

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HØN – LANDÅS FELT L3-L6, ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 01.11.23(revisjon G)
Plankart datert 01.11.23 (revisjon C)

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt	1
§ 2 Formål og hensynssoner	1
§ 3 Delområder og feltinndeling	2
§ 4 Rekkefølgebestemmelser	2
§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav	4
§ 6 Fellesbestemmelser	7
§ 7 Bebyggelse og anlegg	12
§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	13
§ 9 Grønnstruktur	14
§ 10 Hensynssoner	14
§ 11 Bestemmelsesområder	15
§ 12 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	15

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere felt L3-L6 iht. § 5.2.1, krav til detaljreguleringsplan, i Områderegeringsplan for Høn-Landås (Områdeplanen), samt tilhørende fellesarealer og infrastruktur iht. krav om helhetlig planlegging, jf. § 5.2.2, Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor området, i Områdeplanen.

Planområdet er allerede regulert til boligformål, samt fellesarealer og infrastruktur i tilknytting til boligformål (veiarealer, gang- og sykkel veier, grøntarealer mm.) i Områdeplanen

Det legges opp til en høy arealutnyttelse i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling i sentrumsområdene. Det skal sikres varierte og sammensatte boligområder, med urbane kvaliteter.

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ambisiøse mål, basert på kommunens temaplan for energi, klima og miljø. Det skal også etableres et forbildeprosjekt innenfor klima og miljø på delfelt L3.
- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk, bomiljø og gode utearealer gis stor oppmerksomhet.
- en variert boligsammensetning som åpner for en bred befolkningssammensetning basert på kommunens boligpolitiske strategi.
- blågrønne strukturer med en robust overvannshåndtering

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse(1111)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)

- Lekeplass (1610)

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

- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)

- Hensynssoner (pbl §12-6)

- Frisikt
- Flomfare (H320)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

2.4 Bestemmelsesområde (pbl §12-7)

- Utforming
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- Anlegg- og riggområde

§ 3 Delområder og feltinndeling

Områdene er inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet.

Landås

Felt L3-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 2	Felles lekeplasser
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt og kildesortering)

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, gatetun, grønnstruktur, hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Grunnarbeider og massehåndtering.

For å sikre minimal inn-/utkjøring av masser kan det søkes om å gjennomføre grunnarbeider og lagring av masser innenfor planområdet og Områdeplanen før søknad om rammetillatelse. Sammen med søknad om grunnarbeider skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet og eller Områdeplanen. Det må tas hensyn til regulerte hensynssoner, vegetasjon som skal bevares, samt overvann. Planen skal blant annet vise konkret hvilke trær/vegetasjon som skal bevares. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser.

Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal ta hensyn til naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig. Det skal også redegjøres for disponering og kvalitet på matjord, basert på forutsetningen om at matjord skal kunne benyttes til framtidig matproduksjon eller vekstjord. Dette kan skje utenfor planområdet og avklares med landbrukskontoret i Asker kommune.

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være ivaretatt:

- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A, jf. § 10.1.
- Tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på felles gatetun, torg, gang-/sykkelveier, turveier og stier mm. som skal være allment

tilgjengelige innenfor det aktuelle byggefelt, jf. § 6.1

- Nødvendige støyutredning utenfor omsøkt område, jf. § 6.6
- Dokumentasjonskrav i henhold til § 5.2 skal være tilfredsstillt.
- Det skal utarbeides klimagassberegninger som redegjør for tiltak og resultater for felt L3, L4, L5 og L6 iht. Askers nye kommuneplanbestemmelser.
- Tillatelse fra Statsforvalter til å felle vegetasjon langs bekken fra Hønsveien til Folabruveien.

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Utomhusplan, jf. Pkt. 5.2.6.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være ivaretatt:

- Tilstrekkelig barneskolekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilknytning til stasjonært renovasjonsanlegg. med terminal på felt K1 i Områdeplanen.
- Energiutredning, jf. pkt. 5.2.1
- Støyfaglig utredning for områder i gul og rød sone, jf. pkt. 5.2.4.
- Miljø- og kvalitetsprogram, jf. pkt. 5.2.9
- Skjøtselsplan for felt tilliggende GN1 og GN2, jf. 5.2.9.
- Rigg- og marksikringsplan, jf. pkt. 5.2.10
- Nødvendige arealer for deponering av overskuddsmasser innenfor planområdet, jf. pkt. 5.2.11.
- Plan for parkeringskjeller, jf. pkt.5.2.12.
- Plan for trafiksikkerhet, jf. 5.2.13
- Naturmiljø – risikovurdering, jf. pkt. 6.3

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Detaljert plan for teknisk infrastruktur, jf. pkt.5.2.5.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent Områdeplan:

- Kulvert under jernbanen
- Permanent gang/sykkelvei SGS1
- Permanent kjørevei med fortau (SV2 og SV3)
- Snuplass/gatetun SGT3 (opparbeidelsen kan være midlertidig)
- Nødvendig støyskjerming langs SV1 og SV2 mot E-18
- Flomvei langs nordsiden av jernbanen, gjennom jernbanekulvert og over Høn (H320_B) - Renovasjonsanlegg på felt K1 og rør for renovasjon frem til planområdet.
- Renovasjonsanlegg returpunkt BRE1 (opparbeidelsen kan være midlertidig) - Teknisk infrastruktur med VA anlegg over Høn og opp til SGT3

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:

- Turveier og stier gjennom/ut av de respektive felt.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.
- Før det gis brukstillatelse for felt L6 skal trapp øst for feltet være ferdig opparbeidet.
- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt, grøntområder og veianlegg. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A, jf. § 10.1 Deler av etablering kan være midlertidig.
- Tilknytning til stasjonært renovasjonsanlegg - Nødvendige støyskjermingstiltak.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket transportmiddelfordeling, overordnet mobilitetsplan, datert 26.02.2018.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt L3 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Gang-/sykkelvei over Landås vest SGS4 og SGS9, samt allmenn rett til ferdsel over område o_SV7 iht. Områdeplanen.
- Tursti over Folabrua og i grønnstrukturen område o_G2 i retning Asker sentrum skal være opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt L4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5.
- Plan for sikring og revegetering av skråningen mot fortau langs Hønsveien skal være godkjent og ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Gressplen for ballspill i felt L4.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt L6 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Gatetun SGT2.
- Felles lekeplass Lek2

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene. Det er i §4.1 gitt egne bestemmelser for grunnarbeider.

5.2 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.2.1 Energiutredning

Det er utarbeidet en overordnet energiutredning, datert 19.09.2017 som synliggjør mulige energiløsninger for planområdet. Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi og eksternt tilført energi.

Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.2.2 Grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse for fundamenter og råbygg skal det dokumenteres hvordan stabilitet og sikring mot setningsfare er ivaretatt for tiltaket. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.2.3 Forurenset grunn

TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn. Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.2.4 Støyutredning

Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 04.07.17. 2017, oppdatert 26.03.2020 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone

kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse, jf. også pkt. 4.1 og 6.6.3.

Det må vurderes om tilstrekkelig støyskjerming løses best utenfor området, med lokale tiltak eller en kombinasjon av disse.

5.2.5 Detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted innenfor delfeltene før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak. Den detaljerte planen for infrastruktur for hvert delfelt skal bygge på helhetlig plan som er utarbeidet iht. Områdeplanen § 5.4.6. Planen skal detaljeres nok til å sikre helheten på en god måte. Detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak, skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til avfallshåndtering, friskt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Planen skal også omhandle EL- forsyning (høyspent/lavspent) og tele/fibernet.

Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvføll.
- Det er krav til tosidig vannforsyning når det gis brukstillatelse på flere enn 250 boenheter innen Områdeplanens felt L2 – L6.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsnotat, datert 24.01.2018 og overvannsnotat 20160203-06-RIVA-NOT-001 fra Multiconsult datert 03.04.2020. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knyttet til vann og avløp. Eksisterende bekker skal holdes åpne som en del av flomveisystemet.
- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber, i grunnen.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken. Dette inkluderer nedkastpunkt og rørføringer frem til rørføringer som går til sentral for avfallssug. Løsningene skal baseres på renovasjonsteknisk norm for avfallssug og avfallsbrønner.
- Returpunkt for papp og glass/metall felt BRE1.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal dokumentere at eksisterende ledningsanlegg ikke kommer til skade under utbygging av ny samferdselsinfrastruktur.

5.2.6 Utomhusplan

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Utomhusplaner skal være basert på overordnet utomhusplan av 01.12.2021 overordnet miljø- og kvalitetsprogram for Områdeplanen av 15.10.2018 og miljø- og kvalitetsprogram for felt L3-L6 datert 19.01.2024 og overvannsnotat av 24.01.2018 oppdatert 03.04.2020 og omfatte tilliggende veiareal og grøntareal.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til

tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, trapper og stier inkludert trafiksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Åpen overvannshåndtering, og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealene.

Der det skal etableres takterrasser skal det utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Det stilles krav om en samlet utomhusplan for følgende delfelt:

5.2.7 Felt L3 (og tilliggende gang- og sykkelveien utenfor planområdet)

5.2.8 Felt L4, L5, L6, SGS5, SV3, SV4 (langs L4), SGT3, SGT2, Lek 2, G8, GN1 og GN2.

5.2.9 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafiksikre gang- og sykkelforbindelser inkl. krysningspunkter.
- Sikker adkomst med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6 ikke er tilfredsstillt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom leke- og oppholdsarealer iht. miljø- og kvalitetsprogram må opparbeides midlertidig kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
-

5.2.10 Krav til miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram for Områdeplanen datert 15.10.2018 er lagt til grunn i utarbeidelse av detaljert miljø- og kvalitetsprogram for bebyggelse for felt L3-L6 og tilhørende utomhusanlegg datert 19.01.2024.

Som en del av søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. planens hensikt, overordnet miljø- og kvalitetsprogram og detaljert miljø- og kvalitetsprogram er ivaretatt.

5.2.11 Skjøtselsplan

Sammen med rammesøknad skal det sendes inn skjøtselsplan for GN1 og GN2 og G8. Skjøtselsplanen skal ha kart over de tre områdene der hvert område beskrives med hensyn til tiltak, kompetansekrav, tidsplan og ev. kommentarer. Skjøtselsplanen skal også inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen skal utarbeides av fagfolk med naturfaglig kompetanse. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.2.12 Plan for anleggsperioden (rigg- og marksikringsplan)

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må

redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser, forurensede masser, avrenning av anleggsvann og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates innenfor planområdet i henhold til § 6.6.4.

5.2.13 Plan for massedepot og massebalanse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet for Områdeplanen. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser. Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal ta hensyn til naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig.

Overskuddsmasser kan benyttes til terrengbearbeiding i for å sikre støyskjerming langs E18, samt terrengbearbeiding i forbindelse med etablering av fordrøyningsmagasiner. Det skal også redegjøres for disponering og kvalitet på matjord, basert på forutsetningen om at matjord skal kunne benyttes til framtidig matproduksjon eller vekstjord. Dette kan skje utenfor planområdet og avklares med landbrukskontoret i Asker kommune.

5.2.14 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt eventuelle servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.2.15 Redegjørelse for trafiksikkerhet

Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves redegjørelse og detaljtegninger for trafiksikker løsning for følgende områder:

- Alle krysningpunkter mellom ulike trafikantgrupper, fotgjengere, syklistene og biler innen planområdet.
- Gatetun, torg og andre områder hvor blandet trafikk kan være aktuelt og bilkjøring tillates.
- Nedkjøring til p-kjellere.
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser.

Trafiksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningpunktene:

- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L3, fra SGS4.
- Landås øst ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L4.

Redegjørelsen skal omhandle: Transportmiddelfordeling, trafikkbelastning, frsikt og renovasjonstrafikk mm. Detaljtegning skal vise plan, snitt, belegg, belysning, oppmerking etc. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Planområdet skal være åpent for allmenn ferdsel. Samtlige byggefelt skal tilrettelegge for allmenhetens bevegelse gjennom området, der dette er anvist som gatetun eller vist med linjesymbol for tursti.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom skal være felles for beboere i byggefeltet. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilgrensende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet.

Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer, markert med hensynsone. (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og masseforflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Søknad om håndtering av anleggsvann skal godkjennes av kommunen.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist. Det er avsatt egne bestemmelsesområder der anleggsarbeid knyttet til veiarbeid berører andre formål som skal hensyntas, jfr. § 11.3.

6.4 Utforming

6.4.1 Overordnet miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 for Områdeplanen og er retningsgivende.

6.4.2 Detaljert miljø- og kvalitetsprogram

Detaljert miljø- og kvalitetsprogram for felt L3-L6 datert 19.01.2024 er retningsgivende for det videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur. Bebyggelsen skal planlegges med arkitektonisk variasjon.

6.4.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av utearealer, der terrenget muliggjør dette. Krav om tilgjengelig boenheter legges til grunn i utforming av boligene.

6.4.4 Minste uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. For blokkbebyggelsen på felt L5 skal det avsettes minimum 40m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Dette på grunn av felt L5s sentrale lokalisering i nærheten av tilgjengelig grønnstruktur og idrettsanlegg innenfor Høn-Landås området. Det vil også redusere behov for støyskjerming ved inngangen til Landås Øst. Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal.

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor byggefelt i hvert felt. Direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan også medtas i minste uteoppholdsareal. Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

Av minste felles uteoppholdsareal skal det etableres og opparbeides tilrettelagt areal som lekeplasser og nærmiljøanlegg på minimum 25 m² per boenhet. Gatetun SGT2 kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering på terreng og deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjeller.

6.4.5 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m². Innglassede balkonger/terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass. Alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.

6.4.6 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det benyttes allergivennlig beplantning og at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur. Parkeringstak må dimensjoneres for å tåle 50 cm jordlag for stedvis beplantning av busker og trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype.

På felt L3 skal revegetering skje med stedegen vegetasjon, og større trær i området søkes bevart. Det skal etableres engvegetasjon som har lavt skjøtselsnivå og fremmer

bier og insekter. Det skal blant annet plantes eik og annen edelløvsog og lettstelte frukttrær og bærbusker.

6.4.7 Overvann

Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer. Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger i henhold til notat om overvann, datert 24.01.2018 oppdatert 03.04.2020.

6.4.8 Belysning

Det skal etableres enhetlig belysning langs gang-/sykkelforbindelsene i planområdet. Valg av belysning skal baseres på overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018. Belysning en skal ikke gi lysforurensning, skjemmende lys tillates ikke.

6.4.9 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, jfr. § 11.1.

Parkeringsplasser på terreng, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrense. Det kan etableres underjordisk energianlegg med sentral utenfor byggegrensene, under forutsetning av at dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.10 Utforming av bygg og fasader

Utformingen av bebyggelsen skal være i henholdt til prinsipper vist i miljø- og kvalitetsprogrammet datert 19.01.2024. Det skal være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal etableres variasjoner innenfor delområde gjennom volumoppbygning, materialbruk og/eller fargebruk.

- Felt L3 skal utformes med trefasader i kombinasjon med innslag av puss eller andre murale materialer.
- Felt L4 skal utformes med lys puss- eller teglfasader med innslag av treverk og metallkledning
- Felt L5 skal utformes med puss- eller teglfasader med innslag av treverk.
- Felt L6 skal utformes med pussfasader med innslag av treverk.

Volumoppbygning, materialbruk og fargebruk skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates kraget 1,5 m ut over byggegrensen. Balkonger tillates kraget 1,5 m ut over formålsgrense mot offentlig fortau/gang- sykkelvei med minimum frihøyde 4,5 meter over terreng i felt. Mot gangareal skal fri høyde under balkong være minimum 3 meter.

Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter. Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet på en eller flere sider.

6.4.11 Tak

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte. De deler av takflater som ikke dekkes av solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum eller opparbeides som blå tak for håndtering av overvann.

6.4.12 Renovasjonsanlegg

Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug for alle felt. Avfallsterminal skal plasseres på felt K1 iht. Områdeplanen.

6.4.13 Trafo

Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav

Parkeringskravet angir minimums- og maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse. Parkering skal primært løses som fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk. De mest sentrale plassene med god tilgjengelighet for allmenheten skal forbeholdes gjesteplasser og deleløsninger (delbiler, deletilhengere, delesykler mm). Parkeringsdekning for delfeltene L3, L4, L5 og L6 kan fordeles for å tilrettelegge for sambruk.

Virk-somhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Minimum: 1 Maks: 1,2 Kun 1 plass pr. bolig kan kjøpes. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteparkeringsplassene skal tilpasses til forflytningshemmede. Det skal avsettes min. 8 plasser for kommunale hjemmetjenester innenfor planområdet. Parkeringsplassene skal kun benyttes av hjemmetjenesten og skiltes. Slike plasser kan etableres på terreng.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng.

Bolig	1-2 roms	0,5	Min: 2	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller.
		Kun 1 plass pr. bolig kan kjøpes.		
		Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering	50 % av plassene skal hatakoverbygg.	Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng.
		Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteplassene skal tilpasses forflytningshemmede.	For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5m ² .	
		Det skal avsettes min. 8 plasser for kommunale hjemmetjenester innenfor planområdet. Parkeringsplassene skal kun benyttes av hjemmetjenesten og skiltes. Slike plasser kan etableres på terreng.	Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkel-parkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp.	
			Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	

6.5.2 Elbil

100 % av parkeringsplasser for boligene skal være tilrettelagt for lading av elbil (strømtilførsel frem til p-plass). Kravet gjelder ikke gjesteparkeringsplasser.

Delebilordning

Det skal etableres minimum 2 delebilplasser per 100 boliger innenfor planområdet. Parkeringsplasser for bilpool skal løses innenfor maksimumskravene til boligparkering. Det tillates delebilordninger som er felles for flere felt innen Områdeplanen.

6.5.3 Kjøreadkomst

Kjøreadkomster til parkeringskjellerer er angitt med pil på plankartet. Utforming og belegg skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.6 Støy og luftkvalitet

Planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy i gjeldende kommuneplanen. I avvikssoner tillates det at fasade (med vindu til oppholdsrom) mot støykilden får støynivå over anbefalte grenseverdier. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Støykrav til boliger

Det tillates etablert boliger i gul støysone, og rød støysone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrønsing, forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyuutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes som avbøtende tiltak for å oppfylle lydkrav til fasade og for å etablere stille side der det ikke kan løses med andre tiltak (for eksempel, plassering av vinduer bak innglassede balkonger, bruk av glassplater foran åpningsfelter eller tilsvarende godkjente støyseskyttende tiltak for å oppfylle lydkrav til fasade/stillesone, iht. T-1442/2021).
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB. Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.2.4 Alle støyskjermingstiltak skal være

ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.2 Støykrav til uteoppholdsarealer og lekeplasser

Uteoppholdsarealer inkl. torg og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.2.4 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.3 Refleksjonsstøy

I felt med fasader mot E18 skal fasadeutforming og materiale sikres mot refleksjonsstøy. Løsninger skal fremgå i støyutredning og i søknad til igangsettingstillatesle.

6.6.4 Støy i anleggsperioden

For anleggsvirksomhet skal støybegrensningene i «Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune» legges til grunn.

6.6.5 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

6.7 Kulturminner

Fålabrua, ved siden av felt L3, skal bevares som kulturmiljøer/kulturminner og hensyntas i utformingen av felt L3.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.6.1978 nr.50, §8.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Felles

7.1.1 Grad av utnytting

Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m² BRA, jf. pkt. 7.2.1.

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Deler av overbygde eller utkragede balkonger og svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende hovedetasje, ikke medregnet parapet. Fasadeliv på gavlfasadene på toppetasjen av boligbebyggelsen som ligger vest for og grenser til nabobebyggelse på gnr.23/bnr.42 skal trekkes tilbake minst 3m innenfor hovedfasadeliv ved gavlvegg mot gnr.23 /bnr. 42.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Boligstørrelsene og tilhørende krav til tilgjengelighet for bebyggelsen innenfor hvert delområde (Landås Vest, felt L1-L3, og Landås Øst, felt L4-L6) skal fordeles på følgende måte:

- 20% av boenhetene skal være mindre enn 50m².
- 20% av boenhetene skal være større enn 80m²

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal utformes i henhold til detaljert miljø- og kvalitetsprogram, jf.

5.2.10 med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn, voksne og eldre.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr, samt sittemøbler for voksne. Det skal være minst tre lekeapparater per lekeplass. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn. Innenfor delområdet L3 skal lekearealene ha et naturlig preg med alternative lekeapparater som fremmer fysisk aktivitet og kreativitet.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

Alle støttemurer skal oppføres i naturstein.

7.1.5 Deponering og riggområde

Felt L4-L6 tillates benyttet som deponi og riggområde.

7.2 Boligområder

7.2.1 Delområde Landås (L) Grad av utnytting og arealbruk.

Felt L3 – blokkbebyggelse Maks BRA = 7135m²
(derav maks 6900m², eksklusivt ekstraareal som må medregnes ved evt. innglassing av balkonger for å tilrettelegge for vinterhager til dyrking av frukt og grønnsaker og klimatisk buffering/forvarming av luft)

Felt L4 – blokkbebyggelse Maks BRA = 12728m²

Felt L5 – blokkbebyggelse Maks BRA = 12843 m²
(derav maks 12520 m², eksklusivt ekstraareal som må medregnes ved evt. innglassing av balkonger eller tilsvarende bygningsmessige tiltak mot støy)

Felt L6 – blokkbebyggelse Maks BRA = 10375 m²
(derav maks 10102 m², eksklusivt ekstraareal som må medregnes ved evt. innglassing av balkonger eller tilsvarende bygningsmessige tiltak mot støy).

7.3 Forbildeprosjekt

Felt L3 skal utvikles som et forbildeprosjekt innenfor bærekraftige boliger og boligområder. Ved utvikling av prosjektet skal følgende forbildeegenskaper legges til grunn:

- Tydelig fokus på aktiviteter/sosiale møtesteder, fellesskapsløsninger, biologisk mangfold (stedegne arter og vegetasjon som fremmer faunaen) og klimatilpasning
- Plassering av drivhus, hageredskapsbod, sykkelstasjoner og kombinerte sykkelstasjoner (ev. med solcelletak) på terreng tillates innenfor felt L3. Plassering, størrelse og areal til disse vil framgå i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse og regnes ikke med i grad av utnyttelse.
- Opparbeidelse av uteområder og materialer skal være av høy kvalitet og gjenbruk/resirkulering av materialer skal tilstrebes.
- Tilknytning til nærvarmesystem og nærnullegenerginivå for boligblokkene.
- Hovedbæresystem skal være i tre og bruk av fossilfri plast skal testes.
- Sykkelparkering plasseres hovedsakelig under tak (minimum 50 %) og i parkeringskjelleren. Stativene må ha plass til sykler av ulike typer/størrelser. Det må være innendørs fasiliteter for vask og enkelt vedlikehold.

7.4 Renovasjonsanlegg

Innenfor felt BRE1 skal det etableres returpunkt for kildesortering.

7.5 Lekeplass

Eieforhold er markert på plankart. Felt Lek2 er felles lekeplass for feltene L4, L5 og L6. Bekk i felt G8 og GN2 skal føres åpen gjennom feltet.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Eieforhold

Eieforhold er markert på plankart.

8.2 Overordnede krav

Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune, kommunens retningslinjer for veilys, samt overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 og detaljert Miljø og kvalitetsprogram L3, L4, L5 og L6 datert 19.01.2024 legges til grunn.

8.3 Samferdselsanlegg

Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein.

Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utforming og belegg sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.3.1 Gang-/sykkelvei

SGS5 opparbeides med en minste bredde på 4,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 7 meter.

8.3.2 Gatetun Felt SGT2

Gatetunet skal være felles for felt L4, L5 og L6. Feltet skal sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, men skal ut over det ikke belastes med biltrafikk.

Felt SGT3

Gatetunet skal være offentlig Gatetunet kan opparbeides midlertidig som snuplass. Ved ferdigstilling av siste felt L4, L5 eller L6 skal gatetunet detaljeres og opparbeides som gatetun.

8.3.3 Annen veigrunn - grøntareal

Områdene kan brukes til grøft, skulder, snø deponi samt skråningsutslag. Det tillates å oppføre armatur, støttemur, støyskjerm, rekkverk samt beplantning innenfor områdene.

Støttemurer og støyskjermer oppføres utenfor nødvendig grøfteareal.

Annen veggrunn skal revegeteres og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner/frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Grøfter utformes i henhold til gjeldende vei- og gatenormal.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Grøntstruktur G8

Ved bearbeidning av områdene tillates det terrengjustering med formål for å sikre overvann mot ny bebyggelse og skjerme innsyn fra nabo. Terrenget skal fremstå som naturlig del av området forøvrig. Valg av vegetasjonen skal ses i sammenheng med resterende vegetasjonen i grøntstrukturen forøvrig. Eksisterende bekk skal føres i blågrønt drag/kanal langs gang- og sykkelvei SGS5.

Det tillates opparbeidelse av lekeareal som en naturlig del av grøntområdet. Arealet skal skjermende vegetasjon eller lignende for å redusere innsyn i fra naboer i nord.

9.2 Naturområder felt GN1-GN2

Ny vegetasjon bør tilrettelegges for biologisk mangfold. Ferdig opparbeidet skal bekkeløpet holdes mest mulig åpent. Det tillates å tilpasse terrenget til ny bebyggelse og omkringliggende infrastruktur, tursti, overvannsløsning/fordrøyning og bebyggelse på en

naturlig måte slik at det fremstår som en del av helhetlig grønnstruktur. Det skal etableres et frodig og tett vegetasjonsbelte langs flomveien/bekkeløpet og det skal plantes stedefeng vegetasjon med enkelte større trær. Eksisterende terreng og vegetasjon bevares så lang det er mulig i området indikert på utomhusplanen datert 01.11.2023.

9.3 Turveier

Turveier er markert i illustrasjon – Turvei, datert 1.11.2023 og angir hvor gangforbindelser skal tilrettelegges/opparbeides.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Hensynssone flom

Faresone pbl. § 12-6. Flomfare (H320A) er angitt på plankartet. Hensynssonen skal sikre flomveier ved store nedbørmengder, slik at hensynet til risiko og sikkerhet for personer, bygninger og anlegg ivaretas.

Hensynssone flom skal bidra til at flomvannet infiltreres og fordrøyes. Flomvannet skal bidra til god naturrestaurering i områder der det skjer terrengendringer.

Det er i forbindelse med Områdeplanen utarbeidet en samlet plan for overvannshåndteringen. Siste gjeldende versjon av denne planen skal legges til grunn for dimensjonering og utførelse av flomsiringstiltak. Det skal i forbindelse med rammesøknaden beskrives hvordan regnvann og overflatevann skal håndteres. Den totale mengden overvann som kommer fra hvert felt skal ikke overskride den beregnede vannmengden som fremkommer av overordnet plan. Beregnet overflatevann innen felt L3, L4, L5 og L6 er gitt i notat Overvann datert 3. april. 2020 fra Multiconsult. Notat som beskriver utførelse for bekk langs SGS5 datert 8. mars 2021 fra Multiconsult skal følges.

10.2 Bevaring bevaring av kulturmiljø (H570)

Hensynssone H570_A, Fålabrua, sikrer bevaring av brukonstruksjon. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen. Det kan etableres tursti over bru.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Utforming (#2U, #3U og #4U)

Innenfor bestemmelsesområdene #2U, #3U og #4U tillates etablert underjordisk anlegg for parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom. Parkeringstak må dimensjoneres og tilrettelegges for å tåle min 50 cm vekstlag. Eventuelle synlige vegger over ferdig planert terreng skal integreres i utomhusanlegget.

11.2 Kulturminner (#1 og #4)

Innen planområdet er det automatisk fredete bosetningsspor – id 121503 og id 121524, markert som bestemmelsesområde #4 og #1 på plankartet. Det er foretatt arkeologiske utgravninger og områdene er frigitt av Riksantikvaren iht. vedtak datert 02.09.19.

11.3 Anlegg- og riggområder

Områder som er markert på plankart tillates midlertidig benyttet til lagerplass, kjøreareal, parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Anlegg- og riggområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

Ved opphør av anlegg- og riggområde skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand eller etter avtale med berørte grunneiere. Områder med bestemmelse om anlegg- og riggområder skal istandsettes innen 31.12.2032.

§ 12 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjon – Turvei 1.11.2023