

# Detaljplanbestemmelser for Aurheim

## Gnr.192/ bnr.10, 929, 930, m.fl.

---

PlanID 302620210008

Saksnummer 21/02978

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for sentrumsutvikling og oppføring av boligbebyggelse, både blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsarealer.

### 2. Arealformål og hensynssoner

---

Området reguleres til følgende formål:

#### 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112) – felt BK1-12
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) – felt BB1
- Sentrumsbebyggelse (1130) – felt SF1
- Energianlegg/ trafo (1510) – felt f\_EA1-4
- Avløpsanlegg (1542) – felt o\_AV1
- Renovasjonsanlegg (1550) – felt f\_RA1-8
- Lekeplass (1610) – felt f\_LEK1-6

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

- Kjøreveg (2011), felt o\_KV1a, o\_KV1b, o\_KV1c, o\_KV1-6
- Fortau (2012) – felt o\_FO1-5
- Gatetun (2014) – felt o\_GT1
- Gang- og sykkelvei (2015) – felt o\_GS1-8
- Annen veggrunn teknisk anlegg (2018) – felt AVT
- Annen veggrunn grøntareal (2019) – felt AVG

#### 2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

- Turdrag (3030) – felt o\_TD1-2
- Friområde (3040) – felt o\_FRI1-4
- Vegetasjonsskjerm (3060) – felt o\_VS1-2

#### 2.4 Hensynssoner (pbl § 12-5 nr.6)

- Frisikt (H140)
- Skred- og rasfare (H310\_1)

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 3.1 Universell utforming (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

- a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealer. Det gjøres unntak for turstier i turdrag og friområder, der terrengets topografi ikke tillater universell utforming.
- b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

### 3.2 Estetiske krav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- a. Bebyggelse, anlegg og uteområder skal ha gis en tidsriktig og god estetisk utforming, i samspill med landskap, terreng, vegetasjon og naturmiljø. Bebyggelsens plassering, form, volum og material- og fargevalg skal ta hensyn til omgivelser.
- b. Skjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende og ryddig utseende ved opparbeidelsen.
- c. Frittliggende nettstasjon skal behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.
- d. Renovasjonsanlegg skal skjermes fra bebyggelse og felles uteoppholdsarealer ved beplantning.

### 3.3 Overvannshåndtering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 3)

Overvannshåndtering skal baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal håndteres iht. 3-leddstrategien. Avrenning fra mindre regn skal fanges opp og infiltreres, avrenning fra større regn skal forsinkes og fordrøyes og for avrenning fra ekstremregn skal det sikres trygge flomveger. Det skal legges opp til magasinerings og infiltrering nærmest kilden samt at sikkerhet mot erosjon ivaretas. Det skal benyttes en klimafaktor på min. 1,5, og grønn overflatefaktor, GOF, skal minimum være 0,5.

### 3.4 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med gjeldende krav. Det skal benyttes nedgravde løsninger. Plassering og dimensjonering av renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

### 3.5 Parkering og trafikkregulerende tiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

- a. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende norm:

Boligtype	Min./Maks.antall bil-plasser	Merknad	Sykkelplasser
1-2 roms leilighet	1,0	1 p-plass i garasje	1 sykkel plass
2-3roms leilighet	1,1	1 p-plass i garasje	1 sykkel plass
3-4 roms rekkehus	1,2	1 p-plass i garasje	2 sykkel plasser
	2,0	1 p-plass i garasje/carport	2 sykkel plasser

- b. Minimum 5% av bilparkeringsplassene skal være reservert for bevegelseshemmede.
- c. Parkering for bil i felt BB1 og SF1 skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Inntil 20 bilparkeringsplasser til sammen for felt BB1 og SF1 tillates etablert på terreng.
- d. Det skal være tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.
- e. I felt BK1-12 skal parkeringsplasser etableres på egen tomt. I tillegg til disse kan det etableres gjesteparkeringsplasser på fellesarealer.
- f. Minimum 50% av sykkelplassene skal etableres under tak. I felt BB1 og SF1 kan 1 sykkel per leilighet plasseres i egen sportsbod.
- g. Sykkelparkering på terreng skal ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet.

### 3.6 Støy

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 3)

- a. Støynivå på uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenser i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2021, tabell 2.
- b. Alle boenheter som er utsatt for støynivå på fasade som overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 skal være gjennomgående og ha tilgang til stille side. Minst 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal ha vindu mot stille side.

### 3.8 Naturmiljø

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tid gjeldende Fremmedartsliste.

### 3.9 Matjord

- a. Matjordlag som fjernes i forbindelse med realisering av planområdet skal brukes til opparbeidelse av grøntområder innen planområdet samt forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon ihht. matjordplan. Ved utarbeidelse av matjordplan skal det prioriteres omfordeling av matjordlaget til arealer hvor det drives jordbruk eller som skal benyttes til jordbruk.
- b. Jordbruksarealene skal brukes til jordbruksdrift inntil arealet tas i bruk til annet formål.

### 3.10 Eierform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 14)

- a. Fremtidig eierform framkommer av plankartet. Områder som skal være offentlige er angitt på plankartet med ingress o\_ foran feltnavn. Felles områder er angitt med ingress f\_ foran feltnavn.
- b. Områder regulert til «Annen veggrunn-tekniske anlegg» og «Annen veggrunn grøntareal» skal ha samme eierskap som tilgrensende kjøreveg.

## 4. Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

---

### 4.1 Type bebyggelse og plassering (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- a. Innenfor felt BK1-12 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, herunder boliger sammenbygd i kjeder eller rekker, to-mannsboliger og firemannsboliger, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.
- b. Innenfor felt BB1 tillates oppført blokkbebyggelse. Ubebygde deler av feltet skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides som en del av tilgrensende leke- og uteoppholdsarealer.
- c. Innenfor felt SF1 tillates oppført sentrum-/ leilighetsbebyggelse. I 1.etg. mot gatetun skal det innpasses lokaler for næring/ forretning/ bevertning / tjenesteyting.
- d. Ubebygde deler av felt BB1 og SF1 skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides som en del av tilgrensende leke- og uteoppholdsarealer.
- e. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.
- f. Bebyggelse under terreng i felt BB1 og SF1 skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense # 2 angitt på plankartet.
- g. Parkeringsplasser, sykkelparkering, trapper, ramper, forstøtningsmurer, lokale støyskjerm og mindre uteoppholdsarealer tilhørende boliger i 1.etg. tillates etablert utenfor viste byggegrense. Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates oppført inntil 2,5 m utenfor byggegrense.
- h. Bebyggelsen i felt BK6 skal plasseres slik at det sikres en forbindelse mellom friområde o\_FRI1 og henholdsvis kjørevei o\_KV5.
- i. Bebyggelsen i felt BK7 skal plasseres slik at det sikres en forbindelse mellom turdrag TD1 og o\_KV5.

- j. Bebyggelsen i BK8 skal plasseres slik at det sikres en forbindelse mellom o\_KV5 og lekeplasser f\_LEK4.

#### 4.2 Utnyttelse (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- a. Tillatt grad av utnyttelse er påført plankartet.
- b. Grad av utnyttelse beregnes feltvis.
- c. Parkeringsanlegg, boder, mv under bebyggelse/ terreng skal ikke skal medregnes i %-BYA.

#### 4.3 Høyder (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- a. Bebyggelsen innenfor felt BB1 og SF1 kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal avtrappes innenfor regulerte høyder vist på plankartet.
- b. Heis- og trappeoppbygg kan oppføres inntil 1,5 m over fastsatte kotehøyder for gesims, dog tillates heis- og trappeoppbygg som sikrer universell tilgjengelighet til takterrasser oppført inntil 4,5m over fastsatte kotehøyder for gesims.
- c. Takoppbygg og pergolaer kan utgjøre inntil 20% av underliggende takflate, og skal integreres i den samlede volumutformingen.
- d. Rekkverk for takterrasser kan oppføres med inntil 1,2 m over gesimshøyde. Rekkverk skal være transparent og/ eller tilbaketrukket min. 0,3 m fra fasaden.
- e. Bebyggelsen innenfor feltene BK 1-12 kan bygges med inntil 3 etasjer og oppføres med møne maks.9,5 m og gesims maks. 8 m. Ved pulttak eller flate tak tillates maks. 9,5 m gesims. Gesims- og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### 4.4 Utforming av bygg (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- a. Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og utearealer. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper.
- b. Lange fasader i felt SF1 og BB1 skal behandles slik at man unngår monotoni, ved sprang i fasadeliv og/ eller variasjon i høyde og materialbruk.
- c. Lukkede fasader mot gatetun/gate i felt SF1 og BB1 tillates ikke.
- d. Ny bebyggelse i felt SF1 og BB1 skal ha flate tak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- e. Over parkeringskjelleren skal det være terrengoverdekning/ markdekke med en min. jorddybde på 0,5 m.
- f. Ny bebyggelse i felt BK1-12 tillates oppført med alle typer takform, inkludert flatt, forutsatt av takform innenfor samme rekke eller gruppe er ensartet.

#### 4.5 Boligkvalitet og boligsammensetning (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

- a. Det skal være en variert boligsammensetning.
- b. Alle boenheter skal ha minst et soverom til en stille fasade (< 55 dB Lden), skjermet mot støy fra veitrafikk.
- c. Hver bolig skal ha et privat uteoppholdsareal, skjermet mot støy.

#### 4.6 Lek- og uteoppholdsareal (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

- a. Det skal avsettes minimum 20 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal per boenhet. Arealene til uteopphold skal ikke være støyutsatt.
- b. Private takterrasser og balkonger over 5m<sup>2</sup> samt felles takterrasser medregnes i utearealene for boligene i felt SF1 og BB1.
- c. Uteoppholdsareal for boligene i felt BK1-12 etableres på egen tomt, på terreng, balkong og/eller takterrasser.

- d. Utearealene i gårdsrommene i felt SF1 og BB1 skal tilrettelegges for lek og opphold og skal opparbeides med variert beplanting og belysning. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 10% av det felles utearealet på terreng/ lokk over terreng. Overflater, belysning, møblering og beplanting skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.
- e. Nærlekeplass for boligene i felt SF1 og BB1 opparbeides i gårdsrommene og dimensjoneres etter kommunens norm, herunder minimum 300 m<sup>2</sup>/ 50 boliger. Lekearealene skal beregnes samlet for feltene SF1 og BB1.
- f. Felt f\_LEK1–5 opparbeides som nærlekeplass for boligene i felt BK1–4 og BK6–12.
- g. Felt f\_LEK6 opparbeides som grendelekeplass for alle boligene i planområdet.
- h. Lekearealene skal ikke være støyutsatt. De skal ha en hensiktsmessig arrondering, ligge på terrengnivå og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker.
- i. Lekeplasser skal utstyres med lekeapparater og sittemuligheter/benker.
- j. Grendelekeplass skal opparbeides som et sentralt lekeområde for barn i ulike alder og skal innby til ulike former for fysisk aktivitet. Området skal inneholde lekeapparater, møteplass med sittemuligheter, trær, steiner og lignende naturelementer.

## 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ( § 12–5 nr. 2)

### 5.1 Kjøreveg, felt o\_KV1a–1c, o\_KV1–6

- a. Felt o\_KV1–6 reguleres til kjøreveg. Kjøreveg skal ha fast dekke. Teknisk plan datert 21.04.2022 skal ligge til grunn for opparbeidelse av veg.
- b. Veibelysning skal være iht. veibelysningsnormal for Aurskog–Holland kommune.
- c. Adkomstpiler vist på plankartet er retningsgivende for avkjørsler, men kan forskyves for å tilpasses bebyggelsen.

### 5.2 Fortau, felt o\_FO1–5

- a. Felt o\_FO1–5 reguleres til fortau. Fortau skal ha fast dekke. Teknisk plan datert 21.04.2022 skal ligge til grunn for opparbeidelse av fortau.

### 5.3 Gatetun, felt o\_GT1

- a. Felt o\_GT1 reguleres til gatetun. Området tilrettelegges for «shared space» og skal kunne brukes til adkomst for biler, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, parkering for besøkende, gang- og sykkelveg. Myktrafikkantene skal prioriteres.
- b. Detaljplan skal ligge til grunn for opparbeidelse av gatetun.
- c. Gatetunet skal gis en helhetlig utforming, med robuste detaljer og materialer av god kvalitet. Møblering og gatebelegg skal fungere strukturerende for gatetunets bruk.

### 5.4 Gang- og sykkelvei, felt o\_GS1–8

- a. Felt o\_GS1–8 reguleres til gang- og sykkelvei. Vegene skal ha fast dekke.
- b. Gang- og sykkelvei o\_GS2 og o\_GS6 samt del av o\_GS1 skal kunne brukes av utrykningskjøretøy.
- c. Utrykningskjøretøy tillates å snu over gang- og sykkelvei o\_GS1.
- d. Gang- og sykkelvei o\_GS2–5 skal legges naturlig i terrenget.

### 5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg felt o\_AVT

- a. Områder avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg uten egen benevnelse på plankartet skal opparbeides som del av tilliggende veianlegg og skal beplantes/ tilsås.
- b. Arealene skal benyttes til grøfter og på egnede steder til snøopplag.

### 5.6 Annen veggrunn – grøntareal felt o\_AVG

- a. Områder avsatt til annen veggrunn – grøntareal uten egen benevnelse på plankartet skal opparbeides som del av tilliggende veianlegg og skal beplantes/ tilsås.
- b. Arealene skal benyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter og på egnede steder til snøopplag.
- c. Arealene skal beplantes med lav vegetasjon som ikke er til hinder for trafikksikkerheten.

## 6. Grønnstruktur (§ 12–5 nr. 3)

### 6.1 Turdrag o\_TD1–2

- a. Området skal etableres som vist på plankartet, og skal beplantes med vegetasjon med lavt skjøtselsnivå.
- b. Det skal etableres åpen overvannshåndtering i ravinen.
- c. Innenfor området kan det gjøres enkle tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av området.
- d. Formålsgrenser mellom gang-/sykkelveien i henholdsvis felt o\_GS3 og o\_GS4 og turdrag felt o\_TD1 kan fravikes noe fra det som fremgår av plankartet, for at gang-/sykkelveien kan tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad.
- e. Formålsgrenser mellom gang-/sykkelveien i felt o\_GS5 og turdrag felt o\_TD2 kan fravikes noe fra det som fremgår av plankartet, for at gang-/sykkelveien kan tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad.

### 6.2 Friområde o\_FRI1–4

- a. Friområde felt o\_FRI1–4 skal opparbeides slik vist på plankart.
- b. Områdene skal beplantes med vegetasjon med lavt skjøtselsnivå.
- c. Innenfor felt o\_FRI1 kan det gjøres enkle tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av området og det kan etableres gang- og sykkelforbindelser som kobler o\_GS3 til felt BK6.
- d. Innenfor felt o\_FRI2 skal det opparbeides amfi/ akebakke og ballplass slik vist på illustrasjonsplan.
- e. Innenfor felt o\_FRI4 kan etableres gang- og sykkelforbindelse til Nordjordet felt B3.
- f. Innenfor felt o\_FRI4 tillates deponering av overskuddsnø i område markert med bestemmelsgrense #1.
- g. Formålsgrenser mellom gang-/sykkelveien i felt o\_GS3 og o\_GS4 og friområder i felt o\_FRI1 og o\_FRI2 kan fravikes noe fra det som fremgår av plankartet, for at gang-/sykkelveien kan tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad.

### 6.3 Vegetasjonsskjerm felt o\_VS1–2

- a. Eksisterende boligvei innenfor VS1 som gir adkomst til boliger i felt BK5 kan opprettholdes.
- b. Eksisterende bebyggelse innenfor VS1 kan opprettholdes. Det tillates å gjennomføre nødvendige arbeid for vedlikehold og fortsatt drift, herunder også påbygg i tråd med bestemmelser for felt BK5. Det tillates avvik fra støykrav på fasade for denne bebyggelsen.
- c. Innenfor felt VS1 kan det opparbeides nødvendige støyskjermingstiltak iht. støyvurdering for Nordjordet felt B3.

## 7. Bestemmelser til hensynssoner (§ § 12–6, 12–7 og 11–8)

### 7.1 Sikringssone frisikt (H140) (pbl § 11–8 a)

Innen disse sonene skal det til enhver tid være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Plassering av objekter, snølagring eller vekster som kan være til hinder for den frie sikt er ikke tillatt. Unntak kan ved behov gjøres for nødvendige smale objekter som skilt, stolper ol. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

## 7.1 Faresone ras- og skred (H310\_1) (pbl § 12-6)

Hensynssonene 310 viser området med ras- og skredfare innenfor planområdet. Geoteknisk rapport 1022974-01-RIG-NOT-001 skal følges i forbindelse med detaljprosjektering og utførelse av tiltak innenfor denne sonen. Sikkerhet mot skred for tiltak eller anlegg innenfor hensynssonen skal ivaretas for alle faser av utbyggingen.

## 8. Vilkår for gjennomføring

---

### 8.1 Utrednings- og dokumentasjonskrav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

#### 8.1.1 Områdestabilitet

Områdestabilitet for utbygging iht. LARK-modell datert 01.11.22 er dokumentert i geoteknisk rapport 1022974-01-RIG-NOT-001. LARK-modellen gjenspeiler illustrasjonsplan datert 19.10.22. Føringer i geoteknisk rapport 1022974-01-RIG-NOT-001 skal følges. Ved vesentlig avvik fra denne skal det foreligge oppdatert dokumentasjon for områdestabilitet i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

#### 8.1.2 Støy

Ved søknad om rammetillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal det fremlegges støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering.

Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støy i boliger og utendørs støynivå på uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendig støyskjermingstiltak for planområdet. Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

#### 8.1.3 Utomhusplan

Før rammetillatelse for nye boliger innenfor planområdet gis, skal det foreligge overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal minimum vise på et overordnet nivå eksisterende og planlagt bebyggelse, terreng med kotehøyder, forstøtningsmurer, beplanting, plassering og tema for leke- og oppholdsarealer, overvannshåndtering, belysning, møblering, adkomst, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, kjøreveier med frisikt, fortau, oppstillingsplasser for brannbil og støyskjermingstiltak.

#### 8.1.4 Overordnet plan for vann, avløp og overvann

Før rammetillatelse for nye boliger innenfor planområdet gis, skal VA- og overvannshåndteringsplan, utformet etter kommunens VA-norm, være godkjent av kommunen.

#### 8.1.5 Tekniske planer

Før igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet gis, skal tekniske planer / dokumentasjon for tilkobling/ fremføring av vei, vann- og avløp, krafttilførsel, brannvernsuttak samt annen teknisk infrastruktur tilhørende det aktuelle feltet, være godkjent av kommunen. Interne veger som ikke framkommer av plankartet, skal utformes iht. kommunens vegnorm.

#### 8.1.6 Miljøoppfølgingsplan

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet gis, skal det foreligge en overordnet miljøoppfølgingsplan. Planen skal bl.a. inneholde redegjørelse for massebalanse og massetransport, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering og materialbruk.

#### 8.1.7 Matjordplan

Før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis, skal det utarbeides detaljert matjordplan.

## 8.2 Rekkefølgekrav

8.2.1 Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet gis, skal erosjonssikring av bekkeløp ved Haugkroken være ferdig opparbeidet.

8.2.2 Før nye boliger innenfor felt SF1 kan tas i bruk skal adkomstvei o\_KV1, o\_KV1a og b, gang- og sykkelvei o\_GS1 og o\_GS8, og gatetun GT1 være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og godkjent.

8.2.3 Før nye boliger innenfor felt BB1 kan tas i bruk skal gang- og sykkelvei o\_GS2 være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og godkjent.

8.2.4 Før nye boliger innenfor felt SF1 og BB1 kan tas i bruk skal leke- og oppholdsarealer være ferdig opparbeidet prosentvis i samme grad som bebyggelsen i felt SF1 og BB1. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av leke- og oppholdsarealer innen 1. juli kommende år.

8.2.5 Før nye boliger innenfor felt BK1–2 kan tas i bruk skal adkomstvei o\_KV2 og fortau o\_F01 være opparbeidet som vist på plankartet og godkjent som driftsklar.

8.2.6 Før nye boliger innenfor felt BK1–2 kan tas i bruk skal lekeplass f\_LEK1 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeplass innen 1. juli kommende år.

8.2.7 Før nye boliger innenfor felt BK3–4 kan tas i bruk skal adkomstvei o\_KV2 være ferdig opparbeidet og del av o\_KV3 som fører til innflyttingsklare boliger være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og godkjent som driftsklar.

8.2.8 Før nye boliger innenfor felt BK3–4 kan tas i bruk skal lekeplass f\_LEK2 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeplass innen 1. juli kommende år.

8.2.9 Før nye boliger innenfor felt BK6–9 kan tas i bruk skal del av adkomstvei o\_KV4 og o\_KV5 som fører til innflyttingsklare boliger være ferdig opparbeidet og godkjent som driftsklar.

8.2.10 Før nye boliger innenfor felt BK6–8 kan tas i bruk skal lekeplass f\_LEK3 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeplass 1. juli kommende år.

8.2.11 Før nye boliger innenfor felt BK9 kan tas i bruk skal lekeplass f\_LEK4 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeplass 1. juli kommende år.

8.2.12 Før nye boliger innenfor felt BK10–12 kan tas i bruk skal del av adkomstvei o\_KV6 som fører til innflyttingsklare boliger være ferdig opparbeidet og godkjent som driftsklar.

8.2.13 Før nye boliger innenfor felt BK10–12 kan tas i bruk skal lekeplass f\_LEK5 være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis vinterstid, skal det stilles krav til ferdigstilling av lekeplass innen 1. juli kommende år.

8.2.14 Når det er bygget 300 boenheter innenfor planområdet skal grendelekeplass f\_LEK6 være ferdig opparbeidet.



8.2.15 Før nye boliger kan tas i bruk skal nødvendige støybeskyttelsestiltak være ferdigstilt.

8.2.16 Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal tilhørende renovasjonsanlegg være ferdigstilt.

8.2.17 Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal parkeringsdekning for biler og sykler være etablert iht. punkt 3.5.a og i takt med byggetrinn.

8.2.18 For nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal nødvendig overvannstiltak i Haugkroken være sikret.

8.2.19 Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal friområde o\_FRI1 og gang- og sykkelvei o\_GS3 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.20 Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal friområde o\_FRI2, o\_GS2 og del av o\_GS3 og o\_GS4 tilhørende friområde o\_FRI2 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.21 Når det er bygget 100 boenheter innenfor planområdet skal turdraget o\_TD1 og del av o\_GS4 tilhørende o\_TD1 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.22 Når det er bygget 200 boenheter innenfor planområdet skal turdraget o\_TD2 og o\_GS5 være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

8.2.23 Når det er bygget 30 boliger innenfor felt BK1–12 skal Klokkerveien vest for planområdet, inkludert fortau og opphøyd krysningspunkt over Aurveien (fv.1469) til Aursmoen skole være ferdig opparbeidet. Opparbeidelsen av krysningspunktet over Aurveien (fv.1469) skal skje i henholdt til byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.

### 8.3 Byggetrinn

Planområdet kan bygges ut i flere byggetrinn. Bebyggelsen innenfor hvert felt kan bygges ut trinnvis forutsatt at byggetrinn angis ved søknad om rammetillatelse til første tiltak innenfor feltet. Renovasjon og tilhørende kjøreadkomst, fortau, gang- og sykkelvei og lekeplass skal etableres iht. følgende matrise og rekkefølgebestemmelser § 8.2.2 – 8.2.23.

*Matrise for rekkefølgebestemmelser vedr. opparbeidelse av kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei og lekeplass*

Delområder	Kjøreveg	Fortau	Gang-/sykkelvei	Gatetun	Lekeplass
SF1	KV1a, KV1b, KV1	F03	GS1, GS8	GT1	Gårdsrom
BB1	KV1		GS2		Gårdsrom
BK1–2	KV2	F01			LEK1
BK3	KV2, KV3*				LEK2
BK4	KV3*				LEK2
BK6–8	KV4*, KV5*	F02	GS7		LEK3
BK9	KV4*, KV5*				LEK4
BK10–12	KV6*		GS6		LEK5

NB: Veianlegg som kan opparbeides etappevis er markert med \*