

«BJERKE KVARTALET»

ENEBAKK KOMMUNE

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-1 OG 12-3	SAKSNUMMER	DATO	SIGNATUR
Kommunestyrets vedtak	2021/311	23.05.2022	TORHAU
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	15/22	05.05.2022	TORHAU
Offentlig ettersyn		30.06.2021 – 01.09.2021	TORHAU
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	65/21	10.06.2021	TORHAU
Varsel om oppstart av planarbeid, og varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale		20.06.2018 – 15.08.2018	TORHAU

Reguleringsbestemmelser datert: 21.03.2022

Plankart datert: 22.06.2021

§ 1.0 Planens formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av blokkbebyggelse. En andel av boenhetene og uteområdene skal være universelt utformet. Planen legger også til rette for utbedring av krysset mellom Hauglia og Ødegårdsvegen med et fortau i nedre og østlige del av Hauglia mot Ødegårdsvegen. Videre skal planen legge til rett for ny adkomst fra Kjensliveien, med mulighet for gjennomkjøring for renovasjon, personer med funksjonsnedsettelse og utrykningskjøretøy. Adkomsten blir sperret med bom og er enveiskjørt mot Ødegårdsveien fra bom.

§ 2.0 Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

§ 3.0 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningslovens (Pbl) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS3
- Boligbebyggelse blokkbebyggelse BBB1-BBB2
- Forretning BF1
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg ASB1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjørveg o_SKV1-3 og o_SKV7
- Kjørveg f_SKV4-6 og f_SKV8
- Fortau o_SF1
- Gang- og sykkelveg o_SGS1-2

- Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT1-20
- Annen veggrunn – grøntareal SVG1-2
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål f_KPS1-2

Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm f_GV1

Hensynssoner (Pbl. §12-6)

- Sikringssone, friskt, H140_12

Bestemmelsesområder (Pbl. §12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-3

§ 4.0 Fellesbestemmelser (Pbl. § 12-7)

§ 4.1 Byggegrenser

- Byggegrenser skal være slik som angitt på plankart, der byggegrense ikke er angitt på plankart gjelder byggegrenser fastsatt i lov og forskrift.

§ 4.2 Estetikk

- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Valg av utforming og plassering skal tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse.
- Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at det danner en harmonisk helhet. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- Sterke og sjenerende farger samt reflekterende materialer skal ikke benyttes.
- Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en god estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.
- Antenner, varmepumper samt andre installasjoner skal oppføres slik at de i minst mulig grad er skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk, støy og størrelse.
- Det tillates ikke bruk av containere eller telt til lagring ut over 2 mnd. Dette gjelder når utbygging er ferdig.

§ 4.3 Terrengtilpasning

- Ved søknad om tiltak skal det legges ved snitt som viser eksisterende og endret terreng i forhold til nabobebyggelse og tilstøtende vei.

§ 4.4 Sol- og skyggediagram

- Ved søknad om oppføring av bygg skal sol- og skyggeforholdene illustreres, herunder også konsekvenser for tilgrensende eiendommer. Sol- og skyggeforholdene skal vises på vår-/høstjevndøgn og sommersolverv kl. 09.00, 15.00, 18.00 og 21.00.

§ 4.5 Avkjørsler

- Avkjørsel skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke blir ledet inn på kommunal vei eller fellesveger. Etableres avkjørselen over veigrøft, skal det legges ned stikkrenne i henhold til krav i gjeldende kommunal veinorm.

§ 4.6 Kulturminner (Pbl § 12-7, nr. 6)

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredet kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Viken

fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 4.7 Støy og støv

- **Støy**

For utendørs støy gjelder grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 tabell 3: «Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse». I tillegg skal følgende legges til grunn:

Støynivået innendørs skal tilfredsstille kravene i byggeteknisk forskrift/NS8175 klasse C. Der det gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstilt med de krav til ventilasjon/luftutskiftning som følger av byggeteknisk forskrift.

Ved avvik fra grenseverdiene i tabell 3 skal det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt. Om mulig skal støytiltak utføres tidlig i anleggsfasen slik at de får effekt også mot anleggsstøy.

Støyende virksomhet bør kun utføres på dagtid.

- **Støv**

Det må gjøres mottiltak mot støv i anleggsperioden. Veg bør spyles og kostes maskinelt for å holde den fri for løsmasser når det er nødvendig. Det bør om nødvendig benyttes stoffer som er støvdempende.

§ 4.8 Grunnforhold – forurensset grunn

- Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdrag skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen.
- Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Enebakk kommune/forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser etter krav fra myndighet (jf. forurensningsloven kap.2)

§ 4.9 Spredning av fremmede arter

- For å unngå spredning til av fremmede arter skal det lages en enkel massehåndteringsplan i tilknytning til miljøoppfølgingsplanen.
- For å unngå spredning til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ved beplantning innenfor området skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan være invaderende.

§ 4.10 Energiforsyning og miljø

- Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- Vannbåren varme skal søkes benyttet til oppvarming av boligene.

§ 4.11 Overvann

- Overvann skal håndteres etter gjeldende overvannsnorm og VA-norm for Enebakk kommune.
- Overvannsløsningene skal baseres på tre-trinns-strategien.

- Utbygging på tomtene skal ikke føre til høyere avrenning fra området i forhold til dagens situasjon ved ekstremnedbør med 50 år gjentakintervall. Avrenning skal som hovedregel løses uten påslipp til kommunalt nett. Vannmengder skal beregnes og gjøres rede for av ansvarlig foretak.
- Tiltakshaver er ansvarlig for riktig dimensjonering av sitt anlegg med eventuelle bidrag fra områder oppstrøms. Valg av løsninger skal begrunnes.
- Det skal i størst mulig grad etableres felles løsninger som håndterer overvannet åpent for hele planområdet (infiltrasjon, grøfter, dammer/wadi etc).
- Trygge flomveier internt på planområdet samt trygge flomveier ut av området må være sikret og avtalt med berørte grunneiere nedstrøms.
- I bygge- og anleggsfasen tillates det ikke ført forurensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller resipient.

§ 4.12 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse/tiltak for nye bygg skal det foreligge utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser:

- Eiendomsgrenser, byggegrenser, formålsgrenser, plangrense
- Bebyggelse og anlegg, plassering, høydeangivelse og møneretning av bygg
- Atkomstvei, parkeringsløsning, snu- og vendemuligheter på egen eiendom
- Avkjøring med bredde på avkjøring, svingradius for stor lastebil
- Parkeringsplasser for sykler og biler.
- Eksisterende og endret terreng inkludert kotehøyder.
- Overvannshåndtering - inkludert løsninger
- Renovasjonsanlegg med snu- og vendemulighet for renovasjonsbil
- Biloppstillingsplass for brann- og redningsbiler
- Brannhydranter
- Felles uteområde for rekreasjon og lek
- Minste uteoppholdsareal
- Minst 50 % universell utformet uteoppholdsareal
- Gangstier, ganglinjer inkludert trapp innad på planområdet samt mot nærliggende servicefunksjoner og gjesteparkeringsplasser
- Plassering av asketrær

§ 4.13 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Boligtype	MUA
Lavblokk inntil 4 etasjer	50 m ²
Frittliggende småhusbebyggelse	100 m ²

- Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.
- Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet på bakkenivået kan bestå av harde flater.
- For blokkbebyggelse kan åpen balkong og takterrasse på maks 35 m² inngå i MUA for hver boenhet. Resterende skal være sammenhengende på bakkenivå.
- Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. KMDs veileder Grad av utnyttning § 5-6).

§ 4.14 Miljøoppfølgingsplan

- Før rammetillatelse for tiltak gis skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan, som oversendes Enebakk kommune, hvordan aktuelle sikkerhets- og miljømål skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.
- Miljøoppfølgingsplanen skal utarbeides i samsvar med Enebakk kommunes mal for miljøoppfølgingsplan.

§ 5.0 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)

§ 5.1 Bolig –blokkbebyggelse – BBB1

- Innenfor BBB1 tillates det oppført blokk med inntil 4 boligetasjer. I tillegg tillates parkeringskjeller under terreng. Det skal være en variert størrelse på leiligheter, og ingen boenheter skal være under 35 m² BRA.
- Boligbygg i område BBB1 skal ha heis.

Utnyttelsesgrad:

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.

Maks bruksareal (BRA) = 5472 m²

Høyder:

- Maksimalt tillatte byggehøyde er kotehøyde 252,5 moh.
- Takterrasse kan ha åpent transparent rekkverk på inntil 1,5 meter i tillegg på gesimshøyden.
- Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner, trappehus og heistårn kan tillates inntil 3,0 meter over maksimal kotehøyde. Takoppbygg skal maksimalt dekke 20 % av byggets totale takflate. Ved flere takoverbygg og plassering av flere antenner skal det være en helhetlig plan.
- 4. etasje skal være inntrukket minimum 2,5 m fra underliggende fasadeliv

Tak

- Takterrasser og rekkverk skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- På takflater uten takterrasse skal det vurderes grønne tak fortrinnsvis med beplantning som har en skjermende effekt mot eksisterende bebyggelse

§ 5.2 Bolig –blokkbebyggelse – BBB2

- Innenfor BBB2 tillates det oppført blokkbebyggelse med inntil 2 boligetasjer. I tillegg tillates parkeringskjeller under terreng.

Utnyttelsesgrad

- Prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.
- Maks bruksareal (BRA) = 716 m²

Høyder:

- Maksimalt tillatte byggehøyde er kotehøyde 241,5 moh.

§ 5.3 Forretning – BF

- Innenfor BF tillates det oppført forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkeringsplasser.

Utnyttelsesgrad

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.

Høyder:

Maksimalt tillatte byggehøyde er kotehøyde 246,0 moh

§ 5.4 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BFS1

- Innenfor BFS1 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer.

Utnyttelsesgrad:

- Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %

Høyder:

- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv.

§ 5.5 Fellesbestemmelser for boligområdene BBB1 og BBB2

§ 5.5.1 Fellesanlegg

- Utendørsanlegg kan opparbeides felles for BBB1 og BBB2

§ 5.5.2 Universell utforming – tilrettelegging for mennesker med nedsatt funksjonsevne

- Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

§ 5.5.3 Solenergi

- Det tillates solfangere og solceller på vegg- og takflater. Forutsetning for dette er at det ikke medfører blending for omkringliggende bebyggelse. Disse skal integreres på en god måte som en del av arkitekturen. Elementer for solenergi skal vises på fasader og/eller på takplan ved byggemelding.

§ 5.5.4 Parkering

Følgende parkeringskrav legges til grunn per boenhet:

Boenhet	Ant. p-plasser pr. boenhet	Gj.parkering - hvis løses på egen eiendom	Gj.parkering - hvis løses på fellesareal for flere enn fire boenheter
Enebolig	2	1	0,5
Boenhet > 75 m ² BRA	1,5	0,5	0,25
Boenhet ≤ 75 m ² BRA	1	0,5	0,25

- Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal vises i utomhusplanen. Det skal avsettes minst 18 m² per parkeringsplass for parkering på terreng, inkludert snuareal.
- Det tillates bakkeparkering på terreng innenfor byggegrense mot vei.
- Det åpnes for felles gjesteparkering med Hauglia barnehage, så lenge dette ikke kommer i konflikt med barnehagens drift. En forutsetning for dette er at det inngås en privatrettslig/tinglyst avtale med Hauglia barnehage
- Minst 40 % av gjesteparkering skal være på egen grunn og skal være tilgjengelig på dagtid.
- Parkering for boligene skal være under terreng, og det skal være heis fra parkeringskjeller til etasjene.
- 10 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bil for mennesker med nedsatt funksjonsevne (universelt utformet).
- Alle parkeringsplassene skal ha mulighet for ladestasjon for EI-bil.
- Parkeringsanlegg kan inneholde gjesteparkering.

Sykkelparkering

- Det skal avsettes minimum 1 sykkelplass per boenhet.
- For blokkbebyggelse skal sykkelparkering plasseres nær inngang, under tak.

§ 5.5.5 Renovasjonsanlegg

- Felles renovasjonsanlegg skal plasseres inne på området, fortrinnsvis som nedgravde avfallsbrønner.
- Snuareal skal dimensjoneres for stor lastebil L.
- Det skal etableres felles løsninger for renovasjon, og med vekt på at trafikken knyttet til renovasjon og eventuelle returpunkter skal bli trygge og til minst mulig ulempe. Det skal avsettes nok areal for oppstilling av renovasjonsbiler utenfor veiformålet.
- Plassering, snuareal og løsning skal fremgå av utomhusplanen og skal godkjennes av ROAF før det gis IG/byggetillatelse. Dokumentasjon på godkjenning fra ROAF skal foreligge ved innsending av utomhusplan.
- ROAFs krav ved etablering av avfallsbrønner skal legges til grunn for plassering av standplass og utforming av renovasjonsløsning.

§ 5.5.6 Lekeplasser

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være store nok og egnet for lek og opphold for alle årstider og være et sted for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Lekeplass skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.
- Innenfor området avsatt til boligutbygging skal det opparbeides et sammenhengende område på minimum 200 m² med sandkasser og andre egnede lekeapparater

§ 5.5.7 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg ASB1-2

- Arealformålet skal benyttes til snødeponi.
- Snødeponiet har privat eierform og skal kun benyttes for arealformål innenfor reguleringsplanen
- Snødeponiene skal holdes fri for tiltak som kan være til hinder for snøopplagring.

§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)

§ 6.1 Samferdsel

- Trafikkområdene skal opparbeides som vist på plankartet, i tillegg skal Bjerklundsbakken med tilhørende gang og sykkelvei og ny kryssløsning ved fv. 120 opparbeides.
- Nødvendige sikkerhetstiltak for myke trafikanter skal ivaretas.

§ 6.1.1 Kjørevei o_SKV1-2 og o_SKV7

- o_SKV1 skal være offentlig samlevei (S) skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm.
- o_SKV2 og o_SKV7 skal være offentlig.

§ 6.1.2 Kjørevei o_SKV3

- o_SKV3 skal være offentlig vei og skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm.

§ 6.1.3 Fortau o_SF1

- o_SF1 skal være offentlig fortau, og skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm.

§ 6.1.3 Kjørevei f_SKV4

- f_SKV4 skal være felles avkjørsel/privat vei (FA2) for BBB1 og BBB2, og skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm.

§ 6.1.4 Kjørevei f_SKV5

- f_SKV5 skal være felles adkomst for næringsarealer på 5/350 og 5/13 , renovasjonskjøretøy, utrykningskjøretøy og bevegelseshemmede, og skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm.
- f_SKV5 skal være stengt for allmenn gjennomkjøring med bom og skilting.
- f_SKV5 skal være enveiskjørt fra regulert bom, og er kun åpen for gjennomkjøring for renovasjonskjøretøy, utrykningskjøretøy og bevegelseshemmede.

6.1.5 Kjørevei f_SKV6 og f_SKV8

- f_SKV4 skal være felles avkjørsel/privat vei, og skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm.

§ 6.1.6 Gang- og sykkelvei o_SGS1-2

- o_SGS1-2 skal være offentlig gang- og sykkelvei og skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm.

§ 6.1.8 Annen veggrunn SVT1-20

- Annen veggrunn skal opparbeides som del av tilliggende veianlegg. I annen veggrunn inngår grøfter, støttemurer, gjerder/ rekkverk, grøntareal/beplantning og tilpassing til sidearealene.
- Området skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta veiens og gang- og sykkelveiens funksjon. Grøft inkludert tilliggende annen veggrunn skal tilsås med gress.

§ 6.1.9 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål f_KPS1-2

- f_KPS1-2 kan benyttes til snuplass, parkering for BBB1 og BBB2, fordrøyingsanlegg under bakkeplan, snødeponering og nødvendige tekniske installasjoner.

§ 6.1.10 Avkjørsler

- Avkjørsel til boligområdene er vist med pil på plankartet. Pilene viser kun hvilken vei området skal ha avkjøring til. Frisikt og svingradius for stor lastebil opparbeides i henhold til Enebakks kommunens til gjeldende veinorm på søknadstidspunktet.

§ 6.2 Teknisk infrastruktur

- Bebyggelsen skal tilknyttes vann fra Flateby vannverk og kommunalt avløpsnett. Plan for VA-anlegg sendes Enebakk kommune (EKT) og Flateby vannverk til vurdering før anleggene bygges.
- Plan for avløp og vei skal godkjennes av kommunen, tilkobling av vann skal godkjennes av Flateby vannverk.
- VVA-plan «som bygget» sendes Enebakk kommune og Flateby vannverk når anlegget er bygget og godkjent av kommunen.

§ 7 Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm f_GV1

- Innenfor f_GV1 skal det etableres vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen skal ha en høyde på minimum 1,5 meter

§ 8 Hensynssone (Pbl § 12-6)

§ 8.1 Hensynssone frisikt, H140_1-2

- Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veier.

§ 9.0 Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)

§ 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-3

- Innenfor områder avsatt til midlertidig anlegg- og riggområde tillates det midlertidige inngrep i anleggsperioden. Områdene skal istandsette og tilbakeføres til opprinnelige stand etter at anleggsperioden er ferdig.

§ 10.0 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Før rammetillatelse

- Før rammetillatelse for tiltak gis skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle sikkerhets- og miljømål skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplan skal sendes inn sammen med utomhusplan.
- Før det kan gis byggetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor den enkelte boligtomt skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4 i reguleringsbestemmelsene.

§ 10.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse skal tekniske detaljplaner for vann være godkjent av Flateby vannverk og eller kommunen, og tekniske detaljplaner for vei, avløp og overvannshåndtering være godkjent av Enebakk kommune ved den enheten som har ansvar for disse fagoppgavene i kommunen.

§ 10.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Kryssløsning o_SKV1 og o_SKV3, f_SKV4-5-8 samt o_SF1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet.
- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet. Plassering og utforming skal godkjennes av ROAF.
- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet, eller så fort årstiden tillater det, skal leke- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.
- Haugdammen friområde skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet.
- Bjerklundsbakken med tilhørende gang og sykkelvei og ny kryssløsning ved fv. 120 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet.
- Det skal utarbeides en skiltplan som skal godkjennes av Enebakk kommune. Skilting skal være etablert i henhold til vedtatt skiltplan før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter.
- Beplanting/vegetasjon i vegetasjonsskjerm f_GV1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller så snart årstiden tillater det.