



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 496 Detaljregulering for Oppen Sikt

Utarbeidet av fagkyndig 03.07.2026
Sist revidert 19.08.2026

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.09.2026, sak 42/26.
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 15.09.2026, sak 30/26.
Høring og offentlig ettersyn 02.10.2026 – 13.11.2026.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, DATO, sak BHNR
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for 14 eneboliger, ny adkomstvei fra Bålerudveien, friområde med tursti og gangforbindelser og opprusting av eksisterende lekeplass.

Planen erstatter deler av plan 203 Oppen vest vedtatt i 1997 og 282-01 Bålerudmarka vedtatt i 2010.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr. 4)

2.1.1 Overvann (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Overordnet håndtering av overvann for hele feltet skal følge prinsipper fra teknisk beskrivelse av VAO-løsninger utarbeidet av Norconsult, med plan for overvann datert 22.06.2026.

Avrenning fra området skal ikke øke for 25års gjentakintervall.

Det skal benyttes 25års gjentakintervall til beregning for håndtering av overvann trinn 2, dette gjelder hele planområdet, både tomtene og fellesarealene. Det skal benyttes klimafaktor 1,4.

Dokumentasjon for håndtering av overvann for hver enkelt boligtomt skal følge byggesøknad for tiltaket. Eventuelle påslipp til kommunal overvannshåndtering må godkjennes av kommunen.

Overvann fra vendhammer på o_KV1 skal ledes østover inn i skogen.

Det tillates maksimal avrenningsfaktor fra den enkelte tomt på 0,6. Beregning gjøres iht. Ringerike kommunes overvannsveileder.

2.1.2 Teknisk infrastruktur

- Ny bebyggelse innenfor BF1-5 skal tilkobles offentlig vann og avløp.
- Bygg til infrastruktur med tilhørende anlegg, slik som pumpestasjon for avløp og transformatorbokser, tillates plassert innenfor alle formål og inntil 1 m fra planavgrensning, skal ikke medregnes i BYA og skal beises eller males i jordfarger eller utføres i ubehandlet treverk. Slike bygg og anlegg skal plasseres minst 2 meter fra vegareal, og skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

2.2 Verneverdier, kulturmiljø/naturmangfold (pbl. § 12-7 nr. 6)

2.2.1 Kulturminner (pbl. § 12-7 første ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

2.2.2 Rød- og svartelistede arter (§12-7 nr. 6)

- Arter med middels høy og høy risiko i fremmedartslisten skal ikke benyttes ved nyplanting.
- Giftige og pollenrike arter skal unngås ved nyplanting.

2.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

2.3.1 Lysforurensning

Det tillates ikke belysning som gir unødig lysvirkning mot skogen til sjenanse for friluftsliv og dyreliv, med spesielt hensyn til nattaktive dyr.

- Utebelysning eksponert mot f_FRI2 og 3 tillates kun som indirekte/skjermet lys rettet mot bakken ved skjult lyskilde eller at lyskjeglen vender ned.
- Det tillates ikke lanterner eller utelys som har til hensikt å lyse opp fasader vendt mot FRI2 og 3, eller blinkende lys eksponert mot f_FRI2 og 3.

2.3.2 Beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, sikring av vegetasjon og terreng, støvdemping og støyforhold, og plassering av midlertidige anlegg. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6 og T-1442/2021 tabell 4 legges til grunn.

2.3.3 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for tiltak innenfor planområdet. Denne skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse, og ev. gjenbruk av rene masser i andre prosjekter må avklares på et tidlig tidspunkt. Rene overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak

eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser skal håndteres i henhold til regelverket for svartelistede arter som Miljødirektoratet forvalter.

Forskrift om plantehelse gir forbud mot spredning av planteskadegjørere og Mattilsynet forvalter dette regelverket. Planteskadegjørere skal ikke spres med jordmasser som flyttes, med vann eller med maskiner med jord, frø eller planterester.

2.3.4 Terrengtilpasning

Det tillates nødvendige terrengtilpasninger for etablering av veiene innenfor vegformål, formål for annen veggrunn og friområdene f_FRI1-2. Terrenginngrepene skal avbøtes med revegetering, skjæringer høyere enn 1,5 meter skal deles opp med pallenivåer.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1-5)

3.1.1 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor BF1-5 skal det utarbeides utomhusplan for den aktuelle tomten i målestokk 1:200 som inneholder dokumentasjon på at krav til minste uteoppholdsareal, parkering og manøvreringsareal er oppfylt, samt at frisiktsoner fra private avkjørsler til veg er ivare tatt. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Bebyggelsens/tiltakets plassering, BYA, etasjetall, høyde og takform.
- Adkomst og parkering med angivelse av høyder mot vei og inngangsplan for bolig.
- Eksisterende og fremtidig terreng med høyde på murer, gjerder, utvendige trapper og kotehøyder mot nabotomter.
- Renovasjonsløsning
- Overvannshåndtering
- Beplantning og faste dekker
- Snøopplag

Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BF1-5 skal det leveres en beskrivelse for den aktuelle tomten som redegjør for:

- Arkitektonisk kvalitet
- Tiltakets plassering i terreng og overganger til omkringliggende terreng.
- Tiltakets volumoppbygging, takform og forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Materialbruk
- Fjernvirkning
- Utforming av utearealer

Frittliggende boligbebyggelse (felt BF1-5)

3.1.2 Formål

- Innenfor område BF1-5 tillates det etablert frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

3.1.3 Utnyttingsgrad

- Maksimal utnyttelse med bebygd areal BYA=30% av tomtens areal.
- Garasje skal ha maksimal BYA på 50 m².

3.1.4 Byggehøyder

- Boligbygg tillates oppført med maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og maks gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse tillates oppført med inntil 1 sokkeletasje delvis under terreng.
- Frittstående uthus/garasje tillates oppført i inntil én etasje, med maks mønehøyde 4 meter og maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- På tomter med utfordrende topografi kan frittstående garasje oppføres delvis under terreng.

3.1.5 Byggegrenser

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart.
- Garasje og andre mindre frittstående bygg kan plasseres utenfor byggegrenser med følgende forutsetninger:
 - For garasje med innkjøring parallelt med veg, skal avstand til vegformål være minimum 2 m for o_KV1 og o_KV2.
 - For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til vegformål være minimum 5 m for o_KV1 og o_KV2.
 - Ved samlokalisering av garasjer mellom nabotomter tillates garasje plassert i tomtegrense.
- Særskilt for tomt 11:
 - Garasje tillates etablert i formålsgrense mot RA.
- Særskilt for tomt 12 og 11:
 - Garasje tillates etablert i formålsgrense mot f_AVG5.

3.1.6 Utforming

Terrengebearbeidelser

- Terrenget rundt byggene skal i hovedsak ha jevnt stigning/helning i tråd med prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 01.07.2026. Bruk av støttemurer skal begrenses.
- Bebyggelse skal plasseres skånsomt i terreng og hensynta eksisterende og omkringliggende terreng.
- Terrengdringer skal tilpasses mellom tomter for å gi et helhetlig uttrykk.
- Ved terrengskjæringer skal bebyggelse i hovedsak plasseres langs terrenglinjer.
- Det tillates etablert støttemurer og fjellskjæringer på inntil 1,5 meters høyde. Støttemurer i terreng skal begrenses i omfang og utformes med en materialbruk som hensyntar fjernvirkning, f.eks. forblendet med eller oppført i naturstein og beplantet.
- Der terrengebearbeidelser samlet krever støttemurer for høyder over 1,5 meter skal støttemurene terraseres med minimum 1 meters forskyvning og beplantes.
- Støttemurer skal plasseres minimum 1 m fra formålsgrense/tomtegrense. Unntak gjelder:

- Der støttemur ligger langs eksisterende koteretning og sammenfaller med terreng/støttemur på naboeiendom.
- For eiendommer innenfor BF3 med formålsgrense mot f_FRI4, hvor det tillates etablert støttemur i formålsgrense mot tursti. Muren tillates etablert med høyde på inntil 2,5 meter, og skal utover dette terraseres slik angitt i øvrig bestemmelse.
- Omfang av skjæringer, fyllinger og støttemurer skal begrenses.
- Fjellskjæringer skal etableres med pall for hver 1,5 høydemeter.
- Pallene skal revegeteres, slik at naturlig vegetasjon skjuler skjæringene etter hvert.
- Toppskjæring skal sikres med gjerde.

Tak

- Bebyggelse skal etableres med saltak. Møneretning skal ligge i husets lengderetning.
- Takvinkel skal være mellom 22 og 37 grader.
- Ved vinkel mellom 30 og 37 grader tillates det etablert ark eller annet takoppløft i takflaten med en samlet lengde tilsvarende 1/3 av takflatens lengde. Arken eller oppløftet regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde. Arker og oppløft skal underordne seg takflaten.
- Garasjer som settes inn i terreng kan etableres med flatt tak for bruk til uteoppholdsareal, og utformes slik at takarealet inngår som en naturlig del av hagen. Det tillates da etablert rekkverk med høyde inntil 1 meter over gesims.

Arkitektonisk uttrykk og materialbruk

- Bebyggelse skal utformes med høy kvalitet, og tilpasses eksisterende bebyggelse i området med tanke på skala, volumoppbygging og materialbruk.
- Bebyggelse skal plasseres med gode overganger til omkringliggende terreng.
- Boliger skal ha en dempet fasade med hensyn til fjernvirkning. Taktekking med reflekterende overflater tillates ikke.
- Garasjer og uthus skal ha uttrykk og materialbruk tilpasset boligen.

Avgrensning mot friområder

- I formålsgrense mellom f_FRI3, og BF1 + tomt 5 innenfor BF2, skal det etableres gjerde. Gjerdet skal være helhetlig utført i grensens lengde og ha maksimal høyde på 1,2 meter.
- Boligtomter innenfor BF2-5 skal tydelig avgrenses mot f_FRI4 og f_FRI5 med hekk, gjerder eller terrengsprang.

3.1.7 Uteoppholdsareal

- Til hver enebolig skal det avsettes minimum MUA=200m². Areal medregnet i MUA skal ikke ha stigning brattere enn 1:3. Areal medregnet i MUA skal ha en hensiktsmessig form og plassering. Smale restarealer skal ikke medregnes i MUA.
- Inntil 30% av uteoppholdsareal tillates etablert som balkong, veranda, takterrasse eller lignende.
- Den ubebygde del av tomten skal opparbeides med beplantning og gis kvaliteter med gode overganger til bebyggelse og omkringliggende areal.

3.1.8 Parkering

- Til hver enebolig skal det opparbeides og avsettes 2 biloppstillingsplasser i garasje eller på terreng, samt 2 sykkelplasser.
- Parkering på terreng skal medregnes i BYA med 18m² per parkeringsplass.

3.1.9 Renovasjon

- På felt BF1-3 skal renovasjon løses på egen eiendom.
- For felt BF4 og BF5 skal renovasjon løses i felles løsning innenfor område markert som RA på plankart. Det skal etableres gangadkomst fra tomter innenfor felt BF5 opp til f_KV5.
- Takflate på avfallsskur innenfor RA kan benyttes som del av uteoppholdsareal for tomt 11 dersom ferdig planert terreng innenfor tomt 11 sammenfaller med høyde på avfallsskur.
- Renovasjon skal plasseres slik at den ikke havner i konflikt med friskt til tilstøtende veiareal.

3.1.10 Adkomst

- Det tillates maks én avkjørsel per boligtomt.
- Adkomstpilar på plankart er retningsgivende, og plassering av avkjørsel kan justeres.
- Ved etablering av avkjørsel fra veg må grøften ivaretas med stikkrenner under avkjørsel.
- Det tillates felles avkjørsel for nabotomter.
- Tomter innenfor BF5 skal ha adkomst fra Helgerudveien, o_KV2.

Renovasjon (RA)

3.1.11 Felles renovasjonsanlegg

- Innenfor felt RA skal det etableres felles renovasjonsløsning for felt BF4 og BF5.
- Arealet skal være overdekket.
- Byggegrense er lik formålsgrense.
- Det tillates bebyggelse med %BYA=100% innenfor formålsgrensen.
- Byggehøyder begrenser seg til 3 m gesimshøyde og 4 m mønehøyde.
- I tilfelle der tak på renovasjonsbygg inngår som del av uteoppholdsareal for tomt 11 tillates det at arealet medregnes i MUA for tomt 11. Det tillates da også etablert rekkverk med høyde inntil 1 meter på tak. Arealet skal ikke inngå i BYA-beregninger for tomt 11.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1)

- o_KV1 er felles adkomstvei for felt BF1-3.
- Det tillates nødvendige terrengendringer for etablering av veien

3.2.2 Felles avkjørsel (f_KV5)

- f_KV5 er felles avkjørsel for BF4.
- Garasjer og mindre bygg innenfor BF4 kan settes i formålsgrense mot AVG5.
- f_KV5 skal være allment tilgjengelig som gangpassasje mellom o_KV3 og f_FRI5.
- Det skal tilrettelegges for gangadkomst fra BF4 og BF5 til felles renovasjon RA.

3.2.3 Kjøreveg (o_KV2)

- o_KV2 er felles avkjørsel for BF5.
- Det skal tilrettelegges for adkomst til boliger innenfor BF5 og tilleggende gang- og sykkelvei.
- Veidekke skal opparbeides frem til avkjørsel til tomter innenfor BF5.
- Veien skal stenges for gjennomkjøring med bom i retning Kremleveien.

3.2.4 Veg (o_KV3)

- Videreføres med dagens utforming.
- Oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy til RA skal ivaretas.

3.2.5 Veg (o_KV4)

- Videreføres med dagens utforming.

3.2.6 Annen veggrunn, AVG1-9

- Arealene omfatter vegens vedlikeholdssoner som bla. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.
- Arealene skal tilsås med stedegne arter der det ikke kommer i konflikt med nødvendige avkjørsler, frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.
- Særlige hensyn og bestemmelser:
 - Fra snuhammer i o_KV1 over AVG3 skal det tilrettelegges for gangkobling til f_FRI3, og videre ut i stisystemet i skogen.
 - Fra f_KV5 over AVG5 skal det tilrettelegges for kobling med gangsti/tråkk til f_FRI5.
 - Deler av AVG6 og AVG7 tillates brukt som oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy i tilknytning til RA.
 - Over AVG3 skal flomvann fra ny vei o_KV1 føres videre til flomvei/drenslinje i retning sørøst for planområdet. Flomvei/drenslinje skal lede vannet bort fra bebyggelse og ikke føres langs eksisterende stier i skogen.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt f_FRI1-6)

- Områder markert med formål friområde i plankartet skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Eksisterende vegetasjon tillates fjernet i forbindelse med etablering av tiltak innenfor formålet friområde og tilstøtende formål innenfor planen. Ved slike tiltak skal det søkes å bevare eksisterende vegetasjon og enkelttrær der det er mulig og hensiktsmessig.
- Det tillates etablert teknisk infrastruktur som overvannsanlegg, trafo etc. Plassering skal i minst mulig grad forringe området kvaliteter som friområde. Trafo skal plasseres minst 2 meter utenfor regulert veigrunn.
- Ved etablering av infrastruktur tillates det etablering av nødvendige skjæringer og fyllinger innenfor tilstøtende arealformål.
- Tiltak innenfor tilstøtende formål skal hensynta nødvendige fyllinger og skjæringer knyttet til opparbeidelse av infrastruktur.
- Ved etablering av infrastruktur tillates det at overskuddsmasser legges innenfor tilstøtende arealformål. Overskuddsmassene må fordeles og plasseres slik at det ikke er til forringelse av de tilstøtende arealformål.
- Feltene skal ikke brukes til lagring og hageavfall.
- Det er tillatt med skogbruk i samsvar med gjeldende regelverk.

4.3.1 Friområde f_FRI1

- Området skal fungere som en buffersone mellom bebyggelsen i Feltspatveien, og f_KV1.
- Det tillates fyllinger og skjæringer i forbindelse med anleggelse av kjøreveg. Berørte arealer innenfor f_FRI1 i forbindelse med anleggelse av vei skal tilsås med stedegne arter.

- Eksisterende stiforbindelsers funksjon og gangsmett skal opprettholdes så langt det er mulig.

4.3.2 Friområde f_FRI2

- Feltet skal minimum inneholde areal egnet for ballaktivitet, motorikkløype og sitteplasser. Det er tillatt å etablere andre innretninger og anlegg med nødvendig infrastruktur, egnet for lek, idrett og opphold.
- Utforming av lekeplass og lekelementer skal innby til lek, aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper. Det skal i størst mulig grad benyttes naturlige materialer.
- Lekearealet skal ha en helhetlig utforming og skjermes mot biltrafikk.
- Det tillates etablert små bygg med samlet BTA inntil 50m², som utedstue, grillhytte o.l. Hvert bygg skal ikke utgjøre mer enn 25m² BTA. Byggene skal ha materialer i ubehandlet tre eller males i jordtoner.
- Innenfor feltet skal det avsettes areal til felles nærlekeplass med minimum 25m² per boenhet på BF1-BF5. Nærlekeplassen skal inneholde:
 - Huskestativ
 - Sandkasse
 - Tippehuske
 - Balanseelementer/skogsløype/hinderløype
 - Benker og bord
- Eksisterende stiforbindelsers funksjon innenfor området skal opprettholdes.
- Det tillates fyllinger og skjæringer i forbindelse med anleggelse av kjøreveg. Berørte arealer innenfor f_FRI2 i forbindelse med anleggelse av vei skal tilsås med stedegne arter.

4.3.3 Friområde f_FRI3

- Eksisterende stiforbindelsers funksjon innenfor området skal opprettholdes.
- Ved endringer i forbindelse med tiltak på boligtomter skal vegetasjon og markdekke reetableres med stedegne arter.
- Flomvann fra ny vei o_KV1 skal via AVG3 og f_FRI3 føres videre til flomvei/drenslinje i retning sørøst for planområdet. Flomvei/drenslinje skal lede vannet bort fra bebyggelse og ikke føres langs eksisterende stier i skogen.

4.3.4 Friområde f_FRI4

- Området skal tjene som friområde med gangforbindelser tilgjengelig for allmennheten.
- Det skal etableres gruset sti med senterlinje slik markert på plankartet.
- Det er tillatt å avsette areal til lek, idrett og opphold innenfor området, herunder akebakke, zipline og andre mindre tiltak slik som benker.
- Stier skal etableres med grøfter og eventuelt stikkrenner for overvannshåndtering.

4.3.5 Friområde f_FRI5

- Område skal tjene som friområde med allment tilgjengelig gangforbindelse.
- Det skal etableres gangforbindelse mellom o_KV2, f_KV5 og f_FRI4.
- Der terrenget er bratt kan gangforbindelsen anlegges som trapper i terreng.
- Stier skal etableres med grøfter og eventuelt stikkrenner for overvannshåndtering.

4.3.6 Friområde f_FRI6

Området skal tjene som friområde.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Hensynssone frisikt (140)

- Innenfor området skal det hensyntas frisikt i forbindelse med avkjørsel til Bålerudveien
- Det skal ikke etableres vegetasjon eller andre hindre med høyde over 0,5 meter innenfor området.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder (§ 12-7 nr 1-14)

6.1.1 Bestemmelsesområde #1

Det skal etableres grøfter eller voller innenfor bestemmelsesområdet som leder overvann til f_FRI4-5. Grøften skal sikre at overvann avskjæres fra å renne ned til eksisterende boliger i Kremleveien.

6.1.2 Bestemmelsesområde #2

Det skal etableres grøft innenfor bestemmelsesområdet som leder overvann i retning f_FRI6.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

- Før rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det avklares behov for og plassering av nødvendig infrastruktur relevant for det aktuelle tiltaket.
- Før rammetillatelse for boliger innenfor BF1-3 skal det foreligge godkjent rammetillatelse for opparbeidelse av o_KV1 med tilhørende anlegg.
- Før rammetillatelse for boliger innenfor BF4 skal det foreligge godkjent rammetillatelse for opparbeidelse av f_KV5 med tilhørende anlegg.
- Før rammetillatelse for boliger innenfor BF5 skal det foreligge godkjent rammetillatelse for opparbeidelse av o_KV2 med tilhørende anlegg.

7.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.
- Før igangsettingstillatelse må godkjenning av eventuelle påslipp til kommunal overvannshåndtering foreligge.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur eller grønnsstruktur, må løsning for omlegging av nye flomveier/drenslinjer foreligge.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BF1-3 skal o_KV1 være opparbeidet, og overlevert til kommunen.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BF4 skal f_KV5 være opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BF5 skal o_KV2 være opparbeidet.

- Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BF1-3 skal f_FRI2 og f_FRI4 være ferdig opparbeidet jf. punkt 4.3.2 og 4.3.4. Hvis ferdigstillelse skjer på vinterhalvåret skal aktuelle friområder ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BF4-5 skal f_FRI5 være opparbeidet jf. punkt 4.3.5 og renovasjonsløsning innenfor RA være etablert jf. punkt 3.1.11. Hvis ferdigstillelse skjer på vinterhalvåret skal aktuelle friområder ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BF1, samt tomt 5 på BF2 skal gjerde mot f_FRI3 være etablert og innmålt i den aktuelle tomtens grense jf. punkt 3.1.6. Hvis ferdigstillelse skjer på vinterhalvåret skal gjerdet ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong.
- Løsning for omlegging av flomveier/drenslinjer over planområdet må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vann- og avløp og overvannsnotat - E01, datert 22.06.2026, utarbeidet av Norconsult.

VAO-plan - GH001 E01, datert 22.06.2026, utarbeidet av Norconsult.

Illustrasjonsplan, datert 01.07.2026, utarbeidet av Solli arkitektur & landskap.