |
| A konto forbruk vann i år | 95 m3 | 34,20 kr | 1/1 | 0 % | 3 249,00 kr | 2 436,75 kr |
| A konto forbruk avløp i år | 95 m3 | 41,85 kr | 1/1 | 0 % | 3 975,75 kr | 2 981,81 kr |
| Abonnement vann bolig | 1 Boenhet | 2 901,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 901,00 kr | 2 175,75 kr |
| Abonnement avløp bolig | 1 Boenhet | 4 580,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 580,00 kr | 3 435,00 kr |
| Helårsrenovasjon standard | 1 Stk | 3 591,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 591,00 kr | 2 693,25 kr |
| | | | | Sum | 53 183,72 kr | 37 334,23 kr |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 29.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3207 | Gårdsnr. | 107 | Bruksnr. | 334 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Kløversvingen 18, 1405 LANGHUS | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2023 |
|-------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 60331010 | 1525 | 14.12.2023 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 441 |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato:
02.09.2024



Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

| EM §6-7 | | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | | | | | Kilde: Nordre Follo kommune | | |
|-------------------|--------------------------------|---|-----|-----------------|-----|-----------------|-----------------------------|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3207 | Gårdsnr. | 107 | Bruksnr. | 334 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Kløversvingen 18, 1405 LANGHUS | | | | | | | | |

Kundenummer 608660, 107/334 - Kløversvingen 18 har utestående t.o.m. 3. kvartal 2024. Saldo per 02.09.24 kr. 33.548,06.

Kontonummer

15062838083

KID

0230000322688

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

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.

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



Grunnkart

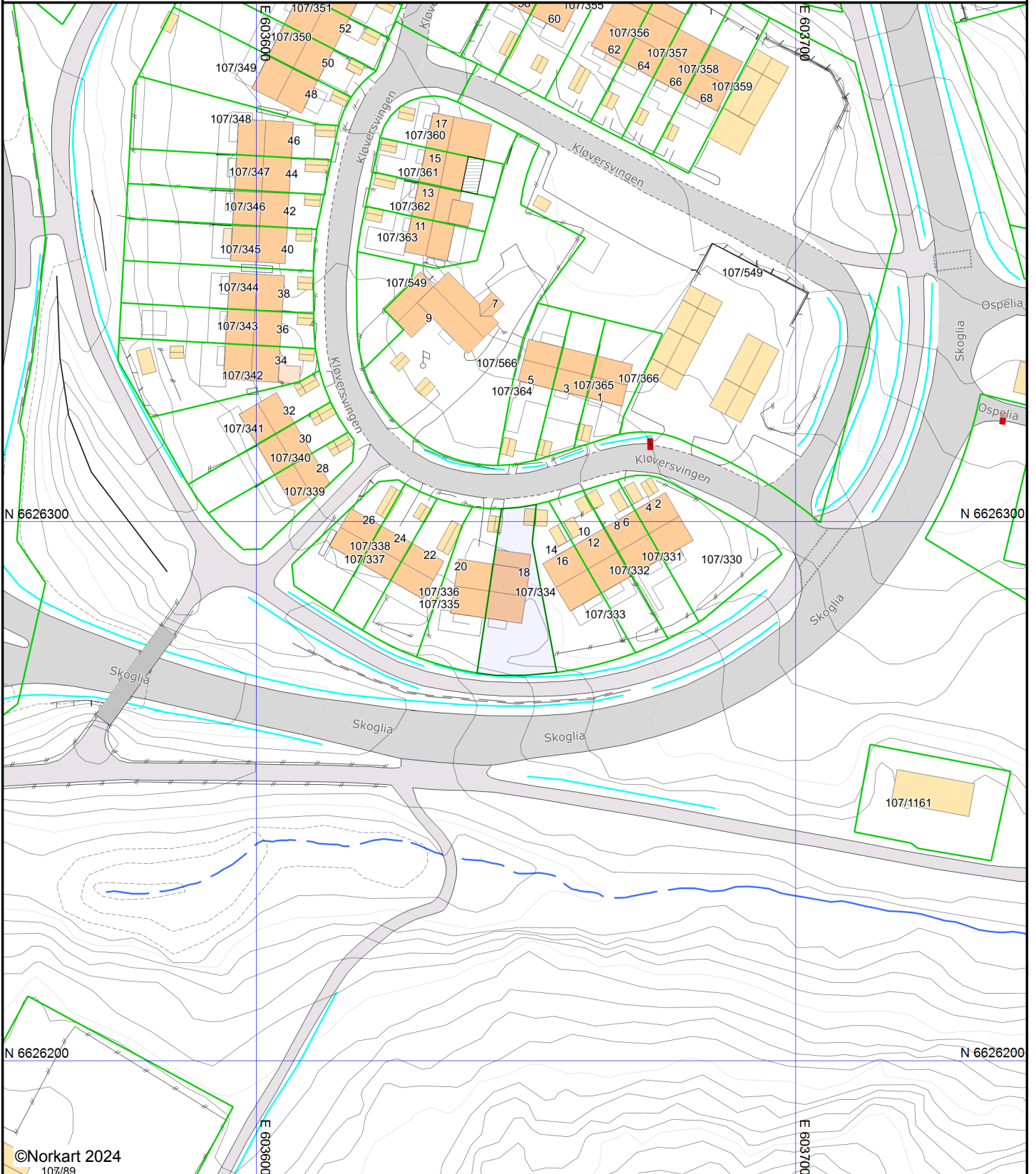


UTM-32

Eiendom: 107/334
Adresse: Kløversvingen 18
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:1000

Nordre Follo kommune

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2024
107/89

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.



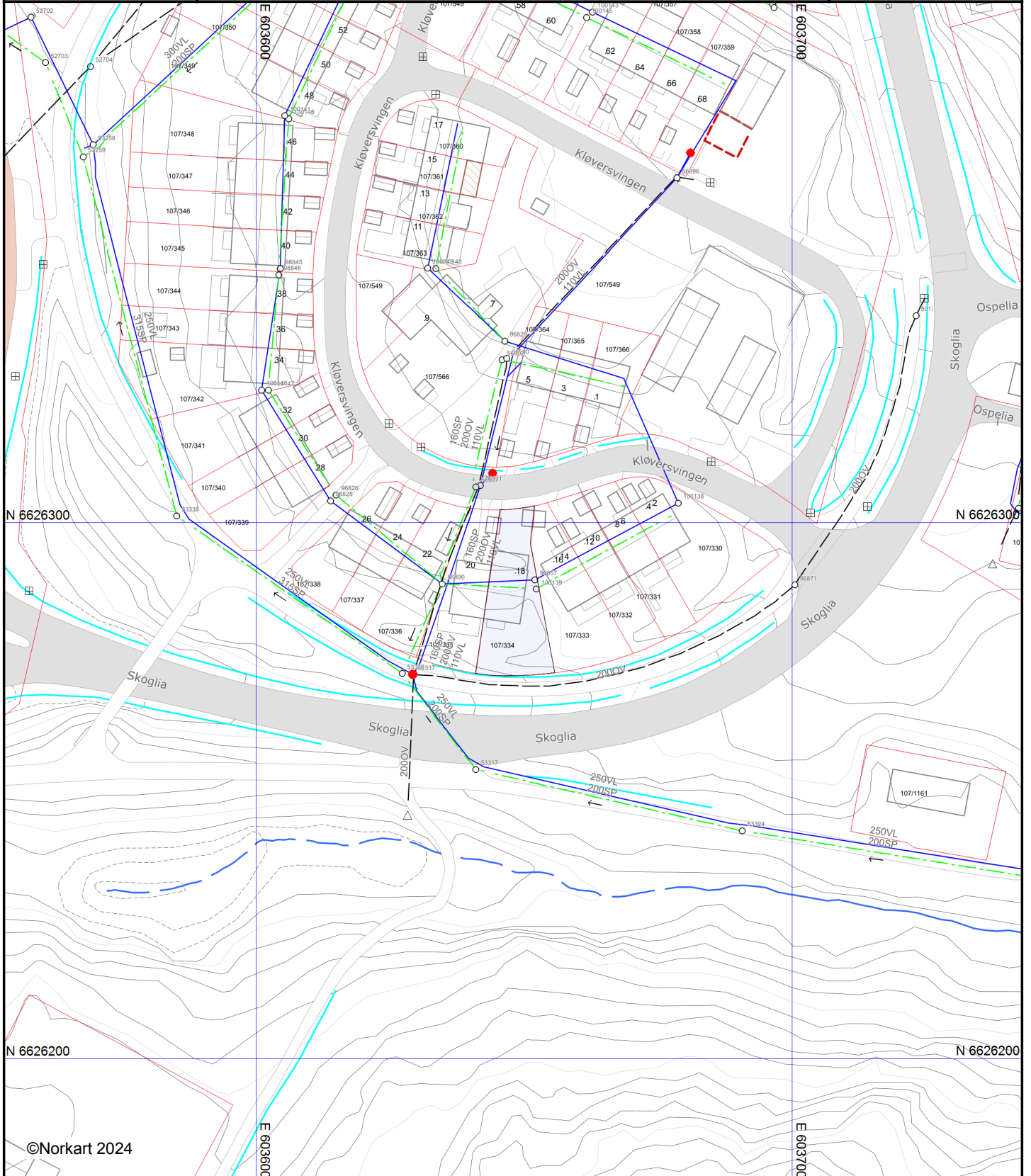
Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 107/334
Adresse: Kløversvingen 18
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

-  Elv/Bekk usikker
-  Elv/Bekk
-  Vegggrøft åpen

Gatenavn

- Ahc** Adressenummer
- Ahc** Gårds-, og bruksnummer


Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Ahc** Tekst på ledning
- Ahc** Tekst på kopling
- Ahc** Brannventil på koplingutstyr
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannventil
-  Fallretning
-  Hydrant
-  Kum_Spillvann
-  Kum_Overvann
-  Kum_Vann
-  Kum
-  Lufterventil
-  Sluk m/sandfang
-  Utslipp
-  Utviser

Adresser

-  Adressepunkt

Tiltak

-  Godkj. Bygningsending

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takkant
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsavgrensning på tiltak
-  Vegg frittstående



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

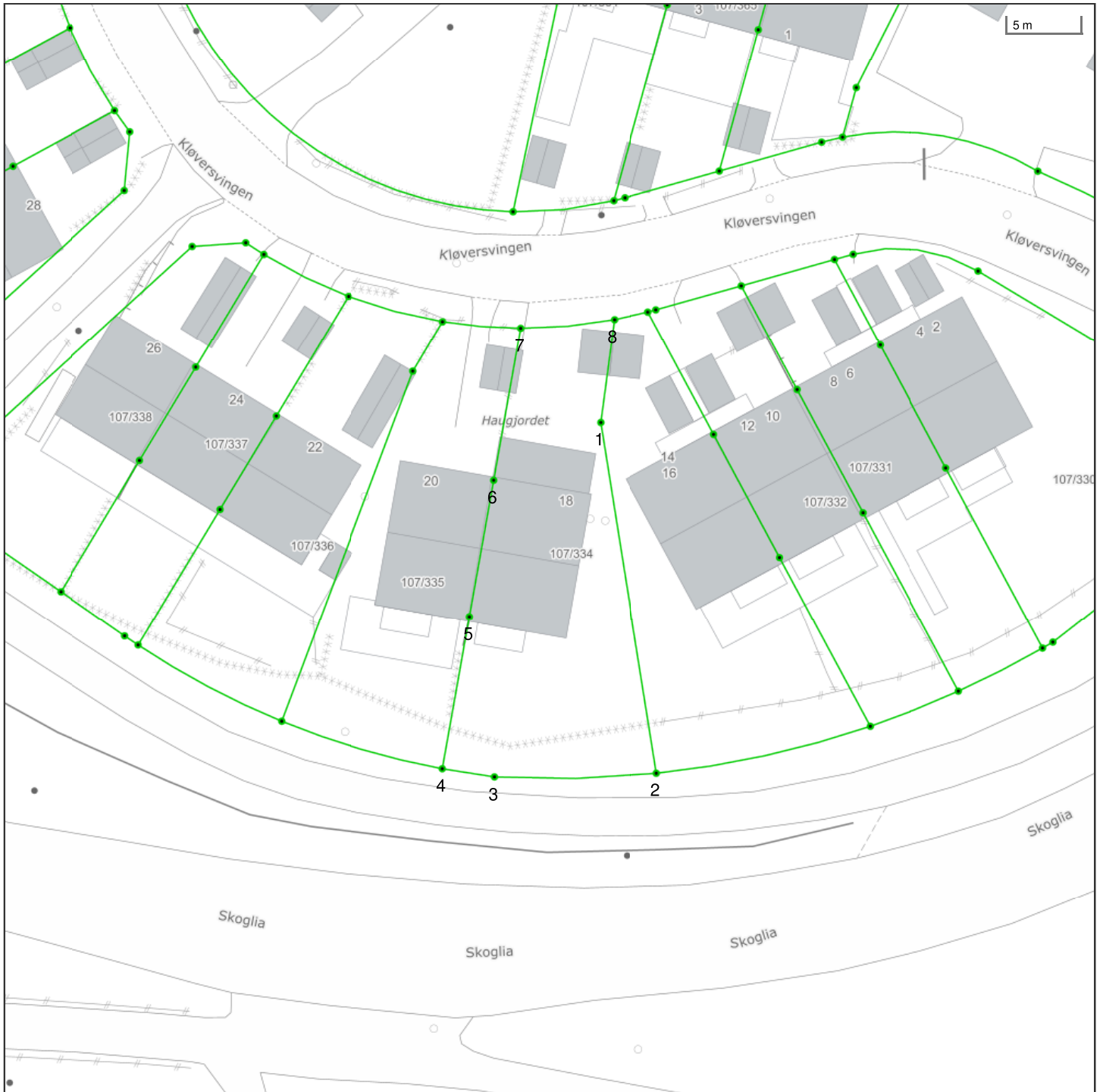
🏠 nordrefollo.kommune.no

📘 facebook.com/nordrefollokommune

✉ postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648



Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/334//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

| | | | | | | | | |
|-----------|------------------------|-------|---------------------------------------|---|------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| ----- | Eiendomsgre omvistet | ----- | Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● | Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent | |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant | ----- | Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● | Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - bolt | |
| · · · · · | Hjelpelinje fiktiv | ----- | Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● | Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ | ⊗ | Grensepunkt - kors |
| · · · · · | Hjelpelinje punktfaste | ----- | Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● | Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ | ⊠ | Grensepunkt - rør |
| ----- | Hjelpelinje vannkant | ----- | Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● | Grensepunkt nøyaktig | ● | ● | Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | | ----- | Eiendomsgre uviss nøyaktighet | ● | | ● | ● | Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------|-------------------------|--|
| Areal | 306,30 m ² | | Arealmerknad | | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | | Nord | 6626285,36 | Øst | 603647,78 | |
| Grensepunkter | | | | | | | Grenselinjer (m) | |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius | |
| 1 | 6626296,03 | 603651,16 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,16 | | |
| 2 | 6626271,99 | 603655,69 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 24,46 | | |
| 3 | 6626271,43 | 603644,52 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,20 | 67,04 | |
| 4 | 6626271,89 | 603640,92 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,63 | 53,47 | |
| 5 | 6626282,43 | 603642,49 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,66 | | |
| 6 | 6626291,86 | 603643,9 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,53 | | |
| 7 | 6626302,38 | 603645,47 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,64 | | |
| 8 | 6626303,15 | 603651,91 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,50 | 35,97 | |