

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR  
«Nylende Park samt Nylendeveien»  
ENEBAKK KOMMUNE

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-1, 12-2 ELLER 12-3	SAKSNR.	DATO	SIGN.
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>			
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser datert, 09.08.2022, sist revidert xx.xx.xxxx  
Plankart datert, sist revidert xx.xx.xxxx

## § 1 Planens formål

Planens formål er å legge til rette for boligbebyggelse på området Nylende Park (gnr. 90 bnr. 51, 144, 259, 542, 679 m.fl.) samt å fastsette utforming av parkeringsområde for barnehage Nylendeveien 6 og 8 og atkomstveg fra fv. 155 til Nylende Park.

## § 2 Avgrensning av planområdet

Det regulerte områdets avgrensning er angitt på plankartet med reguleringsgrense.

## § 3 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

### BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse, felt B1 – B9 (1110)
- Uteoppholdsareal, felt BUT1\_f – BUT2\_f (1600)
- Energianlegg, felt BE (1510)
- Renovasjonsanlegg, felt BRE1\_f – BRE2\_f (1550)

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5 nr. 2)

- Veg, felt SV1\_o – SV4\_o, SV5\_f (2010)
- Gatetun, felt SGT1\_o – SGT2\_f (2014)
- Parkering, felt SPA1, SPA2\_f, SPA3 (2080)
- Fortau, felt SF1\_o – SF2\_o (2012)
- Gang- og sykkelveg, felt SGS\_o (2015)
- Annen veggrunn, grøntanlegg, felt SVG1\_o-SVG15\_o, SVG16\_f, SVG17\_o – SVG18\_o (2019)

### GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Turdrag, felt GTD1\_f – GTD3\_f (3030)

### HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- Sikringssone, frisikt (H140\_1 – H140\_2)
- Faresone, flomveg (H320)
- Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø (H560)

### BESTEMMELSESONRÅDE (Pbl. § 12-7)

- Midlertidig anleggsområde

## § 4. Fellesbestemmelser (Pbl. § 12-7)

### § 4.1 Bebyggelsens utforming og estetiske krav (Pbl. § 12-7 nr. 1)

Det skal legges vekt på estetisk kvalitet og stedstilpasning ved utforming av bygninger og ved opparbeiding av ubebygde arealer. Det skal brukes naturlige fasadematerialer som for eksempel tegl og tre. Søknad om tiltak skal redegjøre for tiltakets estetiske og arkitektoniske kvaliteter i seg selv og for tiltakets forhold til omgivelsene.

### § 4.2 Utomhusplan (Pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

#### Utomhusplan for delområder (felt) i reguleringsplanen

Utomhusplan skal utarbeides for byggeområder og grøntområder i målestokk 1:500 eller 1:200. Utomhusplan for det enkelte felt skal omfatte:

Felt B1 inkludert felt GTD1\_f

Felt B2 inkludert felt BUT2\_f

Felt B3 inkludert felt BUT1\_f

Felt B4 inkludert felt GTD2\_f

Felt B5

Felt B6 inkludert felt GTD3\_f

Felt B7

Utomhusplanen skal minimum vise følgende:

- Eiendomsgrense/byggegrense/reguleringsgrensen
- Bebyggelse med kotehøyde på terreng og evt. møneretning- Parkeringsplasser for biler og sykler
- Interne veger med stigningsforhold, bredde og sidehelning, frisikt og snuplass/-hammer med snusirkler for større biler
- Fortau, gang-/sykkelveger, turveger og andre gangforbindelser
- Vegsystem med bredde, vegprofiler og stigning på avkjøringer
- Skjæringer og fyllinger
- Areal for snølagring
- Ledelinjer og hovedinngang med vekt på universell utforming.
- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning
- Forstøtningsmurer
- Terrengtrapper
- Overvannshåndtering, inkl. fordrøyningsbasseng og kummer
- Flomveger og evt. flomsikring av bygningene
- Plan for åpning av bekk med tilhørende vegetasjonssone fra dammen nord i planområdet til søndre ende av felt BUT2.
- Planlagt vegetasjon og vegetasjon som søkes bevart
- Gjerder og hekker
- Støyskjermer/skjermvegg
- Opparbeidelse av lekeplasser med evt. utstyr
- VA-ledninger med tekniske løsninger
- Brannhydranter, oppstillingsplass for brannbiler og angrepsveger
- Renovasjonsplass

Vedlagt utomhusplanen skal leveres:

- En beregning av at de viste fordrøyningsbassengene for overvann tilfredsstiller reguleringsbestemmelsernes krav
- En redegjørelse for de tekniske anleggene

- Snitt som viser forhold til nabotomt med nabobebyggelse og tilstøtende veg.
- Ved søknad om oppføring av støttemurer skal tegninger vise høyde på støttemur i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå og høyde på fasadene, samt avstand til nabogrense.

Utomhusplanen skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

### **§ 4.3 Avkjørsler**

Avkjørsler vist på plankartet er veiledende og kan justeres. Avkjørsler skal detaljprosjekteres og angis på situasjonsplan ved søknad om tiltak.

Avkjørsler skal utformes slik at overvann ikke blir ledet inn på den overordnede vegen og skal være i samsvar med kommunal vegnorm. Søknad om avkjørsel skal godkjennes av Enebakk kommune sammen med byggesaken.

### **§ 4.4 Overvannshåndtering**

Overvannet skal håndteres innenfor planområdet. Overvannsløsningen skal baseres på tretrinns-strategien uten påslipp til kommunalt nett.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann ved innsendelser av feltutviklingsplan/utomhusplan for delområder og for den enkelte tomt.

Valg av løsning skal begrunnes og beregnes. Innenfor planområdet skal det være egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, vegger og andre arealer.

Overvann skal i størst mulig grad behandles i dagen.

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. Det må også tas høyde for overvann fra områder oppstrøms. For å beregne nødvendig fordøyningsvolum beregnes først naturlig avrenning og så avrenning etter utbygging. Den økte avrenningen må fordrøyes i henhold til VA-normens overvannsveileder.

Fordrøyningsanlegg kan være lukkede eller åpne magasiner/dammer. Overvannssystemet med fordrøying skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses, også i anleggsfasen.

Det henvises til kommunens gjeldende VA-norm med overvannsveileder for håndtering av overvann.

Tre-trinns-strategien:

Trinn 1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomte for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området, dimensjonering 2-årsregn

Trinn 2. Fordrøye og forsinke store regn lokalt - dimensjonering 50-årsregn.

Trinn 3. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveger, dimensjonering 200-årsregn.

### **§ 4.5 Miljøoppfølging (Pbl. § 12-7 nr. 3 og 12)**

#### Miljøoppfølgingsplan

For å sikre miljøverdier og at tiltakene i ROS-analysen følges opp skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan ved utbygging av feltene i reguleringsplanen. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som har ansvarlig for hvert tiltak. Planen skal særskilt gjøre rede for tiltak knyttet til trafikksikkerhet

gjennom eksisterende boligfelt og forbi barnehagen. Planen utarbeides i samsvar med Enebakk kommunes mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Miljøoppfølgingsplanen skal sendes inn til Enebakk kommune sammen med første søknad om tillatelse til tiltak (med unntak av tiltak etter pbl §20-1 bokstav m).

### Klimatilpasninger

Det skal utarbeides en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder, nullutslippsløsninger skal vurderes.

Det kreves klimagassregnskap ved nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA.

### Støy

Dersom grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 eller teknisk forskrift /NS8175 klasse C ikke overholdes, skal det utføres tiltak mot støy innenfor planområdet. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Eventuelle nødvendige støyreducerende skjermingstiltak for eksisterende bebyggelse utformes i samråd med de berørte grunneierne og ferdigstilles før ferdigstillelse av øvrig utbygging.

### Støv

Det skal utføres tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdene. Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensingen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra Miljødirektoratet. Luftkvalitet skal sikres i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520.

### Grunnforurensing - Forurenset grunn

Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdraget skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen.

Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### Spredning av fremmede arter med økologisk risiko

Ved graving eller masseflytting skal det iverksettes tiltak slik at fremmede arter ikke spres i forbindelse med uttransport av masser. Det skal dokumenteres at masser som inneholder fremmede arter er levert til godkjent deponi. Jord som inneholder fremmede arter skal ikke benyttes som vekstmasser. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende.

### Biologisk mangfold

Naturlig vegetasjon i byggeområdets randsone skal bevares. Ved innplanting av ny vegetasjon skal stedege arter benyttes. Ved åpning av bekk i rør skal fagkyndige involveres i utarbeidingen av strekningen, slik at sikkerhet mot flom og erosjon, samt hensynet til biologisk mangfold blir ivaretatt.

### Avfallshåndtering

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet.

#### **§ 4.6 Ras- og skredfare - grunnforhold**

For områder hvor det kreves rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal denne innsendes senest sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring.

Fjellskjæringer skal ha maksimal helling på 10:1, og skal sikres med gjerde i overkant ved høyde større enn 1 meter. Det skal dokumenteres av geoteknisk sakkyndig at tilstrekkelig sikring av fjellskjæringer er utført. Sikring av fjellskjæringen, inkludert gjerde i overkant skal utføres innenfor eiendomsgrensen.

Terrengfyllinger skal ha en maksimal helling på 1:2. Hellinger skal beplantes med stedeegne arter. Dette skal være utført før det kan gis ferdigattest.

#### **§ 4.7 Massehåndtering**

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for utbyggingen. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Planen skal redegjøre for hvilke transportveger som skal anvendes. Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes på anlegget. Det tillates kun tilført dokumentert ikke forurensede masser innenfor planområdet.

Massehåndteringsplanen skal følge miljøoppfølgingsplanen, og aksepteres av Enebakk kommune.

#### **§ 4.8 Kulturminner**

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringszone, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart. Ansvar for varsling påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

#### **§ 4.9 Tekniske anlegg/tekniske planer**

Veganlegg skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kommunen skal gi aksept for løsningene i de tekniske planene.

Fellesavkjørsler/private veger og interne veger skal godkjennes samtidig med utomhusplan for det enkelte felt. Offentlige veger skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen etter byggeplan godkjent av enheten med ansvar for veg i kommunen. Kryssområdet ved fv. 155 skal godkjennes av Viken fylkeskommune. Kommunale veger og interne veger er ikke detaljprosjektert ved regulering og skal derfor byggesaksbehandles av kommunen.

Nytt elforsyningsnett, tele- datanett osv. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Følgende tekniske planer skal forelegges vannverket og kommunens enhet med ansvar for veg, overvann og avløp:

- Teknisk detaljplan for vann-, avløp og overvann. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

- Teknisk detaljplan for veg. Detaljplan skal som minimum inneholde vegtype, tverrprofil, vertikalkurver, normalprofil og sideareal.

#### § 4.10 Slokkevann og tilrettelegging for brannvesen

Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brannog redningsmannskaper. Type brannhydranter skal avklares med Enebakk kommune og Follo brannvesen IKS. Follo Brannvesens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper skal legges til grunn ved utbygging i området.

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

#### § 5.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Parkeringsplasser og garasjer kan plasseres utenfor byggegrense mot veg. Garasjer skal ha avstand til regulert vegformål på minst 2m. Garasjer plassert med port mot adkomstveg må ha avstand til vegformål på minst 6 m. Det skal være snumulighet på egen grunn utenfor regulert vegformål.

Bebyggelse under terrengnivå tillates anlagt som angitt på plankartet.

#### § 5.2 Boligbebyggelse felt B1 – B7

Reguleringsplanen legger til rette for variert bebyggelse slik det fremgår av nedenstående tabell.

Felt B1	Småhusbebyggelse inntil 3 etasjer
Felt B2	Småhusbebyggelse inntil 3 etasjer. Toppetasje skal være delvis tilbaketrukket mot vest
Felt B3	Småhusbebyggelse inntil 3 etasjer. Toppetasje skal være delvis tilbaketrukket mot vest
Felt B4	Blokkbebyggelse med underliggende parkering. Fasadeliv mot vest skal være variert
Felt B5	Småhusbebyggelse inntil 3 etasjer
Felt B6	Småhusbebyggelse inntil 3 etasjer
Felt B7	Småhusbebyggelse inntil 3 etasjer

##### § 5.2.1 Utnyttelsesgrad

Innenfor det enkelte felt kan det oppføres bebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad ihht tabellen under.

Felt	Maksimal %-BYA	Maksimalt BRA
B1	35%	1150
B2	45%	1600
B3	45%	1200
B4	45%	5500

B5	45%	800
B6	35%	1000
B7	45%	750

### § 5.2.2 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak eller hellende tak med fall inntil 15°. Bebyggelsens høyde skal være innenfor den maksimale gesims- og mønehøyde som er angitt på plankartet.

Bebyggelse på felt B4 skal ha flatt tak.

For takterrasser tillates topp rekkverk inntil 1,2m over angitt gesimshøyde. Rekkverk med høyde over angitt gesims skal være i transparent utførelse med spiler eller glass.

### § 5.2.3 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner, og takoppbygg for heistårn og adkomst til takterrasse kan tillates inntil 2 m over angitt maksimal gesims- og mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 25 % av byggets totale takflate. Ved flere takoverbygg og plassering av flere antenner skal det være en helhetlig plan.

Det skal klargjøres med føringsveier og elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til el-bil.

### § 5.2.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet: Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m <sup>2</sup>
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m <sup>2</sup>
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m <sup>2</sup>
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m <sup>2</sup>
Sekundærleilighet	30 m <sup>2</sup>

Følgende inngår i beregning av MUA:

- Ubebygget areal på bakkeplan.
- Terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Balkonger, takterrasser og lignende over 6 m<sup>2</sup>.

Følgende kan ikke inngå i beregning av MUA:

- Snu-, parkerings- og kjøreareal
- Innglassede balkonger
- Terreng med brattere helling enn 1:3. Kommunen kan godkjenne at noe terreng brattere enn 1:3 medregnes dersom dette har en god funksjon som uteoppholdsareal

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Minst 60 % av arealet skal være på bakkeplan. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning.

På felt B1, B2, B3, B5, B6 og B7 skal minst 10 m<sup>2</sup> pr. bolig være privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, hage eller takterrasse. På felt B4 skal minst 7 m<sup>2</sup> pr. bolig være privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, hage eller takterrasse.

## § 5.3 Parkering

### § 5.3.1 Parkering for boliger

Det skal avsettes minimum parkeringsplasser i samsvar med nedenstående tabell:

Type bolig	P-plasser	Gjesteparkering løst på egen eiendom	Gjesteparkering løst på fellesareal for flere enn fire boenheter
enebolig boligenhet lik eller større enn BRA 75m <sup>2</sup>	2	1	0,5
boligenhet mindre BRA 75m <sup>2</sup>	2	0,5	0,25
boligenhet mindre BRA 75m <sup>2</sup>	1	0,5	0,25

Sekundær/leilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabellen. For sekundærleiligheter kreves det ikke gjesteparkering.

Det skal avsettes minst 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass, inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres i henhold til gjeldende kommunale vegnorm.

For felt B1, B2, B3, B6 og B7 kan parkeringsplasser lokaliseres til hver bolig. For felt B4 og B5 skal parkeringen lokaliseres i felles parkeringskjeller innenfor felt B4. Minimum 10% av disse plassene skal dimensjoneres som plass for rullestolbruker.

Gjesteparkering for boliger på felt B1 – B5 og B7 legges til felt SPA2\_f og til parkeringskjeller innenfor felt B4.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig. 25% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for transportsykkel eller sykkelvogn. Sykkelparkeringsplasser lokaliseres nær innganger og i parkeringskjeller. 50% av plassene skal være overdekket.

### § 5.3.2 Parkering for barnehage

Innenfor felt SPA1 skal det avsettes 10 parkeringsplasser for barnehage. 2 av disse skal dimensjoneres som plass for rullestolsbruker. Minimum 10 plasser for barnehage skal også opparbeides på gnr. 90 bnr. 457 innenfor areal regulert P1 i REG475 og/eller SPA3. Opparbeidelse av parkeringsplasser skal utføres i henhold til gjeldende kommunale vegnorm.

## §5.4 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer skal ivaretas som angitt §5.2.4 innenfor felt B1 – B7. Ivaretagelse av kravene skal dokumenteres som angitt i § 4.

### §5.4.1 Nærlekeplass

Innenfor felt B4 og BUT1\_f eller BUT2\_f skal det opparbeides minimum 200 m<sup>2</sup> nærlekeplass.

Nærlekeplass skal være tilrettelagt for 3 forskjellige aktiviteter som sandkasse, huskestativ og lekehytte. Det skal være sittebenk på lekeplassen.

Det skal også være et område med fast dekke for sykling.

Lekeplasser utformes etter prinsipper for universell utforming. Nærlekeplassene skal være felles for alle felt B1-B5 og B7 og tilgjengelig for allmennheten.

### §5.4.2 Ballslette og øvrige uteoppholdsarealer

I tillegg skal det innenfor felt BUT1\_f og BUT2\_f opparbeides ballslette min. 15m \* 30m og uteoppholdsarealer for variert bruk og rekreasjon for alle aldersgrupper. Bekk i rør skal åpnes fra eksisterende dam i nord til eksisterende del av Nylendeveien i sør, med etablering

av kantvegetasjon jf. pkt. § 4.5. Dypere partier må sikres på hensiktsmessig måte. Det skal etableres gruset tursti langs bekken og rundt dammen. BUT1\_f og BUT2\_f skal være felles for B1-B5 og B7 og tilgjengelig for allmennheten.

## **§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur. (Pbl. § 12-5 nr. 2)**

Dimensjonering av veger skal være som angitt på plankartet.

### **§ 6.1 Kjøreveg, felt SV1\_o**

Kjøreveg felt SV1\_o skal opparbeides som atkomstveg tilpasset felles kommunal vegnorm av 29.04.2019 som angitt på plankartet. SV1\_o skal være offentlig.

### **§ 6.2 Kjøreveg, felt SV2\_o, SV3\_o og SV4\_o**

Kjøreveg felt SV2\_o, SV3\_o og SV4\_o skal opparbeides som boligveg i samsvar med felles kommunal vegnorm av 29.04.2019 som angitt på plankartet. SV2\_o-SV4\_o skal være offentlig.

### **§ 6.3 Kjøreveg, felt SV5\_f**

Kjøreveg felt SV5\_f skal opparbeides i samsvar med felles kommunal vegnorm. Vegen skal være felles for felt B4-B6.

### **§ 6.4 Fortau, felt SF1\_o og felt SF2\_o**

Fortau felt SF1\_o og SF2\_o skal opparbeides som fortau tilpasset felles kommunal vegnorm av 29.04.2019 som angitt på plankartet. SF1\_o-SF2\_o skal være offentlig.

### **§ 6.5 Gang- og sykkelveg, felt SGS\_o**

Gang- og sykkelveg SGS\_o skal opparbeides i samsvar med felles kommunal vegnorm. SGS\_o skal være offentlig.

### **§ 6.6 Annen veggrunn, grøntanlegg, felt SVG1\_o-SVG15\_o, SVG16\_f, SVG17\_o o SVG18**

Grøntfelt, grøft og snølagringsplass skal opparbeides tilpasset kommunal vegnorm av 29.04.2019 som angitt på plankartet. Arealene skal tilsåes og ferdigstilles som del av veganlegget. SVG1\_o-SVG15\_o, samt SVG17\_o skal være offentlig. SVG16\_f skal være felles for felt B4-B6.

### **§ 6.7 Gatetun, felt SGT1\_o og SGT2\_f**

Gatetun, felt SGT1\_o og SGT2\_f, utformes særskilt for myke trafikanter og som kjørbart areal med tilkomst til boliger på felt B1 og B3. SGT1\_o skal være offentlig, SGT2\_f skal være felles for B3 og B4.

### **§ 6.8 Renovasjonsanlegg, felt BRE1\_f og BRE2\_f**

Det skal være felles renovasjonsløsning. Innenfor felt BRE1\_f og BRE2\_f skal det etableres oppsamlingsbeholdere for avfall dimensjonert i samsvar med Enebakk kommunes og ROAFs retningslinjer. Beholderne skal være av type som er helt eller delvis nedsenket i terrenget.

Antall og dimensjoner skal godkjennes av Enebakk kommune og ROAF før det gis rammetillatelse til tiltak.

BRE1\_f og BRE2\_f er felles for felt B1-B7. BRE1 skal også være felles for gnr. 90 bnr. 611.

## **§ 6.9 Energianlegg**

Innenfor felt BE skal det etableres anlegg for strømforsyning til bebyggelse som omfattes av reguleringsplanen.

## **§ 7 Grønnstruktur. (Pbl. §12-5 nr. 3)**

Felt GTD1\_f – GTD3\_f skal, sammen med SV4\_o, SGS\_o og SV5\_f sikre gangtrasé fra vest til øst gjennom planområdet og være offentlig tilgjengelig. Feltene GTD1\_f – GTD3\_f skal opparbeides som sti i minimum 1 m bredde pluss sideareal. GTD1\_f og GTD3\_f skal være gruset,

## **§ 8 Hensynssoner og bestemmelsesområde (Pbl. §§ 12-6 og 12-7)**

### **§ 8.1 Sikringssone H140\_1 og H140\_2 frisikt**

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak, vegetasjon eller terreng med høyde større enn 0,5 meter over tilstøtende veg.

### **§ 8.2 Faresone H320 flomvei**

Innenfor hensynssonen skal avrenning av overvann ved store nedbørshendelser ivaretas. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for flomvann innenfor området.

### **§ 8.3 Sone med angitte særlige hensyn H560 bevaring naturmiljø.**

Eksisterende terreng, vegetasjon og naturelementer skal bevares. Det kan gjøres tiltak innenfor hensynssonen relatert til overvannshåndtering og flom, jf. §§ 4.4, 4.5 og 5.4.2. Skjøtsel er tillatt ved fare for trevelt.

### **§ 8.4 Midlertidig anleggsområde**

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til midlertidig anleggsbelte for utbedring av offentlige veier og fortau. Etter avsluttet anlegg, opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til formålet. Arealet skal senest istandsettes samtidig med offentlig overtakelse av tilstøtende vei.

## **§ 9 Rekkefølgebestemmelser**

### **§ 9.1 Før tillatelse til tiltak**

Ramme- og igangsettingstillatelse omfatter også tillatelse etter ett-trinns søknad (unntatt Pbl§20-1 m)

#### **§ 9.1.1 Kommunaltekniske anlegg**

Før det kan søkes rammetillatelse skal det være gitt aksept av Enebakk kommune, ved enheten med ansvar for disse fagområdene, for løsningene i prosjektering av kommunaltekniske anlegg (veg, veglys og avløp) samt plan for fordrøyning og bortledning av overvann. Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk (KYEVI) skal ha gitt aksept for løsningene knyttet til prosjektering av vann. Byggeplan for krysområdet ved fv. 155 skal være godkjent av Viken fylkeskommune.

#### **§ 9.1.2 Miljøoppfølgingsplan**

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for miljøoppfølging for alle anleggs- og byggetiltak innenfor planområdet (MOP). Planen sendes til Enebakk kommune senest sammen med første søknad om tiltak. Krav om MOP omfatter ikke mindre tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer.

#### **§ 9.1.3 Avløp**

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor reguleringsområdet skal eksisterende pumpestasjoner inkludert nødvendig avløpsteknisk utstyr og infrastruktur være opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

#### **§ 9.1.4 Utomhusplan**

Kommunen v/enheten som har ansvar for byggesaker skal ha gitt aksept for løsningene i utomhusplan for hele feltet boligen ligger i, samt uteoppholdsareal tilknyttet felt før igangsettingstillatelse kan gis.

#### **§ 9.1.5 Skole og barnehagekapasitet**

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger må nødvendig skole- og barnehagekapasitet være sikret/dokumentert.

#### **§ 9.1.6 Parkering barnehage**

10 parkeringsplasser for barnehage skal være opparbeidet i tilknytning til Røyskattveien 9 før oppstart av anleggsarbeid i Nylendeveien.

### **§ 9.2 Før brukstillatelse**

#### **§ 9.2.1 Opparbeidelse av turdrag**

Regulerte turdrag GTD1\_f skal være opparbeidet som sti før det gis brukstillatelse for boliger på felt B1.

Regulerte turdrag GTD2\_f og 3\_f skal være opparbeidet som sti før det gis brukstillatelse for boliger på felt B4.

#### **§ 9.2.2 Opparbeidelse av veg, gangveg og fortau**

Veg, fortau, gang- og sykkelveg, parkeringsplass SPA1 og annen teknisk infrastruktur i bakken skal være opparbeidet og godkjent av Enebakk kommune før det gis brukstillatelse til nye boliger på felt B1- B7.

#### **§ 9.2.3 Opparbeidelse av anlegg for renovasjon**

Renovasjonsanlegg BRE1\_f skal være opparbeidet og godkjent av Enebakk kommune før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1, B2 eller B7.

Renovasjonsanlegg BRE2\_f skal være opparbeidet og godkjent av Enebakk kommune før det gis brukstillatelse for boliger i felt B3, B4 eller B5.

#### **§ 9.2.4 Utomhusarealer**

Før ny bebyggelse tas i bruk skal tilhørende lekearealer, parkering og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan, jf. §§ 4.2, 5.2.4, 5.3 og 5.4.

BUT 1\_f skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1 eller B3.

BUT 2\_f skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B2.

#### **§ 9.2.5 Brannvann**

Før brukstillatelsen gis skal det etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann- og redningsmannskaper. Type brannhydranter skal godkjennes av Enebakk kommune og Follo brannvesen IKS.

#### **§ 9.2.6 Overvann**

Overvannsløsning skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1-B5 eller B7, jf. §§ 4.4, 5.4.2 og 9.1.

#### **§ 9.2.7 Sikringstiltak i hensynssone H320**

Sikringstiltak i faresone H320 flomvei som angitt i § 8.2 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for boliger på felt B3 og B4.

### **§ 9.2.8 Parkeringsforbud**

Før ny bebyggelse tas i bruk skal parkeringsforbud langs veger i planområdet være iverksatt i samsvar med godkjent skiltplan.