

PLAN R386 DETALJREGULERING AV BEKKEFARET, JESSHEIM
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.05.2018

Dato for godkjenning av kommunestyret : 12.06.2018

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter, datert 22.04.2016 og senest revidert 18.06.2018

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (SOSI-kode) – feltnavn

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig (1110) – B1-B4
- Barnehage (1161) - BBH
- Renovasjonsanlegg (1550) – f_R1 – **f_R8**
- Uteoppholdsareal (1600) –f_U1 – f_U2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011) – o_KV1, o_KV2 og f_KV
- Fortau (2012) f_F
- Gang-/sykkelveg (2015) – o_GS1 – o_GS4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) o_AVT og f_AVT1 – **f_AVT8**
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) o_AVG1 – o_AVG10 og **f_AVG1-f_AVG5**

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001) G1 – G4 og o_G
- Friområde (3040) f_Fri1 og f_Fri2

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Sikringssone, flom (H320)

Bestemmelsesområder

- #1 Miljøsoner, E6

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

3.1.1 Nettstasjoner kan legges innenfor felter B1 – B4 og BBH. Nettstasjoner skal plasseres i bygg, der det er teknisk hensiktsmessig å plassere dem. Plassering må godkjennes av nett-eier og nettstasjoner utformes iht. gjeldende REN-blad.

3.1.2 For boliger skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende krav:

- Minimum 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.
- Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.
- Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.
- Det skal anlegges nærlekeplasser med maksimum 50 m fra boliginngang. Nærlekeplasser skal ha minimumsstørrelse 100 m².
- Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.
- Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal», men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.
- Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.
- Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal trekkes tilbake for å unngå sjenerende innsyn (balkonger mv).
- Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.
- Feltene f_Fri1 og f_Fri2 kan medregnes som uteoppholdsareal der de oppfyller øvrige krav i planens bestemmelser til uteoppholdsareal.
- Innenfor feltene B1 – B4 og f_U1 – f_U2 skal det legges felles uteoppholdsareal.
- Det skal sikres gangforbindelse mellom f_G4 og lekeareal innenfor B4 og det skal opparbeides to gang- og sykkelforbindelse mellom f_F og f_G4.

- Områdene f_Fri1, f_U2 og f_U1 skal bindes sammen med en gang- og sykkelforbindelse tilnærmet parallelt med f_KV fra o_GS1 til f_GS ved BBH.

3.1.3 Bilparkering:

For boliger er parkeringskravet fast. For barnehage er parkeringskravet fast.

Formål	Antall for bil	Pr. enhet
Blokkbebyggelse	1,2 plasser 0,8 plasser + 0,2 gjesteparkering	Boenhet
Barnehage	1,2	Ansatt

Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelig parkering i henhold til parkeringsnormen være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for hvert enkelt byggetrinn.

Parkeringsplasser for gjesteparkering skal merkes.

Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplasser.

Minimum 5 % av parkeringsareal ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Overflateparkering kan utgjøre inntil 0,1 plass pr. bolig, øvrig parkering skal plasseres i parkeringskjeller.

For et 1. byggetrinn med maks. 200 boliger, kan overflateparkering utgjøre inntil 0,2 plass per bolig og etableres midlertidig som en samlet plass på byggetomt E3.

Både midlertidig og permanent overflateparkering skal opparbeides med en god utforming, med asfaltdekke og beplantnings/snøopplagszone på min. 2 meter rundt. Arealene skal brytes opp med vegetasjon eller andre positive elementer. Overflateparkering skal skjermes mot uteoppholdsareal med vegetasjon.

3.1.4 Sykkelparkering:

Parkering for sykkel må avsettes etter følgende minimumsnorm:

Formål	Pr. enhet	Sykkel
Bolig	Boenhet	2
Barnehage	Ansatt	1,5

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak eller i kjeller. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/utgang. Minimum 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykler og sykkelvogner. Det skal legges til rette for lading av elsykler.

3.1.5 Motorsykkelparkering:

I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for motorsykkel etter skjønn.

~~3.1.6 Parkering for bevegelseshemmede~~

~~Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede per felles parkeringsanlegg under bakken.~~

~~3.1.7 Parkering for el-bil:~~

~~Minst 10 % av p-plasser ved større parkeringsanlegg for bolig, skal være tilrettelagt for el-bilparkering.~~

- 3.1.8 Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:
- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
 - Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.

Innglassede balkonger godkjennes som privat uteoppholdsareal, forutsatt at de kan åpnes.

- 3.1.9 Støyskjermer plasseres som angitt på plankartet. Plasseringen kan justeres i utomhusplan. I utomhusplan må det også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombyrter støyskjermer.
- 3.1.10 Arrondering og terrengbearbeiding tillates innenfor hele planområdet forutsatt tilstrekkelig geoteknisk stabilitet (jf. § 8.4) for terrenginngrepet. Arrondering og terrengbearbeiding må dokumenteres gjennom utomhusplan jf. §§ 8.1 og 8.6.
- 3.1.11 Det skal utarbeides en plan for bruk av jordressurser. Planen skal inneholde opplysninger om antall m³ matjord, hvor den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Matjord kan ikke anvendes som vanlig fyllmasse, men må brukes som topplag på terreng og over kjellere for etablering av beplantning.

Matjord, som nyttes innen plan området, skal brukes til opparbeidelse av grønne arealer med godt biologisk mangfold, blant annet bievennlige blomster og planter og ev. parsellhager. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.

Det skal dokumenteres rene fyllmasser.

3.2 Bolig (B1 – B4)

- 3.2.1 Feltene B1 – B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg.
- 3.2.2 Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor byggegrenser ikke synes på plankartet ligger de i formåls grensen.

Rammesøknad skal redegjøres for snøopplag mellom fortau og byggegrense.

- 3.2.3 Maksimale byggehøyder, angitt ved maks. antall etasjer over bakken og maksimal gesimshøyde angitt i kote-høyde, går frem av plankartet. Tekniske installasjoner og

trappe-/heishus tillates ført over maksimale byggehøyder med inntil 3 m. I tillegg gjelder at gesimshøyder ikke skal overstige følgende maksimale høyder fra ferdig planert terreng:

- For 4 boligetasjer: Maks. 15,5 meter
- For 5 boligetasjer: Maks. 18,5 meter
- For 6 boligetasjer: Maks. 22,5 meter
- For 7 boligetasjer: Maks. 25 meter

3.2.4 Maksimal utnyttning for det enkelte byggefeltet settes til:

- B1: 10.400 m² BRA
- B2: 8.750 m² BRA
- B3: 10.150 m² BRA
- B4: 23.800 m² BRA

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Grad av utnyttning beregnes i tråd med beregnings- og målereglene i H-2300 eller den til enhver tid gjeldende veileder for grad av utnyttning.

3.2.5 Maksimale bygningsavtrykk (BYA) for det enkelte byggefeltet går frem av plankartet. Det presiseres at regulert BYA kun omfatter selve boligbyggene i felter B1-B4. Mens biloppstillingsplasser og ev. 1. etasjers konstruksjoner, som sykkelkur og lignende, utelates av BYA-beregninger.

3.2.6 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsler på plankartet. Atkomster kan justeres i utomhusplaner. Atkomst til parkeringskjeller i felt B3 skal være via felt f_U1. Lengden på atkomststramper til felt B3 skal søkes begrenset.

3.2.7 Det tillates oppført maksimalt 750 boliger innen planområdet. Det skal være en god fordeling av leiligheter i ulike størrelser, som sikrer et variert bomiljø. Minimum 50 % av boligene skal være 3 - 4 roms leiligheter eller større. Antall 1 roms leiligheter begrenses til maks. 5 %.

3.2.8 Ev. svalganger skal:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.
- Det tillates ikke svalganger som vender mot vest.

3.3 Barnehage (BBH)

3.3.1 Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og

funksjoner.

3.3.2 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge egen situasjonsplan for felt BBH.

3.3.3 Situasjonsplanen skal nærmere fastlegge, innenfor angitte maksgrenser:

- Utnyttelsesgrad 1500 m² BRA. Areal under terreng medregnes ikke.
- Bygningshøyde (1 etasje + p-kjeller).
- Terrengbearbeiding for feltet kan maksimalt gi terrenghøyde på +186 meter.

Situasjonsplanen skal også redegjøre for byggegrenser og bebyggelsesstruktur, samt løsning for renovasjonsanlegg med tilkomst og snumulighet innenfor regulert område.

3.3.4 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsel på plankartet. Atkomst kan justeres i utomhusplan, men må være fra felles kjøreveg markert med f_KV på plankartet.

3.3.5 Parkering kan opparbeides innenfor feltet BBH.

3.3.6 Renovasjonsanlegg med snuplass for renovasjonsbil skal etableres innenfor feltet BBH. Løsning for avfall og renovasjonsbil må være godkjent av VARV-enheten før byggetillatelse kan gis.

3.4 Renovasjonsanlegg (f R1 – f R8)

3.4.1 Feltene markert f_R1 – f_R8 på plankartet skal benyttes til felles renovasjonsanlegg. Anleggene er felles for nærmeste byggefelt. Feltene plassering kan justeres i utomhusplan til byggesøknad, da i samsvar med feltene f_AVT 1-6 og f_AVT8.

3.4.2 En detaljtegning (renovasjonsplan) med tilhørende beskrivelse skal innsendes for godkjenning i forbindelse med byggesaken, og en helhetlig renovasjonsløsning skal være godkjent før byggetillatelsen er gitt.

3.5 Uteoppholdsareal (oU og fU1)

3.5.1 Felter markert f_U1 – f_U2 skal benyttes til felles uteoppholdsareal. Gjennom felter f_U1 og f_U2 skal det opparbeides gang- og sykkelveger med bredde på minimum 3,0 meter som viderefører forbindelser fra f_FR11.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o KV1, o KV2 og f KV)

4.1.1 Områdene markert o_KV1 og o_KV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

4.1.2 Området markert f_KV skal benyttes til felles kjøreveg for planområdet og skal betjene all bebyggelse i planområdet. Vegen kan opparbeides når bestemmelsen 7.2 trer i kraft.

4.1.3 f_KV skal skiltes til 30 km/t-sone, og det skal opparbeides hastighetsreducerende tiltak for å ivareta dette. Gangfelt plasseres hvor fortau og/eller gang/sykkelveg har naturlig kryssing av f_KV.

4.2 Fortau (f F)

Alle fortau innenfor planområdet reguleres til felles fortau for planområdet og opparbeides

som angitt på plankartet. Arealene kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

4.3 Gang-/Sykkelveg (o GS1 – o GS4 og fGS)

- 4.3.1 Områder markert o_GS1 – o_GS4 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg og opparbeides som angitt på plankartet.
- 4.3.2 Områder merket f_GS skal benyttes til felles gang- og sykkelveg.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o AVT og f AVT1 – f AVT7)

- 4.4.1 Arealer regulert til offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT), reguleres til offentlig areal og opparbeides som angitt på plankartet.
- 4.4.2 Arealer regulert til felles annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT), reguleres til felles formål.
- 4.4.3 Arealer merket f_AVT1 til f_AVT6 skal settes av til stopplommer for renovasjonskjøretøy og kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.
- 4.4.4 Areal merket f_AVT7 på plankartet skal benyttes til i forbindelse med område BBH. Situasjonsplan for BBH kan justere formålet for atkomst til felles kjøreveg og andre formål det redegjøres for.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o AVG1 – o AVG10 og f AVG1-f AVG5)

Områder markert o_AVG1 – o_AVG6 skal benyttes til offentlig annen veggrunn – grøntareal.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G1 – G4)

- 5.1.1 Området G1-G4 reguleres til grønnstruktur som angitt på plankartet. Tilpassing av terreng og beplantning tillates hvor det ellers ikke kommer i konflikt med naturhensyn eller frisikt i kryssløsninger.
- 5.1.2 Områdene G2 og G3 langs Dølivegen kan nyttes til opparbeiding av støyskjerming der dette ikke er til hindring for frisikt som vist på plankartet, og at tiltaket ikke berører Dølibekken. Det kan opparbeides gang- og sykkelforbindelse mellom G2 og f_Fri1.
- 5.1.3 Område G4 skal planlegges og tilrettelegges for sikring av verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer.
Det skal, om mulig, opparbeides gangforbindelse gjennom G4 fra f_Fri2 til f_GS, hvis det anses som akseptabelt i forhold til sikringen av naturverdiene.

5.2 Felles friområde (f Fri og f Fri2)

- 5.2.1 Felles friområder f_Fri1 og f_Fri2 skal være en del av felles uteoppholdsareal for beboere.

- 5.2.2 Det skal opparbeides forbindelse mellom offentlig gang- og sykkelveg (o_GS1) langs Dølivegen og gang- og sykkelforbindelser som legges gjennom felles friområde (f_Fri 1 og 2).
- 5.2.3 Gang- og sykkelvegen gjennom f_Fri1 skal forbinde o_GS1 med f_U2 via G2.
- 5.2.4 Den del av område f_Fri2, som er regulert med hensynssone H320 flomfare, skal planlegges og tilrettelegges for sikring av evt. verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer, jf. § 5.1.3.

6 HENSYNSONER

6.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktssone tillates ikke vegetasjon, parkering eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Det tillates enkelte stolper.

6.2 Sikringssone, flom (H320)

Det tillates ikke bebyggelse eller annen sårbar infrastruktur innenfor avmerket hensynssone H320 på plankartet. Dersom det ønskes en endret flomsikring i planområdet, eksempelvis ved voll, terrengheving, eller annen form for fordrøyning i hensynssonen, må det fremlegges en oppdatert flomrapport før rammetillatelse for første tiltak innen planområdet gis.

7 BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 # 1, Miljøsonen E6

Det tillates ingen annen bebyggelse og anlegg innenfor miljøsonen enn støyskjerming og uteoppholdsareal. Byggeplan for tiltak som berører fylkesveg og riksveg skal godkjennes av berørt vegmyndighet.

- Støyskjerming tillates oppført innen miljøsonen.
- Friområde (f_Fri1 og f_Fri2) kan medregnes i uteoppholdsarealet, dersom krav til godkjent uterom er oppfylt.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan, rammesøknad:

I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges enkel utomhusplan, som nærmere redegjøre for:

- Utforming av støyskjerming med voller og skjermer. Plasseringen av støyskjermer kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Det må også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombrøyer støyskjermer, i tillegg til bekker og flomsikring.
- Utforming og plassering av snøopplag.
- Utforming og plassering av atkomst. Atkomst kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Atkomst til felt B3 skal være via felt f_U2. Lengden på atkomststramper til felt B3 skal søkes begrenset.
- Flomsone ved evt. endring av koter lavere enn kote +172 iht flomvurdering.

8.2 Støyskjerming:

- 8.2.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.
- 8.2.2 Før det gis tillatelse til bruk av BBH skal det opparbeides støyskjerming i form av gjerde og/eller vegetasjon mellom BBH og gnr/bnr 132/229 og 132/216.

8.3 Vann- og avløpsplan:

- 8.3.1 Det skal utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsledninger som skal behandles av VARV-enheten før det gis rammetillatelse. Med basis i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for feltinterne VA-anlegg.
- 8.3.2 Overflatevann/ takvann/ drepsvann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning. Kun eventuelle nødoverløp fra infiltrasjonssystemer kan kobles til overvannsledning i Dølivegen etter avtale med VARV-enheten. Håndtering av overvann skal beskrives og godkjennes som en del av rammeplan for VA.
- 8.3.3 Fremtidig Ring-ledning for Jessheim skal være godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelsen som skal påkobles denne. Eventuelle andre løsninger skal godkjennes av VARV-enheten.

8.4 Geoteknikk:

Det må foreligge tilfredsstillende og fagkyndig geoteknisk utredning før rammetillatelse kan gis. Utredningen må beskrive forutsetninger for prosjektering og utførelse av byggetiltak, herunder grunnarbeider.

Utredningen må også ta høyde for områdets stabilitet.

8.5 Offentlige trafikkanlegg og tilknytting til disse:

- 8.5.1 Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal byggeplan for offentlige trafikkanlegg være godkjent av ansvarlig myndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene, spesielt rundkjøring o_KV1 på Dølivegen og nødvendig del av f_KV skal være inngått. Atkomst fra Dølivegen, herunder anleggstrafikk, skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 8.5.2 f_GS skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn.
- 8.5.3 Teknisk plan for gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal være godkjent før rammetillatelse. Gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal opparbeides i tråd med godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet.

8.6 Utomhusplan, igangsetting:

Før det gis igangsettingstillatelse skal det godkjennes en utomhusplan, fortrinnsvis i målestokk M 1:200, som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, vegger, parkeringsarealer m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt

håndtering av overflatevann. Utomhusplanen skal ivareta hensyn til flomsone ved endring av lavere koter enn 172. ~~Uteoppholdsarealer ska ferdigstilles senest ved brukstillatelse.~~

- 8.7 Ved etappevis utbygging innenfor felt B2 og B4 kan opparbeidelse av utearealet innenfor felt B4 deles opp tilsvarende. Ved ferdigstilling av boligene i vinterhalvåret, kan ferdigstilling av tilhørende uteareal utsettes til senest 15. august påfølgende år. Alt uteareal som inngår i oppfyllelsen av utearealkravet for felt B1-B4 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for siste byggetrinn innenfor planområdet.

8.8 Plan for beskyttelse av omgivelsene

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles.

8.9 Atkomst

Før brukstillatelse for et bygg kan gis skal veiadkomst inkl. gang- og sykkelatkomst være ferdigstilt frem til bygget.

8.10 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4, skal det avsettes forholdsmessig andel eller sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/ Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Byggeplan skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4.

8.11 Gjennomføring av naturmangfoldregistreringer og utarbeidelse av detaljplaner

Før det gis tillatelse for tiltak innenfor feltene B4, f_Fri 2 og G4 skal det være gjennomført og teknisk godkjent flg.:

- a) Naturmangfoldregistreringer, og
- b) Utarbeidet detaljplaner for de nevnte områdene som viser hvordan naturverdiene skal kunne ivaretas i forhold til regulert bebyggelse og annen bruk av arealene.