



KLOKKERUDVEIEN 6, 8, 10 OG 12



PARTNERS  
Eiendomsmegling  
Indre Østfold

06

Velkommen til Prosjekt Klokkerudveien

08

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

20

Plantegninger  
hus a

klokkerudveien  
6 og 8

23

Plantegninger  
hus b

klokkerudveien  
10 og 12

26

Prosjektet

35

Tekniske dokumenter







## PROSJEKT KLOKKERUDVEIEN

Sentralt, men tilbaketrukket i Ski skal det nå bygges 4 moderne boliger med mange fine og gjennomtenkte kvaliteter. Boligene blir over 2 etasjer med medfølgende garasjeplass, biloppstillingsplass og fine uteplasser med meget gode solforhold. Både husene og garasjene har moderne utforming med flatt tak. De 2 største boligene får privat takterrasse.

Boligene i Klokkeudveien er bygget med kvalitet i tankene og har moderne, stilige interiør. Fra de lyse og romslige stueområdene til de komfortable soverommene, vil dere føle dere hjemme i disse boligene fra første stund.

Boligene leveres nøkkelferdige. Gjennomgående god standard med blant annet kjøkken fra Rotpunkt, flislagte bad med 60 x 60 fliser, 1-stavs parkettgolv i alle oppholdsrom. Godt med vindusflater i hele boligen.

Beliggenheten i barnevennlige Klokkeudveien i Ski er perfekt for familier som ønsker et trygt og rolig nabolag, samtidig som de ønsker nærhet til alt byen har å tilby. Her kan dere nyte rolige kvelder hjemme, eller ta en kort togtur inn til Oslo for å utforske alt hovedstaden har å tilby.



## KLOKKERUDVEIEN

### 6, 8, 10 OG 12

Prisantydning **4 990 000 - 10 5950 000**

Bruksareal **69 - 142 m2**

Soverom **2-4**

Eierform **Eierseksjon**

Byggeår **2023/2024**



**Elin Westerby**

Eiendomsmegler MNEF

99 42 46 69 / ew@partnersio.no

**& PARTNERS**  
Eiendomsmegling  
Indre Østfold

Haugomgata 10 1811 Askim





De 2 største boligene vil ha hver sin private takterrasse









# Klokkerudveien 2

Nabolaget Kontra/Nære - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Ski middelalderkirke	2 min	🚶
Linje 515, 517	0.2 km	
Ski stasjon	23 min	🚶
Linje L2, RE20, R21, R22, R23	1.9 km	
Oslo S	28 min	🚆
Totalt 18 ulike linjer	26.7 km	
Oslo Gardermoen	55 min	✈️

## Skoler

Ski skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
482 elever, 23 klasser	1.2 km	
Ski ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	🚶
635 elever, 28 klasser	1.4 km	
Ski videregående skole	17 min	🚶
640 elever, 25 klasser	1.4 km	
Drømtorp videregående skole	18 min	🚶
440 elever, 36 klasser	1.5 km	

## Ladepunkt for el-bil

Solborg Bo og Aktivitetsenter Nordre Follo	4 min	🚶
Idrettsplassen Nordre Follo	14 min	🚶

«Folk er høflige, det er fint å bo her, og det er ikke så veldig langt unna byen, og trivelig :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

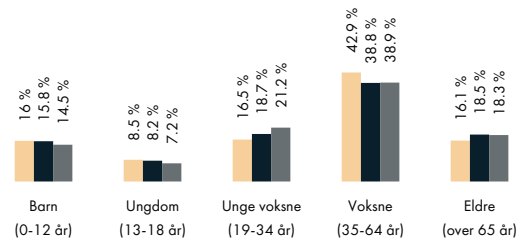
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kontra/Nære	1 031	437
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skoghus barnehage (1-6 år)	5 min	🚶
82 barn, 4 avdelinger	0.4 km	
Brakkebygrenda barnehage	6 min	🚶
64 barn, 4 avdelinger	0.5 km	
Dynamitten barnehage (0-5 år)	19 min	🚶
54 barn, 4 avdelinger	1.5 km	



## Dagligvare

Rema 1000 Ski	19 min	🚶
Kiwi Ski Stasjon	23 min	🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmedling. Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel




Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

- 

Ski idrettspark

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

13 min

1.1 km
- 

Skihallen

Aktivitetshall, friidrett

15 min

1.3 km
- 

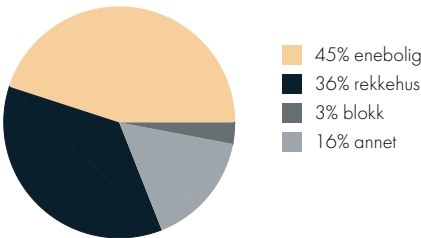
Family Sports Club Ski

24 min
- 

Fresh Fitness Ski

4 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

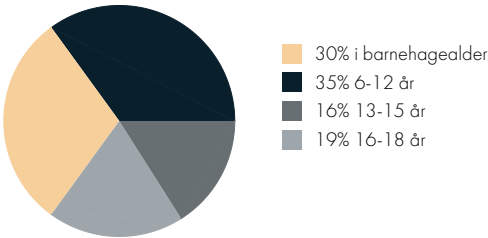
Ski Storsenter

24 min
- 

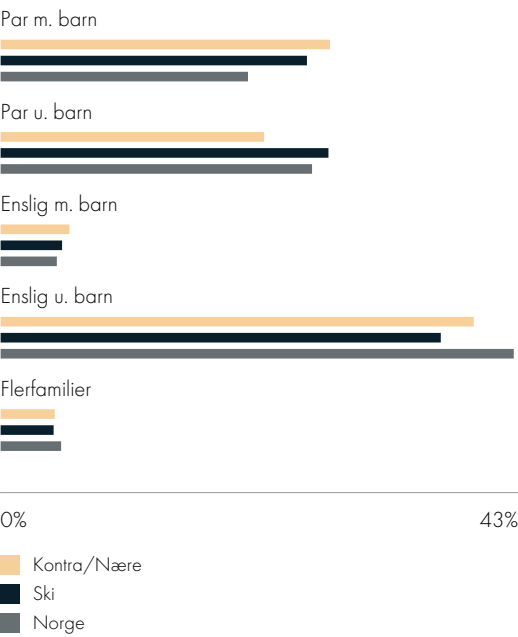
Apotek 1 Ski Amfi

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separeert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





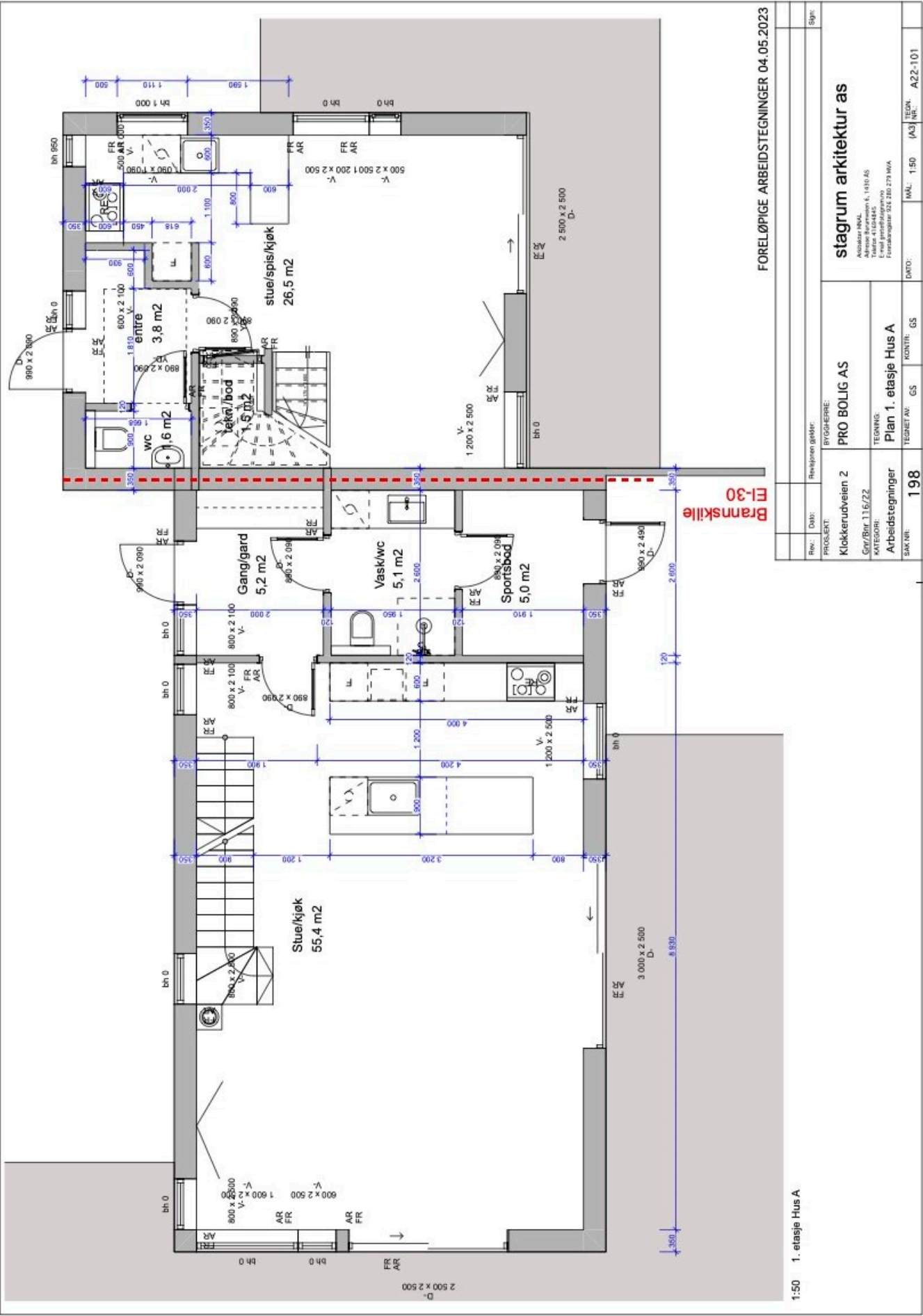
## BELIGGENHET

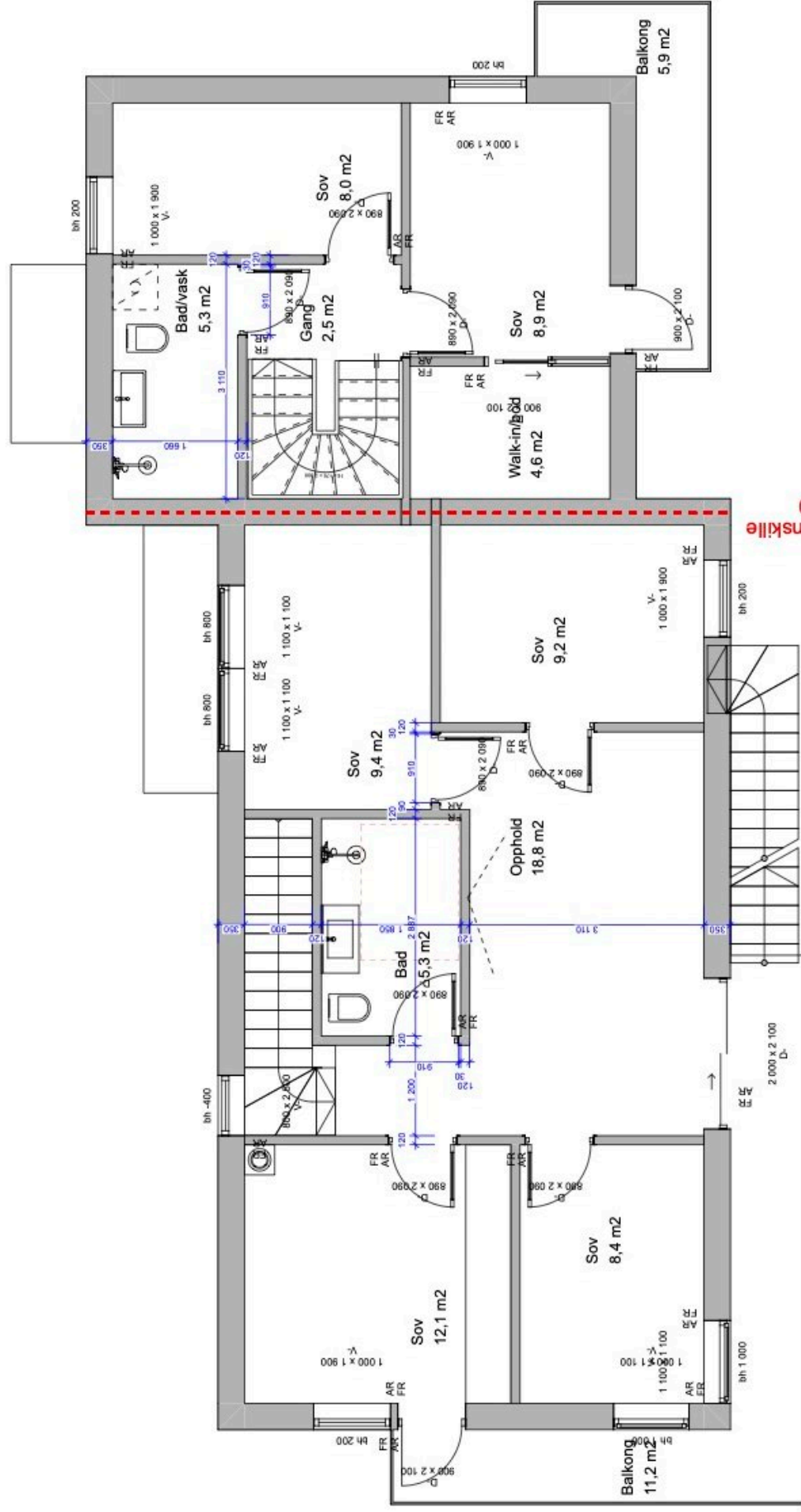
Bo landlig men sentralt med under 2 km til Ski stasjon med Follobanen som tar deg til Oslo S på 12 minutter. Med 200 meter til nærmeste busstopp er det effektiv og enkel pendleravstand til hovedstaden eller omkringliggende områder. Nærmeste barnehager ligger innen 500 meter, kort gangavstand også til barneskole (1,2) km. I Ski sentrum har du Storsenter og alt man måtte trenge av butikker og servicetilbud.





PLANTEGNINGER  
HUS A  
KLOKKERUDVEIEN  
6 OG 8





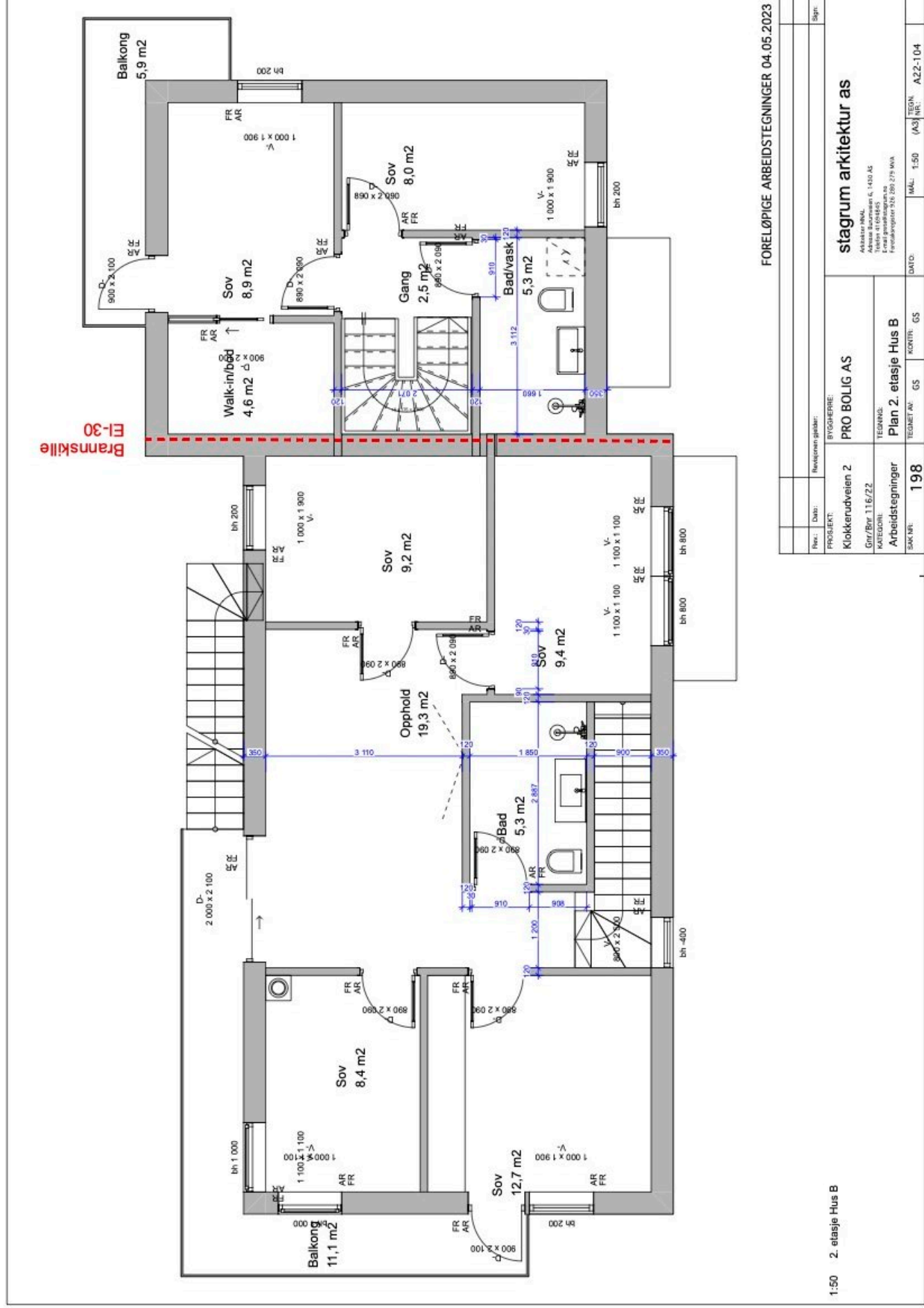
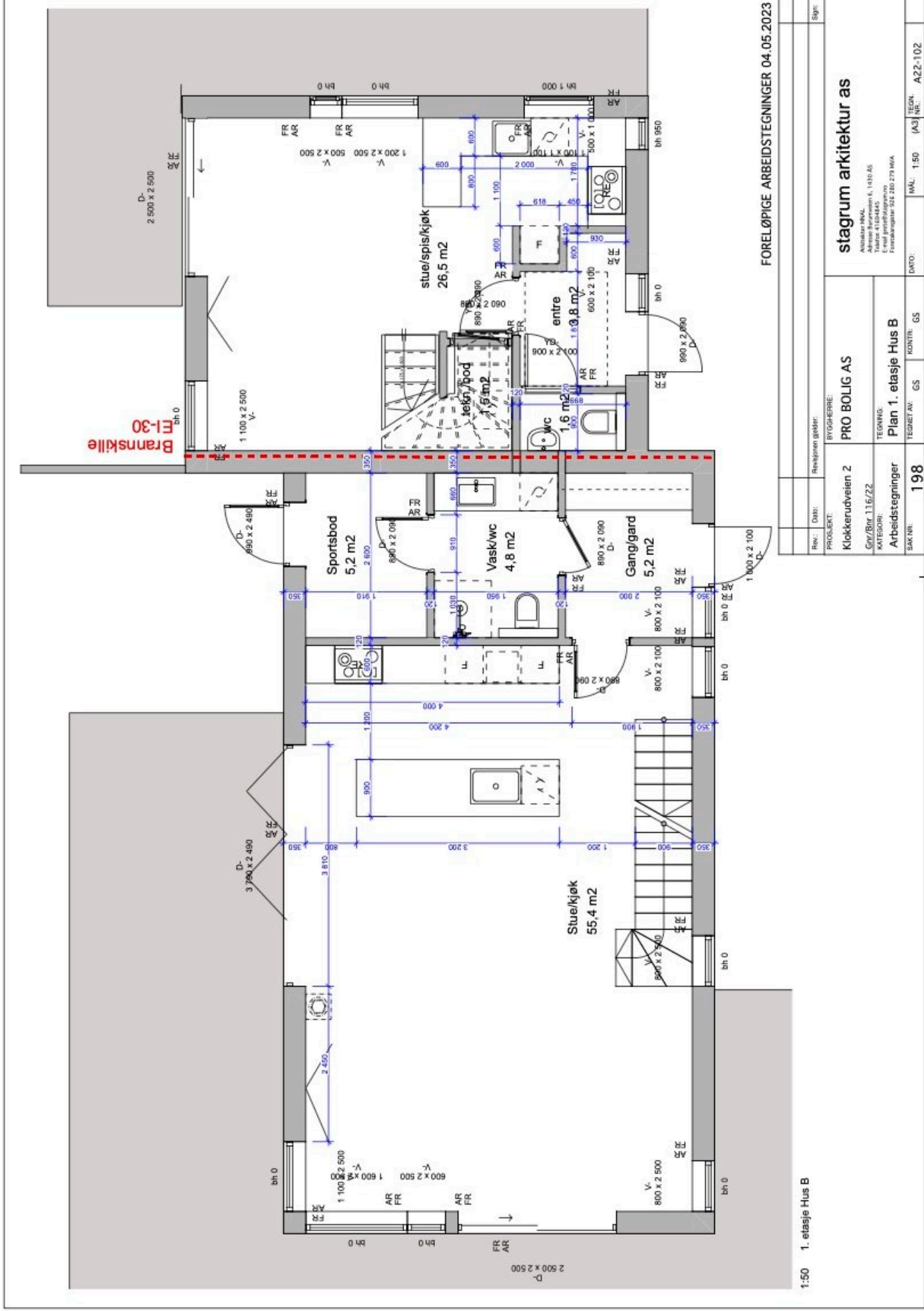
FORELØPIGE ARBEIDSTEGNINGER 04.05.2023

[illegible]

PLANTEGNINGER  
HUS B  
KLOKKERUDVEIEN  
10 OG 12

## SKILLSIDE







# PROSJEKTET

## Kort fortalt

- Gjennomtenkte, moderne boliger
- Garasjeplass og biloppstillingsplass foran boligen
- Balkong og uteplass på bakkeplan, de 2 store enhetene får takterrasse
- Gode og store vindusflater
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- 1-stavs parkett i alle oppholdsrom
- Kjøkken fra Rotpunkt med mange valgmuligheter
- Peisovn Aduro 9-5 Lux i de store boligene
- Godt med plass for sofaløsning og spisebord
- Flislagte bad
- 2-4 fine soverom med garderobeskap
- Automatsikringer og jordfeilbryter
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Mulig for tilvalg og endringer

## Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftmessig stand med 5 års reklamasjonsfrist
- Energikonomiske og klimavennlige løsninger
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid
- Fastpris - ingen «budkrig»
- Lave omkostninger (ikke dokumentavgift av kjøpesum, kun av tomteverdi)

## Forventet fremdrift

Rammetillatelse er gitt. IG må søkes kommunen før bygging kan iverksettes. Overtagelse kan forventes ca. 10-12 måneder etter byggestart.

## Eierform

Eierseksjon.

## Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

## Entrè

Gulv med 60 x 60 fliser og med elektriske varmekabler.

## Bad/vaskerom

Flislagt bad med gulvvarme, 60 x 60 fliser både på gulv og vegger, mindre hensiktsmessig flisstørrelse i dusjsone. Baderomsinnredning leveres av Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS med avd. VVS Expo.

Baderomsinnredning i 90 cm og tilpasset speil på hovedbad i 2. etg. Wc/vaskerom i 1. etg. Leveres 60 cm utslagsvask. Vegghengte toaletter. Opplegg for vaskemaskin i wc/vaskerom i 1. etg. Ett-greps blandebatterier til servanter. Dusjhjørne 90 x 90 cm med innfellbare dører på begge bad. Det leveres 4 spotter på hvert bad.

## Kjøkken

Rotpunkt kjøkkeninnredning i gjennomgående høy kvalitet og bærekraftige materialer. Se rotpunkt.no. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

## Stue

1-stavs parkett på gulv og sparklet flater på vegger. Vedovn for varme og hygge i de 2 største boligene, Boligen i Klokkeudveien 10 leveres med foldedør på ca. 3.80 m utfra kjøkken/spisestue.

## Generelt

Foruten 2 bad og entrè har alle gulver 1-stavs parkett. Opplegg for TV i ett valgfritt rom er inkludert i leveransen.

## Terrasse

Alle boligene får balkong i 2.etasje. De 2 største boligene har balkong på 11,2 kvm med adkomst videre til stor, solrik takterrasse. De 2 mindre boligene har balkong på 5,9 kvm. Øvrig er det singlet uteplass på bakkeplan med adkomst videre til hageområdet.

Overnevnte er hentet fra leveransebeskrivelse datert 01.05.2023.

Se spesifisert leveranse for bad.

Prospektet og annonse viser 4 ulike boliger, derfor kan illustrasjoner og beskrivelser være relevante for en annen enhet enn den du ser på. Det anbefales derfor å alltid konsultere megleren eller utbyggeren dersom det er noe som er uklart.

Mulighet for utvidet leveranse tilpasset kjøpers ønsker via tilvalg.

## Bebyggelsen

Det er planlagt totalt 4 enheter fordelt på 2 bygg. Prosjektet vil bli organisert som ett boligsameie. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.



### Areal

Klokkerudveien 6: 69,2 kvm  
Klokkerudveien 8: 142,2 kvm  
Klokkerudveien 10: 142,2 kvm  
Klokkerudveien 12: 69,2 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 04.05.2023. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

### Tomt / tomteareal

Tomten vil bli seksjonert slik at hver enkelt enhet får sin egen definerte eiendom. Øvrig blir det fellesareal.

Tomten opparbeides i henhold til leveransebeskrivelse, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

### Parkering

Hver av boligene får 2 parkeringsplasser. 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass på tomten.

### Internett / tv

Det leveres 1 stk. TV uttak med tilhørende stikkontakter iht. forskrift, fritt plassert etter kjøpers ønske. For TV/bredbånd legges 1 stk. 50 trekkerør fra innvendig sikringsskap frem til stolpe/tilknytningspunkt ved vei. Kjøper må selv besørge bestilling/tilknytning av tv/data og evt. teleløsninger. Kapasitet/ledig punkt må selv avklares av kjøper med leverandører.

### Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli avholdt tilvalgsmøter med hver av underleverandørene i prosjektet. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

### Utenomhusarealer

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av boligen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

### Sameiet / forretningsfører

Det vil bli opprettet ett sameie på eiendommen, og ved kjøp av bolig medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om

eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

### Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

### Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av sameiet i konstituerende sameiermøte. Husordensregler vil kunne bli etablert av sameiet v/styret.

### Pengeheftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

### Vei/vann/avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan

selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

### Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.. Fastsettes normalt av Skatt Øst i etterkant av at man har overtatt boligen. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål og følger reguleringsplan "Kontra og skoghus", eldre reguleringsplan. Eiendommen omfattes av kommuneplan Nordre Follo 2023-2034. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nedlagsfelt drikkevann, bevaring kulturmiljø, ras- og skredfare. Deler av tomten ligger innenfor gul støysone.

Utbyggingen hensyntar reguleringen og kommuneplanen. Det foreligger geoteknisk vurdering som bekrefter at områdestabiliteten er vurdert som tilstrekkelig for planlagt tiltak mht. NVE veileder 1/2019. Notat kan fås ved henvendelse til megler.

### Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

**Omkostninger**

**Klokkerudveien 6:**

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
26 550,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 1 062 000,-))  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

27 892,- (Omkostninger totalt)

5 017 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Klokkerudveien 8:**

10 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
54 670,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 2 187 000,-))

56 012,- (Omkostninger totalt)

10 546 012,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Klokkerudveien 10:**

10 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
54 670,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 2 187 000,-))

56 012,- (Omkostninger totalt)

10 646 012,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Klokkerudveien 12:**

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
26 550,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 1 062 000,-))

27 892,- (Omkostninger totalt)

5 017 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Nordre Follo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra kommunen.

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salg av denne eiendommen.

**Oppgjør**

Kjøpesummen + omkotninger skal i sin helhet innbetales til overtakelse.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad

**Budgivning**

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

**Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillingen

av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntreer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

**Salgsbetingelser**

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

**Forbehold om realisering av prosjektet**

Det tas forbehold om at IG (igangsettingstilatelse) gis fra Nordre Follo kommune. Igangsettelse av prosjektet forutsetter salg av 2 enheter. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper



skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

### Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtagelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

### Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 55.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

### Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 150.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

### Overtagelse

Ca. 10-12 måneder etter besluttet byggestart. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbeifaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m2. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

### Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontrakt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

### Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan få utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med

forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og lønsøreforsikring.

### Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Beskrivelse fra Partners
- Leveransebeskrivelse fra Selger, datert 01.05.2023
- Tegninger, datert 04.05.2023
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Situasjonsplan / utomhusplan
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

### Tomteareal og eierform

Areal: 1 598 kvm, Eierform: Fellestomt

### Seksjonering

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra



egen bankkonto i norsk bank.

#### **Adresse og matrikkel**

Dagens adresse er:  
Klokkerudveien 2, 1400, Ski, Gnr. 116 bnr. 22 i  
Nordre Follo kommune

Boligene får nye adresser, de nye adressene er  
Klokkerudveien 6, 8, 10 og 12, 1400 Ski. Det tildeles  
et seksjonsnummer til hver bolig.

#### **Eier**

Ski Eiendoms Partner AS

#### **Oppdragsnummer**

91-23-9000

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler  
personopplysninger og all behandling skjer iht.  
personvernregelverket. Meglerforetaket behandler  
kun personopplysninger som er nødvendig for å  
gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på  
at vi deler dine personopplysninger med offentlige  
myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og  
med virksomheter som tilbyr tjenester for  
gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se  
personvernerklæring på vår hjemmeside.

# TEKNISKE DOKUMENTER





## LEVERANSEBESKRIVELSE

01.05.2023

Klokkerudveien 2 A-D, Ski

### GENERELT

#### TEK17

Leveres iht. byggt teknisk forskrift (TEK17), sist endret 11.juni 2018 (i kraft 1.juli 2017).

#### BETONGARBEIDER

Vi prosjekterer og utfører alle støpte plater og grunnmursløsninger i samsvar med gjeldende forskriftskrav for energi, radon og bæresystemer.

Det kan forekomme kosmetiske svinnsprekker på betongen i grunnmuren på grunn av naturlig tørking, men dette er ikke en feil og kan enkelt fjernes ved å bruke en sementbasert, diffusionsåpen maling i ettertid.

Byggherren og dets underentreprenører er ansvarlige for å utføre pukking, graving av grøfter, eventuell fylling av masser og tilrettelegging av VA i innvendig grunn.

#### GRUNNARBEIDER/UTOMHUS

- Tomten leveres maskinplanert med stedlige masser.
- Det som på situasjonskartet er vist som vei- og gangarealer leveres med singel.
- Overvann og vann fra takrenner dreneres til terreng/egen grunn.
- Det anlegges ikke ny beplantning.
- Situasjonskartet viser plassering av bygninger og veier.
- Innfartsveien vil kunne bli utvidet.

#### MUR OG BETONGARBEIDER

- Det leveres ringmurselement.
- Plate på grunn.
- Radonsperre i sålen under hele boligen.
- Godkjent situasjonskart ligger til grunn for hvordan terrenget utføres rundt huset.
- Det leveres ikke andre støttemurer eller trapper utvendig utover der dette er påkrevd.

#### BYGG- OG TØMRERARBEIDER

- Isolerte etasjeskiller.
- Undergulv av gulvspon.
- Himlinger med nedforede gipsplater.
- Tradisjonelle yttervegger med 48x198 mm + utlektning og 20 + 5 cm isolasjon.
- Stående utvendig panel. (faspanel)
- Innvendig side med gipsplatekledning.
- Utvendig panel leveres grunnet og med ett mellomstrøk i farge tilnærmet illustrasjon.



- Det vil kunne være variasjoner i farge/dekkevne på utvendig kledning.
- Det anbefales å male boligens utvendige kledning senest innen 1 år etter overtakelse.
- Sag- og skjæresnitt i utvendig panel overmales ikke.
- Vertikale og horisontale innkassinger for tekniske føringer og bæresystemer må påregnes. Disse er ikke anmerket på rammetegning og tilstrebes anlagt på minst synlig vis.
- Dør/gulvbelistning leveres i slett profil, 15x70 mm. Ved montering av listverk må synlige spikerhoder og sagsnitt påregnes. Fallende lengder. Det er listefritt mot tak.
- Innvendige trapper blir levert i samsvar med tegningen. Tretrapper vil bli utført i grunnet hvit farge med tette trinn i boligene som er omtrent 70 kvadratmeter store, mens de større boligene vil ha åpne trinn som standard. Furutrinnene vil bli beiset i en farge som ligner eik. Muligheter for tilvalg vil bli håndtert av trappeleverandøren.
- Bad leveres flislagt på gulv og vegg med 60 x 60 cm prosjektets flis og med elektriske varmekabler i gulv. Dusjnise leveres med mindre hensiktsmessig flisstørrelse.
- Hall/entrè med 60 x 60 cm flis og med elektrisk varmekabler i gulv.
- Øvrig beboelsesrom leveres med 1 stavs parkett.
- Yttertak iht. tegninger, undertak av godkjent type duk, underlagstekking, lekter og taktekking/takstein eller lign., snøfangere og nødvendige stigtrinn. Bruk av snøfangere og stige varierer. Ift. takets helning (fall). Brannsikret iht. krav.
- Takrenner og nedløpsrør og øvrige beslag leveres i overflatebehandlet/plastbelagt stål.
- Vannutkast over planert terreng. Ventilasjonshatter på tak inklusive gjennomføringsbeslag leveres i utførelse tilpasset taktekkingen.
- Trevinduer fra Natre eller tilsvarende med 3-lags lavenergiglass, malt i samme farge(sort) ute/inne. U-verdi tilnærmet 1,0.
- Inneører: massiv fyllingsdør med tetningslist i hvit utførelse av type «Solid» eller tilsvarende.
- FG-godkjente/anbefalte balkongdør/skyvedør/foldedør.
- FG-godkjente/anbefalte hoveddører i sort utførelse med frosta glass.



Ytterdør

Inneør

## INNREDNING

- Kjøkkeninnredning i gjennomgående høy kvalitet og bærekraftige materialer fra Rotpunkt. Se [www.rotpunkt.no](http://www.rotpunkt.no)
- Baderomsinnredning leveres fra Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS med avd. VVS Expo.
- Det leveres en peisovn, type Aduro 9-5 lux.



Bilde kun til illustrasjon. Se [www.rotpunkt.no](http://www.rotpunkt.no)

## VENTILASJON

- Balansert varmegjenvinnende ventilasjonsanlegg med høy gjenvinningseffekt av Varmeforbruket.
- Rørføringer må stedvis påregnes innkasset.
- Ventilasjonsanlegget plasseres iht. tekniske forhold. Eks. Bod.
- Avtrekk i våtrom og kjøkken samt avtrekk i alle oppholdsrom iht. plantegning.

## SANITÆR

- Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin i wc/vaskerom i 1. etg.
- Det leveres 200 L varmtvannsbereder.
- Vegghengte toaletter.
- Baderomsinnredning i 90 cm og tilpasset speil på hovedbad i 2. etg. Wc/vaskerom i 1. etg. Leveres 60 cm utslagsvask.
- Ett-greps blandebatterier til servanter.
- Dusjhjørne 90 x 90 cm med innfellbare dører på begge bad.
- 1 stk utekran.
- Rørføringer må stedvis påregnes innkasset.
- For øvrig se vedlagte oversikt fra leverandør av baderomsinnredning.

#### **ELEKTROINSTALLASJONER**

- De elektriske installasjonene blir utført av autorisert installatør etter gjeldende forskrifter og normer (NEK 400-2010).
- Anlegget leveres som tre faset og dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle boligrom.
- Elektrisk gulvvarme i vindfang/hall og wc/vaskerom i 1. etg. og bad i 2. etg.
- Det leveres 4 spotter på hvert bad.
- De elektriske installasjonene leveres som skjult anlegg, men det kan stedvis være åpent.
- Totalt antall punkter iht. forskrifter/krav.
- Flere el-punkter kan leveres som tilvalg.
- Det leveres utvendig el-skap.

#### **DATA OG TV**

- Det legges trekkerør for kabler til TV og bredbånd.
- Mulighet for utvidet leveranse tilpasset kjøpers ønsker via tilvalg.
- Det leveres 1 stk. TV uttak med tilhørende stikkontakter iht. forskrift, fritt plassert etter kjøpers ønske.
- For TV/bredbånd legges 1 stk. 50 trekkerør fra innvendig sikringsskap frem til stolpe/tilknytningspunkt ved vei.
- Kjøper må selv besørge bestilling/tilknytning av tv/data og evt. teleløsninger. Kapasitet/ledig punkt må selv avklares av kjøper med leverandører.

#### **OFFENTLIGE AVGIFTER OG GEBYRER**

- Tilknytningsavgifter for vann, avløp og elektrisk installasjon er med i leveransen.
- Tinglysingsgebyr og dokumentavgift (av tomteverdien) er ikke med og dekkes av kjøper.
- For utregning, se prospekt eller kontakt megler/utbygger.

#### **GENERELT**

Det kan leveres andre materialer og standard mot pristillegg, såfremt de valgte materialer er av minst like god kvalitet som de beskrevne.

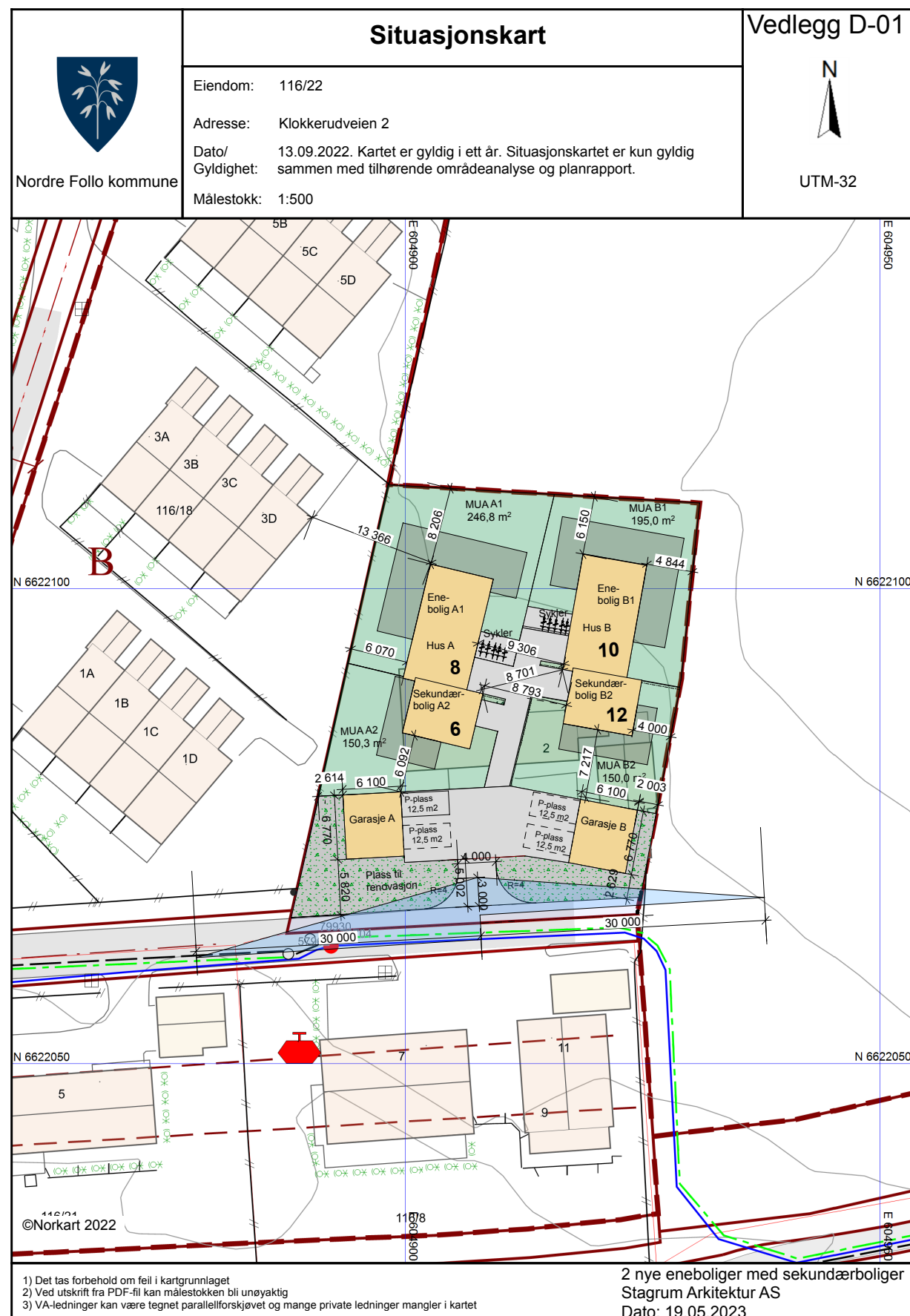
- Vann og avløpstrasé prosjekteres av rørlegger og legges forskriftsmessig frem til nærmeste tilknytningspunkt for offentlig vann og avløp.

#### **IKKE INKLUDERT I LEVERANSEN**

- Hvitevarer, lamper, panelovner, badekar, møbler og ellers det som ovenfor ikke er medtatt.

- Elektriker-/rørlegger-/snekkerjobb, som følge av kundens tilvalg er ikke inkludert. Eksempler på dette kan være ønske om sluk og opplegg for vann på bod/teknisk osv.
- Tegninger og 3D bilder i prospektet er å anse som en illustrasjon og kan/vil avvike noe i forhold til den endelige utførelsen.
- Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonsmaterieill/prospekt og arkitekttegninger kan og vil avvike noe i forhold til virkelig utførelse, både utvendig og innvendig.
- Fargevalg på utvendig kledning i prospektet/illustrasjoner vil nødvendigvis ikke samsvare med farge på utvendig kledning som leveres til boligen.





## VEDTEKTER FOR SAMEIET KLOKKERUDVEIEN

Vedtatt i årsmøte  
Den 10.5.2023  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «KLOKKERUDVEIEN», og har gårdsnummer 116 og bruksnummer 22 i Nordre Follo Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 10.5.2023

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet med tomt i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

#### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Et evt. Årsmøte kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.



## 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. (for eksempel snøbrøyting og forsikring)

Den kan avtales at den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne i fellesskap for å dekke sin andel av felleskostnadene.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. STYRET

### 5.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret kan ha 4 medlemmer, som skal være seksjonseiere. Man får automatisk rett til å være styremedlem, som eier.

### 5.2. Styremøter

Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er til stede.

### 5.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens felles installasjoner.

## 6. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vår referanse:  
BYGG-23/00143-13

Deres referanse:  
Grete Stagrum

Saksbehandler:  
Roger Haug

Dato:  
03.05.2023

## Rammetillatelse til oppføring av to eneboliger med sekundærleilighet og to garasjer

### Saksopplysninger

Byggested:	Klokkerudveien 2 – gnr. 116, bnr. 22
Tiltakshaver:	Ski Eiendoms Partner AS
Ansvarlig søker:	Stagrum Arkitekter AS
Søknad mottatt:	27.01.2023
Søknad komplett:	02.05.2023

- Eiendommen er regulert til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse, i henhold til reguleringsplan for Kontra og Skoghus, planid. 3020\_18. Reguleringsplanen ble stadfestet 15.04.1961 og sist endret 08.03.2022.
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 332,6 m<sup>2</sup>. Eiendommen får et BYA på 382,6 m<sup>2</sup> (medregnet parkeringsareal på 50 m<sup>2</sup>) etter tiltaket.
- Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 497,8 m<sup>2</sup>. Eiendommen får et BRA på 547,8 m<sup>2</sup> (medregnet parkeringsareal på 50 m<sup>2</sup>) etter tiltaket.
- Tiltakets gesimshøyde er 6,0 meter for boligene og 3,0 meter for garasjene, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesimshøyde er hhv. 6,0 og 3,0 meter.
- Eiendommens grad av utnyttelse etter tiltaket er 24,0 %. Tillatt grad av utnyttelse er 24 %.
- Naboene har fått varsel om tiltaket. Anton Lundberg og Svein Bowim Lie har kommet med merknader til tiltaket.
- Kommunens virksomheter Vann og avløp, Vei og park og Byutvikling og arealplanlegging har uttalt seg til tiltaket.

### Vedtak

Nordre Follo kommune gir rammetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til oppføring av to eneboliger med sekundærleilighet og to garasjer. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 27.01.2023, komplett 02.05.2023.

### Nær og nyskapende

Besøksadresse  
Nordre Follo kommune  
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse  
Nordre Follo kommune  
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178  
nordrefollo.kommune.no  
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no  
Org.nr 922 092 648



Dette er vilkårene for tillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.	03.05.2023	-
2. Ansvarlig søker må innhente endelig uttalelse fra Vann og avløp til revidert overvanns- og flomløsning.	Før igangsettingstillatelse.	03.05.2023	-
3. Ansvarlig søker må innhente vedtak om sanitærabonnement jf. avsnittet «Vann og avløp» nedenfor.	Før igangsettingstillatelse.	03.05.2023	-
4. Ansvarlig søker må sende inn reviderte tegninger jf. avsnittet «Tegninger» nedenfor.	Før igangsettingstillatelse.	03.05.2023	-
5. Ansvarlig søker må innhente godkjenning fra Vei og park til endret bruk av avkjørsel.	Før igangsettingstillatelse.	03.05.2023	-
6. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	03.05.2023	-
7. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: <ul style="list-style-type: none"><li>høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesims</li><li>alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)</li><li>avstand til grenser og nabobygninger</li><li>inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer</li></ul>	Før midlertidig brukstillatelse.	03.05.2023	-
8. Syninger av tilkoblingspunkt og vannmåler må være gjennomført i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse.	03.05.2023	-
9. Avfallsanlegget må være ferdigstilt i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse.	03.05.2023	-
10. Atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse.	03.05.2023	-
11. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse.	03.05.2023	-

12. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	03.05.2023	-
---	-------------------	------------	---

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Tegninger

**Situasjonsplan**  
Situasjonsplanen som er sendt inn viser ikke vann- og avløpsledningene som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket. Byggesak har avklart med virksomhet Vann og avløp at det er tilstrekkelig at denne informasjonen foreligger til igangsettingstillatelse. Ansvarlig søker må sende inn revidert situasjonsplan som viser ledningene, alternativt egen situasjonsplan – VA, til søknad om igangsettingstillatelse.

**Takplan**  
Snitt- og fasadetegningene som er sendt inn viser at det skal etableres takterrasser for eneboligene, men vi har ikke mottatt plantegninger av takene. Ansvarlig søker må sende inn takplaner til søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Datert	Saksdok.
Situasjonsplan	NN	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10
Planer – hus A	A20-01, rev. B	02.05.2023	02.05.2023	23/143-14
Planer – hus B	A20-02, rev. B	02.05.2023	02.05.2023	23/143-14
Snitt A og B – hus A	A30-01, rev. A	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10
Snitt A og B – hus B	A30-02, rev. A	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10
Fasade sør og vest – hus A	A40-01, rev. A	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10
Fasade nord og øst – hus A	A40-02, rev. A	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10
Fasade sør og vest – hus B	A40-03, rev. A	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10
Fasade nord og øst – hus B	A40-04, rev. A	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10
Garasjer – planer og snitt	A20-03	24.04.2023	NN	23/143-10
Garasjer – fasader	A40-01, rev. A	24.04.2023	20.04.2023	23/143-10

**Ansvar**  
Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 23/143-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 26.01.2023, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

## Sakens bakgrunn

### Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av to hus og to garasjer. Tomta har vært bebygget med en enebolig og tilhørende uthus og carport, men disse bygningene ble godkjent revet tidligere i år. Rivesaken behandles i egen sak 22/1910.

De to husene er like i utforming, og hver av dem inneholder en enebolig med sekundærleilighet. Eneboligen har et bruksareal (BRA) på 142,2 m<sup>2</sup> og sekundærleiligheten har et BRA på 69,2 m<sup>2</sup>.

Hver boenhet har to parkeringsplasser, én i garasje og én på tomta.

Både husene og garasjene har moderne utforming og flatt tak.

### Ansvarlig søkers opplysninger

Ansvarlig søker har sendt inn et følgebrev til søknaden, hvor hun redegjør for tiltaket. Søknaden og følgebrevet er å finne i saksdokument 23/143-1. Søknaden er supplert i flere omganger etter det, se saksdokumentene 23/143-7, -10 og 14.

### Nabomerknader

Naboene fikk varsel om tiltaket 04.11.2022. To av naboene har kommet med merknader til tiltaket:

#### Merknad fra Anton Lundberg, Klokkeveien 9, mottatt 04.11.2022

Lundberg bemerker at parkeringsplassene til Klokkeveien 9 ikke kan benyttes som snuplass for biler (tåler ikke tunge biler) og at fremkommeligheten til eiendommen ikke må bli forstyrret.

#### Merknad fra Svein Bowim Lie, Siggerudveien 20 A, mottatt 15.11.2022

Lie bemerker følgende:

1. «Det forutsettes at kommunens krav til maksimum takhøyde og minimum avstander til eiendomsgrenser overholdes ifølge gjeldende reglement.
2. Trær og busker i eiendomsgrensen må fjernes og grensemerker synliggjøres.
3. Det må pålegges gjerdeplikt langs nord- og østgrensen ut mot dyrket mark.
4. Nåværende garasje ble i sin tid gitt dispensasjon for plassering i grensen. Denne tillatelsen vil nå bli inndratt.
5. Ved østgrensen ca. 5 meter fra det nordøstre hjørnet av tomten ble det i sin tid satt ned en drengskum som eier fikk tillatelse til å ha avløp via gbnr. 116/2 sitt drengssystem. Denne tillatelsen vil nå bli inndratt og kummen må plugges All drenering må foregå på egen tomt slik at vannsig ikke forulemper jordbruksdriften på gbnr. 116/2.»

#### Tilleggsmerknad fra Svein Bowim Lie, mottatt 28.11.2022

Tilleggsmerknaden er tilsvar på ansvarlig søkers tilbakemelding datert 22.11.2022, hvor Lie også fikk tilsendt dokumentasjon/notat som beskriver løsning for håndtering av drengs- og overvann i tiltaket (vedlegg Q1 i saksdokument 23/143-1). Lie skriver:

«Med hensyn til overvannshåndteringen mener jeg at kartskissen som er utarbeidet av firmaet Lars Myhre (25.05.2022) viser at det tas for lite hensyn til vannsig ut mot jordbruksarealet. Det planlagte areal for mottak av drengs- og takvann er; 1. alt for lite, 2. plassert for nær grensen. Konsekvensen av slikt har vi allerede sett ved andre utbygginger mot vårt jordbruksareal. Det er for øvrig merkelig at jeg ikke har fått tilsendt planen om overvannshåndtering tidligere.

Infiltrasjon i egen grunn må begynne høyere opp på tomten slik at vannet får tid til å innfiltreres der og ikke sendes direkte ned til grensen mot dyrket mark. Det er grøntareal både mot vestgrensen og et større areal nord for Hus A som kan brukes til infiltrasjon, likeledes mellom husene.

Det er også på sin plass å spørre om hvilke tiltak som vil bli gjort om infiltrasjonen ikke fungerer. Hvordan ser dette ut om 20-30 år? Hvem er da ansvarlig? Klimaprognosene forteller om langt våtere vær. Den store bjerka i nordøsthjørnet suger noe vann i dag, men hvor lenge står den? Det bør muligens settes av areal til eventuell åpen grøft langs nordgrensen.

Jeg vil også presisere at drengskummen ved østgrensen i nord må plugges slik at tidligere avløp til vårt jordbruksdren ikke belastes. At dette blir gjort ber undertegnede innsyn i. Likeledes ber vi om at kommunen eller landbrukskontoret inspiserer den endelige løsning for overvannshåndteringen før igjennomføring.

Jeg har også bedt om at det pålegges gjerdeplikt mot dyrket mark. Dette har bakgrunn i det opprinnelige anlegget av Klokkeveien og senere gangvei langs Kirkeveien/Siggerudveien. For å hindre snarveiløsninger over dyrket mark, ble det bedt om pålegg av gjerde langs gbnr. 116/7 og tvers over Klokkeveien til garasjen for gbnr. 116/22. Dette godtok kommunen. Da gbnr. 116/22 tidligere har vært bebodd av slekt og senere bekjente var ytterligere gjerde rundt eiendommen på daværende tidspunkt unødvendig. Nå bør det settes opp. Som et minimum av stengsel må nytt gjerde festes til sørøstre hjørnet av den nye garasjen til Hus B.

Til slutt vil vi få minne om at bebyggelsen som nå skal oppføres blir liggende i umiddelbar nærhet til et landbruksareal som er i full drift. Dette medfører til tider både støy-, lukt- og støvplager for de nærmeste omgivelsene.»

### Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknadene

Ansvarlig søker har besvart og kommentert merknaden fra Anton Lundberg i brev datert 21.11.2022 og den første merknaden fra Svein Bowim Lie i brev datert 22.11.2022. Ansvarlig søker har ikke besvart tilleggsmerknaden fra Lie, fordi hun vurderer at forholdene ble besvart i det første brevet.

#### Svar på merknad fra Anton Lundberg

Ansvarlig søker skriver at tiltaket vil bygges i henhold til gjeldende forskrifter at det vil være plass til å snu biler på egen tomt.

#### Svar på merknad fra Svein Bowim Lie

- "Tiltakets høyder og avstander til eiendomsgrenser er planlagt i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.
- Grensemerker vil bli synliggjort i forbindelse med utstikking av tiltaket.
- Vi kan ikke se at gjerdeplikt er tinglyst, slik at det ikke kan pålegges tiltakshaver.
- Tiltakshaver har ikke planlagt å etablere gjerde her. Dette er opp til eierne av de nye boligene å avgjøre.
- Garasjer vil plasseres minimum 1 meter fra eiendomsgrenser, som er i henhold til gjeldende Reguleringsbestemmelser
- All drenering vil foregå på egen tomt. Dette er allerede prosjektert og vist i et notat utarbeidet av foretaket Lars Myhre Østfold AS. Notatet er vedlagt dette brev."



**Kommunens vurdering av nabomerknadene**

Vår vurdering av merknaden fra Anton Lundberg

Søknadsdokumentasjonen viser at tiltaket oppfyller kravene til parkering i regulerings- og kommuneplanen, med to plasser til hver boenhet, og at det er snuplass på egen grunn. Vi forutsetter at de ansvarlige tar merknaden fra Lundberg til følge, både under byggeperioden og når tiltaket er ferdigstilt, men gjør oppmerksom på at dette er et privatrettslig forhold mellom tiltakshaver/eier og naboen.

Vår vurdering av merknadene fra Svein Bowim Lie

*Avstand og høyder*

Søknadsdokumentasjonen viser at tiltaket er i tråd med plan- og bygningslovens avstandsbestemmelse, § 29-4, og reguleringsplanens krav til høyder (§ 4 c).

*Grenser*

Eiendommen har klarlagte/sikre grenser. Kommunen setter krav om at både prosjektering av tiltakets plassering og innmåling og utstikking av tiltaket utføres av et kompetent foretak som erklærer ansvar i tiltaket. Les mer om kommunens krav i avsnittet «Plassering og beliggenhetskontroll» nedenfor.

*Gjerde*

Hverken kommuneplanen eller reguleringsplanen inneholder bestemmelser som gir kommunen hjemmel til å pålegge oppsetting av gjerde mellom naboeiendommene.

*Drenering/overvannshåndtering*

Kommuneplanen § 4.2, som gjelder foran reguleringsplanen, krever at drencvann og overvann håndteres på egen grunn og ikke påfører andre eiendommer ulemper.

I dette tiltaket har foretaket Lars Myhre Østfold AS erklært ansvar for prosjektering av overvannshåndtering. Videre fremgår det av gjennomføringsplanen at utførelse av overvannshåndtering blir ansvarsbelagt til søknad om igangsettingstillatelse.

Kommunen skal som utgangspunkt legge til grunn at tiltaket blir prosjektert og utført i tråd med lov, forskrift og gjeldende bestemmelser, og vi forutsetter at Lars Myhre Østfold har prosjektert overvannshåndteringen i tråd med regelverket. Imidlertid bør kommunen gjøre ekstra undersøkelser når vi mottar nabomerknader.

Med bakgrunn i merknaden fra Lie, har vi bedt Lars Myhre Østfold om å se på overvannshåndteringen på nytt. Foretaket har etter dette omprosjektert overvannshåndteringen. I revidert notat datert 24.04.2023 fremgår det at både fordrøyningsvolum og infiltrasjonsflate økes, at størstedelen av vannet fordrøyes lenger inn på tomta og at regnbed/vadi trekkes tilbake fra nabogrensa for å unngå ulemper for naboens landbruksaraler.

Vi kommer etter dette til at Lies merknader synes å være ivaretatt, men vil presisere at det er de ansvarlige foretakene, og i ytterste konsekvens tiltakshaver, som har ansvaret for at tiltaket er i tråd med regelverket.

**Kommunens vurdering av tiltaket**

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

**Reguleringsforhold**

Eiendommen ble omregulert fra landbruksformål til boligformål 08.03.2022, sak 21/1934. Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet.

**Fjernvarme**

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det er krav om tilknytningsplikt for ny bebyggelse jf. kommuneplanen § 4.6. Imidlertid gjelder ikke tilknytningsplikten for bygg med bruksareal under 300 m², slik at kravet ikke slår inn for dette tiltaket.

**Arealer og utnyttelse**

Arealregnskapet fremgår av plantegningene som er sendt inn, se vedlegg E1 og E2 i saksdokument 23/143-14.

Bebygd areal

Hvert hus har et bebygd areal (BYA) på 125,5 m². Hver garasje har et BYA på 41,3 m².

Bruksareal

Hvert hus har et bruksareal (BRA) på 211,4 m², hvor eneboligdelen utgjør 142,2 m² og sekundæroleiligheten 69,2 m². Hver garasje har et BRA på 37,5 m².

Grad av utnyttelse

Eiendommen har et nettoareal på 1598 m², og samlet BYA er 382,6 m². Det gir en utnyttelsesgrad på 24 %, som også er maksimalt tillatt utnyttelsesgrad. Eiendommen er med det fullt utnyttet.

**Høyder**

Husene har en gesimshøyde på 6,0 meter og garasjene en gesimshøyde på 3,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydene er i tråd med kravet i reguleringsplanen § 4 c.

**Estetikk**

Både husene og garasjene har moderne utforming med flate tak, rette linjer og enkle fasader. I den estetiske redegjørelsen, vedlegg F1 i saksdokument 23/143-1, skriver ansvarlig søker:

*«Både boligene og garasjene er planlagt med flatt tak i en enkel, moderne stil med til dels store vindusflater. Boligene har takterrasse på en del av taket, med tilgang via utvendig vegghengt trapp fra boligens 2. etasje. Balkonger er hengt på fasadene inntil både hovedboligene og sekundærboligene. Boligene og garasjene vil få fasader med en kombinasjon av stående og liggende panel i to forskjellige utførelser. De påhengte balkongene og variasjonen i panelbruk gir et spennende og variert uttrykk til den ellers knappe utformingen av bygningene.*

*Mot sør, på motsatt side av Klokkeudveien, er det frittstående eneboliger med saltak. Mot vest er det flere rekkehusbygg med 4 boliger i hver, alle med saltak bygget i en enkel stil. Mot nord og øst er det fritt utsyn over det tilgrensende jordbrukslandskapet. Bebyggelsen på motsatt side av jordet er bygget i en enkel stil med saltak med slak takvinkel. Litt nærmere inntil det samme jordet ligger Solborg Bo- og aktivitetssenter som har moderne arkitektur med flatt tak.*

*Det omsøkte tiltaket ligger i et område med variert arkitektur, med både saltak og flate tak. Vi har vurdert det slik at bygningene med sitt knappe arkitektoniske uttrykk passer godt inn i områdets øvrige bebyggelse.»*

Eiendommen ligger i et relativt enhetlig småhusområde. Området er karakterisert av boligbebyggelse i varierende skala, men med utbredt bruk av saltak. Kun enkelte bygninger i området avviker fra dette. Videre er boligbebyggelsen i området overveiende malte trehus fra etterkrigstiden. Vinduer og dører varierer i størrelse og utforming. Kommunen har derfor vært noe i tvil om tiltaket oppfyller reguleringsplanens krav om tilpasning til eksisterende bebyggelse (§ 3 f og 4 g).

Etter en konkret vurdering, og med bistand fra kommunens kulturmiljømyndighet – virksomhet Byutvikling og arealplanlegging, har vi kommet fram til at tiltaket samsvarer med omkringliggende bebyggelse med hensyn til skala, materialvalg og vindustyper, og at det fremstår som tilstrekkelig godt tilpasset omgivelsene sine. Vi har ingenting å bemerke til tiltakets utforming i forhold til seg selv.

### Støy

Eiendommen ligger i nærheten av fylkesvei 154, Kirkeveien, og er dermed støyutsatt. Ansvarlig søker har sendt inn en støyrapport til søknaden, se vedlegg Q2 i saksdokument 23/143-1. Støyrapporten er utarbeidet av foretaket Norsk forening mot støy, som også har erklært ansvar i tiltaket.

Støyrapporten viser at deler av tiltaket blir liggende i gul støysonen (hensynssone H220). Det er sørfasaden i andre etasje som er mest støyutsatt, og en bit av den får støy som så vidt overstiger grensen for gul støysonen (56 dB). Øvrige fasader og alle uteoppholdsarealer får støy under tillatt verdi (55 dB).

Kommuneplanen § 21.2 sier at det ikke er tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- *“Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk 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.”*

Støyrapporten forteller at vilkårene oppfylles ved å plassere garasjene som omsøkt, og flytte to soveromsvinduer til henholdsvis øst- og vestfasaden. Arkitekten har prosjektert med slik løsning, og vi legger til grunn at vilkårene i kommuneplanen er oppfylt for tiltaket.

### Grunnforhold

Eiendommen ligger i hensynssone H310 – mulighet for kvikkleire. Kommuneplanen § 22.3 krever at søknader om tiltak som kan medføre fare for skred inneholder en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleiereskred er ivarettatt i henhold til NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleiereskred».

Ansvarlig søker har sendt inn et geoteknisk notat til søknaden, se vedlegg Q3 i saksdokument 23/143-1. Notatet er utarbeidet av foretaket VSO Consulting, som også har erklært ansvar i tiltaket.

Notatet baserer seg på tilgjengelig informasjon fra offentlige databaser, og det antas at grunnen består av løsmasser av siltig leire/siltig sand over fjell. Videre antas det at dybden til fjell varierer fra ca. 2 meter til ca. 11 meter.

Notatet konkluderer med at områdestabiliteten vurderes som tilstrekkelig for det planlagte tiltaket, og vi legger det til grunn for vår godkjennelse av tiltaket.

### Kulturmiljø

Eiendommen ligger i hensynssone H570\_3 – bevaring av kulturmiljø. Kommuneplanen § 24.3 sier at terrengendringer som kan ha vesentlig konsekvens for landskapsbildet krever reguleringsplan før gjennomføring.

Tiltaket innebærer kun minimale terrengendringer, slik at tiltaket ikke påvirker hensynssonen/landskapsbildet.

### Kommunaltekniske forhold

Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

#### Vann og avløp (VA)

Vann- og avløp er ikke detaljprosjektert til rammesøknaden, men eiendommen er tilkoblet kommunale ledninger i Klokkeveien, ettersom det har stått en enebolig her tidligere.

I følgebrevet til søknaden, vedlegg F1 i saksdokument 23/143-1, skriver ansvarlig søker at vann- og avløpsløsningen ikke er detaljprosjektert til rammesøknaden, men at det vil skje før søknad om igangsettingstillatelse. Videre at de vil søke om sanitærabonnement før søknad om igangsettingstillatelse.

Byggesak har bedt kommunes vann- og avløpsmyndighet, virksomhet Vann og avløp, om en uttalelse til søknaden. I uttalelse 28.03.2023 skriver virksomhet Vann og avløp at det er greit for dem å utsette all prosjektering av VA til søknad om igangsettingstillatelse, at de ikke har noen innvendinger til en økning i antall boenheter. Virksomheten skriver videre at det er en brannkum i umiddelbar nærhet, slik at tilstrekkelig slokkevann skal være sikret. Men Vann og avløp bemerker at det er en pumpeledning i veien, og at tilkobling ikke må skje i, men forbi pumpeledningen.

Virksomhet Vann og avløp minner om at det skal sendes inn søknad om sanitærabonnement i forbindelse med ny tilknytning til offentlige ledninger for nye bygg. Søknad om sanitærabonnement skal sendes av en godkjent rørleggerbedrift eller evt. graveentreprenør. Søknaden sendes gjennom kommunens entreprenørportal. Det må foreligge godkjent sanitærabonnement før igangsettelsestillatelse.

Vann- og avløpsledningene er ikke vist på situasjonsplanen som er sendt inn til søknaden, og kommunen har satt vilkår om at ansvarlig søker må sende inn revidert situasjonsplan til igangsettelsesøknaden, se vilkårsavsnittet ovenfor.

#### Krav til syning

Nordre Follo kommune har innført krav om syning. Det skal gjennomføres to syninger:

1. Ved tilkobling av stikkledning til kommunale ledninger. Kommunen skal være til stede og se tilknytningspunktet før det graves igjen.
2. Etter installering av vannmåler. Kommunen skal se at vannmåleren er riktig installert, og at spillvannsledningen er riktig koblet. Stikkledningenes trasé vil også bli sjekket.

Begge syningene må være gjennomført før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dere må varsle virksomhet Vann og avløp minst tre dager før ønsket tidspunkt for syning.

Dere finner mer informasjon i [standard abonnementsvilkår for vann og avløp](#) (vedtatt gjeldende for Nordre Follo kommune 06.04.2022), særlig punkt 3.4 og punkt 1.2, 1.4 og 1.5, og i [kommunens VA-norm](#) punkt 3.11.



### Overvann

Ansvarlig søker har sendt inn et notat som beskriver løsning for håndtering av overvann i tiltaket. Notatet er utarbeidet av foretaket Lars Myhre Østfold AS, som har erklært ansvar i tiltaket. Notatet er revidert med bakgrunn i merknad fra nabo Svein Bowim Lie, se avsnittet «Nabomerknader» ovenfor. Det reviderte notatet er journalført som vedlegg Q1 i saksdokument 23/143-10.

Virksomhet Vann- og avløp har uttalt seg til den opprinnelige overvannsløsningen, men ikke den reviderte. Vi setter derfor krav om at ansvarlig søker må innhente endelig uttalelse fra Vann og avløp til revidert overvanns- og flomløsning før igangsettingstillatelse.

I uttalelsen til den opprinnelige løsningen minner virksomheten, på generelt grunnlag, om at overvannet må håndteres på egen grunn og at utbygger må sørge for trygge flomveier.

### Generell informasjon

Virksomhet Vann og avløp minner ellers om følgende:

- *Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeliggjøre atkomst til private og kommunale ledninger for drift og vedlikehold iht. TEK17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises.*
- *Det vises til krav i kommuneplanens §4.2. Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flate skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller overvannet skaper ulemper for området/naboer.*
- *Minste horisontale avstand fra rørside på kommunal ledning til fundament på ny bebyggelse inkl. garasjer og støttemurer er 4,0 meter iht. kommunal VA-norm.*
- *Naturlige dreneringsveier må opprettholdes. Avledning av grunn- og overvann være sikret iht. Pbl. § 27-2.*
- *Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering, dimensjonering og utførelse.*

*Ny ledningsregistreringsforskrift trådte i kraft 1. juli. 2021. Denne gjelder også for private overvannsledninger og –anlegg. Kommunen vil registrere ledningene og anleggenes plassering, størrelse mm. i alle gjeldende byggesaker.*

*Ved innsendelse av tegninger i byggesaken, er det viktig at disse samsvarer med utførelsen. Hvis det er endringer underveis i byggesaken, må det sendes inn "som bygget"-tegninger ved søknad om ferdigattest. Kommunen stiller i tillegg krav om at dokumentasjon på anlegg leveres i form av sosi-filer, evt. Som polygoner. Dette kan sendes inn ved søknad om sanitærabonnement/ferdigmelding.*

### Renovasjon

Renovasjonsbeholdere skal plasseres i tråd med gjeldende kommunale krav.

Plasseringen av renovasjonsbeholdere er vist på situasjonsplanen som er sendt inn til søknaden, se vedlegg D1 i saksdokument 23/143-10. Byggesak har sendt over saken til virksomhet Vei og park som ikke har noen kommentarer til plasseringen.

Renovasjonsabonnement skal bestilles skriftlig med e-post til: [gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no](mailto:gebyrer.va@nordrefollo.kommune.no).

### Vei, atkomst og parkering

Eiendommen har allerede atkomst fra Klokkeudveien, som er kommunal vei, men atkomsten vil bli strammet opp og flyttet mot midten av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Løsningen er vist på situasjonsplanen som følger søknaden, vedlegg D1 i saksdokument 23/143-10. I følgebrevet til søknaden, vedlegg F1 i saksdokument 23/143-1, skriver ansvarlig søker at atkomsten er prosjektert etter Nordre Follo

kommunes veinorm med siktlinjer, atkomstbredde, svingradius m.m. Ansvarlig søker forteller også at hun har hatt dialog med kommunes veimyndighet, virksomhet Vei og park.

Byggesak har oversendt saken til Vei og park for uttalelse. I en kort uttalelse datert 26.04.2023, skriver Vei og park:

*«Det må søkes til virksomheten Vei og park om endret bruk av eksisterende avkjørsel. Avkjørselen skal opparbeides etter kriteriene i veinorm for Nordre Follo kommune.»*

Det betyr at ansvarlig søker må sende inn egen søknad om endret bruk til virksomhet Vei og park. Dere finner søknaden her: <https://www.nordrefollo.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-park/avkjørsel-fra-offentlig-vei/>

Ettersom eiendommen allerede har lovlig atkomst, vurdere Byggesak at det er tilstrekkelig at tillatelse til endret bruk foreligger til igangsettingstillatelse. Ansvarlig søker må innhente godkjenning fra Vei og park til endret bruk av avkjørsel og sende inn godkjennelsen til søknaden om igangsettingstillatelse, se vilkårsavsnittet ovenfor.

Vi minner om at vei, atkomst og parkering må være opparbeidet i henhold til kommunale krav, før kommunen kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

### Gravemelding

Hvis dere skal grave i offentlig grunn eller vei, må dere kontakte virksomhet Vei og park og virksomhet Vann og avløp først.

### Plassering og beliggenhetskontroll

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningene, hvor det fremgår at høydeplasseringen for overkant gulv i 1. etasje er kote + 147,2 moh. for hus A og + 147,0 moh. for hus B.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Ansvarlig søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende inn plasseringsdokumentasjon (stikningskart) som viser:

- høyde overkant gulv i 1. etasje
- alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)
- avstand til grenser og nabobygninger
- inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

**Naturmangfoldloven**

Alle saker som berører naturmangfoldet, skal vurderes etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8–12).

Byggesak har undersøkt eiendommen i artsdatabasen og i kommunekartet 03.05.2023. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av betydning på eiendommen. Tiltaket anses derfor ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet.

**Oversikt over behandlingsgebyr**

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	4 400,-
Registreringsgebyr – eneboliger (2x 1 300)	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	2 600,-
Registreringsgebyr – sekundærleil. (2x 180)	Vnr. 21	Gebyrregulativet § 3-3	kr	360,-
Saksbehandlingsgebyr – eneboliger med sekundærleil. (2x 40 200)	Vnr. 81	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	80 400,-
Saksbehandlingsgebyr – garasjer (2x 9 400)	Vnr. 120	Gebyrregulativet § 3-8-1	kr	18 800,-
<b>Sum gebyr</b>			<b>kr</b>	<b>106 560,-</b>

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

**Har dere spørsmål?**

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren dere ønsker å snakke med.

Vennlig hilsen

Roger Haug  
Ingeniør, saksbehandler

Shilan Nori  
overingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:  
STAGRUM ARKITEKTUR AS

Kopi til:  
FOLLO BRANNVESEN IKS  
FOLLO REN IKS  
Nordre Follo kommune - Vei og Park  
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak  
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

Svein Bowim Lie  
Anton Lundberg  
SKI EIENDOMS PARTNER AS



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL NR.2	Beregnet areal	1597.9
Etablert dato	27.11.1965	Historisk oppgitt areal	1597,8
Oppdatert dato	11.05.2021	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	116/22
Kartforretning Kartforretning	18.11.2005	11500 05/0300		116/22 (1597,8)
Sammenslåing Sammenslåing	10.11.2005			0213-116/26 (-49), 116/22 (49)
Skylddeling Skylddeling	06.07.1979			0213-116/27 (22), 116/22 (-22)
Skylddeling Skylddeling	27.11.1965			116/2 (-1560), 116/22 (1560)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622087.33	604909.24	0	Ja	1597.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKI EIENDOMSPARTNER AS S927050161	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hilda Langhus' vei 2 1405 LANGHUS	

Adresser

Vegadresse: Klokkerudveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	503 Kontra	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Vegadresse: Klokkerudveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	503 Kontra	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Vegadresse: Klokkerudveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	503 Kontra	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Vegadresse: Klokkerudveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	503 Kontra	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Vegadresse: Klokkerudveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	503 Kontra	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6560482		Enebolig (111)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	31.01.2023
2	6560482	1	Tilbygg	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	31.01.2023
3	6560482	2	Tilbygg	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	31.01.2023
4	301199184		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Rammetillatelse (RA)	03.05.2023
5	301199187		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Rammetillatelse (RA)	03.05.2023
6	300130487		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	31.01.2023
7	301199189		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	03.05.2023
8	301199195		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	03.05.2023

1: Bygning 6560482: Enebolig (111), Bygning godkjent for riving/brenning 31.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200,4
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1967	28.11.2003
Bygning godkjent for riving/brenning	31.01.2023	01.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klokkerudveien 2	H0101	116/22	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	200,4	0	200,4	0	0	0

2: Bygningsendring 6560482-1: Tilbygg, Bygning godkjent for riving/brenning 31.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	53
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.11.1983	23.11.1983
Tatt i bruk	13.01.1984	13.01.1984
Bygning godkjent for riving/brenning	31.01.2023	01.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Klokkerudveien 2	-	116/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	53	0	53	0	0	0

3: Bygningsendring 6560482-2: Tilbygg, Bygning godkjent for riving/brenning 31.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.07.2001	15.08.2001
Igangsettingstillatelse	13.08.2001	30.01.2004
Tatt i bruk	11.12.2002	30.01.2004

Bygning godkjent for riving/brenning	31.01.2023	01.02.2023
--------------------------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Klokkerudveien 2	-	116/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	7	0	7	0	0	0

4: Bygning 301199184: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Rammetillatelse 03.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	125,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.2023	08.05.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

5: Bygning 301199187: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Rammetillatelse 03.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	125,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	



Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.2023	08.05.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

6: Bygning 300130487: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 31.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	13.04.2010
Bygning godkjent for riving/brenning	31.01.2023	01.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/22	-	-	-	-	-

7: Bygning 301199189: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 03.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	41,3
Vannforsyning		BTA Totalt	41,3
Avløp		Bebygd areal	41,3
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.2023	08.05.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37,5	37,5	0	41,3	41,3

8: Bygning 301199195: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 03.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	41,3
Vannforsyning		BTA Totalt	41,3
Avløp		Bebygd areal	41,3
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.2023	08.05.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37,5	37,5	0	41,3	41,3



# Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 12.05.2023

## Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Nordre Follo kommune
---------	---	-----------------------------

Kommunenr.	3020	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klokkerudveien 2, 1400 SKI								

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

Plantyper med treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken
<input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud	

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3020&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023">https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3020&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023</a> )		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.05.2023		
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/8997/KPLAN2023_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/8997/KPLAN2023_bestemmelser.pdf</a>		
Delarealer	Delareal	1 598 m²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	1 598 m²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_3	
	Delareal	1 598 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

	Delareal	1 598 m²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	519 m²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3020&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023">https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3020&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023</a> )
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

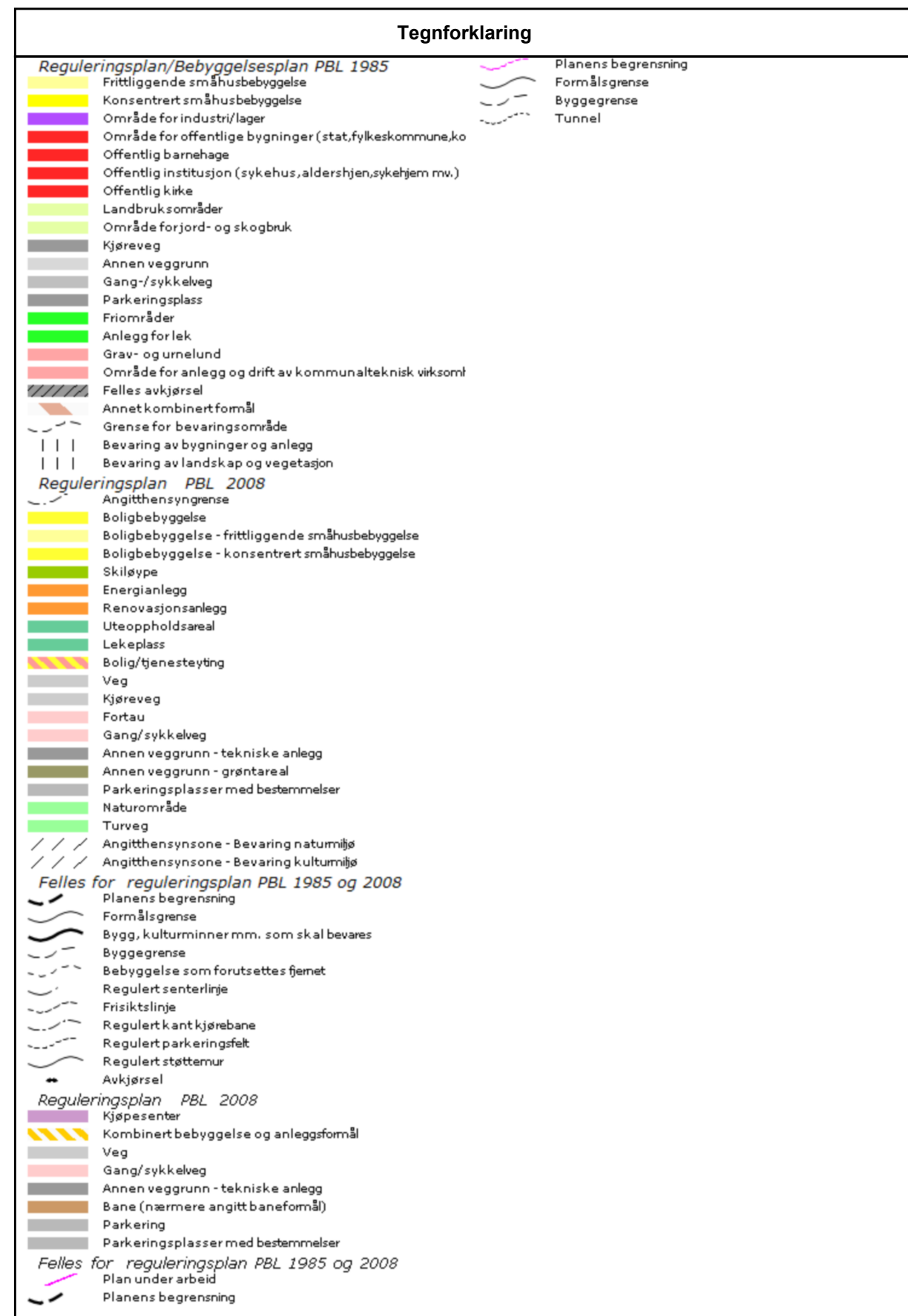
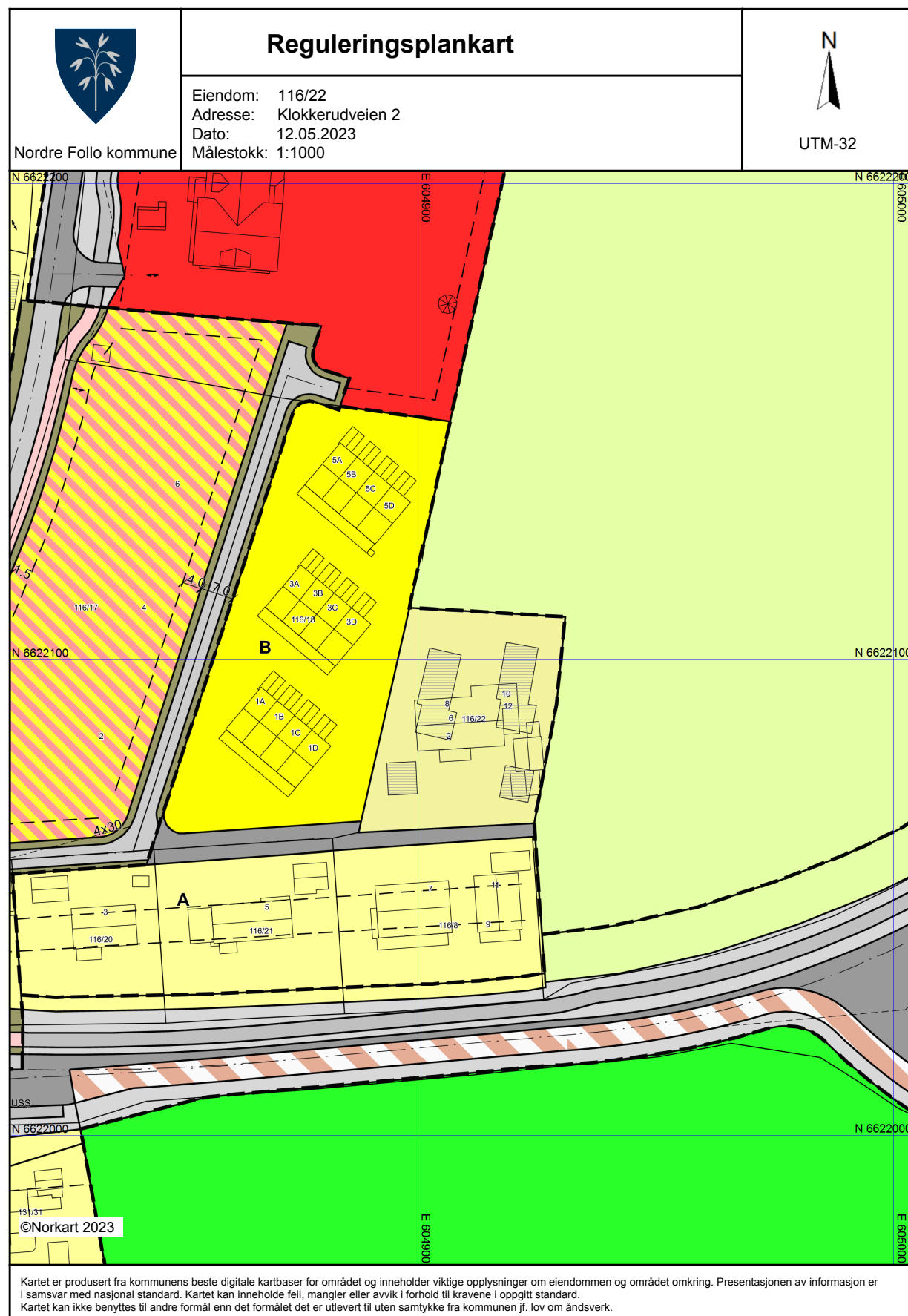
<b>Id</b>	18 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3020&amp;planidentifikasjon=18">https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3020&amp;planidentifikasjon=18</a> )
<b>Navn</b>	KONTRA OG SKOGHUS
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.1961
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/2027/18_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/2027/18_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<div><div><b>Delareal</b></div><div>1 598 m<sup>2</sup></div></div> <div><div><b>Formål</b></div><div>Frittliggende småhusbebyggelse</div></div> <div><div><b>Feltnavn</b></div><div>A</div></div>

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.







**Nordre Follo**  
kommune

**Kommuneplanens arealdel**  
**Nordre Follo 2023-2034**

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

## Innhold

<b>Plankart og bestemmelser .....</b>	<b>5</b>
<b>Forholdet til andre arealbruksplaner.....</b>	<b>6</b>
§ 1    Forholdet til reguleringsplaner.....	6
<b>Generelle bestemmelser .....</b>	<b>7</b>
§ 2    Krav om reguleringsplan.....	7
§ 2.1 Plankrav .....	7
§ 2.2 Sone for felles planlegging .....	7
§ 2.3 Områderegulering .....	7
§ 3    Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler.....	7
§ 4    Krav til tekniske løsninger .....	8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg.....	8
§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA) .....	8
§ 4.3 Flomveier .....	9
§ 4.4 Blågrønn faktor.....	9
§ 4.5 Blågrønn struktur .....	9
§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme .....	10
§ 4.7 Solceller og solfangere .....	10
§ 5    Rekkefølgebestemmelser .....	10
§ 6    Byggegrenser .....	10
§ 6.1 Offentlige veier.....	10
§ 6.2 Vassdrag .....	11
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp.....	12
§ 7    Boligbebyggelse.....	13
§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger .....	13
§ 7.2 Boenheter på bakkeplan .....	13
§ 7.3 Hybler .....	13
§ 7.4 Arealbruk .....	13
§ 8    Atkomst til bruksenhet.....	13
§ 9    Universell utforming.....	13
§ 9.1 Bygninger.....	13
§ 9.2 Utearealer.....	13
§ 9.3 Friluftsanlegg.....	14



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

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

§ 20 Sikringssoner ..... 37

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) ..... 37

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)..... 37

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)..... 37

§ 21 Støysoner..... 38

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) ..... 38

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6) ..... 38

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)..... 39

§ 22 Faresoner..... 39

§ 22.1 Flomfare, H320\_1 og H320\_2 (Temakart 7) ..... 39

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) ..... 39

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) ..... 40

§ 22.4 Storulykkevirkomheter, H390 (Temakart 17) ..... 40

§ 23 Infrastruktursoner ..... 41

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)..... 41

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn..... 41

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)..... 41

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)..... 41

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) ..... 42

§ 25 Båndleggingssoner ..... 44

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 44

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) ..... 44

§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)..... 44

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) ..... 44

§ 26 Gjennomføringssoner..... 45

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) ..... 45

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15) ..... 46

**Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder ..... 48**

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) ..... 48

**Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12) ..... 49**

## Plankart og bestemmelser

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

Kommuneplanens arealdel består av plankart– arealplankart og 17 temakart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner, og planbeskrivelse.

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20–26
Bestemmelser til bestemmelsesområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4
Bestemmelsesområder:		
Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	Jf. § 27
Hensynssoner:		
Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	Jf. § 20
Temakart 3	Støysoner – baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner – vei	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	Jf. §§ 21.1 og 21.2, § 20.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	Jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	Jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	Jf. § 25.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	Jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	Jf. § 26.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	Jf. § 22.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	Jf. § 22.4



## Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

### § 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

#### Unntak:

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

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

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

## Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

### § 2 Krav om reguleringsplan

#### § 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

#### § 2.2 Sone for felles planlegging

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

#### § 2.3 Områderegulering

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

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810\_1 og H820\_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810\_3 og H820\_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430\_3, og 14 og 15 H810\_10 og H820\_10)

### § 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafiksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

## § 4 Krav til tekniske løsninger

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

### § 4.1 Separate avløpsanlegg

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.

Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsningen som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal benyttes.

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

### § 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

### § 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

Temakart 7 (H320\_1 Byggeforbudssone flom og H310\_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310\_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310\_2 Kvikkleiresone og H310\_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

### § 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

### § 4.5 Blågrønn struktur

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

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

#### § 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

#### § 4.7 Solceller og solfangere

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

### § 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

### § 6 Byggegrenser

#### § 6.1 Offentlige veier

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser og forstøtningsmur som overholder krav til friskt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.

#### Byggegrenser langs offentlige veier

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

#### § 6.2 Vassdrag

Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene mot vassdrag, med unntak av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Dette gjelder likevel ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan, og følgende tiltak forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- Vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Innvendig arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.

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

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



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

- a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
- Assurtjern
  - Gjersjøen
  - Gjersjøelva
  - Nærevann
  - Midsjøvann
  - Rullestad tjern
  - Karlsrudtjern
  - Tussetjern
  - Vientjern
  - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
    - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
    - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
    - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
    - Gjedsjø via Buvannet til Langen
    - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense
- b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midsjøvann–Rullestad tjern–Gjersjøen
  - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
  - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
  - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
  - Tussebekken/Sætrebekken
- c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotntjernet
  - Kantorbekken
  - Skredderstubekken
  - Greverudbekken
  - Skillebekk
- d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

### § 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

## § 7 Boligbebyggelse

### § 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

### § 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m<sup>2</sup>. Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

### § 7.3 Hybler

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

### § 7.4 Arealbruk

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

## § 8 Atkomst til bruksenhet

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

## § 9 Universell utforming

### § 9.1 Bygninger

I hver ny feltutbygging skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

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

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

### § 9.2 Utearealer

Gang- og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå lavere stigningsforhold enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.

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

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

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

- § 9.3 Friluftsanlegg**  
Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger).
- Der krav til stigningsforhold ikke kan oppnås iht. første ledd på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.
- § 9.4 Kulturbbygg**  
Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.
- § 9.5 Kulturminner**  
Ved istandsetting av kulturminner som skal være tilgjengelige for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig. Se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

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

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m² MUA per 100 m² BRA bolig)	Privat MUA m²per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min. 5  Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	Min. 5
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m² per boenhet	

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

- a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
- bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
  - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
  - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
  - ha skjermede områder
  - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
  - være universelt utformet
- b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
- Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
  - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
  - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
  - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
  - Arealene skal kunne brukes hele året.
  - Arealene skal være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
  - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 10.3 Vegetasjon

Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overforliggende utearealet.

Vegetasjon skal:

- være allergivennlig og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m²)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

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

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



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

#### § 11.8 Trinnvis utbygging

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

### § 12 Barn og unge

#### § 12.1 Utearealer

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

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

#### § 12.2 Stier og snarveier

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

### § 13 Størrelse for skoletomt

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

### § 14 Skilt og reklame

#### § 14.1 Formål

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

#### § 14.2 Definisjoner

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

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

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

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

#### § 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

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

#### § 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

##### a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m<sup>2</sup> på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

##### b) Utforming

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

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

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

##### c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, 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 gesimser 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 sjanse for naboer og gjenboere.

##### d) Plassering og størrelse

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

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

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

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

- e) Antall  
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.
- f) Vedlikehold og fjerning  
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

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

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

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

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde  
Område B: Resten av kommunen

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

Formål	Enhet	Bilparkering (minimum–maksimum)		Motorsykkel
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		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.		Som for bilparkering

- b) Gjesteparkering  
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.
- c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne  
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelsehemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten
  - 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
  - 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
  - 1 bilparkeringsplass
  - 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA
- d) El-tilrettelegging  
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.
- e) Sambruk  
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.
- f) Plassering og utforming  
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.  
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

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

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

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

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

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

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

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

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

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

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

- a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	Enhet	Sykkelparkeringsplasser	
Bolig	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.		

- b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
  - Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
  - Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
  - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
  - Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
  - Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
  - Parkeringsanlegget skal ha god belysning.
- c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
  - Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
  - Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
  - Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers m.m.
  - I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.



## § 16 Krav til miljø og estetikk

### § 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

### § 16.2 Støy

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

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

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

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

*Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet*

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB L <sub>den</sub>	70 dB L <sub>5AF</sub>	–
Bane	58 dB L <sub>den</sub>	75 dB L <sub>5AF</sub>	–
Flyplass	52 dB L <sub>den</sub>	80 dB L <sub>5AS</sub>	–
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L <sub>den</sub> med impulslyd: 50 dB L <sub>den</sub>	45 dB L <sub>night</sub> , 60 dB L <sub>5AF</sub>	–
Motorsport	45 dB L <sub>den</sub>	aktivitet forbudt	60 dB L <sub>5AF</sub>
Skytebaner	30 dB L <sub>den</sub>	aktivitet forbudt	55 dB L <sub>Afmax</sub>
Vindmøller	45 dB L <sub>den</sub>	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB L <sub>Afmax</sub>		
----------------	--------------------------	--	--

#### *Plassering*

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

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

- c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet  
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

*Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet*

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	60 dB L <sub>pAeq12h</sub>	55 dB L <sub>pAeq4h</sub>	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleieinstitusjon				
Barnehage	55 dB L <sub>pAeqT</sub> (T = brukstid)			
Undervisning				

#### *Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen*

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

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

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

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

### § 16.3 Luftkvalitet

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

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

- a) Etablering av luftfølsom bebyggelse  
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnsstruktur.

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

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

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

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

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

- c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider  
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av veier og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.
- d) Samspillseffekter med støy  
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

#### § 16.4 Naturmiljø

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

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

#### § 16.5 Grønnstruktur og landskap

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

#### § 16.6 Arealnøytralitet

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

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

#### § 16.7 Lysforurensning

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

### § 17 Kulturminner og kulturmiljø

#### § 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

- a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreg, skal bevares.

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

#### § 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattes av hensynssone «H570\_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

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

#### § 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570\_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

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

##### Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

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

##### Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

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

#### § 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570\_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

##### Kråkstad middelalderkirkested

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

##### Gamle Mossevei langs Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

#### § 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570\_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

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

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



## § 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

### § 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m<sup>2</sup> BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

### § 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.4 Økologisk kompensasjon

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

### § 18.5 Matjord

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

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

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

### § 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

### § 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafiksikkerhet for skolevei

### § 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

### § 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

### § 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m<sup>2</sup> BRA, skal:

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

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

### § 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

### § 18.17 Trafikk

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

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

### § 18.18 Støy

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

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

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

### § 18.19 Luftkvalitet

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

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

### § 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

### § 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

### § 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

Ved krav til overvåking og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

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

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

### § 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

### § 18.24 Brann og redning

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

## Bestemmelser til arealformål

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

## § 19 Landbruks-, natur- og friluftsmål

### § 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

### § 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

#### a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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



b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

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

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m<sup>2</sup> BYA eller 400 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

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

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

## Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

### § 20 Sikringssoner

#### § 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

#### § 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

##### HENSYNSSONE H130\_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

##### HENSYNSSONE H130\_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

#### § 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

##### HENSYNSSONE H190\_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

#### **HENSYNSSONE H190\_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)**

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

#### **HENSYNSSONE H190\_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (Temakart 2)**

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

#### **HENSYNSSONE H190\_4 LUFTRUM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)**

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

## **§ 21 Støysoner**

### **§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)**

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

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

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

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

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

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

### **§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)**

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

## **§ 22 Faresoner**

### **§ 22.1 Flomfare, H320\_1 og H320\_2 (Temakart 7)**

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

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

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

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m<sup>2</sup>, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m<sup>2</sup>, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

#### **HENSYNSSONE H320\_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM**

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

#### **HENSYNSSONE H320\_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN**

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

### **§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)**

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

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

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

**HENSYNSSONE H310\_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE**

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

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

**HENSYNSSONE H310\_2 KVIKKLEIRESONE**

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

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

**HENSYNSSONE H310\_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG**

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

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

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

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

**HENSYNSSONE H430\_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32**

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

**HENSYNSSONE H430\_2 FLØYSBONN**

I fortettingsområde Fløysbonn (H810\_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

**HENSYNSSONE H430\_3 SKI ØST**

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

**HENSYNSSONE H430\_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**

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

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

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

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

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

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

**HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI**

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



#### HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

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

#### HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

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

### § 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

#### HENSYNSSONE H570\_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570\_1)

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

- For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.
- Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.

#### HENSYNSSONE H570\_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – tabell H570\_2)

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

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

#### HENSYNSSONE H570\_3 KULTURLANDSKAP

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier
- Kråkstad kirke med omgivelser
- Ski kirke med omgivelser

- Bålerud–Sjødal
- Oppegård kirke med omgivelser
- Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn
- Ingierstrand
- Gjersjøen med omgivelser

#### HENSYNSSONE H570\_4 HISTORISKE VEIFAR

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

#### HENSYNSSONE H570\_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

#### HENSYNSSONE H570\_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

##### Kråkstad kirkested

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

##### Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

#### HENSYNSSONE H570\_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570\_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570\_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

## § 25 Båndleggingssoner

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

#### HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE

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

### § 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

#### HENSYNSSONE H720-1

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

#### HENSYNSSONE H720-2

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

#### HENSYNSSONE H720-3

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

#### HENSYNSSONE H720-4

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

#### HENSYNSSONE H720-5

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

#### HENSYNSSONE H720-6

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

#### HENSYNSSONE H720-7

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

#### HENSYNSSONE H720-8

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

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

#### HENSYNSSONE H730

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

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

### § 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

#### HENSYNSSONE H740

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

## § 26 Gjennomføringssoner

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

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

#### HENSYNSSONE H810\_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

#### HENSYNSSONE H810\_2 ORMERUDVEIEN

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

#### HENSYNSSONE H810\_3 FLØYSBONN

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

#### HENSYNSSONE H810\_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

#### HENSYNSSONE H810\_5 BERGHAGAN

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

#### HENSYNSSONE H810\_6 ØSTRENG GÅRD

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

#### HENSYNSSONE H810\_7 VARDÅSVEIEN

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

#### HENSYNSSONE H810\_8 KIRKEVEIEN NORD

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

#### HENSYNSSONE H810\_9 SKORHAUGÅSEN

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

**HENSYNSSONE H810\_10 SKI ØST**

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

**HENSYNSSONE H810\_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**

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

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

**HENSYNSSONE H820\_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD**

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

**HENSYNSSONE H820\_2 ORMERUDVEIEN**

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

**HENSYNSSONE H820\_3 FLØYSBONN**

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

**HENSYNSSONE H820\_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE**

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

**HENSYNSSONE H820\_5 BERGHAGAN**

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

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

**HENSYNSSONE H820\_6 ØSTRENG GÅRD**

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

**HENSYNSSONE H820\_7 VARDÅSVEIEN**

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

**HENSYNSSONE H820\_8 KIRKEVEIEN NORD**

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

**HENSYNSSONE H820\_9 SKORHAUGÅSEN**

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

**HENSYNSSONE H820\_10 SKI ØST**

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering. Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved “arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde” skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.



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

HENSYNSSONE H820\_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

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

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ							
Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
0	0	129	423	240	65	244	124
0	1	129	424	240	74	244	133
88	1	131	1	240	78	244	156
90	2	131	2	240	94	244	158
90	4	131	55	240	131	244	187
90	5	131	64	240	140	244	264
90	13	131	79	240	156	244	279
95	17	131	110	240	178	244	309
107	2	132	39	240	178	244	336
107	247	132	116	240	178	244	537
123	8	132	174	240	226	244	551
123	11	133	1	240	258	131	44
123	15	133	5	240	281	133	9
123	20	133	301	242	8	133	12
123	70	134	5	243	11	133	21
123	78	134	65	243	38	133	176
123	81	134	183	243	53	133	228
123	128	134	219	243	99		
123	131	134	303	243	106		
123	139	145	5	243	271		
123	140	146	3	243	860		
123	141	240	14	243	1307		
123	152	240	19	244	24		
123	158	240	21	244	57		
123	189	240	32	244	64		
123	208	240	40	244	65		
129	389	240	45	244	79		
129	422	240	46	244	97		

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ															
Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175
10	49	60	39	131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57		
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5

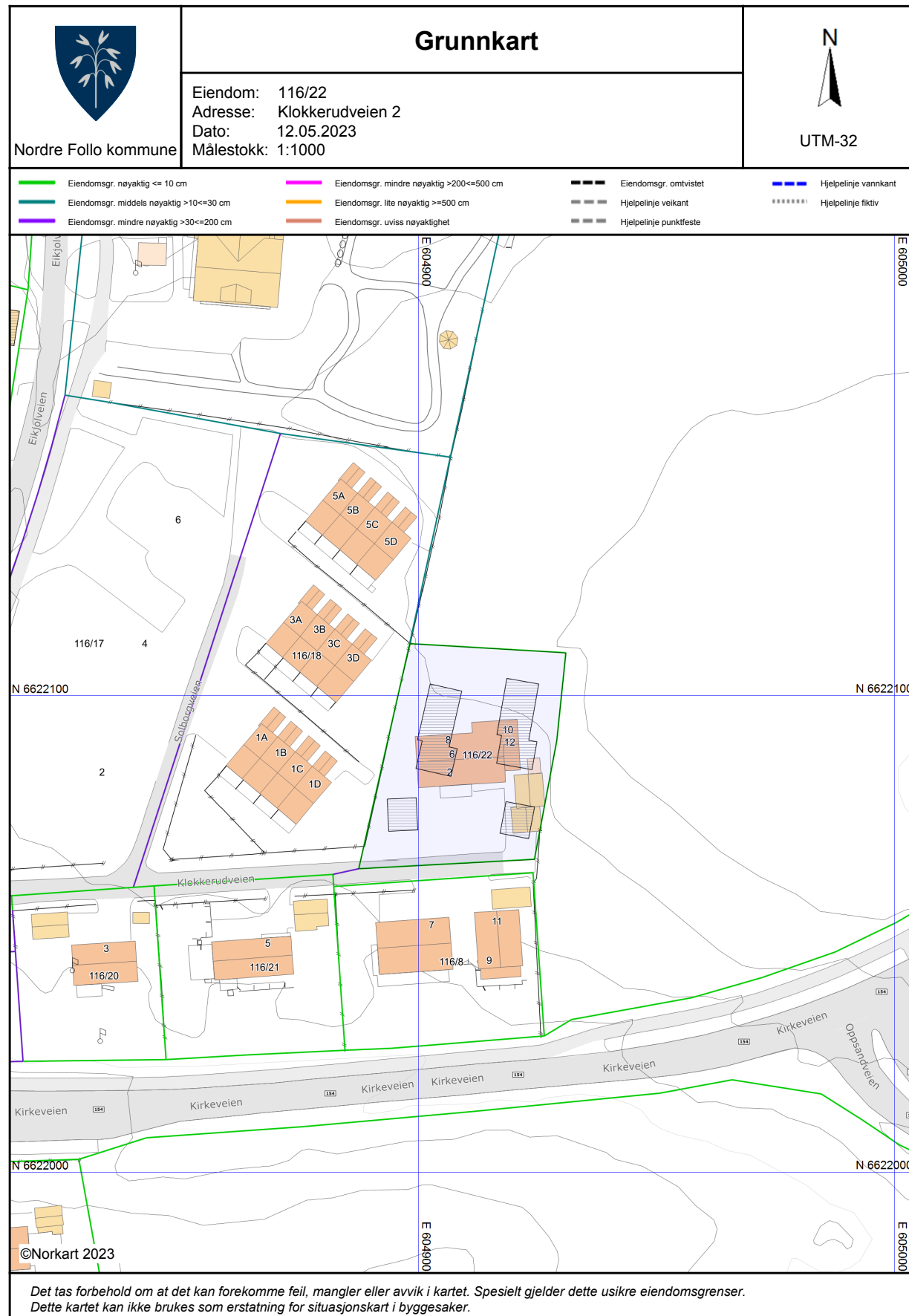
HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)															
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.	
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85	
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86	
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87	
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88	
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89	
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90	
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91	
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92	
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93	
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94	
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95	
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98	
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99	
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100	
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102	
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103	
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104	
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105	
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106	
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107	
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108	
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109	
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110	
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111	
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112	
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113	

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)														
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	310	14
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	310	19
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	310	21
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	310	22
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	310	24
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	310	25
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	310	27
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	310	28
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	310	29
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	310	30
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	310	31
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	310	36
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	310	39
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	310	43
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	310	44
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	310	45
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	310	47
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	310	48
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	310	49
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	310	50
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	310	51
137	1	220		137	1	249		137	1	277	0	137	310	52
137	1	221		137	1	250		137	1	278	8	137	310	53
137	1	222		137	1	251		137	1	279	10	137	310	56
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	57

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)														
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	801	0		240	843	0		247	232	0		247	259	0
240	558	0		240	844	0		247	233	0		247	260	0
240	578	0		240	845	0		247	234	0		247	261	0
240	580	0		240	846	0		247	235	0		247	262	0
240	587	0		240	847	0		247	236	0		247	263	0
240	588	0		240	848	0		247	237	0		247	270	0
240	589	0		240	849	0		247	238	0		247	271	0
240	592	0		240	850	0		247	240	0		247	272	0
240	593	0		240	851	0		247	241	0		247	273	0
240	594	0		240	852	0		247	242	0		247	274	0
240	595	0		240	853	0		247	243	0		247	275	0
240	596	0		240	854	0		247	244	0		247	276	0
240	597	0		240	855	0		247	245	0		247	278	0
240	598	0		240	856	0		247	246	0		247	279	0
240	599	0		240	857	0		247	247	0		247	280	0
240	600	0		240	858	0		247	248	0		247	281	0
240	601	0		240	859	0		247	249	0		247	282	0
240	602	0		240	860	0		247	250	0		247	283	0
240	603	0		247	174	0		247	251	0		247	284	0
240	604	0		247	188	0		247	252	0		247	285	0
240	605	0		247	189	0		247	253	0		247	286	0
240	606	0		247	227	0		247	254	0		247	287	0
240	839	0		247	228	0		247	255	0		247	288	0
240	840	0		247	229	0		247	256	0		247	289	0
240	841	0		247	230	0		247	257	0		247	290	0
240	842	0		247	231	0		247	258	0		247	291	0









Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 597,90 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6622087,33	Øst	604909,24
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6622063,7	604887,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			48,46	
2	6622065,69	604924,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,94	
3	6622090,57	604929,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			25,32	
4	6622109,04	604930,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			18,57	
5	6622110,96	604898,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,85	

Ark. 504.4/18

Vedtatt av  
Ski kommunestyre  
i møte 21.06.89.

Endret §4 vedtatt  
av kommunestyret  
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KONTRA OG SKOGHUS

Reguleringsplankart stadfestet 15.04.61  
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 15.04.61

Dato: 21.11.88

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:  
-byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse  
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse  
-offentlig trafikkområde  
-friområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.  
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

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

c. Lekeplasser

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

d. Atkomst

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



### e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

### f. Bebyggelsens utforming

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

### g. Disposisjon

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det., dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

## § 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

### DEFINISJONER

**Frittliggende småhusbebyggelse** er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. **Sekundærleilighet** er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m<sup>2</sup>. Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.

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

### a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

### b. Tomteutnyttelse

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

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

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m<sup>2</sup> for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m<sup>2</sup> pr. boenhet.

### c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

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

### d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m<sup>2</sup>. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m<sup>2</sup> eller 500 m<sup>2</sup> for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

### e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m<sup>2</sup>. Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

### f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

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

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

### g. Estetikk

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

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

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

### h. Ubebygd areal

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

### i. Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

## § 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

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

### b. Tomteutnytting

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

### c. Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6.00 m. Maksimal mønehøyde er 8.50 m. Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

#### d. Krav til samlet plan

Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.

Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.

Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

#### e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m<sup>2</sup> dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønstre. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

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

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

#### f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

### § 8. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Før utbygging i dette området skal det foreligge en ny reguleringsplan med bestemmelser som angir nærmere om bebyggelsens art og utforming.

### § 12. FRIOMRÅDE

Innen friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod og liknende er ikke tillatt.

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonsevisning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 91239000

**Adresse:**        Klokkerudveien 2, 1400 Ski

**Betegnelse:**    GNR 116, BNR 22 i Nordre Follo kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold    ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**





PARTNERS.NO