



0217-2013006 Detaljregulering for Greverud senter

Plantype: Detaljregulering
Vedtatt: 9.5.2016 Datert: 7.4.2016 Arkivsak: 15/2333

Gjennomføringsfrist: Etter 9.5.2026. Vurderes iht. pbl. 12-4.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2013006 På grunnen/vannoverflate
Planområdets avgrensning er angitt i plankartet

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (D2)	Felt BBB
1610	Lekeplass	Felt BLK
1802	Bolig/forretning/kontor (C og D1)	Felt BKB1 og BKB2
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting (E)	Felt BOP

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Kjøreveg	Felt SKV1 og SKV2
2012	Fortau	Felt SF
2014	Gatetun	Felt SGT
2015	Gang-/sykkelveg	Felt SGS1 til SGS 5
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Felt SVT
2019	Annen veggrunn - grøntareal	Felt SVG1 og SVG2
2080	Parkeringsplasser	Felt SPP1 og SPP2

Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr.3)

3001	Grønnstruktur	Felt G1 til G3
------	---------------	----------------

§ 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Hensynsone – Sikringssone (PBL § 12-6)

140	Frisikt	H140
370	Høyspenningsanlegg	H370

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Store monotone flater i fasadene skal unngås.

Det skal være en bevisst og god sammensetning av fasadematerialer og farger.

Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Beplantningen skal i hovedsak være allergivenlig og variert med tanke på årstidsvariasjon.

§ 4.2 Materialbruk og inneklime

Krav til fasadematerialer:

Det omsøkte objekt skal inngå i en helhetlig form og i et helhetlig konsept for materialbruk. Fasader skal ha støyabsorberende materialer

Utbygging skal gjennomføres med miljøvennlige materialer. Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres EPD for de fem mest brukte materialene i volum. Dokumentasjonen skal vise at det er valgt miljøvennlige produkter i henhold til offentlige anerkjente metoder som Ecoproduct eller tilsvarende. De fem mest brukte materialene i volum skal alle tilfredsstillende karakter 6 eller bedre i forhold til drivhuseffekt og ressursbruk iht. Ecoproduct eller annen offentlig anerkjent metode.

§ 4.3 Energi og klimagassutslipp

Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres prognose for klimagassregnskap for energi og materialbruk. Klimagassregnskapet skal angi ekvivalent kg CO2 belastning fra stasjonær energiforbruk og materialbruk som prosjektet generer. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal klimagassregnskapet revideres og evt. justeres.

Bebyggelsen skal ha minimum 15 % lavere utslipp av klimagasser enn referansebygg med hensyn på material- og energibruk. Referansebygget defineres som sammenliknbart bygg etter gjeldende teknisk forskrift og beregnes i henhold til klimagassregnskap.no eller annen offentlig anerkjent metode.

Bebyggelsen skal prosjekteres med hensyn på en mulig tilkøpling til fjernvarme.

§ 4.4 Støy

Støysonene bestemmes i henhold til gjeldende statlige grenseverdier, for tiden T-1442, tabell 1.

Støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone kan tillates når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift.
- Minimum 75 % av det totale antall oppholdsrom i boliger innenfor planområdet sett under ett vender mot stille side.
- Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side.
- Alle boenheter har tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier for støy.

Bruk av støyskjermer/ tette vegger mot Skiveien/rundkjøring må vurderes for å redusere støypåvirkning på torget

Refleksjonsstøy fra bygninger i planområdet mot naboer skal ikke overstige 1dB.

§ 4.5 Vannforsyning og avløpsanlegg

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen. Nytt hovedledningsnett skal plasseres i offentlig veggrunn. Der det er økt risiko for utslipp av oljeholdig avløpsvann, som f.eks. fra garasjeanlegg, skal det installeres oljeutskiller før tilkøpling til overvannsledning.

§ 4.6 Uttrykningsveier

Alle gang- og sykkelveier og markert kjøreareal på torg skal være kjørbare og dimensjonert for utrykningskjøretøy. Som bilstengsler skal det benyttes veibom eller pullerter. Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannvesenets stigebil iht. gjeldende retningslinjer.

§ 4.7 Strømforsyning

Nytt hovedledningsnett for strømforsyning skal søkes plassert i offentlig veggrunn. Nødvendige transformatorer skal integreres i bygninger, utvendige anlegg eller terreng slik at de blir minst mulig fremtredende.

§ 4.8 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsarealer f_MUA til felles bruk defineres som tilgjengelige oppholdsarealer på terreng samt tilgjengelige oppholdsarealer og grønne, nyttbare arealer på tak. (f.eks. takterrasser og parselhager). Felles uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet og være utformet med tanke på alle aldersgrupper.

Private uteplasser, balkonger og terrasser skal ikke inngå i f_MUA.

Lokkprosjekter skal utformes slik at det i ovenfor liggende uteareal kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 80 cm.

Uteoppholdsareal for felles bruk i boligfelt skal være minimum 41 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 60 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Felles utearealer skal ha parkmessig karakter, være tilgjengelige for allmenn bruk og må ikke avstenges for fotgjengere og syklister. Unntatt er balkonger, takterrasser og private terrasser som tilhører boliger på terrengnivå.

§ 4.9 Grønn overflatefaktor (GOF)

Grønn overflatefaktor, GOF, (forhold mellom permeable og ikke permeable overflater) skal være minimum 0,5 innenfor planområdet eksklusiv del av Skiveien og Flåtestadveien.

Den blågrønne faktoren skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse og være knyttet opp til utomhusplan for området.

§ 4.10 Lekearealer

Lekearealer skal inngå i et helhetlig lekeplasskonsept som del av utomhusplanen. Lekeplasser skal opparbeides iht. kommuneplanen, med følgende unntak:

- Min. areal for lokal lekeplass(sandlekeplass) per bolig: 2 m²
- Maks antall boliger betjent per lokal lekeplass: 40
- Maks antall boliger betjent per nærlekeplass: 175

Det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet som skal være tilgjengelig for alle beboere innenfor planområdet.

§ 4.11 Taklandskap

Sammen med søknad om rammetillatelse for hele eller deler av felt skal det innsendes takplan for hele feltet som viser takterrasser, takoppbygg, takhager og atkomst til tak, samt kotehøyder.

Der takflater opparbeides som felles utearealer, skal minimum 25 % av arealet være parselhager inklusiv nødvendig betjeningsareal. Takflate på dekket over første etasje i felt BKB1 inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Den enkelte parselhage skal være tilgjengelig for alle beboere som har adgang til takene. Øvrige takflater skal være grønne og bidra til fordrøyning av overvann.

Levegger, pergolaer, mindre tekniske installasjoner og liknende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 1 meter. Transparent rekkverk tillates over maks gesims. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Parselhager på tak tillates med høyde maksimum 1 meter over maksimal gesimshøyde, hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 1 meter.

Taklandskapet skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg. I tillegg kan trapperom og heis-hus tillates å gå over maksimale gesimshøyder.

Det tillates å etablere støyskjermer i mellomrom i bebyggelsen innenfor det enkelte felt. Disse skal gis en utforming som inngår i et helhetlig konsept for byggenes arkitektur.

§ 4.12 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpne overvannsløsninger skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Ved prosjekteringen av slike anlegg skal det dimensjoneres for 100-års nedbør.

Før tilkoping til kommunalt overvannsnett, skal det opparbeides tilstrekkelig fordrøyningsanlegg slik at overordnet nett ikke blir belastet mer enn Oppegård kommune tillater. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann og overflatevann.

Utomhusområder skal opparbeides med kontrollerte avvanningsforhold.

§ 4.13 Avfallshåndtering

Avfallssystemet skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer ved tidspunktet for rammetillatelse. Oppsamlingsbeholdere tillates ikke på terreng i utearealer. Det skal etableres nedgravde løsninger for sorteringsbeholdere, der hele oppsamlingspunktet skal ligge under bakken. Disse skal plasseres sentralt ved boliginnganger iht. de avstandskrav som gjelder. Avfallsløsningen skal godkjennes av Follo Ren.

§ 5 **Bebyggelse og anlegg**

§ 5.1 Plassering og utforming (PBL §12-5 Nr.1)

Bebyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer, med unntak av anlegg under terreng mot fylkesveg 152. Her gjelder østre formålsgrense for gang- og sykkelveg o_SGS2 som byggegrense. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage 1,2 meter utenfor byggelinjer/byggegrenser/grenser mellom ulike høyder. Balkonger og karnapper tillates å krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje/grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger og karnapper skal det minimum være 2,8 meter fri høyde til terreng. Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.

§ 5.2 Grad av utnyttning og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal for planområdet fastsettes til 19.700 m² BRA fordelt på felter iht. tabell 1:

Tabell 1

Felt	Total Maks. tillatt BRA (m ²)	Boliger BRA (m ²)	Forretning/ kontor
BKB1	5 100	3400	1700
BKB2	1 300	1000	300
BBB	5 800	5800	
BOP	7 500		

Parkeringsarealer og betjenende rom, som trappehus, tekniske rom og boder som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

I forretningsarealer med takhøyde over 3 m beregnes ikke BRA for tenkte plan.

§ 5.3 Høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige maksimale gesimshøyder som vist i plankartet. Heis-/trappehus tillates etablert over regulert gesimshøyde.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter fra gesims der det ikke er integrert i heis-/trappehus.

Dersom det bygges høyere bygg enn det brannvesenets utstyr er dimensjonert for må byggene utføres med forskriftsmessige rømningsveier.

§ 5.4 Utearealer- utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise:

- Ny beplantning og eventuell bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Taklandskap med takhager og takterrasser.

- Plassering og utforming av leke- og aktivitetsarealer for barn og unge.
- Atkomster, gangveier og ledelinjer med angitte høyder.
- Terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer og trapper med angitte høyder.
- Varelevering for næring.
- Parkering (bil og sykkel) for næring og bolig.
- Sjøppelhåndtering for næring og bolig.
- Snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann.

Ved trinnvis utbygging, skal all riving, trefelling, byggverk og anlegg kun skje i det omfanget som er nødvendig for å realisere det enkelte byggetrinn. Utomhusplanen skal redegjøre for overgangen mellom de enkelte byggetrinnene.

Sammen med søknad om rammetillatelse for hele eller deler av felt BKB1, BKB2 eller BBB skal det innsendes utomhusplan som omfatter alle felt i planområdet eksklusiv felt BOP med tilliggende gangvei i sydlige del av planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse for felt BOP skal det innsendes utomhusplan for denne med tilliggende arealer.

Ved utformingen av utearealene skal det legges vekt på biologisk mangfold.

Det skal tilrettelegges for opphold for alle aldersgrupper.

Private terrasser på bakken og på tak kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare loddrett ut fra fasaden og med maks. høyde 1,80 meter. Levegger på bakken skal ikke stikke lenger ut fra fasaden enn 2,50 meter.

§ 5.4.1 Boliger felt BKB1, felles uteareal

Minimum 25 % av minste felles uteoppholdsareal (f_MUA) skal være innenfor feltet som uteareal på lokk eller tak. Øvrig nødvendig areal kan inngå som del av annet felles areal innenfor planområdet eller utenfor planområdet etter avtale med kommunen.

§ 5.4.2 Boliger felt BKB2, felles uteareal

Nødvendig areal kan inngå som del av annet felles areal innenfor planområdet eller utenfor planområdet etter avtale med kommunen.

§ 5.4.3 Boliger felt BBB, felles uteareal

Minimum 15 % av minste felles uteoppholdsareal (f_MUA) skal være på terreng eller lokk. Øvrig nødvendig areal kan inngå som del av annet felles areal innenfor planområdet eller utenfor planområdet etter avtale med kommunen.

§ 5.4.4 Boliger felt BOP, felles uteareal

Minste felles uteoppholdsareal skal være 15 m² pr boligenhet.

§ 5.5 Parkering

Parkering for næring tillates som overflateparkering. Parkering for boliger og sykehjem skal være i underjordisk parkeringskjeller.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflyttingshemmede.

Minimum 10 % av parkeringsanleggene skal tilrettelegges for opplading av el bil.

Garasjeanleggene planlegges slik at de kan kombineres med parkmessige utearealer. Minste tillatte jorddybde for områder der det skal plantes trær er 0,8 meter, for busker 0,6 meter og for plen 0,4 meter.

Det tillates minste bilparkeringsbredde på 2,40 meter i garasjeanleggene bortsett fra bilparkeringsplasser for funksjonshemmede.

Parkeringsplass for funksjonshemmede skal plasseres nær innganger til trappehus og heis.

Gjeste-parkeringsplasser skal plasseres nærmest garasjeinnkjørsel. Parkeringsplasser for sykkel på bakken skal lokaliseres i nærheten av innganger.

§ 5.5.1 Parkering for bolig

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min.	Maks.
Bolig	Pr. boligenhet	0,8	1,2

For boliger skal all parkering legges i underjordisk parkeringsanlegg.

§ 5.5.2 Parkering for næring og offentlig/ privat tjenesteyting

Parkering til næring skal skje på SPP1 og SPP2 i.h.t. §§6.12 og 6.13

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min.	Maks.
Off/ privat tjenesteyting	m ² BRA	1,0 pr 150 m ²	1,0 pr 100 m ²

For offentlig/ privat tjenesteyting skal all parkering legges i underjordisk parkeringsanlegg.

§ 5.5.3 Parkering for sykler

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger og ha sykkelstativ egnet for fastlåsing.

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >60 m ² BRA	1,6
	Pr. boenhet <60 m ² BRA	1,3
Dagligvarehandel	100 m ² BRA	1,0
Forretning/kontor	50 m ² BRA	1,0
Off/privat tjenesteyting, sykehjem	pr. årsverk	1,0

§ 5.6 Lekeplass, felt BLK

Lekeplassen skal tilrettelegges for lek for ulike aldersgrupper. Det skal plantes trerekke mot felt SGS4.

Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Alle felt med offentlige anlegg skal godkjennes av Opegård kommune. Felt som angår fylkesveinettet skal godkjennes av Statens Vegvesen. Felt som angår jernbane skal godkjennes av Jernbaneverket.

§ 6.1 Kjørevei, felt SKV1

Rundkjøring Skiveien/Flåtestadveien og avkjøring fra Flåtestadveien til felt SPP.

Felt SKV1 skal opparbeides i henhold til byggeplan som godkjennes av Statens Vegvesen og Opegård kommune.

§ 6.2 Kjørevei, felt SKV2

Avkjøring fra Harriet Backersvei – felles atkomstvei for felt BKB1, BKB2, BBB, BOP, SPP2 og G2.

Teknisk plan skal godkjennes av Opegård kommune.

§ 6.3 Gatetun felt SGT

Gatetunet omfatter torg og tiliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

Biltrafikk tillates ikke bortsett fra trafikk til:

- nødvendig drift, nød og renovasjon.
- enveis gjennomkjøring i tydelig avgrenset område fra p-plass SPP1 til SPP2
- toveistrafikk fra vei SKV2 til p-plass SPP2
- toveistrafikk fra veg SKV2 til felt G2

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk.

Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres utomhusplaner som skal vise:

- Disponering og materialbruk av alle arealer med avgrensning av grøntareal og forskjellige typer gangareal.
- Parkmessig opparbeiding av alt areal som ikke benyttes til gangareal.
- Nødvendig kjøreareal for bil avgrenses med pullerter eller tilsvarende slik at det blir et tydelig skille mellom kjøresone og gang-, sykkel- og oppholdssoner. Gode siktforhold mellom sonene må ivaretas for optimal trafiksikkerhet. Kjøreunderlaget skal utformes slik at hastigheten reduseres til gangfart, og at de kjørende tydelig oppfatter at de kjører gjennom et torgområde.
- I utformingen av torget skal det legges vekt på gode, robuste materialer som tåler slitasje og krever et minimum av vedlikehold.
- Det skal tilrettelegges for lek.
- Gatetunet/torg skal ha et helhetlig konsept der innslag av grønt og vann skal tillegges stor vekt. Det skal anlegges et vannspeil på minimum 30 m².

Renovasjonspunkt med nedgravde beholdere tillates anlagt i del av gatetunet mellom felt BKB2 og G2

§ 6.4 Gang- og sykkelveg, felt SGS1

Felt SGS1 skal knytte seg til gang- og sykkelveiforbindelse langs Skiveien.

§ 6.5 Gang- og sykkelveg, felt SGS2

Felt SGS2 skal forbinde SGS1 langs Skiveien, bro til jernbanen SGS3 og undergang under Skiveien. Det tillates trafikk for renovasjonskjøretøy.

Feltet skal inngå i et helhetlig konsept for estetisk utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på høy kvalitet i overflater. Det tillates tunnel under søndre del av SGS2 for atkomst til parkeringskjeller felt BOP.

§ 6.6 Gang- og sykkelveg, felt SGS3

Felt SGS3 er ny gangbro til Greverud togstasjon. Broen skal inngå i et helhetlig konsept for estetisk utforming og materialbruk. Det skal være høy kvalitet i materialbruk og overflater. Det skal etableres sykkelplasser med takoverdekning på feltet ved perrongen.

§ 6.7 Gang- og sykkelveg, felt SGS4

Det skal etableres kjørbare gang- og sykkelatkomst til BLK fra SGS4.

Det skal beplantes trerekke mot tilstøtende veg. Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

§ 6.8 Gang- og sykkelveg, felt SGS5

Felt SGS5 skal ha atkomstplass for sykehjemutvidelsen ved vei SKV2. Plassen skal møbleres for opphold i randsonene mot bygning og ha materialbruk med høy kvalitet. Overflater og plassbelegg skal være robuste og lite vedlikeholdskrevende. Det tillates biltrafikk frem til sykehjemmets atkomstplass. På plassen skal det legges til rette for vendesirkel for personbil.

På gang- og sykkelveien syd for atkomstplassen tillates ikke biltrafikk annet enn til nødvendig drift, varelevering og persontransport for funksjonshemming.
Det skal opparbeides vendehammer for lastebil.

§ 6.9 Annen veggrunn - teknisk anlegg, felt SVT

Felt SVT er nedkjøringsrampe for atkomst til parkeringskjeller for felt BOP.
Rampen skal skjermes mot omgivelsene på en hensikts- og miljømessig god måte.
Det skal være høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk.
Rampen tillates overdekket med tak som følger rampens helning. Gesimshøyden skal ikke overstige det som er nødvendig for å oppnå fri innvendig høyde på 2,4 meter i kjørebanelen.

§ 6.10 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG1

Feltet skal opparbeides som sideareal til veier og gangveier med drenering. Grøfteprofil, grøftedybder og dreneringsløsninger skal tilpasses de ulike utomhusområdene slik at de får naturlige og gode overganger.

§ 6.11 Annen veggrunn - grøntareal, felt SVG 2

Feltet skal opparbeides parkmessig og beplantes med varierte og robuste vegetasjonstyper av god kvalitet. Dreneringsløsninger skal tilpasses slik at uteområdet får naturlige og gode overganger.

§ 6.12 Parkeringsplass, felt SPP1

Feltet skal være felles for besøkende til næring innenfor planområdet og til eksisterende senter utenfor planområdet. Det kan opparbeides inntil 29 p-plasser for personbil.
Parkeringsplassen skal opparbeides med robuste materialer med god kvalitet.
Det skal opparbeides en gang og sykkelforbindelse over feltet som forbinder Gatetun ST med gang og sykkelvei SGS1 via grøntområde G1.
Forbindelsen skal være tydelig avgrenset og markert og ha tilstrekkelig bredde tilpasset formålet som snarvei. Det tillates ikke trafikk og parkering av biler i gang og sykkelsonen.
Varelevering til felt BKB1 tillates å krysse men ikke oppstilles i gang- og sykkelsonen.
Ved utkjøring fra varelevering i felt BKB1 og kryssing av sonen skal myke trafikanter tydelig varsles.

§ 6.13 Parkeringsplass, felt SPP2

Feltet skal være felles for besøkende til næring innenfor planområdet og til eksisterende senter utenfor planområdet. Det kan opparbeides inntil 42 p-plasser for personbil.
I feltet skal det opparbeides rampe fra torgnivå opp til øvre nivå på eksisterende senter.
Del av feltet skal tilrettelegges for torghandel med uttak for vann og strøm i dekke.
Areal for torghandel skal markeres med avvikende overflatebelegg.
Randsoner skal beplantes med trær og vegetasjon slik at feltet fremstår avgrenset mot torg SGT.

§ 7 **Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr3)**

§ 7.1 Grønnstruktur, felt G1

Feltet skal opparbeides som parkmessig randvegetasjon mot Skiveien og skal ha varierte og robuste vegetasjonstyper av god kvalitet. Det skal opparbeides trapp fra felt SGS2 fra undergangen ved Skiveien til SGS1. Trappen skal utføres sklisikker og med varmekabel.

§ 7.2 Grønnstruktur, felt G2

Feltet skal opparbeides parkmessig og det skal sikres atkomstvei til Fjellhallen. Veien skal utformes iht. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav for atkomst til tilfluktsrom.
I feltet skal det opparbeides del av rampe fra torgnivå opp til øvre nivå på eksisterende senter.
Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

§ 8 Eierform

- § 8.1 Offentlige arealer
Felt SGS1 til SGS5, SKV1, SKV2, SVG1, SVG2 og SF skal være offentlige arealer.

§ 9 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

- § 9.1 Høyspenningsanlegg, felt H 370
Det tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen. For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes netteier om tillatelse.
- § 9.2 Frisiktssone, felt H 140
I frisiktssonen tillates ikke beplantning eller annet som er høyere enn 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier.

§ 10 Krav om nærmere undersøkelser

- § 10.1 Forurensning i grunnen
Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensende masser. Før det gir igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.
- § 10.2 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppedgård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.
- § 10.3 Støyfaglig utredning
Ved søknad om rammetillatelse kreves det støyfaglig utredning for både uten- og innendørs støynivåer. Det skal medregnes fremtidig trafikk fra planområdet. Utredningen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer dersom disse ligger i gul eller rød støysone. Det skal redegjøres for hvordan eventuell refleksjonsstøy fra ny bebyggelse påvirker støynivået på naboeiendommer. Redegjørelsen skal dokumentere at støypåvirkningen holdes under kravet og dokumentere eventuelle avbøtende tiltak.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

- § 11.1 Skolekapasitet
Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

- § 11.2 Opparbeidelse av infrastruktur
Før det gis igangsettingstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Gang- og sykkelvei SGS1 med tilliggende annen veggrunn

Før det gis midlertidig brukstillatelse for feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Gang- og sykkelveier SGS2 og SGS3, samt tilliggende annen veggrunn
- Gatetun SGT
- P-plass SPP1 og SPP2
- Del av vei SKV2 med tilhørende fortau fra Harriet Backersvei tilstrekkelig til å sikre atkomst til feltene BKB2, BBB og SGT

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Resterende del av vei SKV2 sydover mot felt BOP
- Gang- og sykkelvei SGS 4

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt BOP skal følgende felt være opparbeidet:

- Annen veggrunn - teknisk anlegg SVT (nedkjøring til parkeringsanlegg Felt BOP)
- Gang- og sykkelvei SGS5

§ 11.3 Opparbeidelse av lekeclass

Før det gis midlertidig brukstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Lekeclass BLK

§ 11.4 Utbedring av sti og opparbeidelse av natursti

Før det gis midlertidig brukstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal eksisterende sti fra Harriet Backersvei til ballplassen ved Flåtestad skole være utbedret med belysning, rekkverk og terrengtiltak for å forbedre fremkommeligheten. I tillegg skal det anlegges natursti gjennom offentlig friområde felt K opp til idrettsplassen i felt D jf. reguleringsplan R432900. Stien skal utstyres med belysning og det skal tilrettelegges til for lek og opphold. Krav til etablering, og ansvar for drift og vedlikehold av anlegget, må avklares i egen utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oppegård kommune. Utbyggingsavtalen må være signert før arbeid med tiltaket med sti og natursti i det offentlige friområdet kan starte opp.

§ 11.5 Opparbeidelse av grønnstruktur

Før det gis midlertidig brukstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Grønnstruktur G1 og G2

§ 11.6 Deling/sammenføring av eiendom

Før det gis rammetillatelse skal all nødvendig eiendomsdannelse for tiltaket (fradelinger/sammenføringer) være gjennomført.