

KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030

Arealdel Ski

Plankart og planbestemmelser

(Vedtatt 12.6.2019)



Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Planbestemmelser

Forholdet til andre arealbruksplaner

- § 1 Forholdet til reguleringsplaner

Generelle bestemmelser og retningslinjer

- § 2 Krav om reguleringsplan
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler
§ 4 Krav til tekniske løsninger
§ 5 Rekkefølgebestemmelser
§ 6 Byggegrenser
§ 7 Variert boligsammensetning
§ 8 Atkomst til bruksenhet
§ 9 Universell utforming
§ 10 Krav til utearealer
§ 11 Lekeplasser
§ 12 Barn og unge
§ 13 Skilt og reklame
§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt
§ 15 Parkering
§ 16 Krav til miljø og estetikk (arkitektur, støy, luftforurensning)
§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

- § 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

- § 19 Landbruks-, natur og friluftformål
§ 20 Sikringssoner
§ 21 Støysoner
§ 22 Faresoner
§ 23 Infrastruktursoner
§ 24 Soner med angitte særlige hensyn
§ 25 Båndleggingssoner
§ 26 Gjennomføringsplaner

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

- § 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

§ 4.2 Overvann

- a) Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.
- b) Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5.
- c) I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.
- d) I reguleringsplanarbeid skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann. Det skal settes krav slik at løsningene gir bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteanleggene.
- e) Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet. For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser for vann, vei og avløp.
- f) I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge en overvannsplan. Denne skal gi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Overvannsplan skal samordnes med utomhusplan.

§ 4.3 Flomveier

- a) Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.
- b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflo reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200-årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

- c) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.
- d) Det tillates ikke å lukke bekker. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).
- e) Temakart for flomsone, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

§ 4.6 Tilknytting til fjernvarme/Vannbåren varme

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

- a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.
- b) I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.
- c) For område 5 Røys skal området sørøst for Skotbuveien bebygges før området nordvest for veien.

Retningslinjer

- a) Tidspunktet for utbygging på Berghagan skal vurderes opp mot øvrig utbygging i de prioriterte utbyggingsområdene i Ski og på Langhus.
- b) Tidspunktet for utbygging av Leikvollen skal vurderes opp mot øvrig utbygging i det prioriterte utbyggingsområdet i Ski samt omleggingen av Østre linje.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier (jf. veiloven § 29)

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 7 Variert boligsammensetning

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

§ 9.2 Utearealer

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (Kvm MUA per 100 kvm BRA)	Privat MUA m2
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Konsentrert småhusbebyggelse	50	70
Bløkkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	5
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	5

- b) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Uteareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i felles MUA.
- c) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes skal tilfredsstille krav i § 10.2.
- d) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
- Terrasser i tilknytning til boenheter
 - Balkonger og verandaer
 - Takterrasser
 - Areal for avfall og til avfallshenting
 - Sykkelparkering
 - Kjøreareal
 - Kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
 - Areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller trengs for å skjerme mot trafikkfare.
- e) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.

§ 10.2 Kvalitet

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

- være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre
- kunne brukes hele året
- være skjermet for støy, trafikk og forurensning
- privat MUA skal være direkte solbelyst min 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18

§ 10.3 Vegetasjon

a) Løkkprosjekter skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overfor liggende utearealet.

b) Vegetasjon skal:

- være allergivennlig
- være insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder

- Lekeplass for små barn for barn 2-6 år
- Nærlekeplass for barn 5-13 år
- Strøkslekeplass for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

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 (kvm)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0-30	50
	30-200	600
Nærlekeplass	200 <	600
Strøkslekeplass	200 <	2500

- c) Lekeklassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeklassene 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

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

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

- b) 50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeklassene skal ikke være lenger borte fra boligen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeklassene skal:

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

- ha helse- og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.
- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse

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

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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

§ 12.2 Stier og snarveier

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

§ 13 Skilt og reklame

§ 13.1 Formål og virkeområde

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

§ 13.2 Definisjoner

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

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

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

§ 13.3 Søknad og tillatelse

- a) Skilt- og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 (1) bokstav i og 30-3 før de settes opp, med mindre de er unntatt søknadsplikt eller kommunen etter en vurdering finner at de kan fritas fra søknadsplikt, jf. forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) og plan- og bygningsloven § 20-5 (1) bokstav e.

- b) Tillatelse er likevel ikke nødvendig for midlertidige skilt- og reklameinnretninger dersom utforming og plassering skjer i samsvar med § 13.
- c) Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i samband med behandlingen av tiltaket.
- d) Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 13.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

- a) Plassering i områder
Skilt og reklameinnretninger tillates i utgangspunktet ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates et skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.
- b) Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge – og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

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

e) Antall

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

f) Vedlikehold og fjerning

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

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

§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt

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

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

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

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

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

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

Formål	enhet	Bilparkering (min- maks)		Motorsykkel (min- maks)
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per. boenhet	0,5- 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2 -1,5	1,2-1,5	0,2
Forretning/handel	100kvm BRA	Maks 1	Maks 1	0,2
Kontor	100 kvm BRA	Maks 0,25	Maks 0,7	0,2
Offentlig/privat tjenesteyting	100 kvm	0,1 -0,5	1-2	0,2
Undervisning (skole /barnehager etc.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående / syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		<i>Som for bilparkering</i>

- b) Gjesteparkering

I områdene A og B skal minst 10 % av plassene beregnet for bolig avsettes til gjesteparkering.

- c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

- d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.
- e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad.
Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.
- f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

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

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

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

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

Biloppstillingsplasser

Parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Hver biloppstillingsplass skal være på minst 2,5 x 5,0 meter. Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av kommuneplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

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

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

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

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.

- Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig adkomst via forskriftsmessig rampe eller heis også dimensjonert for laste- og familiesykler.
 - Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
 - Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere mm.
 - I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- e) Sykkelparkeringsplasser til «Nordre Follo bysykkel» som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, 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 adkomster til bygg og utearealer og for gangadkomster gjennom området.
- I fortetningsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

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

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

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

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Maks. støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night} , 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{AFmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{AFmax}		

Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, framfor bruk av frittstående støyskjermer.

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

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

Tiltak for å begrense støy i bygg- og anleggsfasen

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

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 T-1442-2016. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane tillates avvik fra dette. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) kapittel 4.4.

§ 16.3 Luftkvalitet

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

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

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

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

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

- c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder retningslinjene for begrensning av luftforurensning gitt i T1520/2012 kap. 6.2 og 6.3. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak som hjulvask og gatevask. Det må være løpende støvmålinger.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, et spekter av grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas. Det skal tilrettelegges for god adkomst til naturområder. Store trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner.

§ 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 inkl. biotopmangfold. Større løv- og furutrær, samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner som er eldre enn kommuneplanen, skal disse bestemmelsene gjelde foran kommuneplanen. Dette gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynsoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, mm.

§ 17.2 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

§ 17.3 Bevaringsverdige bebyggelse og miljø

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

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

§ 17.4 Listeførte kirker

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

- a) Alle tiltak som berører listeførte kirker skal behandles i henhold til rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
- b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.
- c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.
- d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal

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

Ved regulering av Røys på Skotbu skal det for området nordvest for Skotbuveien legges inn en buffersone mot landbruksområdet

§ 18.4 Vassdrag

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.6 Overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.7 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Universell utforming

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

§ 18.9 Geotekniske undersøkelser

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.10 Utearealer

Reguleringsplaner skal

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer, samt materialvalg
- 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

§ 18.11 Estetikk

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.12 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m² BRA, skal

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

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

§ 18.13 Helsekonsekvensvurdering

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

§ 18.14 Trafikk

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

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

§ 18.15 Støy

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

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

§ 18.16 Luftkvalitet

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

§ 18.17 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

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

§ 18.18 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.19 Miljøoppfølging og -overvåking

- a) Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan for planlegging- og anleggsperioden.
- b) I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, kan kommunen stille krav til overvåking og rapportering.
- c) Miljøoppfølgingsplanen skal gjøre rede for hvordan følgende hensyn kan bli ivaretatt på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:
 - anleggstransport
 - byggetrinn
 - parkering i anleggsperioden
 - grunnarbeider, massetransport og massehåndtering
 - trafikkavvikling og -sikkerhet
 - krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støy, luftforurensning og vannkvalitet og avbøtende tiltak
 - beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares
- d) Rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal leveres med en redegjørelse om hvordan hensynene i miljøoppfølgingsplanen konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være ansvarliggjort, målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

- e) Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.
- f) NS 3466:2009 (Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring) skal benyttes ved utarbeidelse av dokumentene, begrenset til anleggsperioden.

§ 18.20 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.21 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

§ 19.1 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

- a) Eksisterende boliger utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag
Det tillates ikke etablering av flere boenheter. Tilbygg, påbygg og fasadeendring må ikke i vesentlig grad endre husets karakter.

Følgende vilkår gjelder:

Eksisterende gårdstun med hovedbygning og driftsbygning:

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

- På eiendommen skal det være plass til minst én garasje plass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

Eksisterende boligeiendommer med bolig og garasje:

- Ved slik tillatelse skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 22%.
Utvidelsen må ikke medføre økning i antall boenheter.
- Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m for bolighus.
- Garasje tillates oppført med bruksareal på maks 36 m² og beby areal (BYA) på maks 40 m².
- Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde 4,5 m for garasje.
- På eiendommen skal det være plass til minst én garasje plass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

b) Eksisterende fritidshus utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

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

- Ved slik tillatelse skal bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidshuset ikke overskride 60 m² / 70 m², jfr. teknisk forskrift (TEK) og NS 3940. Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Ved tillatelse til oppføring av uthus er bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) begrenset til 20 m² / 23 m² med maksimal gesimshøyde 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) Eksisterende bolig- og fritidshus innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Det tillates ikke oppført bolighus, fritidshus, uthus/carport/garasje eller tilbygg/påbygg til eksisterende bygninger.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

§ 20.2 Byggeforbud over tunnel, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1

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

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2)

SIKRING – RESTRIKSJONER OVER JERNBANETUNNEL H190_2

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

§ 21 Støysoner

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

- a) Innenfor hensynssoner skal det gjennomføres vannlinjeberegninger for å beregne mer eksakte flomhøyder. Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

- b) Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med føringer fra NVE, iht. TEK 17, § 7-2, med en klimafaktor på 1,5.
- c) Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.
- d) I disse sonene skal det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige tiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøttsmessig forsvarlig skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggsmessige tiltak kan utføres som et ledd i elveforbygning.
- For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 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 intilliggende naboeiendommer ved evt. endring av vannveier.
 - Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50.000 m², med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1

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

HENSYNSSONE H320_2

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og alt arbeid i hensynssonen skal på forhånd avklares med netteier.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire, H310 (Temakart 16)

Hensynssonen omfatter områder med mulighet for kvikkleire i henhold til NGIs løsmassekarts kartlag «Marin grense og mulighet for marin leire».

Reguleringsplaner for områder innenfor hensynssonen skal inneholde en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred.*» Det samme gjelder ved søknad om tiltak som kan medføre fare for skred.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390_1 (Temakart 17)

Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utviding av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må ev. 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

Ski har ingen områder som omfatter denne bestemmelsen.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

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

HENSYNSSONE H560-1

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

HENSYNSSONE H560-2

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

HENSYNSSONE H 560-3

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

HENSYNSSONE H 560-4

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

RETNINGSLINJER

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

Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak. Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde, eller biologisk mangfold krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

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

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

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ

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

- a) *Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.*
- b) *Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.*
- c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

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

Følgende kulturlandskap skal bevares:

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4.

§ 25 Båndleggingssoner

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

HENSYNSSONE H720-1

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

HENSYNSSONE H720-5

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

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

HENSYNSSONE H730

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

§ 25.3 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740

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

§ 26 Gjennomføringssoner

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

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

HENSYNSSONE H810_6

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

HENSYNSSONE H810_7

For fortetningsområdet Skorhaugåsen kan det utarbeides to separate detaljreguleringsplaner, henholdsvis nord og sør for Åsenveien. Åsenveien skal inngå i planen for den sørlige delen. Forut for utarbeidelse av reguleringsplanene skal det foreligge en helhetlig vurdering av de kulturminne- og naturfaglige interessene for hele området. Kulturverdier og verdier knyttet til grøntpreg, naturmangfold og landskap skal ivaretas gjennom reguleringen.

HENSYNSSONE H810_8

For fortetningsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_9

For fortetningsområdet rundt Skotbu stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_10

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

HENSYNSSONE H810_11

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen. I forbindelse med fremtidig regulering etableres det en hensynssone for landbruk mellom bebyggelse og matjord.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)**HENSYNSSONE H820_6**

Plankart, bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan Bydel Ski Øst (vedtatt 07.11.2016) legges til grunn for det videre reguleringsarbeid for de enkelte feltene i planen. Ved motstrid gjelder kommunedelplan Bydel Ski Øst foran kommuneplanens arealdel.

Ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som bl.a. redegjør for:

- a. muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
- b. muligheter for publikumsrettede funksjoner mot enkelte gater
- c. muligheter for å styrke grønnstruktur med bydelsstrukturen
- d. muligheter for å styrke de kulturhistoriske kvalitetene i området
- e. sol- og skyggeanalyse

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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