



## 0217-2015001 Skogsåsen

Plantype: Detaljregulering  
Vedtatt: 28.11.2016 Datert: 18.10.2016 Arkivsak: 15/5696  
Gjennomføringsfrist: Etter 28.11.2026 vurderes iht. pbl. § 12.4

### § 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:  
0217-2015001

på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

### § 2 Arealformål

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

1110	Boligbebyggelse	Felt B1 til B8
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt T
1600	Uteoppholdsareal	Felt U01 til U03

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt V1 til V3
2015	Gang-/sykkelveg	Felt GS1
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	Felt AVG1

### § 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

#### Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235	Kjeller/parkering under bakken	område #1
------	--------------------------------	-----------

### § 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

#### Sikringssone

140	Frisikt	H140_1 til H140_2
-----	---------	-------------------

### § 5 Fellesbestemmelser

#### § 5.1 Overordnede målsetninger for planområdet

Søknader om tiltak skal redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen for områderegulering Myrvoll Ekornrud 0217-2011001.

#### § 5.2 Nettstasjoner og energisentraler

Nettstasjoner og energisentraler må legges innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser og inngår ikke i utregning av BYA.

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

#### § 5.3 Støy

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

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

- Alle krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (jf. Kap 13 del IV) overholdes.
- Alle soverom har åpningsbart vindu mot hvit sone (Støynivå inntil 55 dB fra veg og 58 dB fra jernbane).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges rammesøknad. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

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

#### § 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med oppholdsrom og toalett tilgjengelig for rullestol på inngangsplanet. Minimum 50% av disse skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesielløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

#### § 5.5 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås. For å fremheve variasjon skal det være variasjon i takformer, forskjellig bruk av farger og materialer.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

#### § 5.6 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Overvann føres til terreng for naturlig infiltrering.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

#### § 5.7 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst for nødvendige tilbringertjenester via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil. Blindveier skal opparbeides med snuplass dimensjonert for vending av lastebiler.

Det kan etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring inn til boligfeltene.

#### § 5.8 Brannbilveier

Interne gangveier skal brukes som brannbilveier. Det skal tilrettelegges for brannvesenets tilgang til planområdet og i parkeringsanleggene. Det skal legges til rette for tilstrekkelig slukkevann.

Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannbil med aksestrykk på minst 10 tonn.

§ 5.9 Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg og tiltak på kommunale veianlegg skal godkjennes av kommunen. Veganlegg som inngår i fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 5.10 Vann og avløp

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

§ 5.11 Renovasjonsløsning

Innenfor planområdet skal det etableres minst ett returpunkt for plast, glass, metall og klær sentralt i området.

Avfallssystemet skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer når rammetillatelse gis. Løsninger skal godkjennes av Follo Ren IKs og Oppegård kommune.

§ 5.12 Miljøvennlig materialbruk

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.

§ 5.13 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m<sup>2</sup> pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet i blokkbebyggelse. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Det skal utarbeides et felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet.

Felt U01-U03, uteareal for barnehage (felt T) og felles takterrasser medregnes i felles uteoppholdsregnskapet for hele planområdet.

§ 5.14 Krav til lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Resterende areal må være naturområder. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

Det tillates å benytte Felt U, Detaljregulering for Trelasttomta, ID 0217-2014003, som strøkslekeplass for planområdet.

§ 5.15 Trappeforbindelse

Det skal opparbeides en god trappeforbindelse mellom felt U01 og felt Pk1 (over felt F1) i områdereguleringen for Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001. Forbindelsen skal ha lys, være tydelig og allment tilgjengelig.

§ 5.16 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:250. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebyggt areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter

- eksisterende og ny beplantning
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- veier, adkomster med angitte høyder
- gangareal, trapper og ramper med angitte høyder
- parkeringsplasser på bakken for bil, sykkel og mc
- støyskjerming
- støttemurer
- overvannshåndtering
- belysning
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plass for oppstilling av brannbil og atkomst/snuhammer

#### § 5.17 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at det i ovenfor liggende utearealer kan etableres et jordsmonnlag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenfor liggende utearealet.

### § 6 **Bebyggelse og anlegg**

#### § 6.1 Plassering og utforming

Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrense vist i plankartet. Frittliggende boder mot felt G/S1 tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m til formålsgrense for G/S1. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser.

Maks gesims-/mønehøyde for bebyggelse er vist med kotehøyder i plankartet.

Frittliggende boder skal plasseres minst 1 m fra kantlinje mot interne veier innenfor boligfeltene. Gjelder ikke mot felt G/S1, V1 og V3. Maksimal størrelse er 6 m<sup>2</sup> frittliggende bod pr boenhet.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det tillates ikke boenheter ensidig vendt mot nord og/eller øst.

Boligene i planområdet skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> BRA.

#### § 6.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BYA (m <sup>2</sup> )
B1	2600
B2	1600
B3	3700
B4	900
B5	2100
B6	4200
B7	1200
B8	3200
T	1000

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BYA.

For blokkbebyggelse beregnes ikke tillegg til bebygd areal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

### § 6.3 Parkering

Parkering legges i felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede, disse kan ligge på terreng. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for opplading av el-bil.

Plassering skal vises i utomhusplan som følger søknad om tiltak for hvert delfelt B1-B8 og T.

Parkering til bolig skal være i henhold til tabell 2. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Leiligheter	Pr boenhet	0,8	1,2
Konsentrert småhusbebyggelse	Pr boenhet	1,0	1,5

Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpoolordning innenfor planområdet. En stk bilpoolbil kan redusere krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser.

Parkering for offentlig/privat tjenesteyting skal være i henhold til tabell 3.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Barnehage/undervisning	100 m2 BRA	0,7	1,0

### § 6.4 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs i henhold til tabell 4. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør fastlåsing.

Sykkelparkering til barnehage skal ha overdekning.

Tabell 4

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >55m2 BRA	2,0
	Pr. boenhet ≤55m2 BRA	1,2
Barnehage	Pr årsverk	1,0
Barnehage – sykkel med vogn	Pr årsverk	0,5

### § 6.5 Boligbebyggelse, felt B1-B2

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse - blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates kun parkering for forflytningshemmede på terreng.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesims-/mønehøyde for blokkbebyggelse, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

Kjøreadkomst er fra V1.

### § 6.6 Boligbebyggelse, felt B3-B8

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates kun parkering for forflytningshemmede på terreng.

### § 6.7 Offentlig/privat tjenesteyting, felt T

Innenfor feltet kan det oppføres en 6 avd. barnehage med minimum 3 daa inngjerdet uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være

solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Utearealet skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid og kan inngå i Felles uteoppholdsregnskap for planområdet.

Adkomst er fra V1.

Inntil barnehage er etablert skal feltet opparbeides som felles uteoppholdsareal iht § 6.8.

I anleggsfasen tillates etablering av midlertidig parkering innenfor feltet.

#### § 6.8 Uteopphold, felt U01-U03

Feltene skal være felles for B1-B8. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten. Feltene skal opparbeides for lek og opphold og med en gjennomgående turveiforbindelser med belysning gjennom feltet. Det tillates etablert kjørbare gangveier mellom felt B3 og B6. Det tillates etablering av underjordisk garasjekjeller mellom felt B3 og B6 over feltet U01. Det tillates plassering av nedsenkbare renovasjonsløsninger innenfor feltene.

### § 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### § 7.1 Veg, felt V1

Samlevei for felt B1- B8 og T. Det tillates etablert kjøreadkomster fra felt B1, B2 og T.

Det skal etableres fortau på vestsiden i minimum 2,5 m bredde.

Det tillates plassering av nedsenkbare renovasjonsløsninger innenfor feltet

#### § 7.2 Veg, felt V2 og AVG1

Felt V2 og AVG1 skal opparbeides som offentlig vei med rundkjøring og gang-/sykkelveier på begge sider av veien. Det skal etableres gode overganger som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det skal etableres G/S-bru med minimum 3 meter dekkebredde på nordsiden av veien innenfor feltet. Brua dimensjoneres for brøyting. Gang- og sykkelforbindelser skal anlegges med belysning i klasse S3 jf. Statens Vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

Veiltak innenfor feltet skal godkjennes av Statens Vegvesen. G/S vei, inklusiv gangbru skal godkjennes av Oppegård kommune.

#### § 7.3 Veg, felt V3

Felles atkomstvei for felt B1, B3 og B6.

Det skal etableres fortau på sørsiden i minimum 2,5 m bredde.

Det tillates etablert avkjørsler til B1, B3 og T.

#### § 7.4 Gang-/sykkelveg, felt GS1

Det skal etableres Gang-/sykkelveg i minimum 3 m bredde som kobler seg på GS2 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001.

Den skal brukes som felles atkomstvei for felt B4, B5, norddelen av B6, B7 og B8. GS1 kan utformes som et gategulv mellom bebyggelsen. Det tillates nød og nyttetransport til boligene. G/S1 skal godkjennes av Oppegård Kommune.

### § 8 Eierform

#### § 8.1 Offentlige arealer

Felt V1, V2, AVG1 og GS1 skal være offentlige arealer.

#### § 8.2 Felles arealer

Felt V3, U01-U03 skal være felles arealer for beboere i planområdet.

## § 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

### § 9.1 Kjeller/parkering under bakken ( område #1)

Innenfor området kan det anlegges underjordiske parkeringsanlegg.

## § 10 Bestemmelser til hensynssoner

### § 10.1 Frisikt (H140\_1 til H140\_2)

Innen frisiktområdet skal det ikke etableres permanente sikthindringer som overstiger 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier og avkjørsler. Enkeltstående oppstammede trær, stolper og lignende kan tillates innenfor frisiktarealet.

## § 11 Krav om nærmere undersøkelser

### § 11.1 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

### § 11.2 Vurdering av fjellskrenten

Det skal utføres en geoteknisk vurdering av fjellskrenten langs Skogsåsen.

## § 12 Rekkefølgebestemmelser

### § 12.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

#### Eiendomsdannelser

Før rammetillatelse til tiltak i planområdet gis må all nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger, sammenføyninger) være gjennomført.

#### Skolekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert. Skolekapasitet skal vurderes ved søknad om rammetillatelse for hvert boligfelt.

#### Barnehage

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig barnehagekapasitet være etablert. Barnehagekapasitet skal vurderes ved søknad om rammetillatelse for hvert boligfelt.

#### Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet, skal utomhusplan iht § 5.16 være godkjent.

#### Vurdering av fjellskrenten

Før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet, skal geoteknisk vurdering iht. § 11.2 være utført og plan for eventuell sikring av fjellskrenten godkjent.

### § 12.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse

#### Miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet, skal miljøoppfølgingsplan iht § 11.1 være godkjent.

#### Utbyggingsrekkefølge

Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1-B8 skal utbygging av felt S1 i områdereguleringen Myrvoll Ekorud, ID 0217 2011001 være igangsatt.

### Vegtiltak innenfor V2

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B1-B8, eller T skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale godkjent av Statens Vegvesen for vegtiltak innenfor V2.

## § 12.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

### Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse.

### VA-anlegg

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal tosidig vannforsyning være etablert.

### Opparbeidelse av V2, Tverrveien

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 eller T skal rundkjøring i Tverrveien mot Skogsåsen og G/S veier innenfor V2, være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal gang-/sykkel bru over vådrag innenfor V2, være opparbeidet.

### Uteoppholdsarealer

U01 skal være opparbeidet før første brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 gis.

U02-U03 skal være opparbeidet før siste brukstillatelse for bebyggelse i felt B5 gis.

Uteoppholdsareal i felt T skal være opparbeidet iht. § 6.7 og § 6.8 før første brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 gis. Oppegård kommune kan tillate justering av tidspunkt for opparbeidelse av felt T iht. utbyggingstakten.

### Strøkslekeplass

Felt U, i Detaljregulering for Trelasttomta, ID 0217-2014003 skal være opparbeidet som strøkslekeplass i henhold til godkjent plan av Oppegård kommune før brukstillatelse for mer enn 200 boliger innenfor områderegulering Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001, gis.

### Trappeforbindelse

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 skal trappeforbindelse iht § 5.15 være etablert.

### Gang-/sykkelveg, felt GS1

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 skal gang-/sykkelveg iht § 7.4. være opparbeidet. Oppegård kommune kan tillate midlertidige løsninger i anleggsperioden, men før siste bygg langs GS1 tas i bruk skal felt GS1 være opparbeidet.

### Opparbeidelse av skolevei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B1-B8 skal GS1 og GS2 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001 være opparbeidet.