

REGULERINGSSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REG 486 DETALJREGULERINGSPLAN FOR

«HØGÅSEN HAGE»

ENEBAKK KOMMUNE

VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. KAP. 12	SAKSNR.	DATO	SIGNATUR
Kommunestyrets vedtak	21/24	22.04.2024	MARHOL9
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker (Teknikk, næring og miljø)	15/24	19.03.2024	DALSAL
Offentlig ettersyn		03.08.2023- 18.09.2023	DALSAL
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker (Teknikk og utvikling)	18/23	22.06.2023	DALSAL
Varsel om oppstart av planarbeider		30.06.2022- 22.08.2022	DALSAL
Oppstartsmøte		22.03.2022	DALSAL

Reguleringsbestemmelser datert 13.02.2024

Plankart datert 13.02.2024

§1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for flere nye boliger på eiendommen i henhold til overordnede planer og strategier for kommunen. Ny bebyggelse skal bidra til en variert boligsammensetning og helhetlig stedsutvikling på Flateby.

Planen skal sikre at grøntdrag i øst opparbeides med blågrønne strukturer og en gjennomgående allment tilgjengelig gangsti som gir forbindelse mot Haugdammen. Planen legger videre til rette for at det sikres gode overganger mot grøntområde i nord, som tilpasses med stedegen vegetasjon og tilrettelegges for ferdsel igjennom.

REG486 detaljreguleringsplan for Høgåsen Hage erstatter REG432 områdereguleringsplan for Høgåsen for det område som omfattes av REG486.

§2. Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

- **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr 1)**
Vertikalnivå 1
Boligbebyggelse – Garasjeanlegg for blokkbebyggelse BGF
- **Vertikalnivå 2**
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr 2)**
Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG
- **Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr 3)**
Blå/grønnstruktur, o_BG1
Blå/grønnstruktur, o_BG2

§3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Estetikk

Det skal legges vekt på bærekraftige kvaliteter ved utforming av bygninger og ved opparbeiding av ubebygde arealer. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Redegjørelsen skal inneholde hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og nabobebyggelse.

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at det danner en harmonisk helhet. ved å bryte opp lange bygninger slik at de ikke fremstår som monotone. Dette kan være ved oppdeling i flere bygg, brudd i fasade eller ved variasjon i fasadematerialer.

Postkassestativ skal plasseres minimum to meter fra kjørebane kant. Tiltaket skal gis en god utforming, og ikke være til sjenanse for omgivelsene.

Antenner og varmepumper skal oppføres slik at de i minst mulig grad er skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk, støy og størrrelse.

Det tillates ikke bruk av containere eller telt til lagring ut over 2 mnd. Dette gjelder når utbygging i et delfelt er ferdig.

3.2 Avkjørsler

Avkjørsler skal etableres etter gjeldende kommunal veinorm. Etableres avkjørselen over veigrøft, skal det legges ned kjøresterk stikkrennene med diameter på minimum Ø 200mm.

Avkjørsler skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke blir ledet inn i kommunal vei.

Avkjørsel mot syd skal forbeholdes rednings og nyttekjøretøy og skal sikres med bom slik at den kan benyttes som gang- og sykkeladkomst.

Avkjørsler fra o_AVG er vist med pilsymbol på plankart merket kartnr. 486. Nøyaktig plassering av avkjørsler etter Pbl. og veiloven skal godkjennes av Enebakk kommune som en del av byggesøknaden.

3.3 Terrengtilpasning/behandling

Det tillates ikke oppfylling, tilleggsbelastning fra bygg eller fundamentering direkte på myr på hele planområde

For å unngå uakseptable setninger, skal byggverk, garasjeplan og uteoppholdsarealer fundamenteres til fjell med frittstående dekke over.

Det tillates kun oppfylling på myr for adkomst og bruk i anleggsperioden.

For å avverge avgassing fra myren, tillates det oppfylling på myr under sålen. Det skal sikres utlufting mellom massene og sålen.

Dersom det ved graving eller masseflytting av tiltak oppdages ukjente kulturminner under realisering av planen, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Enebakk kommune.

3.4 Overvannshåndtering

Overvannet skal håndteres innenfor planområdet. Overvannsløsningen skal baseres på tretrinnsstrategien uten påslipp til kommunalt nett.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Overvann fra boligområdet skal ledes til tilstøtende grønnstruktur (o_BG1 og o_BG2). Dette skal løses ved forsenkning i terrenget eller terskler i vadi (grønne vannveier). Ved valg av overvannstiltak skal det legges til grunn hvilke av løsningene som på best mulig måte forhindrer uakseptable setninger.

Overløp fra fordrøyningsbasseng i sør skal inngå i den samlede overvannsløsningen for o_BG1.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann ved innsendelse av utomhusplan. Valg av løsning skal begrunnes og beregnes. Innenfor planområdet skal det være egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Det skal i størst mulig grad etableres felles løsninger som håndterer overvannet åpent for hele planområdet (infiltrasjon, grøfter, dammer/vadi, etc).

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. For å beregne nødvendig fordrøyningsvolum beregnes først naturlig avrenning og så avrenning etter utbygging. Den økte avrenningen må fordrøyes i henhold til VA-normens overvannsveileder.

Fordrøyningsanlegg kan være lukkede eller åpne magasiner/dammer. Overvannssystemet med fordrøyningsanlegg skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses, også i anleggsfasen.

Det henvises til kommunens gjeldende VA-norm med overvannsveileder for håndtering av overvann.

Drift og vedlikehold:

Eierne av eiendommene innenfor reguleringsområdet er ansvarlig for drift og vedlikehold av overvannsanlegget, dette inkluderer drift og vedlikehold av grøntområder, grønne tak og overvannstiltak på området, samt tømning av eventuelle sandfang med jevne mellomrom.

Tre-trinns-strategien skal benyttes:

Trinn 1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomte for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området, dimensjonering 2-årsregn

Trinn 2. Fordrøye og forsinke store regn lokalt - dimensjonering 50-årsregn.

Trinn 3. Ekstreme, sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier, dimensjonering 200-årsregn.

Flom:

Fall på terreng og overløp fra overvannstiltak skal føres opp til planlagt vadi i øst for utbyggingsområdet (o_BG1 og o_BG2), iht §7.2, for å sørge for at overvannet ledes videre til eksisterende flomvei ved flomhendelser.

Det skal opparbeides for avskjærende grøft eller renne langs nedkjøring til P-kjeller i nord, for å lede overvannet mot flomveien.

3.5 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen skal tilknyttes vann fra Flateby vannverk og kommunalt avløpsnett.

VVAO-plan «som bygget» og sluttdokumentasjon sendes til Enebakk kommune og Flateby vannverk når anlegget er bygget og godkjent av kommunen.

3.6 Miljøhensyn, jf. pbl. § 12-7 nr. 3 og 12

3.6.1 Klimatilpasninger

Det skal utarbeides en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder, nullutslippsløsninger skal vurderes. Det kreves klimagassregnskap ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

3.6.2 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 og teknisk forskrift skal oppfylles. Dette gjelder både i anleggs – og driftsfasen.

Støyforholdene må avklares så tidlig så mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har.

For å oppfylle krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i tabellen oppfylles:

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{SAF} \leq 70 \text{ dB}$

Alle boenheter skal ha tilgang til stille side hvor soverom kan plasseres.

For støyutsatte fasader kan det aksepteres bruk av tettfelt på balkonger, lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lydemping i lufteposisjon.

3.6.3 Støv

Det skal utføres tiltak for å unngå støvspredding fra anleggsområdene.

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn i både anleggs – og driftsfasen.

3.6.4 Grunnforurensning – forurenset grunn

Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdraget skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen.

Dersom det ved graving eller masseforflytning av tiltak oppdages forurenset masse, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Enebakk kommune/forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensete masser etter krav fra myndighet (jf. forurensningsloven kap. 2).

3.6.5 Biologisk mangfold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer. Ved innplanting av ny vegetasjon skal stedeegne arter benyttes.

3.6.6 Spredning av fremmede arter

For å unngå spredning av fremmede arter til nye vokseplasser skal jord fra fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende (ref. klasse Svært høy eller Høy risiko i Norsk fremmedartsliste). Ask med askeskuddsjuke skal leveres til godkjent mottak for biologisk avfall.

3.6.7 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for utbyggingen. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas.

Planen skal redegjøre for hvilke transportveger som skal anvendes. Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes innenfor områderegeringsplan REG432 Høgåsen. Fra utsiden av dette området tillates kun tilført dokumentert ikke forurenset masse.

3.6.8 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldene (Byggeteknisk forskrift) kapittel 9 og 12.

3.6.9 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samsvar med Enebakk kommunes mal for miljøoppfølgingsplan og dokumentere hvordan aktuelle sikkerhets- og miljømål skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.

3.8.10 Renovasjon

Felles renovasjonsanlegg skal plasseres inne på området, fortrinnsvis som nedgravde avfallsbrønner, og med vekt på at trafikken knyttet til renovasjon og eventuelle returpunkter skal bli trygg og til minst mulig ulempe.

Det kan etableres renovasjonsanlegg i området for boligbebyggelse og annen veigrunn. Det skal avsettes nok areal for oppstilling av renovasjonsbiler utenfor regulert kjørevei. Dette skal fremgå av utomhusplan.

ROAFs krav ved etablering av avfallsbrønner skal legges til grunn for plassering av standplass og utforming av renovasjonsløsning.

3.7 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner og dets sikringssone, eller fremkalle skade for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen i Viken fylkeskommune varsles umiddelbart. Dette gjelder ikke kulturminner som er frigitt. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3.8 Dokumentasjonskrav/planer

3.8.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100). Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen.

Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bygninger med kotehøyde 1. etasje på terreng.
- Eiendomsgrense/byggegrense/formålsgrenser
- Avkjøringer med bredde og stigning
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Gangforbindelser
- Støttemurer
- Terrengtrapper
- Beplantning
- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning
- Areal for snølagring
- Interne veier med stigningsforhold, bredde og sidehelning, frisikt
- Leke – og uteoppholdsarealer (lekeplasser med evt. utstyr)
- Turveier/stier og gangveier
- Brannhydranter og oppstillingsplass for brannbiler
- Overvannshåndtering
- Snusirkler for større biler
- Støyskjerm der dette er påkrevd
- Renovasjonsplass

3.8.2 Andre dokumentasjonskrav/planer

Sammen med utomhusplanen skal følgende sendes inn:

- VAO-plan inklusive overvannshåndtering.
- Beregnet avrenning for hvert enkelt delfelt/eiendom.
- Beregning på at foreslåtte tiltakene gir tilstrekkelig fordrøyning iht. §3.6.
- Utforming av overvannsløsning i grønnstruktur (o_BG1 og o_BG2).
- Beskrivelse av takplan, hvordan takflatene brytes opp og tekniske løsninger på tak.
- Snitt som viser eksisterende og endret terreng i forhold til nabobebyggelse og tilstøtende vei.
- Redegjørelse for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning.

3.8.3 Godkjenning av planer

- Utomhusplanen skal godkjennes av Enebakk kommune.
- Plan for overvann og avløp og vei skal godkjennes av kommunen, tilkobling av vann skal godkjennes av Flateby vannverk.
- Plassering av renovasjonsanlegg skal godkjennes av ROAF, og foreligge ved innsending av utomhusplan.
- Plan for tilrettelegging av brannvesen skal godkjennes av Follo Brannvesen IKS og foreligge ved innsending av utomhusplan.

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

4.1 Vertikalnivå 1 – Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Det tillates parkeringsanlegg helt og delvis under terreng. Det kan etableres fellesarealer, sykkelparkering, boder og tekniske rom.

4.2 Vertikalnivå 2 - Bolig –blokkbebyggelse

Innenfor området tillates det oppført blokkbebyggelse inntil 4 etasjer, med mulighet for mesanin i leiligheter i øverste etasje. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det skal være variert størrelse på leiligheter, og ingen boenheter skal være under 35 m².

Det tillates maksimalt 10 prosent (%) med boenheter under 55m² per blokk.

Minst 8 prosent (%) av leilighetene skal være over 80m².

5 prosent (%) av boligene skal tilpasses mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det tillates ikke ensidig leiligheter mot nord.

4.3 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for planområdet er totalt 11 500m².

4.4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for parkeringsanlegg og maksimale høyder som er angitt på plankartet. Der det ikke er byggegrense er formålsgrense lik byggegrense.

Bygg A er maksimal gesimshøyde K + 262,0. Øverste takflater skal ha varierende høyder og gesims ligge mellom 13,5 og 15,6 meter over ferdig planert terreng/gårdsrom.

Bygg B og C er maksimal gesimshøyde K + 261,0. Øverste takflater skal ha varierende høyder og gesims ligge mellom 13,5 og 14,6 meter over ferdig planert terreng/gårdsrom.

Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, solcelleranlegg m.m. tillates inntil 1,8 meter over angitt maksimal gesimshøyde og skal være inntrukket minimum 2 meter fra hovedgesims.

Utenfor angitt byggegrense kan det oppføres støttemurer, trapper, markterrasser, gangvei, nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg under terreng samt overdekning for sykkelparkering og mindre konstruksjoner og installasjoner som er i tråd med områdets formål og bruk. Balkonger kan krage ut over byggegrenser, men ikke over formålsgrense.

4.5 Utforming

Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet med enhetlig material og fargebruk.

Fasadene skal brytes opp og gis et variert preg gjennom variasjon i volumoppbygging og detaljering.

Takflaten til de enkelte bygg skal utformes og oppdeles for å skape variasjon. Det skal etableres grønne tak på minimum 50% av takflatene. Det tillates solfangere og solceller på vegg – og takflater. Forutsetningen for solenergi-installasjon er at de ikke medfører blanding 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 søknad om tillatelse til tiltak.

Eksponert underetasje mot omkringliggende grønnstruktur skal aktiviseres med fellesfunksjoner.

Det skal sikres god lesbarhet mellom offentlige grøntarealer og adkomstsoner inn til bebyggelsen.

4.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

For hver boenhet skal det avsettes 50m² uteoppholdsareal (MUA).

Følgende inngår i beregning av MUA:

- Ubebygde areal på bakkeplan.
- Terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Balkonger, takterrasser og lignende over 6 m².

Følgende kan ikke inngå i beregning av MUA:

- Snu-, parkerings- og kjøreareal
- Innglassede balkonger
- Terreng med brattere helling enn 1:3. Kommunen kan godkjenne at noe terreng brattere enn 1:3 medregnes dersom dette har en god funksjon som uteoppholdsareal

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Minst 60 % av arealet skal være på bakkeplan. Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong, inkludert overbygget balkong/terrasse.

Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning.

Det skal opparbeides aktivitetsarealer som skal være store nok og egnet for lek og opphold for alle årstider og være et sted for samhandling mellom barn og unge. Arealene skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. For barn skal det settes opp klatrestativ, sandkasse, lekeapparater samt bord/benker. For eldre barn/unge skal det opparbeides areal for ballaktiviteter med nett samt bord/benker.

4.7 Parkering

Følgende parkeringskrav legges til grunn per boenhet:

Boenhet	Ant. p-plasser pr. boenhet	Gj.parkering – pr. boenhet
Boenhet > 75 m ² BRA	2	0,25
Boenhet ≤ 75 m ² BRA	1	0,25

Parkering for boligene skal være under terreng, og det skal være heis fra parkeringskjeller til etasjene. Gjesteparkering kan legges til annet nærliggende areal dersom dette kan dokumenteres med tinglyst avtale.

Krav til totalt antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning. Ved valg av en slik løsning må dette være avklart ved søknad om rammetillatelse. Det skal foreligge en avtale for minst 10 år.

For utforming av parkeringsanlegget gjelder følgende:

- Minimum 5 % av plassene skal være utformet for, og kunne reserveres for bevegelseshemmede
- Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.
- Parkeringsanlegg kan inneholde gjesteparkering.

Sykkelparkering

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig.

- 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for transportsykel eller sykkelvogn.
- Sykkelparkeringsplasser skal lokaliseres nær innganger og i parkeringskjeller.
- Minst 50% av plassene skal være overdekket.

4.8 Slokkevann og tilrettelegging for brannvesen

Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for rednings- og slukkemannskaper. Brannhydrant skal plasseres godt synlig fra inngang til brannvesenets angrepsvei og lett tilgjengelig uavhengig av årstid. Type brannhydranter og beliggenhet skal avklares med Enebakk kommune og Follo brannvesen IKS. Follo Brannvesens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper skal legges til grunn ved utbygging i området.

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

5.1 Annen veigrunn – grøntareal o_AVG

Det kan tillates oppstillingsplass for renovasjonsbil over rørlagt grøft i området. Resterende del av området skal ha åpen grøft for håndtering av overvann fra planområdet og Ringveien. Beplantning innenfor formålsområdet skal ikke redusere kapasiteten til grøften.

Området skal inngå i utomhusplanen ved søknad om tillatelse til tiltak.

§6. Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser

Det skal sikres ferdsel for allmennheten gjennom grønnstruktur o_BG1 og o_BG2.

Terrengbearbeiding som skal ivareta flomveier og anlegg for overvannshåndtering kan etableres i friområdet.

Det kan etableres areal for ballaktiviteter for eldre barn på områdene.

Det tillates å etablere energibrønner for boliger på BB innenfor disse områdene.

6.2 Blå/grønnstruktur o_BG1

Området skal utformes parkmessig og være offentlig tilgjengelig.

Trase for eksisterende gruset tursti kan justeres, men bredde min. 1,0 meter skal opprettholdes.

6.3 Blå/grønnstruktur o_BG2

Området skal gis en naturlig utforming og beplantes med stedegen vegetasjon.

§7. Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7 nr. 10)

7.1 Før byggetillatelse

Før det kan søkes byggetillatelse skal:

- Ringveien (o_KV1) og kulvert under Fiolveien være ferdig opparbeidet.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal:

- Nødvendig skolekapasitet og avløpskapasitet dokumenteres.
- Utomhusplan med tilhørende dokumenter være godkjent av Enebakk kommune.
- Miljøoppfølgingsplanen skal være forelagt Enebakk kommune.
- Massedeponeringsplan skal være forelagt og godkjent av Enebakk kommune.
- Plassering, snuareal og løsning for renovasjonsanlegg være forelagt og godkjent av ROAF.
- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys og avløp) skal være godkjent av Enebakk kommune. Prosjektering av anlegg for vann skal være godkjent av Flateby vannverk.
- Dersom det skal etableres energibrønn i grønnstruktur o_BG1 og o_BG2 må det foreligge en avtale med kommunen.

- Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ved bygg – og gravearbeid godkjennes av Enebakk kommune.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal:

- Slokkevann og tilrettelegging for brannvesen, iht §4.8 skal være oppfylt.
- Overvannsløsning være ferdig opparbeidet. Overvannsløsning må være etablert slik at den fungerer dersom utbygging skjer i flere byggetrinn. Det må være en sammenheng i overvannsløsningene slik at alle trinn fungerer.
- Haugdammen (o_FOSV1) med tilhørende grøntområde o_FO1 og turveier rundt og fram til dammen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Leke- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dersom utbygging skjer i flere byggetrinn kan tilstøtende grønnstruktur (o_BG1 og o_BG2) midlertidig benyttes som leke- og uteoppholdsareal frem til hele utearealet tilknyttet boligene kan ferdigstilles.
- Veier i delområdet og de nærliggende veiene som kommunen angir, være skiltet med «Parkering forbudt». Skiltplan for dette skal godkjennes av kommunen sammen med utomhusplan.

7.4 Utbyggingstempo

Maksimalt antall boliger som kan ferdigstilles de to første årene når reguleringsplanen er vedtatt er inntil 50 boliger pr. år. Ved ferdigstilling av færre boliger første år kan det ferdigstilles tilsvarende flere andre år.

Side