



## Hole kommune

Areal, byggesak og miljø

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## Detaljregulering for Åsali

### Plan nr. 202202

Utarbeidet av LPO arkitekter AS på vegne av Åsali AS  
Sist revidert

Dato: 09.05.2025

Dato: 16.03.2026

Behandling i plan- og miljøutvalget  
Høring og offentlig ettersyn  
Behandling i plan- og miljøutvalget  
Vedtatt av kommunestyret, Hole kommune

Dato: 10.06.2025, Sak 018/25

Dato: 17.06.2025 til 02.09.2025

Dato: 04.05.2026, Sak 015/26

Dato: 11.05.2026, Sak 013/26

#### Definisjoner / forkortelser

PBL	Plan- og bygningsloven.
BRA	Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnes etter Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK17) § 5-4. Der annet ikke er angitt, medregnes parkeringsareal med 18m <sup>2</sup> per biloppstillingsplass.
BYA	Beregnes etter TEK17, § 5-2. Der annet ikke er angitt medregnes parkeringsareal med 18 m <sup>2</sup> per biloppstillingsplass.

## PLANTYPE, PLANENS HENSIKT OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3. Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av boliger og kontor- og servicearbeidsplasser.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 11.12.2025.

Planen erstatter hele/deler av følgende reguleringsplaner:

- Del av Sundvollen sentrum (PlanID 200703, vedtatt 25.06.2007)
- Sundvollen sentrum (PlanID 198301, vedtatt 09.05.1983)
- Midtre Sundvollen (PlanID 198501, vedtatt 29.04.1985)
- Utsikten (PlanID 200101, vedtatt 23.04.2001)
- Trøgslø (PlanID 199701, vedtatt 27.01.1997)

## AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
  - Næringsbebyggelse (1300)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
  - Veg (2010)
  - Gang- og sykkelveg (2015)
  - Teknisk infrastruktur (2101)

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

- Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)
  - Blå/grønnstruktur (3002)
  - Naturområde (3020)

### HENSYNSSONER

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 11-8:

- Sikringssoner (PBL § 12-6, og § 11-8 ledd A.1)
  - Frisikt (140)
- Faresoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.3)
  - Høyspenningsanlegg (H370)
  - Ras- og skredfare (H310)
  - Flomfare (H320)

### BESTEMMELSEOMRÅDER

Innenfor planområdet gjelder følgende bestemmelseområder, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-7 nr.1:

- Utforming

Følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

## 1. FELLESBESTEMMELSER TIL HELE PLANOMRÅDET

---

### 1.1. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (PBL § 12-7 nr. 3)

Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides et miljøprogram som beskriver overordnede miljømål og dokumenterer at generelle krav til ivaretagelse av ytre miljø er oppfylt.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) som på en systematisk måte redegjør for ivaretagelse av krav og føringer for det ytre miljøet i prosjekteringen og gjennom anleggsperioden, herunder støy, forurensning, trafikkavvikling og trafiksikkerhet i anleggsfase, skilting og varsling, massehåndtering og avfallshåndtering, landskapsvirkning, naturmiljø, energibruk, mv.

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for tiltak som kan bidra til å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, samt sette utslippsrammer for klimagassutslipp fra materialproduksjon og energibruk innenfor det enkelte utbyggingstrinn.

### 1.2. Støy og annen forurensning (PBL § 12-7 nr. 3)

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning tilfredsstille de til enhver tid gjeldende kravene som er gitt i lovverk, forskrifter og retningslinje T-1442, med følgende unntak:

Alle boenheter skal ha minimum 50 % av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, med vindu som åpner mot stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdien  $L_{den} = 55$  dB. Dette gjelder også for leiligheter med dempet fasade.

For inntil 10 % av boenhetene innenfor planområdet kan det tillates dempet fasade dersom det dokumenteres at stille side ikke er oppnåelig. Dette sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer ved behov. Boliger med dempet fasade skal ha støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som tilfredsstiller anbefalte grenser i T-1442/2021. Ved valg av avbøtende tiltak mot støy skal god estetisk utforming og tilpasning til den arkitektoniske helheten på bygget vektas tungt. Dempet fasade tillates ikke for ettromsleiligheter.

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

Det tillates ikke ensidige boenheter mot rød støysone, med  $L_{den} > 65$  dB. Dersom soverom legges i rød støysone må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvindu ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.

### 1.3. Terrengbehandling/utforming/estetikk (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)

Utforming og plassering av bygninger/anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, etterstrebe å minimere masseuttak og/eller gjenbruke masser lokalt. Valg av utforming og plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer etc. Forstøtningsmurer og skjæringer/fyllinger skal ha maksimal høyde på 2 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer tillates plassert i nabogrense. Forstøtningsmurer mot veg tillates plassert i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

### 1.4. Vegetasjon og beplantning

Ved revegetering og ny beplantning skal det etableres et artsmangfold av trær, busker, gress og/eller staudgressarter som tilrettelegger for pollinerende insekter og biomangfold. Det skal brukes stedegne arter.

Nye trær som plantes skal ha en stammeomkrets på minimum 14 cm. Større trær, definert som 1 meter stammeomkrets 1 meter over bakken, skal søkes bevart. Dersom større trær må felles, skal stammer fra felt tre videreføres innenfor planområdet som død ved.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadeomfanget på eksisterende omkringliggende terreng og vegetasjon blir minst mulig, også i anleggsfasen.

### 1.5. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (PBL § 12-7 nr. 4)

Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene og forhindre forurensning til Steinsfjorden. Overvann skal fordrøyes og infiltreres, så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Utbyggingen må inkludere tilstrekkelig fordrøynings tiltak, som permeable dekker, regnbed og fordrøyningsmagasiner for å unngå overbelastning av eksisterende overvannssystem.

Flomveger gjennom området skal opprettholdes og ledes via sikre vegger, vegggrøfter eller etablerte vannveger som er sikret mot erosjon. Overvann fra vegger og plasser skal ledes til sandfang eller regnbed før utslipp til bekk/resipient.

Det må iverksettes tiltak mot avrenning av suspendert stoff til Steinsfjorden under anleggsarbeid.

Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en helhetlig plan for overvann som viser situasjonen på stedet og de konkrete løsningene for overvannshåndtering. I planen redegjøres det for:

- Kapasitetsberegninger.
- Eksisterende og nye vannveger.
- Behov for og plassering av infiltrasjonsflater (vegetasjonssoner/plen/regnbed/grus/grønt tak etc.).
- Behov for og plassering av sedimenterings- og fordrøyningsanlegg.
- Behov for og plassering av flomveger (eksisterende og nye).
- Virkninger av nærføring mellom vannveger og bygg- og anleggstiltak.
- Drift og vedlikehold.

Flate tak skal etableres med permeabelt dekke (grønt eller blått tak). For bygninger med saltak skal takvann fortrinnsvis føres til terreng.

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

### 1.6. Vann og avløp

Hvis nye bygg eller anlegg er planlagt nærmere hovedledninger enn det som er tillatt i kommunens VA-norm, må man i søknad om rammetillatelse vise hvor ledningene er og dokumentere løsninger som beskytter dem og sikrer tilgang for drift og vedlikehold. Løsninger må godkjennes av Hole kommune.

### 1.7. Energi og miljø (PBL § 12-7 nr. 4)

Alle nye anlegg skal gjennomføres og utformes på en måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvennlig og bidrar til et lavt energiforbruk.

### 1.8. Tilgjengelighet/ universell utforming (PBL § 12-7 nr. 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger og uteoppholdsareal som skal være tilgjengelig for allmennheten. Avvik må begrunnes forbindelse med byggesøknad.

### 1.9. Kulturminner (PBL § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

### 1.10. Geotekniske vurderinger (PBL § 12-7 nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 (a, b, d, f, j, k, i, n), skal det følge en geoteknisk vurdering av lokalstabilitet.

### 1.11. Energinett (PBL § 12-7 nr. 1)

Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør.

## 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

---

### 2.1. Dokumentasjonskrav (PBL § 12-7 nr. 1 og 12)

Sammen med søknad om rammetillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1 (a, b, d, f, j, k, i, n), skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- Tomtegrenser
- Bebyggelsens plassering, høyde, volum og utforming.
- Bebyggelse på naboeiendom(mer).
- Adkomst
- Biloppstillingsplass(er) inkludert gjesteparkering og manøvreringsareal.
- Sykkelparkering.
- Eksisterende og nytt terreng.
- Skjæringer, fyllinger og murer.
- Plassering av renovasjonsløsninger med tilhørende oppstillingsplass og manøvreringsareal.

### 2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Vertikalnivå 1 og 2)

#### 2.2.1. Plassering av bebyggelse og høyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

Der byggegrenser ikke er vist er byggegrensen lik formåls grensen. Unntatt er:

- Innretninger for renovasjon, sykkelparkering, andre nødvendige serviceinstallasjoner, mindre bygninger og konstruksjoner som er forenelig med området bruk o.l. tillates

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Mindre bygninger som skal ha innkjøring parallelt med regulert kjøreveg, skal ligge minst 2 meter fra eiendomsgrense. Ved innkjøring vinkelrett på regulert kjøreveg skal avstanden fra eiendomsgrense være minst 6 meter.

- Bebyggelsen kan krage ut inntil 2,5 meter over offentlig gang- og sykkelveg, med en fri høyde på minimum 4,5 meter.
- Ny bebyggelse skal plasseres i en avstand på minimum 15 meter fra fylkesvegen, målt fra vegens midtlinje.

Ensidige leiligheter skal ikke vende mot nord.

Mønehøyde kan fravike maksimal gesimshøyde med inntil 3,0 meter. Der takflaten ikke har en tradisjonell saltaksform, valmtak eller liknende så regnes mønehøyden til takets høyeste punkt.

### 2.2.2. Utforming og estetiske forhold (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell kvalitet og tilpasses området egenart og tiltakets funksjon med hensyn til volum, høyde, takvinkel og materialbruk.

Bebyggelsen skal ha fasader av naturmaterialer som kan bidra til lavt klimagassutslipp på kort og lang sikt gjennom å ha god kvalitet som kan vare over lang tid, både estetisk og bruksmessig. Helhet skal komme til uttrykk gjennom bruk av hovedmateriale, farger, takformer, vindusformat/innramming av vinduer, balkonger eller andre bygningsmessige detaljer. Reflekterende flater tillates ikke.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Takflatene kan opparbeides med integrert takterrasse/uteoppholdsarealer, vegeterte tak, overvannshåndtering og energiproduserende anlegg. Flate tak skal etableres med grønt eller blått tak.

Lange fasader (over 12 meter) skal brytes opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å motvirke monotoni og videreføre målestokken i den tradisjonelle eiendomsstrukturen.

Arkader, inntrukket første etasje, utbygg over fortau, samt store og utstikkende terrasser og balkonger utover 2,2 meter er ikke tillatt.

Bebyggelse og anlegg skal gjennom plassering og utforming bidra til at det skapes gode uterom og byrom, samt ivareta landskapssilhuetten.

### 2.2.3. Tekniske installasjoner (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)

Tekniske installasjoner på tak skal inngå i byggets volum/takform, og skal bygges inn. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 4,2 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde.

Takoppbygg kan maksimalt dekke 15 % av byggets totale takflate.

### 2.2.4. Lekeplasser og uteoppholdsareal (PBL § 11-9 nr. 5)

Krav til felles uteoppholdsareal og lek gjelder ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring.

Lekeplasser skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- a) Arealkrav til leke- og uteoppholdsareal skal regnes med minimum 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- b) Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal etableres på terreng/lokk.
- c) Lekeplassene skal plasseres tilgjengelige og med trafikksikker adkomst fra boligene.
- d) Det skal være sollys på minst 50 % av arealet klokka 15:00 ved jevndøgn.

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

- e) Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.
- f) Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede på del av området.
- g) Lekeplasser skal ha trygg og universelt utformet adkomst og være skjermet mot forurensning, trafikk og annen helsefare. Støyforholdene på området skal ikke overstige  $L_{den}=55 \text{ dB}_A$ .
- h) Lekeplasser mot kjøreveg skal sikres med gjerde eller tilsvarende.
- i) Lekeplasser skal være belyst.

Som del av felles uteoppholdsareal kan det oppføres drivhus, pergola, badstue eller andre tiltak utenfor byggegrenser som bidrar til økt bruk gjennom året. Uteoppholdsarealer kan kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Ansvar for drift og vedlikehold av felles uteoppholdsarealer påhviler eiendommene innen det enkelte felt.

### *Sandlekeplass ( $\geq 5$ boenheter)*

Sandlekeplasser opparbeides for barn fra 2-6 år, og tilrettelegges for lek med sand og andre elementer, løping, sykling og lignende. Plassen skal også være møteplass for voksne. Sandlekeplass skal minimum ha sandkasse, benk, fast dekke og gress, og skal plasseres maksimalt 50 meter fra boenheter som betjenes av lekeplassen.

### *Nærlekeplass ( $> 20$ boenheter)*

Ved oppføring av flere enn 20 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass opparbeides nærlekeplass for barn fra 5-13 år. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, klatring, naturlek, sykling og paradiso, og fungere som møteplass. Nærlekeplassen skal plasseres maksimalt 150 meter fra boenheter som betjenes av lekeplassen.

### *Strøkslekeplass ( $> 150$ boenheter)*

Ved oppføring av flere enn 150 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass og nærlekeplass opparbeides strøkslekeplass for barn fra 10 år og oppover. Det skal legges til rette for variert aktivitet som f.eks. fri lek, naturlek, ballspill, klatring, sykling, byggelek, aking, ski, skøyter og skateboard. Det skal være steder for både fysisk og stillesittende aktiviteter. Lekeplassen skal kunne være møteplass for større barn og ungdom, og plasseres maksimalt 500 meter fra boenheter som skal betjenes av lekeplassen.

## 2.2.5. Parkering (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Formål	Bilparkering (minstekrav)	Sykkelparkering (minstekrav)
Bolig (felt BK1-3 og felt KBA1-5)	1 pr. boenhet $< 80 \text{ m}^2$ 1,5 pr. boenhet $> 80 \text{ m}^2$	2 pr. boenhet
Bolig (felt B1-2)	2 pr. boenhet $< 80 \text{ m}^2$ 3 pr. boenhet $> 80 \text{ m}^2$	2 pr. boenhet
Forretning/bevertning/tjenesteyting/kontor	1 pr. $100 \text{ m}^2$ BRA	1 pr. $100 \text{ m}^2$ BRA
Hotell/Overnatting	1 pr. hotellrom/-enhet	1 pr. $100 \text{ m}^2$ BRA

Parkering skal løses i kjeller som ett felles anlegg for feltene KBA1-5, ett for BK1-2 og ett for B1. For feltene B2 og NÆ1-2 etableres det parkering på terreng i tilknytning til bebyggelsen innenfor det enkelte felt. Arealer til parkering på terreng skal etableres på egen tomt og ikke være til hinder for gode interne sammenhenger.

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

Det skal etableres 1 gjesteplass pr. 5 boenheter. Minimum 4 % av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Ladepunkt for el- og hybridbiler skal etableres ved utbygging av felles parkeringsanlegg, og tilrettelegges for sambruk.

Dersom det etableres bildelingsløsning innenfor planområdet kan kravet til antall parkeringsplasser reduseres. Delingsplassene inkluderes i kravet til antall parkeringsplasser. Behov, plassering og utstrekning av plassene må dokumenteres og godkjennes av kommunen.

Sykkelopstillingsplasser skal i hovedsak være overbygd og være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogner mv. med lademuligheter og låsbare løsninger.

### 2.2.6. Renovasjon (PBL § 12-7 nr. 1)

Renovasjonsløsning for felt KBA1-KBA5 skal være nedgravd/delvis nedgravd. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning skal ikke blandes. Materialbruk og formspråk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Renovasjonsløsning skal plasseres så nærme kjørbare veg som mulig (maks avstand fra kjørbare veg = 10 m).

### 2.2.7. Skilt og belysning

Skilt og belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og understøtte områdets tiltenkte bruk og arkitektoniske uttrykk.

Skilt og markedsføring skal være fastmontert på fasader, gis en helhetlig og estetisk utforming, og ivareta prinsipper om universell utforming og trafikksikkerhet. Etablering av skilt langs veg vil være søknadspliktig i henhold til veglova og krever eget vedtak fra vegmyndighet.

## 2.3. Boligbebyggelse, felt B1-2 (PBL § 12-7 nr. 1) (Vertikalnivå 2)

### 2.3.1. Fellesbestemmelser

Bebyggelsestype (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Innenfor felt B1-B2 kan det oppføres frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse.

Høyder (PBL § 12-7, nr.1)

Antall etasjer= maks 3

### 2.3.2. Felt B1

Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Maksimal tillat bebygd areal (BYA) = 600 m<sup>2</sup>

Maksimal tillat bruksareal (BRA) = 1800 m<sup>2</sup>

### 2.3.3. Felt B2

Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Maksimal tillat bebygd areal (BYA) = 300 m<sup>2</sup>

Maksimal tillat bruksareal (BRA) = 900 m<sup>2</sup>

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

### 2.4. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1-3 (PBL § 12-7 nr. 1) (Vertikalnivå 1 og 2)

#### 2.4.1. Felt BK1-2 (Vertikalnivå 2)

Bebyggelsestype (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Innenfor felt BK1-2 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

Høyder (PBL § 12-7, nr.1)

Antall etasjer= maks 4

Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Maksimal tillat bebygd areal (BYA) = 1500 m<sup>2</sup>

Maksimal tillat bruksareal (BRA) = 3500 m<sup>2</sup>

#### 2.4.2. Felt BK3 (Vertikalnivå 1)

Innenfor felt BK3 kan det etableres bebyggelse og tiltak tilknyttet felt BK1-2. Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 100 %.

### 2.5. Næring, felt NÆ1-2 (PBL § 12-7 nr. 1) (Vertikalnivå 2)

Formål (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Kontor, industri, lager, serviceanlegg, varme-/energianlegg. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke.

Det tillates ikke støyende virksomhet innenfor feltet.

Høyder (PBL § 12-7, nr.1)

Antall etasjer= maks 3.

Det tillates pipeløp over maksimal gesimshøyde for varme-/energianlegg.

Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Maksimalt tillat bebygd areal (BYA) = 1500 m<sup>2</sup>

Maksimalt tillat bruksareal (BRA) = 3900 m<sup>2</sup>

### 2.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt KBA1-5 (PBL § 12-7 nr. 1) (Vertikalnivå 1 og 2)

#### 2.6.1. Fellesbestemmelser

Veg

Det tillates opprettet veg for kjøring til felles parkeringsanlegg innenfor felt KBA1 og KBA4.

Det tillates etablert vendehammer i forbindelse med nedkastpunkter for renovasjon.

#### 2.6.2. Felt KBA1-2 (Vertikalnivå 2)

Formål (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning.

Utadrettede funksjoner skal lokaliseres i 1. etasje mot gate. I tilknytning til bebyggelsens 1. etasje i KBA1 skal det etableres et torg på inntil 800 m<sup>2</sup> ut mot Åsaveien.

Bebyggelsestype (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Innenfor felt KBA1-2 kan det oppføres sentrums-/blokkbebyggelse.

Høyder (PBL § 12-7, nr.1)

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

Antall etasjer= maks 7

Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Maksimal tillat bebygd areal (BYA) = 3800 m<sup>2</sup>

Maksimal tillat bruksareal (BRA) = 20 200 m<sup>2</sup>

Øvrige formål = 7000 m<sup>2</sup>

Tak (PBL § 12-7, nr.1)

Bebyggelsen innenfor felt KBA1-2 skal etableres med grønne tak og/eller uteoppholdsareal for boligene.

### 2.6.3. Felt KBA3-4 (Vertikalnivå 2)

Formål (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Bolig, forretning, tjenesteyting og bevertning.

Bebyggelsestype (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Innenfor felt KBA3-4 kan det oppføres sentrums-/blokkbebyggelse.

Høyder (PBL § 12-7, nr.1)

Antall etasjer = maks 7

Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.1 og 5)

Maksimal tillat bebygd areal (BYA) = 3500 m<sup>2</sup>

Maksimal tillat bruksareal (BRA) = 12 000 m<sup>2</sup>

Øvrige formål = 500 m<sup>2</sup>

### 2.6.4. Felt KBA5 (Vertikalnivå 1)

Innenfor felt KBA5 kan det etableres bebyggelse og tiltak tilknyttet felt KBA2-4. Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 100 %.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

---

### 3.1. Dokumentasjonskrav (PBL § 12-7, nr. 1 og 12)

Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann- og avløpsnett skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal omfatte ras- og fallsikring.

Håndtering av snø

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for håndtering av snø og deponi.

### 3.2. Fellesbestemmelser (Vertikalnivå 1 og 2)

Det skal etableres et fysisk skille på minimum 3 meter mellom fylkesveg og arealer for myke trafikanter. Buffersonen skal ha vegetasjon og beplantning. I sonen skal det etableres fysiske tiltak som forhindrer at aktivitet på torg og langs gang- og sykkelveg blandes med aktivitet på trafikkert kjøreveg.

Det skal sikres tilgjengelighet og fremkommelighet for alle trafikanter, inkludert gående, syklende, kollektivtrafikk og motorisert trafikk ved tiltak som berører fylkesvegen, også i anleggsfasen.

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

### 3.3. Veg, felt V1-2 (PBL § 12-7, nr. 1, 4 og 14) (Vertikalnivå 2)

#### 3.3.1. o\_V1

o\_V1 skal være offentlig, og videreføres som adkomstveg med gangfelt frem til o\_GS1.

#### 3.3.2. f\_V2

f\_V2 skal være felles adkomstveg for NÆ1-2 og BK1-2.

#### 3.3.3. f\_V3

f\_V3 skal være felles adkomstveg til felt KBA1 og felles parkeringsanlegg i KBA4.

### 3.4. Gatetun, felt o\_GT (PBL § 12-7, nr. 1, 4 og 14) (Vertikalnivå 2)

o\_GT skal være offentlig. Feltet skal ivareta kryssing for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler fra felt f\_V3 til o\_GS2 og for myke trafikanter mellom felt o\_GS1 og o\_GS2.

Kjørbare arealer skal ha en kjørebanebredde på minimum 4 meter. Kjørbare arealer skal tydeliggjøres med endring i materiale, farge eller nivåforskjell. Der kjørbare arealer krysser gang- og sykkelveg skal gående og syklende prioriteres med gjennomgående løsning. Løsningen skal inkluderes i utomhusplan til søknad om rammetillatelse.

Innenfor o\_GT skal det etableres en bom for å forhindre gjennomkjøring.

### 3.5. Gang- og sykkelveg, felt GS1-4 (PBL § 12-7, nr. 1, 4 og 14) (Vertikalnivå 2)

#### 3.5.1. Fellesbestemmelser

Gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal være allment tilgjengelig og lyssettes. Tilhørende vedlikeholdsareal langs gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal tilsås og/eller beplantes og opparbeides som en naturlig del av omgivelsene.

Gang- og sykkelvegen skal være tilrettelagt for utrykningskjøretøy.

#### 3.5.2. o\_GS1

o\_GS1 skal være offentlig og ha en asfaltert kjørebanebredde på minimum 3 meter, i tillegg til tilhørende vedlikeholdsareal på minimum 1,5 meter.

#### 3.5.3. o\_GS2

o\_GS2 skal være offentlig og ha en asfaltert kjørebanebredde på minimum 4 meter, i tillegg til tilhørende vedlikeholdsareal på minimum 1,5 meter på hver side.

Feltet skal ivareta kjøring for utrykningskjøretøy og frem til nedkastpunkter for renovasjon.

#### 3.5.4. o\_GS3

o\_GS3 skal være offentlig, og ha en bredde på minimum 3 meter, i tillegg til tilhørende vedlikeholdsareal på minimum 1,5 meter. o\_GS3 skal etableres med naturmaterialer og skal ikke asfalteres.

#### 3.5.5. o\_GS4

o\_GS4 skal være offentlig, og ha en bredde på minimum 3 meter, i tillegg til tilhørende vedlikeholdsareal på minimum 1,5 meter.

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

### 3.6. Avkjørsler (PBL § 12-7, nr. 1) (Vertikalnivå 2)

Avkjørsler som er vist med piler på plankartet er retningsgivende. Endelig plassering av avkjørsel skal godkjennes av vegmyndigheten i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Ved plassering av avkjørsel må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 meter fra vegkant.

## 4. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.3) (Vertikalnivå 2)

---

### 4.1. Blå/grønnstruktur, felt BG1-4

#### 4.1.1. Fellesbestemmelser

Området er avsatt for Jonsbråtenbekken og Trøgslbekken med tilhørende kantsoner.

Eksisterende bekker skal søkes bevares i åpen og naturlig tilstand. Eksisterende vegetasjon og kantsoner skal søkes bevart. Ved reetablering eller omlegging av nevnte to bekker i forbindelse med kryssing av gang- og sykkelveg, samt infrastruktur i kulvert, skal tverrsnittarealene være minimum 1 m<sup>2</sup>, og utforming skal dokumenteres før tiltak iverksettes.

Der tiltak berører bekkeløp skal tverrsnittet erosjonssikres med kult, sprengstein eller annen egnet metode dersom bekken ikke ligger på fjell. Det skal legges til rette for nødvendig atkomst for maskinelt vedlikehold/sikring, at naturlig kantvegetasjon kan ivaretas i størst mulig grad, og at ny vegetasjon bidrar til erosjonssikring og grønt preg over tid. Kantsoner og terreng som skades i forbindelse med tiltak skal revegeteres med stedlig vegetasjonsjord og stedege arter umiddelbart etter anleggsarbeid.

Det kan etableres fordrøyningsareal i forbindelse med eksisterende bekkeløp innenfor feltene BG2 og BG4. Lukket fordrøyning under bakken kan velges dersom en ikke oppnår tilstrekkelig fordrøyningsvolum over bakken. Dersom feltene ikke har tilstrekkelig areal tillates deler av anlegget plassert innenfor feltene KBA1 og KBA4.

#### 4.1.2. Jonsbråtenbekken, felt BG1-2

For Jonsbråtenbekken skal stikkrenner i åpent terreng fjernes og bekken reetableres som åpent bekkefar. Stikkrenner under eksisterende veger kan beholdes der det er nødvendig.

#### 4.1.3. Trøgslbekken, felt BG3-4

Ved etablering av bebyggelse innenfor felt B3-4 bør bekken reetableres i opprinnelig lavpunkt mot eksisterende stikkrenne i fylkesvegen.

### 4.2. Naturområde, felt GN1-2

Naturområdet skal ha et viltvoksende preg med naturlig vegetasjon og trær. Innenfor naturområdene skal det sikres at sjeldne eller truede naturtyper eller arter ikke blir ødelagt eller forringet.

Eksisterende grønnstruktur skal søkes bevart så langt det lar seg gjøre. Tiltak som kan true truede plante- eller dyrearter er ikke tillatt. Tynning, nødvendig vedlikehold og skjøtsel er tillatt. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

### 5. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

---

#### 5.1. Sikringssoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.1)

##### 5.1.1. Frisiktsone, H140

Hensynssone H140 omfatter frisiktsone ved veg. I frisiktsoner skal det være frisikt 0,5 meter over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

#### 5.2. Faresoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.3)

##### 5.2.1. Ras- og skredfare, H310\_1-6

Faresonene H310\_1-6 gjelder steinsprang med årlig sannsynlighet for skred >1/5000. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor faresonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

##### 5.2.2. Flomfare, H320\_1-2

Faresonene H320\_1-2 gjelder flomfare fra Jonsbråtenbekken og Trøgsløbekken. Innenfor faresonene skal nødvendige sikringstiltak mot flom, erosjon og lokalstabilitet være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak. Nye stikkrenner eller kulverter i forbindelse med fylkesveg eller interne veger skal ha minimum Ø1000 mm, eller tilsvarende hydraulisk kapasitet. Rektangulær kulvert kan vurderes der dette gir bedre terrengtilpasning.

##### 5.2.3. Høyspenningsanlegg, H370

Innenfor område angitt som hensynssone H370 må eventuelle bygninger etableres med god avstand til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under eltilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Alle tiltak innenfor faresonen skal godkjennes av ledningseier. Det være seg nye veger, forandring av terreng, nye bygg m.m. Ledningseier skal kontaktes dersom anleggsmaskiner skal oppstilles/brukes nærmere ledning enn 30 meter.

### 6. BESTEMMELSESOMRÅDER

---

#### 6.1. Utforming - #1 Turveg på stylter

Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides en allment tilgjengelig turveg med punktvis fundamentering med bredde på minimum 2,5 meter mellom Nedre Grøndokkvei og Åsaveien, som sikrer en videreføring av gangforbindelsen mot Sundvollstranda. Jonsbråtenbekken skal kunne renne fritt under. I tilknytning til repos langs turvegen kan det tilrettelegges for oppholdsmuligheter og/eller lek.

Opparbeidelsen av turvegen og tilhørende areal skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Hole kommune. Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Beplantning
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Murer og trapper
- Dekke
- Utforming og møblering
- Utforming av turveger
- Ras- og fallsikring

#### 6.2. Utforming - #2 Tursti

Innenfor feltet kan det opparbeides en allment tilgjengelig tursti som skal tilrettelegges for en sammenhengende gangforbindelse mot Trøgsløåsen boligområde. Materialene som brukes på

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

turstien skal være miljøvennlige og bestå av naturmaterialer. Turstien kan etableres i bru over Trøgslebekken og skal tilpasses landskapet.

### 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

---

#### 7.1. Før rammetillatelse

- a) Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det være etablert ny kapasitetssterk rundkjøring i krysset E16 (Holeveien) og FV 2850 (Åsaveien).
- b) Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet som berører FV 2850 Åsaveien, skal byggeplan og gjennomføringsavtale for samferdselstiltak være godkjent av fylkeskommunen.
- c) Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor felt B1 og B2, skal byggeplan og gjennomføringsavtale for samferdselstiltak være godkjent av kommunen.
- d) Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor faresone H310\_1-6 skal det dokumenteres at en ingeniørgeolog har gått over bergskrenter og spesifisert behov for bergsikring.
- e) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal følgende dokumentasjon være godkjent:
  - Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett.
  - Helhetlig plan for overvann.
  - Teknisk plan for energinett.
  - Situasjonsplan.
  - Miljøprogram som beskriver overordnede miljømål.

#### 7.2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal følgende dokumentasjon foreligge:
  - Miljøoppfølgingsplan som angir tiltak for ivaretagelse av ytre miljø, jf. kap.1.1. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal være sikret iverksatt iht. MOP.
  - Utomhusplan innenfor det enkelte utbyggingstrinn som redegjør for:
    - Arealer for gangveger, vegetasjon og bil- og sykkelparkering
    - Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
    - Tilgjengelighet/universell utforming.
    - Arealer for overvannshåndtering og snøopplag.
    - Terrengtilpasning.
    - Overganger mot tiliggende fortaus- og gatearealer, samt tiliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
    - Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk.
    - Renovasjonsløsning, varelevering og tilkomst for utrykningskjøretøy.
    - Utforming av turveger.
  - Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at nødvendige sikringstiltak for sikkerhet mot ras- og skredfare er gjennomført, og at det er gjort av firma med riktig kompetanse.
  - Plan som viser hvordan forurensede masser skal håndteres.
  - Vegetasjonsplan som viser hvilke trær, annen vegetasjon og markdekke som skal bevares, og hva som skal revegeteres ved utbygging av hvert felt. Planen skal redegjøre for eventuelle rødlistede arter som bevares eller går tapt som følge av tiltaket, og redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.
  - Anleggsplan som viser midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal også vise hvordan eksisterende vegetasjon sikres under utførelse.

## Detaljregulering for Åsali - Hole kommune

- Dokumentasjon på gjennomført vurdering av luftforurensning i henhold til T-1520, og støyberegninger i henhold til T-1442. Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes.
- Dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig kapasitet på renseanlegg, eller eventuelle behov for utbedringer.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor hvert felt, skal flomtiltak være gjennomført.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal tiltak med tilknytning til FV 2850 Åsaveien være ferdig opparbeidet i henhold til Statens vegvesen sine vegnormaler.
- d) Før det kan gi igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt B1-2 skal Nedre Grøndokkvei være ferdig opparbeidet til tilfredsstillende vegstandard frem til avkjøring til det enkelte felt.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BK1-3 skal høyspentlinje være lagt i kabel i bakken.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører bekkeløp, skal det foreligge godkjenning fra vassdragsmyndighetene.

### 7.3. Før brukstillatelse

- a) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldendebygg være koblet til nettet.
- b) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal adkomster, veger og gangforbindelser i tilknytning til tiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til gjeldende vegnorm.
- c) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal overvannsløsninger være opparbeidet i henhold til godkjente overvannsplan.
- d) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.
- e) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal tilhørende felles uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- f) Før det gis brukstillatelse innenfor felt KBA1, KBA2 og/eller KBA3-KBA5, skal o\_GS1 og o\_GS4 være ferdig opparbeidet.
- g) Før det gis brukstillatelse innenfor felt KBA1, KBA2 og/eller KBA3-KBA5 skal minimum 50% av tilhørende torgareal mot Åsaveien være ferdigstilt.
- h) Før det gis brukstillatelse innenfor felt KBA1, KBA2 og/eller KBA3-KBA5 skal det være opparbeidet en trafiksikker gangforbindelse fra planområdet til Sundvollstranda.
- i) Før det gis brukstillatelse innenfor felt KBA3-KBA5 skal o\_GS2 være ferdig opparbeidet.
- j) Før det gis brukstillatelse innenfor felt KBA3-KBA5 skal torget innenfor KBA1 og turveg på stylder innenfor bestemmelsesområde # 1 være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- k) Før det gis brukstillatelse innenfor felt B1-B2, skal trafiksikker adkomstveg, fortau og avkjørsler langs Nedre Grøndokkvei være ferdig opparbeidet til tilfredsstillende vegstandard frem til det enkelte felt.
- l) Før det gis brukstillatelse innenfor felt B3-B5, skal o\_GS1-o\_GS3, Åsaveien og tilhørende avkjørsel være ferdig opparbeidet.