Ark. L12/201207

Vedtatt av
Ski kommunestyre
21.3.2018



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING EIKELI VEST

Planens formål
Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger og barnehage.

Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart datert 16.4.2018.

§ 1 PLANKART OG PLANAVGRENSNING
Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: 0213-201207 På grunnen/vannoverflaten Planområdets avgrensning er vist i plankartet.

§ 2 AREALFORMÅL
Området reguleres til:

a) Bebyggelse og anlegg

- 1112 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse — Felt BKS1 og BKS2
- 1113 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse — Felt BBB1 til BBB4
- 1119 Garasjeanlegg for boligbebyggelse — Felt BG
- 1161 Barnehage — Felt BBH
- 1600 Uteoppholdsareal, uteoppholdsareal_f — Felt f_BUT1 og f_BUT2
- 1610 Uteoppholdsareal, lekeplass_f — Felt f_BLK1 og f_BLK2

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2000 Veg_o — Felt o_VEG1 og o_VEG2
- 2012 Fortau_o — Felt o_SF1
- 2015 Gang- og sykkelvei_o — Felt o_SGS
- 2018 Annen veggrunn, tekniske anlegg_o
- 2019 Annen veggrunn, grøntareal
- 2800 Kombinerte formål for samferdsel_o — Felt o_SKV/SGS
- 2800 Kombinert formål for samferdsel_f — Felt f_SKV/SGS
- 2080 Parkering — Felt f_SPA

c) Landbruks- natur og friluftsområder

- 5100 LNF — Felt L

§3 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

a) Sikrings-, støy og faresone
- 140 Frisiktsone

b) Sone med angitte særlige hensyn
- 560 Bevaring naturmiljø Felt H560_
- 720 Båndlegging etter lov om naturvern Felt H720_

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Adkomst
Adkomst er vist med piler på plankartet.

4.2 Offentlige trafikkområder
Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveier og tiltak på veianlegg skal godkjennes av kommunen.

4.3 Vann og avløp
Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

4.4 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Trygge og åpne flomveier skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

4.5 Parkeringsplasser
Det skal avsettes minimum 1,2 plasser / maksimum 1,5 plasser beboerparkering + 0,3 gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være minst 2,5 m x 5,0 m.

For blokkbebyggelse skal parkering skje i parkeringskjeller / under terreng i det aktuelle byggeområde samt felles parkeringsplass f_SPA. Overflateparkering er ikke tillatt i BBB1-BBB4, med unntak av inntil 2 HC p-plasser som skal plasseres i tilknytning til innkjøringen til p-kjeller.

Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

For konsentrert småhusbebyggelse skal parkering skje innenfor det aktuelle byggeområde.

Minst 10 % av parkeringsplassene i parkeringskjellere skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis eller inngang. Hver biloppstillingsplass for funksjonshemmede skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m. Biloppstillingsplasser for funksjonshemmede skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

Alle parkeringsplasser på terreng skal anlegges med permeable dekker. Utendørs fellesanlegg for parkering skal ha grøntarealer og beplantning.

Det skal etableres minst to sykkelplasser pr. boenhet i nær tilknytning til boligens inngang/heis.

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 50 % av plassene ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.

4.6 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankart. Tekniske anlegg og tiltak for fordrøyning av overvann tillates utenfor byggegrensene.

4.7 Avfall

På feltene BBB1 - BBB4 skal det etableres egne nedgravde avfallsanlegg knyttet til det enkelte felt.

Anleggene skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende veileder fra Follo Ren. Avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense men skal ligge innenfor formålsgrense for bolig.

Det skal plasseres beholder for glass og metallemballasje i planområdet. Boliger på felt BKS1 skal kunne benytte avfallsanlegget på BBB4, boliger på felt BKS2 skal kunne benytte avfallsanlegget på BBB2

4.8 Støy

Grenseverdiene i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442, skal legges til grunn.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for boliger på felt BBB4 og barnehage på felt BBH skal det foreligge detaljerte støyberegninger samt planer for eventuelle støyreduserende tiltak knyttet til støy fra Kråkstadveien.

4.9 Vegetasjon
Ny vegetasjon skal være tilpasset stedet og stedets karakter. Der hvor det etableres nye vegetasjonssoner skal det i hovedsak benyttes plantearter som er naturlig forekommende på stedet, fortrinnsvis eik. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares. Eksisterende eiketrær vist på plankartet skal bevares.

4.10 Universell utforming
Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Avvik fra kravene til UU for felles og offentlig anlegg kan vurderes av hensyn til terrengets naturlige topografi.

Minimum 50 % av boligene på eiendommen skal utformes som tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på boligens inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

4.11 Minste uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Hver bolig skal minimum ha 5 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen, i form av balkonger, terrasser eller forhager.

Felles uteoppholdsareal skal etableres med de kvalitetskrav som fremgår av kommuneplan for Ski 2011-2022 § 11 på det enkelte byggeområde, i tillegg til fellesområder vist på plankartet. Totalt minste uteoppholdsareal til felles bruk skal være 50 m^2 pr bolig i blokk og 25 m^2 pr. bolig i konsentrert boligbebyggelse.

Andel uteoppholdsareal som kan tilfredsstilles i fellesområder begrenses til:

- BBB1 = inntil 1/3 = 700 m² i BUT1
- BBB2 = inntil ½ = 1 200 m² i BUT1
- BBB3 = inntil 2/3 = 1 100 m² i BUT1
- BBB4 = inntil 1/3 = 800 m² i BUT2

Felles uteoppholdsareal skal ha en gunstig beliggenhet i forhold til sol, og skal kunne benyttes av ulike aldersgrupper. Det skal etableres visuell skjerming mellom private uteoppholdsarealer på bakken og felles utearealfunksjoner. Avstanden mellom felles uteoppholdsareal og boliger / privat uteoppholdsareal skal være minst 2 m.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal opparbeides med bestandige og robuste materialer, og beplantes med tanke på årstidsvariasjon.

Arealet som kan regnes som felles uteoppholdsareal må ikke være brattere enn 1:5.

4.12 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle feltet. Planen skal inneholde en beskrivelse av uteareales som viser hvordan krav til uteareal og lekeplasser oppfylles. Utomhusplanen skal vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng med koter (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger) - tiltak for overvannshåndtering
- lekearealer
- atkomst
- parkering for bil og sykkel
- garasjer
- internt vegnett
- bebyggelsens form og plassering
- gangveier
- utforming og plassering av nedkjøringsrampen til p-kjeller
- andre nødvendige funksjoner som renovasjon m.m.

Søknad om rammetillatelse skal også inneholde soldiagram som redegjør for solforholdene på utearealene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for delområde med tilhørende fellesområder, inkludert plan for utforming og opparbeidelse av felles lekeplasser. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

4.13 Nettstasjoner og energisentraler
Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler. Nettstasjoner kan ligge innenfor formålsgrensen for bolig og inngår ikke i utregning av BYA/BRA.

4.14 Estetikk og utforming
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygning, og ha variert materialbruk. Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Ny bebyggelse skal utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene, og skal mht volum, høyder, materialer og farger utformes på en måte som gir området et helhetlig preg.

Ny bebyggelse skal ha en material- og fargebruk som virker dempende. Tiltak innad i feltet skal etterstrebe å ha et samlende uttrykk.

Svalganger tillates ikke.

4.15 Blå/grønn faktor
Innenfor planområdet skal det beregnes en blå/grønn faktor på 0,8.

4.16 Lekeplasser
Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold, være av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad

bevares og integreres. Det skal utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplassene, disse skal godkjennes av kommunen sammen med søknad om rammetillatelse for boliger.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens bestemmelser §12 (Kommuneplan for Ski 2011-2022).

4.17 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås.

Terrenget skal bearbeides på en måte som gjør at høye forstøtningsmurer og fjellskjæringer unngås. Bebyggelsen kan med fordel brukes for å ta opp høydeforskjell.

Den visuelle virkningen av eventuelle forstøtningsmur skal tones ned ved material- og fargebruk, beplanting i forkant, tilbakefylling av terreng e.l. Behovet for og utforming av forstøtningsmurer og fjellskjæringer må bli vurdert og godkjent av kommunen ved rammesøknad.

Eventuelle skjæringer og fyllinger skal opparbeides med stedegen vegetasjon og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Det må sikres tilstrekkelig areal slik at det kan gjenetableres vegetasjon inkludert nye større trær og tregrupper.

4.18 Miljøoppfølging

Det skal lages en miljøoppfølgingsplan som skal sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse. Rammetillatelse kan ikke behandles før miljøoppfølgingsplanen er godkjent av kommunen.

4.19 Svartelistede arter

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistede arter skal kartlegges før anleggsstart.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

5.1 Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser vist i plankart. Parkeringsanlegg under terreng eller med uteareal på tak medregnes ikke i BYA.

Boligene i området skal være av varierende størrelse, og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m² BRA.

5.2 Område for blokkbebyggelse (BBB1-4)

Felles for BBB1-BBB4

Bygningsmassen skal deles opp i flere mindre bygg i hvert felt. Avstand mellom bygg over terreng skal være minst 8 m. Arealet mellom bygningene skal ha grønt preg. Den visuelle

virkningen av eventuelt forstøtningsmur mellom bygningene skal tones ned ved material- og fargebruk, beplanting, tilbakefylling av terreng e.l.

I felt BBB1 og BBB4 tillates det maksimalt 24 meter bygningslengde på byggets hovedvolum.
I felt BBB2 og BBB3 tillates det maksimalt 28 meter bygningslengde på byggets hovedvolum.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 2,0 m over bygningens gesimshøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. For trapp og heisrom er tillatt høyde 4 m over gesimsen dersom taket skal brukes til takterrasse. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

Parkeringskjeller skal ligge helt under bakken. Eventuell unntak kan vurderes. Andelen av p-kjeller som stikker over bakken skal i så fall være maks 1m.

BBB1: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 17 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 132. Maks tillatt % BYA = 30 %.

Innenfor området skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

Det skal sikres skjermende beplantning mot jordbruksarealet vest for BBB1.

BBB2: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 18 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 131. Maks tillatt % BYA = 35 %. Øverste etasje skal være tilbaketrukket med min. 2 meter fra vestvendt fasade.

Innenfor området skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

BBB3: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 19 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 140. Maks tillatt % BYA = 35%. Øverste etasje skal være tilbaketrukket med min. 2 meter fra vestvendt fasade.

Innenfor områdene skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

BBB4: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 145. Maks tillatt % BYA = 30 %.

Innenfor området skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

5.3 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

BKS 1: I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med høyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 120. Maks tillatt % BYA = 35 %.

Bruksarealet på øverste tillatte etasje skal maksimalt utgjøre 60% av underliggende etasjers bruksareal.

Det skal minimum avsettes 5 m² pr. boenhet til inngangslekeplass innenfor området.

Det skal sikres skjermende beplantning mot jordbruksarealet vest for BKS1.

Rekkehus skal ha en maks lengde på 28 m.

BKS 2: I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med høyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 134. Maks tillatt % BYA = 30 %.

Bruksarealet på øverste tillatte etasje skal maksimalt utgjøre 60% av underliggende etasjers bruksareal.

Det skal minimum avsettes 5 m² pr. boenhet til inngangslekeplass innenfor området.

5.4 Område for barnehage (BBH)
I området kan det oppføres barnehage med høyde inntil 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Takets høyeste punkt skal ikke overstige kote 140. Maks tillatt % BYA = 25 %.

5.5 Uteområde (f_BUT 1 og f_BUT 2)
Uteområdene skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser §§ 11 (utearealer ved boliger) og 12 (lekeplasser), kommuneplan for Ski 2011-2022. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

I forbindelse med rammesøknaden for det enkelte utbyggingsområde må det utarbeides en plan som viser hvordan BUT1 og BUT2 skal opparbeides / brukes. Planen skal godkjennes av kommunen.

Innenfor områdene kan det tillates oppført anlegg knyttet til lokal el-forsyning/distribusjon og mindre konstruksjoner knyttet til bruken som uteoppholdsareal og nærlekeplasser.

BUT1: Arealet omfatter felles uteoppholdsareal og område for gjenåpning av bekk. Tidligere fyllinger og innplantet granskog bør fjernes og edelløvskog gjenetableres. Det tillates ikke inngrep som kan forringe naturverdiene i dette området. Området skal være felles for BBB1-BBB4 og BKS1-BKS2. Det er ikke tillatt med større terrengendringer.

Eventuell gjenåpning av bekk forutsetter at tiltaket nærmere utredes og godkjennes av kommunen.

BUT2: Det skal opparbeides en nærlekeplass på området. Eksisterende eiketrær som vist på plankartet skal bevares, fristilles og overlates til fri utvikling.

Det tillates etablert anlegg for håndtering av overvann og nødvendig skjerming mot trafikkstøy. Område skal være felles for BBB3-BBB4 og BKS2.

5.6 Lekeplasser (f_BLK1 og f_BLK2)

Lekeplassene skal bli opparbeidet iht. kravene i kommuneplanens arealdel § 12.

BLK1: Området BLK1 skal opparbeides og benyttes til nær- og strøkslekeplass. Det tillates etablert nedgravd fordrøyningsanlegg for overvann i området. Området skal være felles for BBB1-BBB4 og BKS1-BKS2.

BLK2: Området BLK2 skal opparbeides og benyttes til nærlekeplass. Området skal være felles for BBB1-BBB3.

5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur
o_VEG1, o_SKV/o_SGS og o_SGS: Skal prosjekteres og opparbeides iht. Ski kommunes vei-norm. Veigrunn skal være fradelt og overdras kommunen vederlagsfritt ved overtakelse av vei.

Langs veien o_veg 1 må det plasseres noen hvileplattformer / benker ved siden fortauet, for eksempel ved profil 100, 200 og 300.

f_SPA: Parkeringsanlegget er felles for feltene BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4. Parkeringsanlegget skal anlegges med permeable dekker. Det skal sikres skjermende beplantning mot eiendomsgrensen i syd. Minste avstand mellom opparbeidet felles parkeringsplass f_SPA og eiendomsgrensen er 2 m.

5.8 Område for garasjeanlegg til boliger (BG)
I området kan det oppføres parkeringsplasser for bil og sykkel, boder og garasjeanlegg for felt BKS1. Garasjeanlegget og boder skal legges mot eiendomsgrense i syd og utformes slik at det danner en støyskjerm mot tunet syd for feltet. Det forutsettes skjerming mot hele eiendomsgrensen i syd. Videre forutsettes det skjermende beplanting mot dyrka mark i vest. Arealet i en avstand på 2 m fra eiendomsgrensen i syd skal holdes fri for enhver form for vegetasjon, bygg og anlegg.

§6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE
Det tillates ikke tiltak som er i konflikt med verdifulle områder for flora og/eller fauna.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone
Innenfor viste frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående trær som ikke hindrer frisikten kan tillates.

7.2 Bevaring naturmiljø (H560)
Det tillates ingen tiltak eller bruk som kan redusere verdien av naturtypen.

Arealet omfattet av hensynssonen skal inngjerdes / fysisk avsperres i anleggsperioden før utbyggingen i felt BB1 kan igangsettes.

7.3. Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)
For området gjelder forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Arealet omfattet av hensynssonen skal inngjerdes / fysisk avsperres i anleggsperioden før utbyggingen i felt BB1 kan igangsettes.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Generelle rekkefølgekrav
Nye områder kan ikke tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek i samsvar med godkjent utomhusplan
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

8.2 Uteoppholdsareal med nærlekeplass
f_BUT1 (uteoppholdsareal) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for feltene BBB1 og BBB2.

f_BUT2 (uteoppholdsareal med nærlekeplass) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan inkludert støyvoll før det gis brukstillatelse for felt BBB3 og BBB4.

8.3 Lekeplass
f_BLK1 (strøkslekeplass) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før første brukstillatelse i felt BBB1 til BBB4 kan gis.

f_BLK2 (nærlekeplass) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før første brukstillatelse i felt BBB1 og BBB2 kan gis.

8.4 Vann, avløp, vei, gang- og sykkelvei
Før det gis brukstillatelse for boliger i Feltene BKS1 og BBB1 – BBB4 skal vann og avløp være opparbeidet iht. plan. Vei og gang-/sykkelvei skal være opparbeidet foruten siste asfaltlag dersom den benyttes som anleggsvei i byggefasen.

Siste asfaltlag legges før offentlig vei overtas av kommunen.

8.5 Parkering
Felt f_SPA (parkering) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for felt BBB1 - BBB4.

8.6 Kryss veg 1/ Kråkstadveien
Før det gis brukstillatelse for felt BBB1-BBB4 skal kryss mellom ny atkomstvei «veg 1» og Kråkstadveien være opparbeidet i tråd med Statens Vegvesens føringer. Dette inkluderer krysning av Kråkstadveien for gående og syklende.

8.7 Geotekniske forhold
Lokalstabiliteten for planlagte byggetiltak, inkludert anleggsfasen skal vurderes av geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekteringsfasen. Før det søkes om igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn skal område- og lokalstabilitet vurderes og dokumenteres