



0217-2018001 Områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Plantype:	Områderegulering		
Vedtatt:	11.06.2019	Datert:	03.05.2019 Arkivsak: 17/4889
Gjennomføringsfrist:	Ingen		PLAN-
Endring:	24.1.2023		22/01388-8
Forslag til endring	09.09.2026		

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bygging av barneskole, ungdomskole og idrettshall og tennishall, ta vare på og videreutvikle grønnstruktur og anlegg for aktivitet og idrett, boligutbygging og oppgradering av gang-og sykkelveinett. Utvikling og drift skal foregå på en miljøvennlig og bærekraftig måte som bidrar til å redusere klimagassutslipp og gjøre kommunen til en klimanøytral kommune.

2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2018001 over grunnen

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse	Felt B
1160	Offentlig/privat tjenesteyting- barnehage	Felt BBH
1900	Offentlig tjenesteyting- ungdomsskole og idrettshall	Felt BU1
1162	Offentlig tjenesteyting- barneskole	Felt BU2
1400	Idrettsanlegg	BIA 1-BIA2
1430	Idrettsstadion	BSS1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2001	Samferdsel	Felt o_S1-4
2010	Veg	Felt o_SV1-3
2015	Gang-/sykkelveg	Felt o_SGS1-9
2019	Annen veggrunn- grøntareal	Felt o_SVG1-11
2072	Kollektivterminal	Felt SKT
2073	Holdeplass/plattform	Felt o_SH1-2
2082	Parkeringsplasser	Felt SPP

Grønnstruktur

3001	Friområde	Felt o_GF1-8
3060	Vegetasjonsskjerm	Felt GV1-2

2.3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140

Frisikt

H140

Sone med angitte særlige hensyn

540

Hensyn grønnstruktur

H540_1- H540_4

2.4 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

Terrengtilpassing

område #1

Riggområde

område #2

3. Fellesbestemmelser for heleplanområdet

3.1 Estetikk og utforming (§ 12-7, nr. 1)

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, slik at volumer, materialbruk og fargerer steds- og funksjonstilpasset.

- Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve funksjoner.
- Hovedinnganger skal utformes slik at de er lett å finne.
- Det skal brukes god og jevn belysing som ikke blander, tilpasset formålet.
- Takene skal behandles som en del av det arkitektoniske uttrykket. De deler av takflater som ikke dekkes av takterrasser, solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum eller tilsvarende levende materiale.
- Det tillates oppbygg for ventilasjon og heis på inntil 10 % av takflaten og maks 3,5 meter over regulert gesimshøyde. Heis- og trappehus til felles takterrasser tillates maks 4,5 m over regulert gesimshøyde.
- 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 adkomster til bygg og utearealer og for gangadkomster gjennom området.
- Det skal brukes fast og jevnt dekke i gangsoner.
- 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.
- Materialvalget skal harmonere med den skogkledte tomten som byggene plasseres på. Detskal være en fremtredende bruk av tre i fasader.
- I felt B og BU1 skal trær i størst mulig grad bevares. Spesielt verdifulle trær er markert i plankartet. Disse skal bevares.

3.2 Renovasjonsanlegg (§ 12-7, nr. 4)

Det skal være nedgravde løsninger for **husholdningsavfall**. Disse skal være tilgjengelig fra kommunalt veinett. Avfallssystemet skal inkludere kildesortering. Det skal etableres minst ett returpunkt for glass- og metallemballasje i tilknytning til felt B. **For idrettsbygg tillates frittstående beholdere i skur eller avfallsrom.**

3.3 Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring (§ 12-7, nr. 4)

Terrengbehandling

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Skjæring i fjell skal ikke være brattere enn 20:1

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. Murer kan plasseres utenfor byggegrense.

Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Terrenghuskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.

Terrenghylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær, og fremstår som en naturlig del av landskapet.

Beplantning

Ved ny utforming og beplantning av friområder skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.

Vegetasjon skal være allergivenlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedsne arter. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedsne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «fremmede arter i Norge – med norsksvarteliste».

Lokkprosjekter

Lokkprosjekter og tak som skal inngå i utearealregnskap skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overfor liggende utearealet.

3.4 Vann og avløp (§12-7, nr.9)

Detaljplaner for legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen. Det må fremlegges en faglig vurdering av dimensjonerende vannforbruk i forhold til kapasitet i eksisterende ledningsnett, samt påslippsmengder i forhold til ønsket påslippspunkt. Ved underkapasitet må kompenserende tiltak gjennomføres.

3.5 Overvannshåndtering (§ 12-7, nr. 4)

- Overvann skal håndteres på egen tomt. Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning. Åpen forsinkelse av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier.
- Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,5.
- Alle tak som ikke brukes til opphold eller energiutvinning skal ha vegetasjonskledte tak for fordrøyning av overvann.
- Overvann fra kunstgressbaner skal ledes via systemer som fanger opp granulat før det slippes ut på terreng.
- Parkeringsanlegg i dagen skal ha åpne grøfter med vannrensende vegetasjon.

3.6 Blågrønn faktor (§ 12-7, nr. 4)

Krav til blågrønn faktor er oppgitt under arealformålsbestemmelsene. Blågrønn faktor beregnes i hht. matrisen under:

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse
TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). Fyll ut tomtens areal:			
1. BLÅGRØNNE FLATER			
1		ÅPENT PERMANENT VANNSEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøynings og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.
2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.			
BLÅ TILLEGGSKVALITETER			
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsstrukturer og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbett eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.
GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK			
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretrær, robinia og mange flere. Gjelder også formklippte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²			
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verving av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammede trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05			
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.

3.7 Verneverdier og naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Det tillates ikke ryddig og hogst av trær/skog mellom 15.april -15.juli (fuglers hekkeperiode).

3.8 Støy (§ 12-7, nr. 3)

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille følgende krav:

Tabell 1

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Veg	55 L _{den}	70 L _{5AF}
Nærmiljøanlegg	L _A F _{max} 60 dB	

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul støysone tillates når følgende vilkår oppfylles:

- Areal avsatt til lekeplasser og uteareal for barnehage og undervisning skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.
- Krav til støy utenfor rom med støyfølsom bruk i felt BU1 gjelder krav i tabell 3 i retningslinjer for behandling av støy i reguleringsplanleggingen, TR-1442/2016 ikke.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

3.9 Støy i anleggsperioden

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Tabell 2

Bygningstype	Støynivå på dagtid (L _P A _{eq} 12h 07-19)
Boliger	65
Barnehager og skoler	60 i brukstid

Skjerping av grenseverdier for langvarige arbeider:

Tabell 3

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabellen over skjerpes med
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mnd	5 dB

Det tillates ikke grunnarbeider (f.eks. piggings, spunting, boring, massetransport) som skaper støy før kl.0800 og etter kl.1700 på hverdager, og i helger og på helligdager.

3.10 Energi og nettstasjoner

Lokalt for hvert felt som skal bebygges med ny bebyggelse, evt. i fellesanlegg for flere felt, skal det etableres energianlegg for fornybar energi.

Strømforsynende solcelleanlegg på tak kan erstatte krav om vannbåren varmedersom solcelleanlegget dekker min. 20% av energibehovet.

Ny bebyggelse skal oppføres i henhold til lavenergistandard eller passivhusstandard. Alle nye bygg skal være energimerket, og oppfylle krav til minimum karakter B. **Kravet gjelder ikke for modulbygg tiltenkt idrett forutsatt at det etableres andre driftsløsninger, som f.eks. varmepumpe for å minimere energibruk.**

Nettstasjoner skal integreres innvendig i bebyggelsen. Energisentraler kan være frittstående. I BIA 2 kan energisentralen ligge utenfor byggegrensen.

3.11 Miljøkrav til materialer

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges. Klimagassutslippet skal reduseres med min. 40%.

Utearealer og lekeplasser skal etableres uten bruk av plastmaterialer, så fremt det er mulig å likevel imøtekomme kravet til universell utforming.

3.12 Skilt og reklameprofilering (§ 12-7, nr. 1)

Skilt og reklameprofilering på gesims eller tak tillates ikke

Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke

Skilt og reklame/profilering med belysing skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger

4. Krav om detaljregulering

4.1 Krav til detaljregulering (Felt B og o S1-3 og o SH1-2)

Felt B

For felt B skal det utarbeides detaljreguleringsplan. I detaljreguleringen skal tiltaket vises med materialvalg og plassering av evt. installasjoner på fasader og takflater. Boligutbyggingen skal ha høye ambisjoner. Følgende forhold skal løses i detaljreguleringen:

- Områdestabilitet
- Adkomst, brannadkomst
- Maks mønehøyde og takutforming
- Terrengtilpassing
- Fordeling av leilighetsstørrelser og fellesarealer
- Miljøvennlig materialbruk og energivennlige tiltak. Det skal undersøkes og vises hvordan solenergi kan benyttes som supplerende kilde til oppvarming og energigenerering.
- Fellesløsninger og fellesrom
- Plassering av lekeplasser og interne gangveier
- Nødvendige trafiksikkerhetstiltak i Holbergs vei.

Felt o S1-3 og o SH1-2

For sykkelvei med fortau langs Kongeveien og tilgrensende felt avsatt til samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur kreves felles detaljregulering før tiltak etter pbl. § 20-1 kan finne sted. Avgrensning til detaljreguleringen kan justeres ved behov. Følgende forhold skal løses i detaljreguleringen:

- Overgang til gang-og sykkelvei
- Behandling av arealet mellom sykkelveien og kjørebanen og fortauet og idrettsanleggene
- Bredder på sykkelvei og fortau

5. Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg felt (pbl. § 12.5 nr 1)

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BSS1-2, B, BU1-2, BIA1-2, BBH, SKT)

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 4

Felt	Maks. tillatt BRA (m ²)	Maks tillatt BYA
BU1	22000 m ²	
BU2	10000 m ²	
BBH		25%
B	12000 m ²	
BSS2(tennishall inkl. garderober)	8400 m ²	
BSS2(tribune)		1000 m ²
BIA 2 (energisentral)		200 m ²
BIA 1	0	0
BSS1 (garderober, driftsanlegg og klubbhus)		600 m ²
BSS1 (tribuneanlegg)		1200 m ²
SKT	30 m ²	

Bruksarealet regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker.

I tillatt grad av utnytting skal ikke medregnes:

- Bruksareal under terreng, kjellerboder, lagerarealer, tekniske rom og parkering
- Parkeringsarealer
- Areal for felles sykkelparkering, overbygg over sykkelparkeringsplassene

Høyder

Maksimale gesimshøyder er vist på plankartet der det ikke er angitt i bestemmelser for feltet.

Utearealer

Tabell 5

Felt		Min. felles uteoppholdsareal pr enhet	Privat MUA m2 pr boenhet	Blå-grønn faktor
BU1 (ungdomskole)	Pr. elev	12 m ²		0,8
BU2 (barneskole)	Pr. elev	50 m ² pr elev under 300 elever, For hver elev over 300 elever skal det i tillegg være 25 m ² pr elev		0,8
BBH		6 ganger innendørs leke- og oppholdsareal		0,7
B	Pr. 100m ² BRA	50 m ²	5m ²	0,8
BIA1		Ikke relevant		
BIA2		Ikke relevant		
BSS1-2		Ikke relevant		
SKT		Ikke relevant		0,3

Parkeringsplass for bil

Det skal legges til rette for sambruk av bilparkeringsplasser. Parkering innenfor felt BU1 og BIA2 skal være tilgjengelig også for brukere av BIA1, BSS og BU2.

Tabell 6

Felt	enhet	Min.bilparkering	Maks bilparkering	Motorsykel (maks)
BU1	stk	85	90	15
BU2	stk	0	Kun 4 stk HCP innenfor feltet og 3 plasser til servicebiler	5
BBH	Per avdeling	3	6	1
B	Pr boenhet	0,7	1,2	0,2
BIA2	stk	-	90	10
BIA1	stk	Ikke tillatt	Ikke tillatt	0
BSS1	stk	Ikke tillatt	Ikke tillatt	0
BSS2	stk	-	8 personbiler, 2 HC-plasser og 2 busser	5

Parkeringsplasser for BU1 og BIA2 skal anlegges med innkjøring fra Kongeveien. Minimum 8 plasser innenfor hvert av disse feltene skal være reservert for av- og påstigning for kjørende som ankommer fra Kongeveien.

Parkeringsplass til felt BU1 skal utformes slik at kun 50% av kapasiteten er tilgjengelig mellom kl.07-16 på virkedager. Det da avstengte parkeringsarealet skal være utformet slik at det kan benyttes til fysisk aktivitet.

I BIA2 skal parkeringsplassene ligge øst for avsatt areal til tennishall.

Innenfor BU1 og BIA 2 skal parkeringsanlegget utformes slik at det er mulig å snu en turbuss uten at den skal rygge.

I felt SPP, BU1, BU2, BIA2 og SKT tillates parkering på terreng så fremt krav til blå-grønn faktor oppfylles. Utendørs anlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Generelle krav for bilparkering

- Parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Min 5% av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- 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 40 meter fra hovedinngangen. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.
- Parkeringsplasser skal merkes opp **der underlaget tillater det eller på annen måte markeres slik at parkeringen og annen trafikkavvikling kan foregå på en trafiksikker og lettfattelig måte.**

Bilparkering for offentlig tjenesteyting

- På parkeringsplassen i BU1 skal min. 20 plasser ha ladepunkter for el-bil.
- For SPP og BU2 skal min. 40% av parkeringsplassene ha ladepunkter for el-bil.

Bilparkering for bolig

- Parkering for bolig skal ligge i felles parkeringsanlegg under terreng.
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,3 meter.

- Min 5% av plassene skal tilrettelegges for gjesteparkering.
- 100% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med tilstrekkelig kapasitet på detelektriske anlegget for lading av el-bil
- Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bodelingsplass.

Parkering for sykkel

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Tabell 7

Felt	Enhet	Sykkelparkeringsplasser
B	Pr 100kvm BRA	Minimum 2,5
BU1	Per elev	0,7
BU2	Per elev	0,7
BBH	Per avdeling	Min 6
SKT		Min. 6 stk
SH1-2	Pr holdeplass	Min 3 stk
BIA 1		Min. 120 stk
BIA 2		Min. 120 stk

For barnehage skal det i tillegg anlegges 5 sykkelvognplasser under tak.

Generelle krav for sykkelparkering

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

Sykkelparkering for offentlig tjenesteyting (BU1-2, BIA1-2)

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- I kontorbygg og der det er arbeidsplasser skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkering for bolig

- Alle sykkelparkeringsplasser skal ha overbygg og være skjermet for innsyn eller anlegges innvendig, lett tilgjengelig på bakkeplan.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- I boligkompleks skal det settes av min 30 m² innvendig fellesbod med sluk og vannuttak til service for sykkel pr oppgang
- 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 i tillegg til nødvendig manøvreringsareal.
- Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

5.1. 2 Boligbebyggelse - lavblokker (felt B)

Arealbruk

Feltet skal bygges ut samlet.

Det skal være en variert boligbebyggelse innenfor feltet, bestående av rekkehusleiligheter/duplexleiligheter/ leiligheter innenfor feltet. Fordeling av etasjer avklares i detaljregulering, men utnyttelsen skal være lavest mot Holbergs vei. 20% av bebyggelsen kan bygges ut med 4 etasjer. Det resterende byggearealet skal fordeles over 2 og 3 etasjer.

Plassering

Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke kaster skygge på skolens uteareal mellom kl. 09-1400 ved jenvdøgn.

Utnyttelse, estetikk og utforming

Feltet skal bygges ut etter «hagebyidealer». Arkitekturen skal skille seg tydelig fra den offentlige bebyggelsen i planområdet, være variert og ha fellestrekk med småhusbebyggelsen utenfor planområdet. Det skal være et tydelig fokus på sol, lys, luft, grønne fellesarealer og private hageparseller for dyrkning. Uterommene skal utformes slik at det er et tydelig hierarki fra offentlig til privat. Det skal være god tilgjengelighet ut til tur- og aktivitetsområdene innenfor og utenfor planområdet.

Ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges fellesløsninger i form av verksted, treningsrom, selskapslokale m/kjøkken og lignende, som supplement til boenheterne.

- Min 20% av leiligheter på bakkeplan skal være 80m² eller større.
- Det tillates ikke boenheter mindre enn BRA 45 m².
- Boenheter i 1. etasje skal ha direkte utgang ut på terreng. Mot Holbergsvei skal hver boenhet på 1. etasje ha hovedinngang fra Holbergsvei og bakutgang mot fellesareal
- Svalganger tillates ikke.
- Ensidige leiligheter tillates ikke mot nord, øst eller nord/øst.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Minst 50 % av nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper.

Uteoppholdsarealer

Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Uteareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i felles MUA.

Felles uteoppholdsareal skal oppfylles på bakkeplan. Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er bl.a:

- Terrasser i tilknytning til boenheter
- Balkonger og verandaer
- Takterrasser
- Areal for avfall og til avfallshenting
- Sykkelparkering
- Kjøreareal
- Kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
- Areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke er tilstrekkelig skjermet mot støy, luftforurensing og trafikkfare
- Areal for oppstilling av brannbil

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:

- Ha et tydelig designgrep og inneholde identitetsskapende elementer
- Ha høy kvalitet og varige materialer (plast tillates ikke)
- Ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger
- Ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer

For uteoppholdsarealer gjelder i tillegg:

- Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn
- Være sammenhengende
- Være tilpasset ulike aldersgrupper, både barn, ungdom og voksne
- Kunne brukes hele året
- Være skjermet for støy, trafikk og forurensning
- Privat MUA skal være direkte solbelyst min 3 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18

Lekeplasser

Minimum 50% av areal avsatt til felles uteoppholdsareal (MUA) skal opparbeides som lekeplass etter følgende standard:

- Minimum 50% av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl.15 ved jevndøgn.
- Verdifull vegetasjon og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen.

Lekeplassene skal:

- Lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- Legges mot områder for grønnstruktur der det er mulig
- Lekeplass for små barn kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn
- Ha god estetisk kvalitet, med tematisk variasjon i innhold/program
- Høy grad av sikkerhet
- Utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn i ulike alder, ungdom og voksne med ulikt funksjonsnivå
- Ha flere soner med benker, bord, grill og strømuttak

5.1.3 Offentlig/privat tjenesteyting (BHH, BU1 og BU2)

Fellesbestemmelser

Arealbruk

Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom skoletiden/barnehagetiden.

Adkomst

Gangsoner skal være atskilt fra atkomstveg for varelevering og renovasjon. Areal for renovasjon og varelevering skal utformes slik at det ikke er nødvendig å rygge.

Universell utforming

- I alle arbeids- og publikumsbygg, skal tilgang til heis og trapp være likestilt.
- Kultur- og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC plassene skal ha kort og hensiktsmessig adkomst til HC- toalett.

Utearealer for undervisning og barnehager

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet og tilpasses det eksisterende landskapet og ha gode solforhold:

- 80 % av arealet skal være solbelyst kl.12 ved jevndøgn
- Eksisterende vegetasjon og naturlige terrengformer skal bevares og integreres i uteoppholdsarealet
- Aktivitetstilbud skal være tilpasset alle elevgrupper/barn i ulike aldre med flere soner for aktiv lek og for rolig opphold
- I tillegg til ballflater skal det være husker, klatrestativ, apparater for balanselek og trening
- Uteoppholdsareal skal utformes slik at det er kriminalitetsforebyggende, med god belysning som ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- Uteoppholdsareal på tak skal ha innslag av trær og busker

5.1.4 Offentlig tjenesteyting- ungdomsskole og idrettshall (felt BU1)

Arealbruk

Innenfor felt BU1 tillates det oppført ungdomsskole med tilhørende utomhusanlegg, idrettshaller med tilhørende garderobeanlegg og støttefunksjoner, samt offentlige gang- og sykkelveiforbindelser og parkering.

Adkomst for ungdomsskole

Hovedadkomst skal være fra Kongeveien. Adkomst for varelevering, til HC-parkering og for henting av avfall tillates fra Holbergs vei.

Det skal anlegges en allment tilgjengelig gangforbindelse langs utkanten av uteområdet til den nye ungdomsskolen. Gangveien skal utformes med en bredde på 3m og en vegetasjonsskjerm på minimum 2,5m mot barnehagen (felt BBH) og nabobebyggelsen i Jonas Liesvei.

Estetikk og utforming

Idrettshallenes øst og nordfasader skal ha min. 20 % glass. Monotone fasadeuttrykk skal unngås.

5.1.5 Offentlig tjenesteyting- barneskole (felt BU2)

Arealbruk

Innenfor felt BU tillates det oppført barneskole med tilhørende utomhusanlegg samt offentlige gang- og sykkelveiforbindelser.

Gesimshøyde

Maks gesimshøyde er 14,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Adkomst

Kjøreatkomst for barneskolen skal være fra Tømteveien og Holbergsvei.

Atkomstveien fra Tømteveien til felt o_GF7 skal opparbeides med gjennomgående fortau i 3m bredde.

Utearealer

Det skal innpasses en grusbane på min. 46x66 meter. Banen skal ha kjørbare adkomst fra Holbergs vei. Denne adkomsten skal være stengt med bom.

Parkering

Parkeringsplasser for ansatte og besøkende skal være i BIA2 og BU1.

5.1.6 Offentlig tjenesteyting- barnehage (BHH)

Maks gesimshøyde er 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates i tillegg til barnehagebygg og undervisningsbygg oppført lekeskur og vognskur på inntil 20 m² pr 3 avdelinger.

5.1.7 Idrettsanlegg (BIA1)

Det tillates oppført gjerder, ballnett, gangveier, apparater etc som støtter opp under treningsaktivitet.

5.1.8 Idrettsanlegg (BIA2)

Kunstgressbane

Det kan anlegges en kunstgressbane med spilleflate maks. 55x95 meter (59x99 meter inkludert sikkerhetssoner) på Tømtebanen

Kunstgressbaner innenfor planområdet skal bygges slik at løst fyllmateriale ikke havner utenfor banen. Det skal ved rammesøknad redegjøres for hvordan dette vil bli løst.

Det tillates oppført gjerder, ballnett, leskur, gangveier, apparater etc som støtter opp under treningsaktivitet, **samt et medietårn i 3 etasjer.**

Parkering

Det tillates anlagt parkeringsplasser i hht § 5.1.1.

Utearealer

Langs tennishallens østre fasade skal det opparbeides fortau/gangsone i min 5 meters bredde. Det skal plantes en rekke med trær med maks 10 meter planteavstand langs fortauet, mellom gangsone og parkering. Ved hovedinngang skal det monteres min. 2 benker.

5.1.9 Idrettsstadion (BSS1)

Innenfor feltet tillates anlegg for utendørs idrett og aktivitet, inkludert tribuner, garderobeanlegg, og andre bygningsmessige anlegg tilknyttet idrettsparkens drift.

Det skal være en vegetasjonsskjerm på minst 5 m bredde mellom idrettsanlegg og lekeplassen/annen tilgrensede bebyggelse i Jonas Lies vei.

Gjerde eller støyskjerm langs Kongeveien skal utformes slik, at den ikke øker støybelastningen for eiendommene på motsatt side av Kongeveien.

5.1.10 Idrettsstadion (BSS2)

Arealbruk

Innenfor byggegrensen tillates oppført tennishall med tribuneanlegg ut mot kunstgressbanen, garderobeanlegg, offentlig toalettanlegg **og parkering ihht. § 5.1.1.** Det tillates støttefunksjoner som kontor, salg og offentlig privat tjenesteyting relatert til friluftsliv, sport og idrett som ikke kommer i konflikt med det primære formålet.

Tennishall, garderobeanlegg, toalettanlegg og tribuneanlegg skal bygges utsamlet.

Bygge høyde

Tennishall: Maks gesimshøyde er 8,0 meter over ferdig planert nytt terreng. Maks mønehøyde 12,5 meter

Tak over tribune: Maks gesimshøyde 11,5 meter over ferdig planert nytt terreng

Tak, takopplett og tak på fløyer på tennishallen skal være saltak og ha samme vinkel.

Overvannshåndtering

Grønne tak er å foretrekke, men kravet gjelder ikke felt BSS2. For felt BSS2 kan overvann håndteres i felles løsning/system med felt BIA2, GF6 og GF8.

Adkomst

Kjøreatkomst skal være fra Kongeveien.

Toalettanlegg

Toalettanlegget skal være offentlig tilgjengelig innenfor banenes treningstider (kl.08-22)

Utearealer

Ved hovedinngang skal det monteres min. 2 benker.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12.5 nr 2)

5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o SV, o SGS, o SVG, o S, o SH, SKT, SPP)

Belysning

Turveier, gang- og sykkelveier, parkeringsanlegg og veianlegg skal anlegges med belysning. Lyskilden skal være LED, og kabler skal legges i grøft. Gang- og sykkelveier skal ha parkmessig belysning på lave master. Lysstyrken skal tilfredsstille klasse S3 jf. Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

Universell utforming

Tiltakene skal følge prinsippene om universell utforming jf Statens vegvesens håndbok V129

Universell utforming av veger og gater. Følgende krav gjelder for konkrete tiltak:

- Gangfelt (kapittel 7.3 i V129), herunder minimum belysning, ledelinjer, stigningsforhold og varselfelt.
- Holdeplasser (kapittel 8 i V129), herunder minimum leskur, sittemuligheter og tilpassing for rullestolbrukere og tilrettelegging for blinde og svaksynte. Høyden på kantsteiner og ledelinjer skal tilpasses kollektivframkomstmiddelet.

Trafikksikkerhetstiltak

I detaljprosjektering av veganlegget skal det legges vekt på trafikksikkerhetstiltak som skal bidra til redusert hastighet, god synlighet og sikre krysningspunkter.

5.2.2 Kommunal kjørevei (felt o SV1-2)

Feltene gjelder avkjørsler fra Kongeveien og skal bygges i tråd med plankartet. Fra kjørebane kant på offentlig vei skal avkjørselen være tilnærmet horisontal i 5 meters lengde.

5.2.3 Offentlig vei (felt o SV3)

Utformes med samme standard som kjørebane i Kongeveien sør og nord for feltet.

5.2.4 Kommunal kjørevei (felt o S4)

Felt o_S4 skal ha følgende utforming:

- 5,5 m kjørebredde, 3 meter fortau inkl.kantstein på østsiden.
- I tillegg skal det avsettes annet veiareal på hver side til nødvendige tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

5.2.5 Hovednett for sykkel (felt o S1-3)

Feltene skal detaljreguleres.

5.2.6 Offentlige gang- og sykkelveier (felt o SGS1-9)

Gang- og sykkelveiene o_SGS1-o_SGS5 skal være offentlige og opparbeides med følgende utforming:

- Asfaltert bredde på min. 3,0 meter.
- Annen veggrunn på begge sider av veien med minimum 1,0 meters bredde på hver side.

Gang- og sykkelveiforbindelser gjennom området skal anlegges slik at terrenginngrepet blir minimalt. o_SGS7 og o_SGS5 skal ha stigning maks. 1:15. O_SGS1 og gangveien gjennom felt o_GF7 kan være brattere.

5.2.7 Kollektivterminal (felt SKT)

Det tillates bygget snuplass for buss inkl. 3 biloppstillingsplasser for tjenestebiler, min. 3 sykkelparkeringsplasser, ny avkjørsel fra Tømteveien, avstigningsholdeplass og servicebygg for bussførere.

- Servicebygget kan være et modulbasert hvileanlegg med sanitæranlegg og kjøkken til bruk for ansatte i kollektivtrafikken. Servicebygget skal ha grønt tak og trekledning.
- Avstigningsholdeplassen skal være universelt utformet ihht Statens vegvesens håndbok V129 Universell utforming av veger og gater.
- Overvann skal ledes til terreng.
- Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Avkjørselen kan være maks. 5 meter bred ved eiendomsgrensen mot offentlig veg.
- Det skal anlegges en offentlig gangvei gjennom feltet fra o_SGS8 til o-SGS9

5.2.8 Kollektivholdeplass (felt o SH1-2)

Kollektivholdeplass skal oppføres med leskur, benk og informasjonstavle.

5.2.9 Parkeringsplasser (felt SPP)

Feltet skal opparbeides som parkering og av- og påsetting for BBH og BU1. Det skal etableres fortau min. bredde 3 meter fra o_S4 til o_SGS5

5.2.10 Annen veggrunn- grøntareal (felt o SVG1-11)

Feltet skal opparbeides parkmessig.

5.3 Grønnstruktur (pbl. § 12.5 nr 3)

5.3.1 Friområder (felt o GF1-GF8)

Innenfor feltene kan det oppføres hinderløyper, sykkelløyper, sitteplasser og andre innretninger tilpasset skogsområdet som gjør friområdet til en attraktiv turdestinasjon for barn og voksne.

Eksisterende hovedstinett skal opprettholdes

I felt GF 1 skal det opparbeides turvei i 2,5 meter bredde med fast grusdekke og belysning. Turvegen skal ha parkmessig LED- belysning på lave master vendt bort fra boligbebyggelsen. Strømkablerskal legges i bakken.

I felt o_GF7 skal det anlegges turvei fra o_SGS7 til gang- og sykkelveien mellom Holbergs vei og Bregneveien. Turveien skal opparbeides i 3m bredde med fast grusdekke og belysning. Turveien skal ha parkmessig LED belysning på lave master. Strømkabler skal legges i bakken.

5.3.2 Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

Langs Kongeveien skal det bevares og videreføres vegetasjonsskjerm som visuell skjerming mellom idrettsbaner og trafikkareal. Vegetasjonsskjermen skal ha flere sjikt og være min. 5 meter bred. Det tillates oppført støyskjerm innenfor sonen.

Støyskjerm langs Kongeveien skal utformes slik at den ikke øker støybelastningen foreiendommene på motsatt side av Kongeveien.

6. Bestemmelser til hensynsoner (§§ 16-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikringssone - Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene som vist på plankartet skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier/avkjørsler og gang- og sykkelveier.

6.2 Sone med særlige hensyn til friluftsliv, grønnstruktur, og bevaring av naturmiljø (H5401-4)

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares. Det tillates skjøtsel som ivaretar områdets økologiske funksjon.

Aktiviteter som hinderløype, bål plass, gapahuk og sitteplasser kan legges innenfor sonen. Fallunderlag skal være i naturmateriale (bark eller flis)

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde- terrengtilpassing (område #1)

I overgangen mellom idrettsanlegg BIA2 og o_GF6 skal terrenget utformes og opparbeides slik at det blir en naturlig overgang mellom BIA2 og o_GF6. Maks stigning på fylling= 1:3. Fyllingen skal tilsåes og plantes med stedegne arter. Det skal anlegges en turvei opp fra BIA2 som knyttes til hovedstien gjennom o_GF6.

7.2 Bestemmelsesområde – riggområde (område #2)

Feltet kan benyttes til riggområde for bygging i BU1, så fremt grunnundersøkelser tilrår dette. Riggplassen skal planlegges slik at mest mulig av banekapasiteten kan benyttes under byggeperioden. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist.

8. Krav om nærmere undersøkelser

8.1 Grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet

- Det skal utføres grunnundersøkelser i området. Det skal redegjøres for hvordan byggemetoder og fundamentering er tilpasset grunnforholdene. Tiltak kan ikke iverksettes før områdestabiliteten er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift og NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
- Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger og installasjoner.
- Det tillates deponering av rene masser fra utbygging innenfor planområdet innenfor BIA1 og BIA2 forutsatt at grunnundersøkelsen tilrår dette og det vil bidra til å bedre forholdene for idrettsaktivitet.

8.2 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal inneholde:

- En støyprognose for anleggsfasen. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt.
- Svartelistearter skal kartlegges og plan som sikrer håndtering av disse fremlegges. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av miljøtekniske undersøkelser. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.
- Prosedyrer for håndtering av avvik dersom de beskrevne tiltakene i MOP ikke følges/ikke kan følges.

Miljøoppfølgingsplanen skal dokumenteres hvordan følgende hensyn i bygge og anleggsperioden kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan informasjon om tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeider.
- Byggeaktivitet.
- Massetransport og massedeponering.
- Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold.
- Parkering i anleggsperioden, trafikkavvikling og sikkerhet.
- Hvordan hensyn til bevegelses- og orientershemmede hensyntas.
- Hvordan hensyn til barnehagedrift, skoledrift og bruk av idrettsanleggene skal foregå i anleggsperioden.

- Hvordan trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi anleggsplassen sikres.
- Håndtering av overvann og grunnvann i anleggsperioden.
- Støy

For anleggsarbeid i felt BU1 skal all anleggstrafikk ledes til Kongeveien.

8.3 Plan for energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan målene for miljø og energi i prosjektet skal gjennomføres. ~~Det skal foreligge en felles energiplan for BSS2 og BIA2 og en felles plan for arealer regulert til offentlig tjenesteyting.~~ Energiplanene skal vise forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv og analyse av livsløpskostnader.

8.4 Plan for overvannshåndtering

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan for hvordan overvann skal håndteres, inkl. overvannsberegninger. Plankart skal være i målestokk 1:200.

8.5 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn marksikringsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan verdifull vegetasjon (hensynssone H540) og tilliggende ball- og aktivitetsbaner sikres i anleggsperioden.

9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7, nr.10)

9.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse til tiltak etter pbl §20-1 a) skal følgende være gjennomført og godkjent:

- All eiendomsdannelse (fradeling, sammenføyning etc.)
- Grunnundersøkelser
- Miljøoppfølgingsplan, jf. 8.2
- Plan for overvann
- Renovasjonsløsning
- Plan for energi
- Plan for trafikkavvikling for hele planområdet i perioden anleggene skal bygges

Før rammetillatelse for felt B

- Før rammetillatelse for felt B gis, skal det foreligge en godkjent detaljreguleringsplan for felt o_S1-3 og o_SH1-2.
- Plan for trafiksikkerhetstiltak i Holbergs vei må være godkjent av den kommunale veimyndigheten.

Før rammetillatelse for felt BU2

- Før rammetillatelse for felt BU2 gis, skal det foreligge veitegninger for atkomstveien fra Tømteveien til felt o_GF7, for turveien i felt o_GF7 og for av- og påstigningsplassene til den nye barneskolen. Tegningene må være godkjent av den kommunale veimyndigheten.

9.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til tiltak gis skal følgende være godkjent:

- Plan for marksikring av tilliggende felt

Før igangsettingstillatelse til tiltak i BU1 gis skal følgende tiltak være gjennomført:

- Istandsetting av skog/ skogsløyper i GF6 med tilrettelegging for turbruk for barnehagebarn (2 stk bålplasser med benker, hinderløype, gapahuk med plass til 18 barn og 4 voksne)
- Ny kunstfrossen ishockeybane med spilleflate 30x60 meter skal være sikret gjennomført
- O_SGS 1 skal være etablert
- Fjerning av svartelistede arter i felt o_GF1 og o_GF6, jfr. «Kartlegging og verdisetting av naturmangfoldet» datert 30.11.2018, utarbeidet av NINA
- Teknisk detaljplan for atkomsten til planområdet fra fylkesveien i felt SV1 må være godkjent av Statens vegvesen
- Ny akebakke og nye gjerder rundt BBH i feltgrensen

~~Før igangsettingstillatelse til tiltak i BIA2 og BSS2, gis skal følgende tiltak være gjennomført:~~

- ~~• Fjerning av svartelistede arter i felt o_GF2, o_GF3 og o_GF 4 jfr. «Kartlegging og verdisetting av naturmangfoldet» datert 30.11.2018, utarbeidet av NINA~~

Før igangsettingstillatelse til tiltak i SKT gis skal følgende tiltak være gjennomført:

- Fjerning av svartelistede arter i felt o_GF8, jfr. rapport

9.3 Før bebyggelse tas i bruk og samferdselsanlegg åpnes

Før bebyggelse i BU1 tas i bruk skal følgende være gjennomført:

- Stenging av Fløysbonnveien (felt o_SVG3-5) og o_SGS2-4
- Ny avkjørsel o_SV1 skal være etablert
- o_SGS5 og o_SGS6 skal være etablert
- Tiltak mot støy
- o_SV1
- Turvei som forbinder o_SGS1 med o_SGS5

Før bebyggelse i felt BU2 tas i bruk skal følgende være gjennomført:

- Turvei gjennom felt o_GF7 ihht. § 5.3.1
- Gjennomgående fortau i atkomstveien mellom Tømteveien og felt o_GF7 ihht. §5.1.5
- Fortau i o_S4 og av- og påsettingssløyfe inn fra Holbergs vei
- Parkeringsplasser i BIA2
- Ny kunstfrossen ishockeybane med spilleflate 30x60 meter
- o_SV2

Før bebyggelse i BSS2 tas i bruk skal følgende være gjennomført:

- Treplanting og fortau langs byggets østfasade, ihht. § 5.1.8.
- To benker ved byggets hovedinngang skal være montert.
- ~~• Parkering i BIA2 ihht § 5.1.1~~
- ~~• Teknisk detaljplan for adkomsten til planområdet fra fylkesveien i felt o_SV2 må være godkjent av Statens vegvesen før bebyggelse tas i bruk og samferdselsanlegg åpnes.~~

Før felt SKT tas i bruk skal:

- O_SGS8 skal være etablert og gangvei gjennom feltet ihht §5.2.8

Før bebyggelsen i felt B tas i bruk skal følgende være gjennomført:

- Trafikksikkerhetstiltak i Holbergs vei

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

«Kartlegging og verdisetting av naturmangfoldet» datert 30.11.2018, utarbeidet av NINA