

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.09.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	13.03.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	79/20784	Bruk av grunn	()

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☒ Kulturminne | |
| | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing	04.03.2026	25/69358	Tinglyst	137/595 (-17036,8), 137/768 (21375,1), 137/768/0/1,
Sammenslåing	05.02.2026	OPPM-25/02527	04.03.2026	137/768/0/2, 137/768/0/3, 137/768/0/4, 137/768/0/5, 137/768/0/6, 137/768/0/7, 137/768/0/8, 137/768/0/9, 137/768/0/10, 137/768/0/11, 137/768/0/12, 137/768/0/13, 137/768/0/14, 137/768/0/15, 137/768/0/16, 137/768/0/17, 137/768/0/18, 137/768/0/19, 137/768/0/20, 137/768/0/21, 137/768/0/22, 137/768/0/23, 137/768/0/24, 137/768/0/25, 137/768/0/26, 137/768/0/27, 137/768/0/28, 137/768/0/29, 137/768/0/30, 137/768/0/31, 137/768/0/32, 137/768/0/33, 137/768/0/34, 137/768/0/35, 137/768/0/36, 137/768/0/37, 137/768/0/38, 137/768/0/39, 137/768/0/40, 137/768/0/41, 137/768/0/42, 137/768/0/43, 137/768/0/44, 137/768/0/45, 137/768/0/46, 137/768/0/47, 137/768/0/48, 137/768/0/49, 137/768/0/50, 137/768/0/51, 137/768/0/52, 137/768/0/53, 137/768/0/54, 137/768/0/55, 137/768/0/56, 137/768/0/57, 137/768/0/58, 137/768/0/59, 137/768/0/60, 137/768/0/61, 137/768/0/62, 137/768/0/63, 137/768/0/64, 137/768/0/65, 137/768/0/66, 137/768/0/67, 137/768/0/68, 137/768/0/69, 137/768/0/70, 137/768/0/71, 137/768/0/72, 137/768/0/73, 137/768/0/74, 137/768/0/75, 137/768/0/76, 137/768/0/77, 137/768/0/78, 137/768/0/79, 137/768/0/80, 137/768/0/81, 137/768/0/82, 137/768/0/83, 137/768/0/84, 137/768/0/85, 137/768/0/86, 137/768/0/87, 137/768/0/88, 137/768/0/89, 137/768/0/90, 137/768/0/91, 137/768/0/92, 137/768/0/93, 137/768/0/94, 137/768/0/95, 137/768/0/96, 137/768/0/97, 137/768/0/98, 137/768/0/99, 137/768/0/100, 137/768/0/101, 137/768/0/102, 137/768/0/103, 137/768/0/104, 137/768/0/105, 137/768/0/106, 137/768/0/107, 137/768/0/108, 137/768/0/109, 137/768/0/110, 137/768/0/111, 137/768/0/112, 137/768/0/113, 137/768/0/114, 137/768/0/115, 137/768/0/116, 137/768/0/117, 137/768/0/118, 137/768/0/119, 137/768/0/120, 137/768/0/121, 137/768/0/122, 137/768/0/123, 137/768/0/124, 137/768/0/125, 137/768/0/126, 137/768/0/127, 137/768/0/128, 137/768/0/129, 137/768/0/130, 137/768/0/131, 137/768/0/132, 137/768/0/133, 137/768/0/134, 137/768/0/135, 137/768/0/136, 137/768/0/137, 137/768/0/138, 137/768/0/139, 137/768/0/140, 137/768/0/141, 137/768/0/142, 137/768/0/143, 137/768/0/144, 137/768/0/145, 137/768/0/146, 137/768/0/147, 137/768/0/148, 137/768/0/149, 137/768/0/150, 137/768/0/151, 137/768/0/152, 137/768/0/153, 137/768/0/154, 137/768/0/155, 137/768/0/156, 137/768/0/157, 137/768/0/158, 137/768/0/159, 137/768/0/160, 137/768/0/161, 137/768/0/162, 137/768/0/163, 137/768/0/164, 137/768/0/165, 137/768/0/166, 137/768/0/167,

			137/768/0/168, 137/768/0/169, 137/768/0/170, 137/768/0/171, 137/768/0/172, 137/768/0/173, 137/768/0/174, 137/768/0/175, 137/768/0/176, 137/768/0/177, 137/768/0/178, 137/768/0/179, 137/768/0/180, 137/768/0/181, 137/768/0/182, 137/768/0/183, 137/768/0/184, 137/768/0/185, 137/768/0/186, 137/768/0/187, 137/768/0/188, 137/768/0/189, 137/768/0/190, 137/768/0/191, 137/768/0/192, 137/768/0/193, 137/768/0/194, 137/768/0/195, 137/768/0/196, 137/768/0/197, 137/768/0/198, 137/768/0/199, 137/768/0/200, 137/768/0/201, 137/768/0/202, 137/768/0/203, 137/768/0/204, 137/768/0/205, 137/768/0/206, 137/768/0/207, 137/768/0/208, 137/768/0/209, 137/768/0/210, 137/768/0/211, 137/768/0/212, 137/768/0/213, 137/768/0/214, 137/768/0/215, 137/768/0/216, 137/768/0/217, 137/768/0/218, 137/768/0/219, 137/768/0/220, 137/768/0/221, 137/768/0/222, 137/768/0/223, 137/768/0/224, 137/768/0/225, 137/768/0/226, 137/768/0/227, 137/768/0/228, 137/768/0/229, 137/768/0/230, 137/768/0/231, 137/768/0/232, 137/768/0/233, 137/768/0/234, 137/768/0/235, 137/768/0/236, 137/768/0/237, 137/768/0/238, 137/768/0/239, 137/768/0/240, 137/768/0/241, 137/768/0/242, 137/768/0/243, 137/768/0/244, 137/768/0/245, 137/768/0/246, 137/768/0/247, 137/768/0/248, 137/768/0/249, 137/768/0/250, 137/768/0/251, 137/768/0/252, 137/768/0/253, 137/768/0/254, 137/768/0/255, 137/768/0/256, 137/768/0/257, 137/768/0/258, 137/768/0/259, 137/768/0/260, 137/768/0/261, 137/768/0/262, 137/768/0/263, 137/768/0/264, 137/768/0/265, 137/779 (-2502), 137/782 (-1836,3)
Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst	137/768/0/178, 137/768/0/179, 137/768/0/180, 137/768/0/181, 137/768/0/182, 137/768/0/183, 137/768/0/184, 137/768/0/185, 137/768/0/186, 137/768/0/187, 137/768/0/188, 137/768/0/189, 137/768/0/190, 137/768/0/191, 137/768/0/192, 137/768/0/193, 137/768/0/194, 137/768/0/195, 137/768/0/196, 137/768/0/197, 137/768/0/198, 137/768/0/199, 137/768/0/200, 137/768/0/201, 137/768/0/202, 137/768/0/203, 137/768/0/204, 137/768/0/205, 137/768/0/206, 137/768/0/207, 137/768/0/208, 137/768/0/209, 137/768/0/210, 137/768/0/211, 137/768/0/212, 137/768/0/213, 137/768/0/214, 137/768/0/215, 137/768/0/216, 137/768/0/217, 137/768/0/218, 137/768/0/219, 137/768/0/220, 137/768/0/221, 137/768/0/222, 137/768/0/223, 137/768/0/224, 137/768/0/225, 137/768/0/226, 137/768/0/227, 137/768/0/228, 137/768/0/229, 137/768/0/230, 137/768/0/231, 137/768/0/232, 137/768/0/233, 137/768/0/234, 137/768/0/235, 137/768/0/236, 137/768/0/237, 137/768/0/238, 137/768/0/239, 137/768/0/240, 137/768/0/241, 137/768/0/242, 137/768/0/243, 137/768/0/244, 137/768/0/245, 137/768/0/246, 137/768/0/247, 137/768/0/248, 137/768/0/249, 137/768/0/250, 137/768/0/251, 137/768/0/252, 137/768/0/253, 137/768/0/254, 137/768/0/255, 137/768/0/256, 137/768/0/257, 137/768/0/258, 137/768/0/259, 137/768/0/260, 137/768/0/261, 137/768/0/262, 137/768/0/263, 137/768/0/264, 137/768/0/265, 137/782
Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	137/768/0/178, 137/768/0/179, 137/768/0/180, 137/768/0/181, 137/768/0/182, 137/768/0/183, 137/768/0/184, 137/768/0/185, 137/768/0/186, 137/768/0/187, 137/768/0/188, 137/768/0/189, 137/768/0/190, 137/768/0/191, 137/768/0/192, 137/768/0/193, 137/768/0/194, 137/768/0/195, 137/768/0/196, 137/768/0/197, 137/768/0/198, 137/768/0/199, 137/768/0/200, 137/768/0/201, 137/768/0/202, 137/768/0/203, 137/768/0/204, 137/768/0/205, 137/768/0/206, 137/768/0/207,

137/768/0/208, 137/768/0/209, 137/768/0/210, 137/768/0/211, 137/768/0/212, 137/768/0/213, 137/768/0/214, 137/768/0/215, 137/768/0/216, 137/768/0/217, 137/768/0/218, 137/768/0/219, 137/768/0/220, 137/768/0/221, 137/768/0/222, 137/768/0/223, 137/768/0/224, 137/768/0/225, 137/768/0/226, 137/768/0/227, 137/768/0/228, 137/768/0/229, 137/768/0/230, 137/768/0/231, 137/768/0/232, 137/768/0/233, 137/768/0/234, 137/768/0/235, 137/768/0/236, 137/768/0/237, 137/768/0/238, 137/768/0/239, 137/768/0/240, 137/768/0/241, 137/768/0/242, 137/768/0/243, 137/768/0/244, 137/768/0/245, 137/768/0/246, 137/768/0/247, 137/768/0/248, 137/768/0/249, 137/768/0/250, 137/768/0/251, 137/768/0/252, 137/768/0/253, 137/768/0/254, 137/768/0/255, 137/768/0/256, 137/768/0/257, 137/768/0/258, 137/768/0/259, 137/768/0/260, 137/768/0/261, 137/768/0/262, 137/768/0/263, 137/768/0/264, 137/768/0/265, 137/782			
Seksjonering	29.06.2016	16/1416	Tinglyst
Seksjonering	13.09.2016		27.09.2016

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INDRELID HERMANN DENGIN F300995*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MIDTSKOGEN 11B 1423 SKI	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	114101	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Dyrkingsspor	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	28.08.2012	Url	
Oppdatert dato	02.09.2026	Tilkn. eiendommer	137/1, 137/2, 137/94, 137/533, 137/534, 137/592, 137/594, 137/642, 137/642/0/1, 137/642/0/2, 137/642/0/3, 137/642/0/4, 137/642/0/5, 137/642/0/6, 137/642/0/7, 137/642/0/8, 137/642/0/9, 137/642/0/10, 137/642/0/11, 137/642/0/12, 137/642/0/13, 137/642/0/14, 137/642/0/15, 137/642/0/16, 137/642/0/17, 137/642/0/18, 137/642/0/19, 137/642/0/20, 137/642/0/21, 137/642/0/22, 137/642/0/23, 137/642/0/24, 137/642/0/25, 137/642/0/26, 137/642/0/27, 137/642/0/28, 137/642/0/29, 137/642/0/30, 137/642/0/31, 137/642/0/32, 137/642/0/33, 137/642/0/34, 137/642/0/35, 137/642/0/36, 137/768, 137/768/0/1, 137/768/0/2, 137/768/0/3, 137/768/0/4, 137/768/0/5, 137/768/0/6, 137/768/0/7, 137/768/0/8, 137/768/0/9, 137/768/0/10, 137/768/0/11, 137/768/0/12, 137/768/0/13, 137/768/0/14, 137/768/0/15, 137/768/0/16, 137/768/0/17, 137/768/0/18, 137/768/0/19, 137/768/0/20, 137/768/0/21, 137/768/0/22, 137/768/0/23, 137/768/0/24, 137/768/0/25, 137/768/0/26, 137/768/0/27, 137/768/0/28, 137/768/0/29, 137/768/0/30, 137/768/0/31, 137/768/0/32, 137/768/0/33, 137/768/0/34, 137/768/0/35, 137/768/0/36, 137/768/0/37, 137/768/0/38, 137/768/0/39, 137/768/0/40, 137/768/0/41, 137/768/0/42, 137/768/0/43, 137/768/0/44, 137/768/0/45, 137/768/0/46, 137/768/0/47, 137/768/0/48, 137/768/0/49, 137/768/0/50, 137/768/0/51, 137/768/0/52, 137/768/0/53, 137/768/0/54, 137/768/0/55, 137/768/0/56, 137/768/0/57, 137/768/0/58, 137/768/0/59, 137/768/0/60, 137/768/0/61, 137/768/0/62, 137/768/0/63, 137/768/0/64, 137/768/0/65, 137/768/0/66, 137/768/0/67, 137/768/0/68, 137/768/0/69, 137/768/0/70, 137/768/0/71, 137/768/0/72, 137/768/0/73, 137/768/0/74, 137/768/0/75, 137/768/0/76, 137/768/0/77, 137/768/0/78, 137/768/0/79, 137/768/0/80, 137/768/0/81, 137/768/0/82, 137/768/0/83, 137/768/0/84, 137/768/0/85, 137/768/0/86, 137/768/0/87, 137/768/0/88, 137/768/0/89, 137/768/0/90, 137/768/0/91, 137/768/0/92, 137/768/0/93, 137/768/0/94, 137/768/0/95, 137/768/0/96, 137/768/0/97, 137/768/0/98, 137/768/0/99, 137/768/0/100, 137/768/0/101,

		137/768/0/102, 137/768/0/103, 137/768/0/104, 137/768/0/105, 137/768/0/106, 137/768/0/107, 137/768/0/108, 137/768/0/109, 137/768/0/110, 137/768/0/111, 137/768/0/112, 137/768/0/113, 137/768/0/114, 137/768/0/115, 137/768/0/116, 137/768/0/117, 137/768/0/118, 137/768/0/119, 137/768/0/120, 137/768/0/121, 137/768/0/122, 137/768/0/123, 137/768/0/124, 137/768/0/125, 137/768/0/126, 137/768/0/127, 137/768/0/128, 137/768/0/129, 137/768/0/130, 137/768/0/131, 137/768/0/132, 137/768/0/133, 137/768/0/134, 137/768/0/135, 137/768/0/136, 137/768/0/137, 137/768/0/138, 137/768/0/139, 137/768/0/140, 137/768/0/141, 137/768/0/142, 137/768/0/143, 137/768/0/144, 137/768/0/145, 137/768/0/146, 137/768/0/147, 137/768/0/148, 137/768/0/149, 137/768/0/150, 137/768/0/151, 137/768/0/152, 137/768/0/153, 137/768/0/154, 137/768/0/155, 137/768/0/156, 137/768/0/157, 137/768/0/158, 137/768/0/159, 137/768/0/160, 137/768/0/161, 137/768/0/162, 137/768/0/163, 137/768/0/164, 137/768/0/165, 137/768/0/166, 137/768/0/167, 137/768/0/168, 137/768/0/169, 137/768/0/170, 137/768/0/171, 137/768/0/172, 137/768/0/173, 137/768/0/174, 137/768/0/175, 137/768/0/176, 137/768/0/177, 137/768/0/178, 137/768/0/179, 137/768/0/180, 137/768/0/181, 137/768/0/182, 137/768/0/183, 137/768/0/184, 137/768/0/185, 137/768/0/186, 137/768/0/187, 137/768/0/188, 137/768/0/189, 137/768/0/190, 137/768/0/191, 137/768/0/192, 137/768/0/193, 137/768/0/194, 137/768/0/195, 137/768/0/196, 137/768/0/197, 137/768/0/198, 137/768/0/199, 137/768/0/200, 137/768/0/201, 137/768/0/202, 137/768/0/203, 137/768/0/204, 137/768/0/205, 137/768/0/206, 137/768/0/207, 137/768/0/208, 137/768/0/209, 137/768/0/210, 137/768/0/211, 137/768/0/212, 137/768/0/213, 137/768/0/214, 137/768/0/215, 137/768/0/216, 137/768/0/217, 137/768/0/218, 137/768/0/219, 137/768/0/220, 137/768/0/221, 137/768/0/222, 137/768/0/223, 137/768/0/224, 137/768/0/225, 137/768/0/226, 137/768/0/227, 137/768/0/228, 137/768/0/229, 137/768/0/230, 137/768/0/231, 137/768/0/232, 137/768/0/233, 137/768/0/234, 137/768/0/235, 137/768/0/236, 137/768/0/237, 137/768/0/238, 137/768/0/239, 137/768/0/240, 137/768/0/241, 137/768/0/242, 137/768/0/243, 137/768/0/244, 137/768/0/245, 137/768/0/246, 137/768/0/247, 137/768/0/248, 137/768/0/249, 137/768/0/250, 137/768/0/251, 137/768/0/252, 137/768/0/253, 137/768/0/254, 137/768/0/255, 137/768/0/256, 137/768/0/257, 137/768/0/258, 137/768/0/259, 137/768/0/260, 137/768/0/261, 137/768/0/262, 137/768/0/263, 137/768/0/264, 137/768/0/265, 138/2, 146/17
--	--	---

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Midtskogen 11B	H0501	137/768/0/261	78,5	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Midtskogen 11 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02100202 Ski
Grunnkrets	401 Nordre Finstad	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	10 Finstad

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300532437		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	11.10.2017

1: Bygning 300532437: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 11.10.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2463
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2463
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	710
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	35

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.11.2015	01.12.2015	
Igangsettingstillatelse	28.12.2015	29.12.2015	
Midlertidig brukstillatelse	02.03.2017	06.03.2017	
Ferdigattest	11.10.2017	20.10.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Midtskogen 11B	H0501	137/768/0/261	78,5	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	5	507	0	507	0	0	0
H04	6	500	0	500	0	0	0
H03	8	491	0	491	0	0	0
H02	8	491	0	491	0	0	0
H01	8	474	0	474	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 137/768

Bruksnavn		Beregnet areal	23185.1
Etablert dato	07.11.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	13.03.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☒ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring: _____

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6620781.68	602440.75		Ja	23185.1	



KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 47,17	
Avløp pr. m ³	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: [Gebyrliste](#)

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Nær og nyskapende



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 06.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	768	Festenr.		Seksjonsnr.	261
Adresse	Midtskogen 11B, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	10 385,56 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	2 448,56 kr
					Sum	9 391,80 kr	7 043,75 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nordre Follo
kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

INDRELID HERMANN DENGIN
MIDTSKOGEN 11B
1423 SKI

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanummer 100870351
Kundennummer 627712
Fakturadato 01.09.2026
Forfallsdato 20.09.2026
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro
Belastet beløp 782,64

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 02178
Deres ref.

Eiendom 137/768/0/261/2437 - Midtskogen 11 B
Eier INDRELID HERMANN DENGIN

Kommunale gebyrer sept. 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010926-300926		188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010926-300926		255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010926-300926		217,65	25%
Netto							661,63	
MVA							121,01	
Øreavrunding							0,00	
Belastes avtalegiro							782,64	

Grunnlag MVA middel sats: 443,98, MVA: 66,60
Grunnlag MVA høy sats: 217,65, MVA: 54,41

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.



Nordre Follo
kommune

Utskriftsdato:
07.09.2026

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Nordre Follo kommune		
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	768	Festenr.		Seksjonsnr.	261
Adresse:	Midtskogen 11B, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer for september 2026 med forfall 20.09.2026 er ikke betalt.

Kunden har utestående f.o.m. termin 10/oktober 2025 t.o.m. termin 8/august 2026. Saldo per 07.09.26:

Saldo per 7.9.2026 9.601,07

Kontonummer 15062838083

KID 0230000467434

Termin 9/september er på kr. 782.64 og kommer i tillegg til ovennevnte sum.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 06.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	768	Festenr.		Seksjonsnr.	261
Adresse	Midtskogen 11B, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

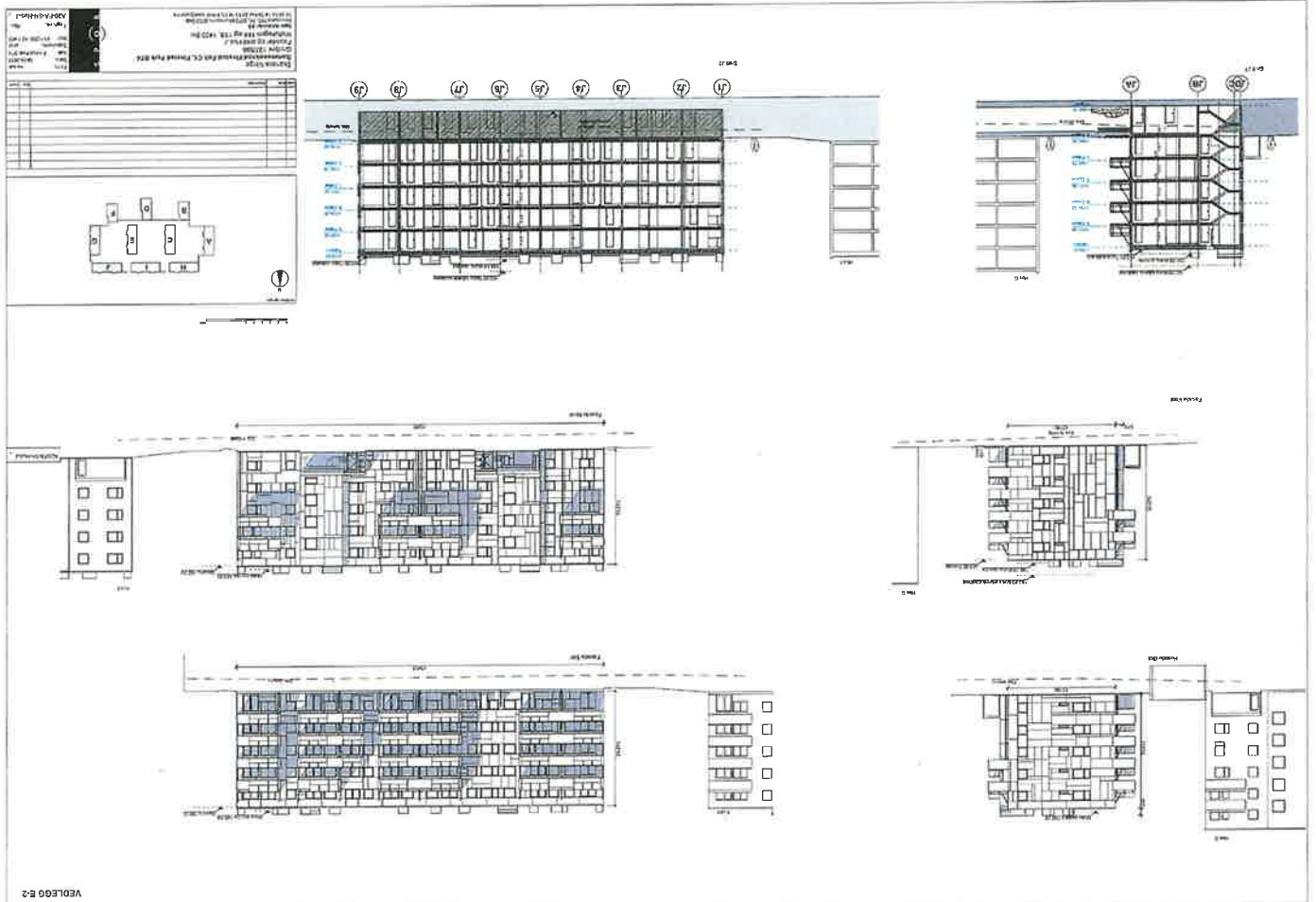
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

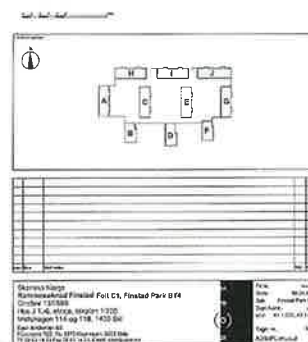
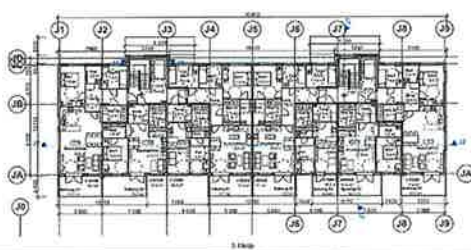
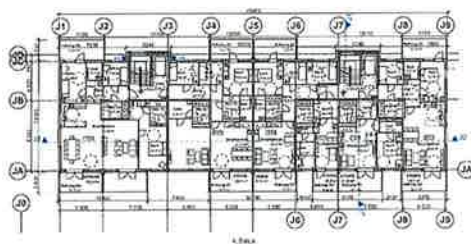
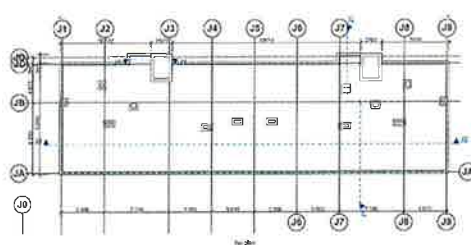
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Ski kommune



Spor Arkitekter AS v/Corina Roeder
Postboks 5173, Majorstua

0271 OSLO

Vår ref.: KIM/LANGEI

Deres ref.:

Arknr.: GNR 137/595 -
Jnr.: 15/2532-26 45315/17

Dato: 11.10.2017

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 30.08.2017 og utfyllende opplysninger mottatt 25.09.2017.

Tiltaket: Boligblokk med 35 leiligheter fordelt på 5 etasjer
Byggested: Midtskogen 11A og 11 B (hus J), gnr./bnr.137/595
Tiltakshaver: SKANSKA Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 Oslo

Ansvarlig søker har ved utfyllt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt iht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Kjell Ivar Moland
avdelingsleder


Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
SKANSKA Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 Oslo
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Morten Filberg

Byggesaksavdelingen

Postadresse:
Postboks 3010
1402 SKI

Besøksadresse:
Rådhuset,
Idrettsveien 8, Ski

Kontonr:
1602 44 88105
Org.nr:
960 507 878

Telefon:
64 87 87
00

E-post:
postmottak@ski.kommune.no

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	23 185,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6620781,68	Øst	602440,75

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6620804,71	602413,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,45	
2	6620824,35	602439	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,50	
3	6620830,54	602456,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,01	30,57
4	6620832,27	602525,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,45	
5	6620835,62	602639,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	114,22	
6	6620834,64	602639,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,99	
7	6620819,26	602637,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,52	
8	6620733,12	602625,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	86,94	
9	6620707,03	602510,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	117,34	
10	6620727,17	602437,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,22	
11	6620795,69	602415,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	71,78	



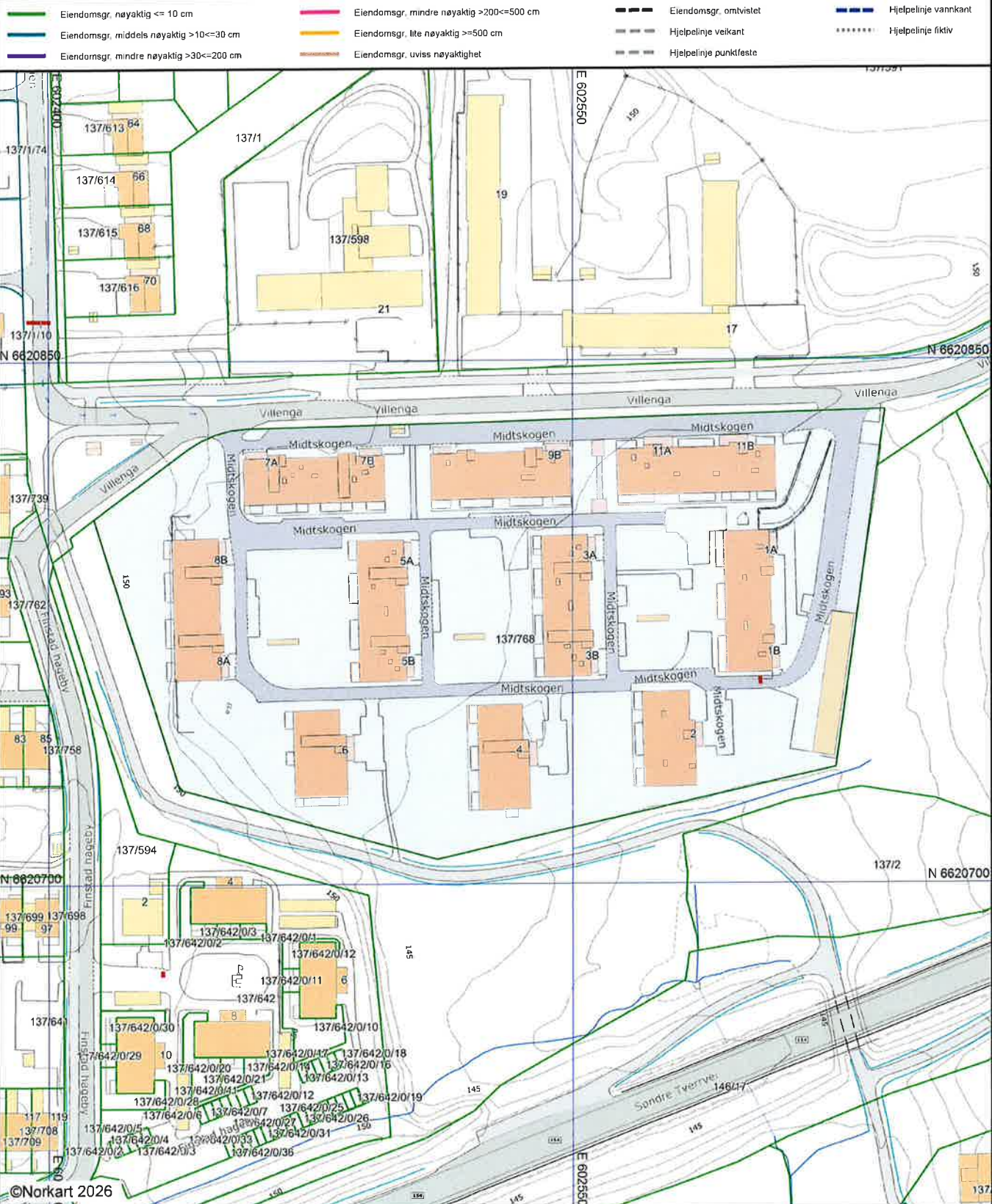
Grunnkart

Eiendom: 137/768/0/261
Adresse: Midtskogen 11B
Dato: 06.09.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Nordre Follo kommune



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Sykkelveg - framtidig

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Almennyttig barnehage
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angittthensyngrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Turdrag
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Faresone - Flomfare
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Vegstegning / fysisk sperre
-  Avkjørsel



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI**Telefon:** 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	768	Festenr.		Seksjonsnr.	261
Adresse	Midtskogen 11B, 1423 SKI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelpplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelpplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.06.2026		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf		
Delarealer	Delareal 23 185 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende		
	Delareal	6 049 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	2 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	

Delareal	738 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	39 m ²
KPHensynsonenavn	H730
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202104 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202104)
Navn	Villenga
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10771/Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 8 m ² Formål Fortau Feltnavn o_FO1

Id	207_07 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=207_07)
Navn	NORDRE FINSTAD, FELT C1 OG B3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3007/207_07_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 23 177 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn C1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	207C1_07 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=207C1_07)
Navn	FELT C1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.01.2008
Delarealer	Delareal 17 636 m ² Formål Boliger Delareal 243 m ² Formål Annet fellesareal Feltnavn S Utdyp. Sykkelparkering

Delareal 1 311 m²
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 129 m²
Formål Annet fellesareal
Felt navn AF
Utdyp. Avfall

Delareal 497 m²
Formål Felles lekeareal

Delareal 2 365 m²
Formål Felles gangareal

Delareal 1 003 m²
Formål Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201903)
Navn	HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Reguleringsjef

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NORDRE FINSTAD, FELT C1 OG B3

Dato: 06.08.07, endret 22.01.08.

Endring av §§ 1c, e, g, i, j, 2a, b og c vedtatt av PBU i møte 24.04.12.

Endring av §§ 1g, 2c vedtatt av PBU i møte 20.01.15.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

a. Plankart.

Bestemmelsene knytter seg til reguleringskart, datert 24.09.07

b. Vegetasjon, utomhusplan.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Før arbeidene i marka tar til, skal det foreligge en godkjent marksikringsplan som viser deponiplasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende, verdifull vegetasjon og terrengformasjoner, med angivelse av konkrete tiltak i felt.

Før tillatelse til tiltak gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser terrengarrondering og utforming av veier, grøntområder og lekeplasser (se pkt. e).

c. Universell utforming.

Planen og boligene skal utarbeides og utformes iht. NS11001. Det skal i byggesaken redegjøres for hvordan universell utforming ivaretas.

Parkering for funksjonshemmede og heiser fra parkeringsanlegg skal være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Dette gjelder såvel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

d. Frisikt.

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 x 30m. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

e. Lekeplasser.

Innenfor det enkelte delområde skal det settes av tilstrekkelig lekearealer i samsvar med Ski kommunes kommuneplanbestemmelser

Ved søknad om rammetillatelse for boliger skal det foreligge en detaljplan for terrengbehandling, utstyr og vegetasjon ved tilhørende lekeplasser.

Lekeplasser og fellesarealer skal utarbeides etter prinsippene om universell utforming, og skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

f. Skjerming mot trafikkstøy.

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot vegtrafikkstøy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farge m.v.

g. Bebyggelsens utforming.

Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggesaker påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m² (BRA). For Midtskogen 11 a og b (hus J) tillates leiligheter på minst 38 m² BRA.

h. Grendehus/felleslokaler.

Innenfor området skal det etableres lokaler, fortrinnsvis i eget hus, for møter, tilstelninger, barnehage med mer. Bruksareal til dette formål skal inkl. birom være minst 0,7m² pr. bolig som betjenes av grendehuset. Arealene skal ha inngang fra terrengnivå, og minst halvparten av arealene skal ligge på inngangsplanet og utformes etter prinsippene om universell utforming, jfr teknisk forskrift. Lokalene skal ha direkte utgang til et uteareal som skal være minst dobbelt så stort som bruksarealet i grendehuset.

Grendehus for to byggeområder kan slås sammen, men ett grendehus skal normalt ikke betjene mer enn 300 boliger.

i. Samlet plan

Før byggesaksbehandling skal det foreligge en samlet plan for feltet hvor det gjøres rede for bebyggelsens plassering, lekeplasser, parkering, terrengbehandling, vegetasjon, mv.

j. Garasje/parkering.

Kommuneplanens bestemmelser om plassering og utforming av parkeringsanlegg skal gjelde for denne plan.

Minimum 1 plass pr bolig skal være overdekket.

Det skal opparbeides minst 2 sykkelplasser pr boenhet.

For felt C1gjelder:

For 2-roms leilighet inntil 60 m²: 1,2 beboerparkeringsplass + 0,3 gjesteparkeringsplass pr. bolig.

For 3-roms eller større: 1,4 beboerparkeringsplass + 0,3 gjesteparkeringsplass pr. bolig.

Minst 31 av parkeringsplassene dimensjoneres for rullestolbrukere, hvorav 20 p-plasser i garasje-kjeller. De resterende 11 p-plasser skal være på terreng, overbygde og plassert nær bebyggelsen.

For felt B3A skal det avsettes plass til én garasje + 1,0 gjesteplasser pr. bolig.

For felt B3B skal det avsettes minimum 2,0 plasser pr. bolig.

For B3C skal det avsettes plass til én garasje + 1,0 gjesteplasser pr. bolig.

For B3 skal 5 % av gjesteparkeringsplassene dimensjoneres for rullestolbrukere.

k. Rekkefølge i forhold til skole.

Av hensyn til skolekapasitet skal volum og tempo i boligbyggingen godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet før, utbygging av feltet kan igangsettes.

l. Rekkefølge i forhold til veganlegg.

Før utbygging av feltet igangsettes skal samlevegen med tilhørende gang/sykkelveg være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

§ 2. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, C1.**a. Bebyggelsen**

I område skal det oppføres boligblokker. Bebyggelse oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Balkonger og karnapper kan krage ut over byggegrense med inntil 2 meter når underkant er minimum 3 meter over bakkenivå.

Ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m² (BRA).

Det skal anlegges utendørs sykkelparkering for hver blokk, i hovedsak under tak. Avfalls-løsninger, sykkelparkering og angrepstrapper for brannberedskap kan plasseres utenfor angitte byggegrenser. Endelig plassering fastlegges ved behandling av rammesøknaden.

b. Tomteutnytting

Maks tillatt bebygd areal (BYA): 25 %. Til grunn for beregningen av tomteutnytting legges byggeområdets samlede areal. Utragede balkonger og karnapper med fri høyde over terreng på minimum 3 m samt garasjer i parkeringskjellere, parkering og sykkelparkering, også overbygget, samt angrepstrapper for brannberedskap medregnes ikke i bebygd areal.

c. Bebyggelsens høyder.

Gesimshøyde skal være maks 14,5 m. Mønehøyde maks 16,0 m. For bebyggelse i vestre del av område i overgang mot eksisterende gangvei beregnes gesimshøyde i forhold til terrengnivå langs eksisterende gangvei. Bygningenes maksimale kotehøyde skal angis på bebyggelsesplanen. Avvik inntil 3,0 m fra maksimum gesimshøyde kan tillates for heis- og trappeoppbygg samt andre teknisk installasjoner som ventilasjon og lignende. For Midtskogen 1 a og b (hus G) tillates gesimshøyde lik mønehøyde, maks 17,5 m. Tilbaketrukne tekniske elementer på tak tillates med høyde inntil 1,5 m.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, B3.

a. Bebyggelsen.

Minst 70 % av boligene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming, jfr. teknisk forskrift. Ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m² (BRA).

I delområde B3A skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. Maks. gesimshøyde er 6,5m. Maks. mønehøyde er 8,5m. For inntil 60% av boligene tillates maks. gesimshøyde 10,5m og maks. mønehøyde er 11,6m. Øverste tillatte etasje skal her maksimalt utgjøre 60% av underliggende etasjes bruksareal.

I delområde B3B tillates oppført lavblokker med maks. gesimshøyde 10,5m. Maks. mønehøyde 11,6m.

Felles bod for avfall skal angis på bebyggelsesplanen. Øvrige boder og bygningsmessige konstruksjoner som sykkelparkering ol. kan oppsettes utenfor angitte byggegrenser.

I delområde B3C skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. Maks. gesimshøyde er 6,50m. Maks. mønehøyde er 8,50m.

For pulltak regnes høyeste punkt som møne.

Maksimal tillatt sokkelhøyde skal angis på bebyggelsesplanen.

b. Tomteutnytting.

Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 24%. jf. teknisk forskrift kap. III og NS 3940.

Til grunn for beregningen av tomteutnytting legges byggeområdets samlede areal.

Garasjer under terrengnivå regnes ikke med i BYA..

c. Randsone mot Søndre Tverrveg.

I området mellom byggelinje langs Søndre Tverrveg (50m fra midt veg) og byggeområdets grense mot Søndre Tverrveg (ca. 30m fra midt veg) kan det etableres felles garasje/ parkeringsanlegg. Forutsetningen for dette er at garasje/carport legges inn mot byggelinjen. Anlegges skal dessuten gis en terrengarronding og en beplantning som gjør at randsonen sett fra tverrvegen oppleves som et sammenhengende grøntområde. Dersom støyvoll/skjerm er påkrevet, skal disse vises innpasset i den samlede planen for randsonen.

§4. GANG/SYKKELVEGER OG TURVEGER.

Gang/sykkelveger og turveger skal anlegges som grøntkorridorer med rikt innslag av vegetasjon, i samsvar med intensjonene i Grøntsoneplan for Ski tettsted. Det skal legges vekt på vegetasjons betydning i landskapsbildet og for det biologiske mangfold.

Reguleringsbestemmelser for Villenga

Plan-ID:	3020_202104
Plantype:	Detaljregulering
Datert:	17.9.2025
Arkivsak:	PLAN-21/01234-398
Lovverk:	Pbl 2008
Vedtatt av Kommunestyret:	17.9.2025
Sak:	86/25

Detaljreguleringen er utarbeidet innenfor rammer og føringer gitt gjennom områderegulering for Ski Vest (rev. 17.2.2022) og kommuneplanens arealdel 2019-2030 (12.6.2019).

§ 1. Planens hensikt

- En bærekraftig utvikling med ambisjon om miljøsertifisering etter BREEAM-standard eller annen godkjent miljøsertifisering
- gode boligområder med variert bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur
- gode, opplevelsesrike og inkluderende bomiljø
- forsterke og etablere sammenhenger og grønnstruktur i og gjennom området.
- fortetting med blågrønne kvaliteter
- åpen overvannshåndtering og trygge flomveier
- del av Finstadbekken flyttes og opparbeides
- gjenliggende bekkeløp restaureres
- tilrettelegge for nedgraving av høyspent
- god tilpasning til terreng og landskap
- etablering av nye møteplasser, torg og steder for rekreasjon, opphold og lek.
- miljømessig gode løsninger og vekt på sosial bærekraft med fellesskapsløsninger
- etablering av trafikksikre og attraktive traseer for myke trafikanter
- etablering av trafikk- og driftssikkert veianlegg i Villenga

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Det regulerte området er vist på plankart vedtatt 17.9.2025.

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	Felt B1 og B2
1161	Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage	Felt BH
1160	Offentlig og privat tjenesteyting	Felt T1
1162	Undervisning	Felt o_BU1
1510	Energianlegg	Felt EA1, f_EA2 og f_EA3
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_UT1-6, o_UT7_1 og _2
1800	Kombinert bebyggelse og anlegg (bolig/kontor/forretning/offentlig og privat tjenesteyting og bevertning)	Felt KBA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg	Felt o_V1_1, o_V1_2, o_V1_3
2012	Fortau	Felt o_FO1, o_FO2, o_FO3
2015	Gang- og sykkelvei	Felt o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS5
2019	Annen veigrunn - grøntareal	Felt o_AVG1-o_AVG15
2073	Kollektivholdeplass	Felt o_KH
2080	Parkering – korttidsparkering	Felt o_P1 og o_P2

Grønnstruktur

3030	Turdrag	Felt o_TD_1-6
3040	Friområde	Felt o_FRI_1_1, o_FRI_1_2, o_FRI_2 og f_FRI_3

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

320	Hensyn flom	H320
-----	-------------	------

370	Høyspentanlegg	H370
560	Bevaring naturmiljø	H560
570	Bevaring kulturmiljø	H570

Båndleggingssone

730 Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
---	------

2.4. Bestemmelsesområder

Området for bestemmelse regulert på kart:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

Parkeringsanlegg under terreng	Område #1
Gang- og sykkelvei	Område #2
Avfallsløsning	Område #3 og #4
Torg/bro	Område #5
Finstadbekken inklusive våtmark	Område #6

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Kvalitetsprogram og illustrasjonsplan

Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan og kvalitetsprogram arkitektur og landskap.

3.2. Utforming og estetikk

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med høy standard og estetisk kvalitet, med variasjon i bruksmuligheter, leke- og møteplasser. Det skal etableres variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder slik at planområdet oppleves grønt og frodig med skiftende uttrykk gjennom året jf. prinsippene i kvalitetsprogram og illustrasjonsplan.

3.3. Terrengbehandling

- ☐ Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.
- ☐ Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendom.
- ☐ Det tillates ikke forstøtningsmurer høyere enn 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
- ☐ Parkeringskjeller skal som helhet ligge under terreng. Det er ikke tillatt med blottlagte sokler.

3.4. Universell utforming og tilgjengelighet

- Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer innenfor planområdet.
- Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige og/eller publikumsbygg skal være universelt utformet for alle grupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- Fotgjengeroverganger og holdeplasser skal være universelt utformet. Stigningsforhold skal være iht. Statens Vegvesens Vegnormal N100.
- Gang - og sykkel fasiliteter, fortau og holdeplasser skal være universelt utformet.
- Fotgjengeroverganger skal ha god belysning og varselfelt.
- Holdeplasser skal ha leskur, sittemuligheter og være tilpasset tilpassing for rullestolbrukere og tilrettelegging for blinde og svaksynte. Høyden på kantsteiner og ledelinjer skal tilpasses kollektivfremkomstmiddelet.
- Det skal plasseres benker eller andre sittemuligheter med maks. 200 m mellomrom langs gangvei.
- Inngangspartier skal være tydelig markert. Der det er flere innganger i en bygning skal inngangspartiene ha ulik utforming for enklere orientering.
- minst 50 % av nye boenheter under 50 m² skal være universelt tilgjengelig iht. TEK17.

3.5. Miljøkrav

3.5.1 Overvanns- og flomhåndtering, vann og avløp

- Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.
- Overvannet skal håndteres på egen tomt, i henhold til rammeplan vann, avløp og overvann datert 23.5.2025.
- Påslipp til kommunalt nett er ikke tillatt.
- Overvannsløsningen skal baseres på tre-trinns-strategien i Nordre Follo kommunes Overvannsveileder, vedtatt 29.09.2021.
- Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,5.
- Erosjon skal forebygges. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.
- Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier, skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Overvannsanlegget skal utformes på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget.
- Gjennomgående flomveger fra tilgrensende eiendommer nord for planområdet skal ivaretas og sikres.
- For nye og eksisterende VA ledninger som er kommunale eller som skal overtas av kommunen skal det være en minste horisontal avstand fra rørside til byggverk på 4 m. Det skal heller ikke etableres bebyggelse eller installasjoner over sonen som kan være til hinder for evt. vedlikehold på ledningene.
- Overvannsledninger ført til dagens Finstadbekk skal videreføres til planlagt nytt bekkeløp.

3.5.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal være:

- ☐ Felt B1 og $f_{UTE1} = 0.8$
- ☐ Felt B2 og $f_{UTE3} = 0.8$
- ☐ Felt KBA og $f_{UTE6} = 0.8$
- ☐ Offentlige gater og plasser = 0.4

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

3.5.3 Støy

- ☐ Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, tabell 2 skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom på natt (kl. 23–07)
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5A\tau} \leq 70$ dB
Industri med helkontinuerlig drift, inkl. garasjeporter, aggregater o.l.	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dBv	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB	

- ☐ Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side, eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 2 i T-1442/2021 er tilfredsstillt.
- ☐ Det tillates ikke ensidige ett-roms boliger i gul støysone.
- ☐ Støykilde vei:
For boenheter hvor støynivå fra veitrafikk utenfor vinduer til støyfølsomt bruksformål overskrider $L_{den} = 55$ dB skal minimum 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet ha vindu mot stille side (støynivå $L_{den} = 55$ dB).
- ☐ Støykilde industri (Finstad transformatorstasjon):
For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til støyfølsomt bruksformål overskrider grenseverdiene for industristøy med impulslyd (eller rentonekarakter) iht. T-1442:2021 skal minimum 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet ha vindu mot stille side.
- ☐ For 14 boenhetene i felt B2 tillates det dempet fasade til erstatning for stille side for å skjerme støy fra vei. Unntaket gjelder også privat uteareal.
- ☐ For 22 boenheter i felt KBA tillates det dempet fasade til erstatning for stille side for å skjerme støy fra vei. Unntaket gjelder også privat uteareal.
- ☐ For inntil 7 boliger eksponert mot trafo tillates det dempet fasade til erstatning for stille side for å skjerme for støy fra trafo. Unntaket gjelder også privat uteareal.
- ☐ Alle soverom skal ha luftevindu hvor støygrensen i tabell 2 tilfredsstilles.
- ☐ Konstruksjoner mellom næring og bolig skal tilfredsstille krav til lydklasse B i NS 8175.

- Anlegg for ballspill og andre apparater og installasjoner på lekeområder og friarealer i nærhet til støyfølsom bebyggelse skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig, og bygges med materialer som er støydempende iht. kravene i veileder for nærmiljøanlegg.
- Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

3.5.4 Støy i anleggsperioden

- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinje T1442/2021.
- Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk (T1442/ 2021 tabell 4):

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn.-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

- Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende anbefalte innendørs støygrenser for støyfølsom bruk (T1442/ 2021 tabell 5):

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn.-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støynivå	45 i brukstid		

- Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet skal kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). Øvrige arbeider kan foregå i tidsrommet kl. 07–19 på hverdager samt lørdager.
- Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.
- Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål inneholder tydelige innslag av impulslyd eller rentoner, skal støygrensene i tabellen over skjerpes med 5 dB. Støygrensene

skal skjerpes i driftsituasjoner der impulslyd og/eller rentoner er et karakteristisk trekk ved driften. Skjerping er ikke nødvendig for sjeldne eller utypiske hendelser.

- Det skal utarbeides en støyfaglig prognose som viser støynivåer og støyutbredelse i bygge- og anleggsfasen. Prognosen skal beskrive hvordan man forventer at støyforholdene vil være i perioden, herunder tidspunkt for aktivitet, støynivåer, støyutbredelse og antall berørte. Planen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplage.
- Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.
- For støyskjermingstiltak for eksisterende barnehage skal det gjennomføres uavhengig kontroll for prosjektering og gjennomføring.

3.5.5 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det må tilrettelegges slik at bebyggelsen i planområdet fullt ut kan dekke varmebehov med fjernvarme eller med alternative energiløsninger som er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27.5.

3.5.6 Fremmede arter, organismer og biologisk mangfold

- Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.
- Ved planting av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Trær med omkrets større enn 60 cm 1 meter over bakken utenfor byggegrop skal bevares.
- Ved all beplantning med arter som ikke er lokalt stedegne skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering jf. §§ 18 og 23 i Forskrift om fremmede organismer.
- Ved opparbeidelse og restaurering av Finstadbekken (o_TD1 og o_UTE7) tillates ikke arter på Artsdatabankens fremmedartsliste.
- Det tillates ikke rydding og hogst av trær/skog mellom 15.april og 15.juli (fuglers hekkeperiode).

3.5.7 Miljøhus

Innenfor planområdet tillates etablert "miljøhus" med rom for spesialavfall. Miljøhuset kan være frittstående, eller integreres i bygninger kjeller eller i 1. etasje.

3.5.8 Anleggsfasen

- I anleggsfasen skal det gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, god belysning og lederlinjer. Gang- og sykkelvei skal ha min. effektiv bredde 3 m hele året. Omvei skal skiltes på steder hvor trafikanten gjør veivalg. Når anleggstrafikk krysser gangvei ut av anleggsområdet, skal det være manuell dirigering av anleggstrafikken. Tiltaket skal begrenses i tid.
- Det tillates ikke stenging av adkomstvei Villenga for bil- og kollektivtrafikk i anleggsfasen.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urensset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken. Det stilles krav til at utslipp av suspendert stoff skal være mindre enn 50 mg per liter.
- Det kan tilrettelegges for fossilfrie bygge- og anleggsplasser.

- Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner (kulturminneloven) § 8.
- Energianlegg (EA1) og Høyspenningsanlegg (H370) må til enhver tid ha tilgjengelig kjøreadkomst både for tilsyn, drift og vedlikehold.

3.5.9 Belysning

Offentlige veianlegg skal ha belysning iht. "Teknisk veilysnorm for Nordre Follo kommune" vedtatt 8. juni 2020.

Belysningen i planområdet skal hensynta omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen. Lyssetting skal være godt planlagt uten store kontraster, for å motvirke at det skapes lystuneller og/eller mørke soner gående og syklende ikke kan se inn i. Større fellesarealer og torg skal ha god belysning uten blindsoner.

3.5.10 Matjord

Matjorda på minst 10 daa skal gjenbrukes på matproduserende areal.

Ved håndtering av matjord skal de matproduserende kvalitetene ivaretas ved kyndig håndtering:

- Matjordlaget skal tas av nøyaktig og ikke blandes med underliggende jord med lavere moldinnhold.
- Komprimering av jorda skal unngås. Tunge maskiner skal ikke benyttes på fuktig jord, og det skal benyttes faste, midlertidige kjøreveier.
- Jorda må ha et lavt vanninnhold ved uttak, transport og utlegging.
- Matjord som skal mellomlagres skal rankes. Mellomlagret jord skal være organisert slik at jorda ikke blandes med andre sjikt eller andre typer jordmasser. Det skal benyttes sjiktskille (fiberduk eller 5 cm sand) om matjord lagres på annet underlag enn matjord. Matjord som blir liggende lagret i en eller flere vekstsesonger skal tilsås med rasktvoksende grasarter for å beskytte jorda mot erosjon og utvasking samt redusere oppslag av ugras. Det skal utføres ugressbekjempelse i rankene.

3.6. Arealbruk

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks tillatt kvm BRA
B1	17 700
B2	20 200
KBA	Min 13 120 Maks 15 300
BH	2 500

EA	360
----	-----

Kjeller (som består av parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i grad av utnytting.

Innretninger som heis- og trappeoppganger fra P-kjeller til utearealer, veksthus, miljøhus, pergola, uteboder, overdekket sykkelparkering, leskur og paviljong kan plasseres utenfor byggegrenser. Arealene regnes ikke med i grad av utnytting.

Parkeringsplasser for barnehagen i felt BH som etableres på terreng i felt BH, regnes ikke med i grad av utnytting.

3.7. Parkering

3.7.1 Bebyggelse

Parkeringsplasser for bil skal anlegges i parkeringskjeller i bestemmelsesområde #1 i henhold til tabellen:

Formål	Enhet	Bil
Bolig	Per boenhet	maks 1
Forretning/detaljhandel	Pl/100m ²	maks 1
Kontor	Pl/100m ²	maks 0.7

Parkeringsplasser for bil til felt BH skal anlegges i henhold til tabellen:

Formål	Enhet	Bil
Barnehage	-	min-maks 10- 15

- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.
- Hver biloppstillingsplass skal være min. 2,6 meter x 5,0 meter.
- I felles parkeringsanlegg skal det anlegges for eget ladepunkt til alle parkeringsplassene for bil. Gjelder ikke for forretning/handel.
- Minst 20% av plassene for bolig, barnehage og forretning/detaljhandel/kontor skal ha fremlagt kurs.
- I boligområder skal 10% av p-plassene være avsatt til gjesteparkering, inkludert tjenestebiler, servicebiler, hjemmesykepleiere, håndverkertjenester etc. Gjesteparkeringsplassene skal skiltes.
- For parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder følgende:

- Innenfor parkeringskjeller (bestemmelsesområde #1) skal minst 10 % av parkeringsplassene, men ikke flere enn 10 plasser, settes av for personer med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplassene skal etableres i nærheten av inngangsparti. HC parkeringsplassene skal dimensjoneres minimum 4,5x6m. Parkeringsplass til elektriske rullestoler/ scootere /MC dimensjoneres med minimum 1,75x2,0m.
- Parkeringsplassene for HC-biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

3.7.2 Sykkelparkering

Parkeringsplasser for sykkel skal anlegges i henhold til tabellen:

Formål	Enhet	Sykkel	MC, scooter, elektrisk rullestol
		Min.	Min.
Bolig	100 kvm BRA	2,5	0.1
Forretning/handel	100 kvm BRA	3	0.1
Kontor	100 kvm BRA	2.5	0.1
Barnehage	Per avdeling	6	1

- Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp og være lett tilgjengelig.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med fastmontert sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si min. 1,0 meter i bredden og 2,5 meter i lengden.
- Min. 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for elsykkel / elektrisk rullestol. Sykkelparkering skal legges til felles tilgjengelige arealer og kan ikke løses i sportsbod eller lignende.
- Min. 50% av utendørs sykkelparkering skal plasseres i tilknytning til inngangspartier.
- Minst 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Min. 50 % skal ligge på bakkeplan. Med bakkeplan menes ikke de øverste plassene i sykkelstativ i to høyder. Plasser for lastesykler skal være på bakkeplan.
- I boligkompleks og kontorbygg skal det avsettes-arealer til service for sykkel med vask- og reparasjonsareal med vann og sluk.
- I kontorbygg skal det etableres garderobe og dusjfasiliteter lett tilgjengelig.

- Ved barnehagen skal det i tillegg etableres overdekket sykkelparkering dimensjonert for sykkelvogner.

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

4.1. Fellesbestemmelser – Felt B1, B2 og KBA

4.1.1 Utforming og estetikk

Tiltak for demping av støy skal være del av det arkitektoniske uttrykket.

Utkragede balkonger tillates inntil 2.5 meter utover byggegrenser innenfor egen formålsgrense og mot arealformål UTE.

Svalganger er ikke tillatt.

Det tillates ikke soverom ut mot renovasjonspunkt i plan 1. Gjesteleilighet kan plasseres ved renovasjonspunkt forutsatt at avstandskrav i henhold til Follo RENS tekniske veileder er ivaretatt.

4.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser og med maks. kotehøyde på gesims som angitt i plankart.

Underjordisk parkeringskjeller skal bygges innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankart.

Det tillates både felles og private takterrasser.

Det tillates nødvendige takoppbygg med maks. 15 % av bygningenes takareal:

- for tekniske installasjoner ikke høyere enn 1,5 meter over regulert gesimshøyde
- for trapp-/heisrom med opp til 4,5 m over angitt høyde

Mindre tekniske installasjoner skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Aggregat på tak tillates ikke.

4.1.3 Takterrasser

Takterrasser skal ha tydelig grønt preg og plantekasser med tilstrekkelig vekstmedium for busker, stauder og dyrking. Det tilrettelegges for vanningsmuligheter.

Det tillates oppført pergola inntil 3,0 meter over gesims på inntil 15 % av takflaten. Det tillates ikke overdekning på pergola eller annet uterom.

4.1.4 Boliger

- Det tillates ingen boenheter på under 35 m².
- Ensidige leiligheter orientert mot nord tillates ikke.

- Maks tillat dybde for ensidige leiligheters primærrom/ oppholdsrom (gjelder ikke sekundærrom/ entre, bod, bad) skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Maks 30 % av boenhetene skal være mellom 35-50 m².
- Min 30% av boenhetene på bakkeplan skal være fra 80 m² eller større, og ha direkte utgang til bakkeplan.

4.1.5 MFUA (Minste felles uteoppholdsarealer)

Minste felles uteoppholdsarealer (FMUA) skal være minimum 25 % av BRA bolig og beregnes samlet for feltene B1, B2 og KBA.

Uteoppholdsareal i felt f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3, f_UTE4, f_UTE5, f_UTE6 og o_UTE7_1 kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer for boligene på felt B1, felt B2 og felt KBA.

- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og minst 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum $B > 1,0 H$. Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- Felles uteareal skal ha en avstand til fasadeliv og ytterkant privat markterrasse på minst 4 meter for å kunne medregnes i MFUA. Det skal ikke tilrettelegges for felles lek og opphold i denne sonen («buffersonen»). Privat forhage kan inngå i buffersonen.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset ulike aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.

Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,8 meter eller mer.

- Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
 - terrasser i tilknytning til boenheter
 - balkonger og verandaer
 - takterrasser
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - snu- og kjøreareal
 - areal i smale striper på under 2 meters bredde
 - areal som ikke oppfyller kvalitetskravene til støy/ luftforurensning
 - areal med helling brattere enn 1:3
- Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.
- Privat MUA skal være min 8 m² per boenhet. Privat MUA på bakkeplan skal være minimum 10 m².

- Minst 50% av privat MUA for den enkelte boenhet skal være direkte solbelyst min 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.
Unntak tillates for maks 19 stk leiligheter i felt B1 og 21 stk leiligheter i felt B2.
Unntak tillates for maks 14 stk leiligheter i felt KBA.

For disse leilighetene gjelder:

- I felt B1 og B2: minimum 2 timer fra 1. mai mellom kl. 08 og kl. 21:00.
- I felt KBA: minimum 2 timer fra 17. mai mellom kl. 08 og kl. 21:30.

4.1.6 Lekeplasser

Lekeplasser skal ha minimumsstørrelser og utformes med hensyn til barnas alder iht. tabellen:

Type lekeplass	Barns alder	Antall boenheter	Minimumsstørrelser (m2)
Lekeplasser for små barn	2 - 6 år	0 - <	50
Nærlekeplass	5- 13 år	200 <	600
Strøkslekeplass	10 år - <	200 <	2500

Lekeplasser for små barn skal etableres nær inngang/oppgang, med maks. avstand til lekeplassen på 50 meter.

Nærlekeplass skal etableres med maks. avstand fra inngang/ oppgang til lekeplassen på 150 meter.

Strøkslekeplass skal etableres med maks. avstand fra inngang/ oppgang til lekeplassen på 500 meter. Strøkslekeplassen skal være felles for boliger i felt B1, B2 og KBA. Lekeplassene inngår i felles MUA.

Lekeplassene skal:

- Opparbeides med høy kvalitet i utforming, materialbruk og estetikk.
- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse.
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare.
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås.
- ha gode solforhold.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig.
- ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier eller turveier og ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment.
- anlegges på bakkeplan.
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate og fast/ jevnt dekke i gangsoner.
- ha helse- og miljøvennlige materialer; gummi- og plastbaserte materialer er ikke tillatt.

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplasser. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Nye trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

4.1.7 Fellesfunksjoner

For hvert felt skal det avsettes innvendige felleslokaler for beboerne. Lokalene skal gi tilstrekkelig rom for opphold, rekreasjon og sosialt samvær. Lokalene skal inkludere kjøkken, garderobe og toalett, og ha direkte utgang til uteoppholdsarealer. Minst ett av felleslokalene skal være minimum 80 m² og tilpasset større selskap.

Det skal avsettes minst én besøksleilighet i felt KBA og minst én i felt B2. Besøksleilighetene skal være felles for alle feltene.

4.2. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – Felt B1 og B2

4.2.1 Arealbruk

Felt B1 og B2 kan benyttes til bolig og personalbase.

Kjøreadkomst til gårdsrom skal ha bom og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy og redningsbil. Bomløsning skal kunne betjenes elektronisk.

4.2.2 Utforming og estetikk

Hvert felt skal utformes med særegen, visuell identitet.

Bebyggelse ut mot adkomstvei Villenga skal brytes opp både horisontalt og vertikalt. Fasadelengder skal deles opp i materialskifter og/eller sprang.

Det skal brukes naturlige fasadematerialer som tegl og tre i naturfager. Enkelthus tillates med andre fasadematerialer. Bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, helhetlig utforming og med variasjon i uttrykk og fargenyanser.

□ Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal:

- gulvkoten ligge mellom 0,4 - 1 meter over offentlig gate og felt for uteoppholdsareal (f_UTE1-6 og o_UTE7_1).
- det etableres forhager mot offentlig gate på minimum 2 meters dybde.

4.3. Kombinert formål – Felt KBA

4.3.1 Arealbruk

Andel boliger i felt KBA skal ikke overstige 6120 m² BRA. Min 7.000 m² BRA og maks 9.180 m² BRA skal benyttes til forretning, tjenesteyting, bevertning og/eller kontor. Forretningsarealer skal ikke overstige BRA = 3.000 m². Plasskrevende handel tillates ikke i området. Tjenesteyting begrenses til kultur, opplevelse, helsetjenester, treningssenter, velvære, lekeland og tilsvarende publikumsrettede virksomheter, verksteder for reparasjon og renseri, småskala produksjon og samfunnsnyttig formål.

Treningssenter eller annet støyende bruksformål skal ikke lokaliseres i bygg med støyfølsomt bruksformål. Felles trimrom for beboerne er tillatt.

Næringsavfall håndteres i egne avfallsrom innpasset i bebyggelsen. Det er ikke tillatt med frittstående, utvendige avfallscontainere.

Luftinntak til leiligheter skal ikke plasseres over næring med uteservering og ventilasjonsanlegg tilknyttet matlaging.

Publikumsintensiv virksomhet, forretninger og lignende skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg. Vindusflater skal brukes til å skape et attraktivt torg. Det tillates ikke elementer eller tildekking som hindrer innsyn på mer enn 1/3 av vindusflaten.

Det skal etableres torg i bestemmelsesområde #5 innenfor feltet.

Det skal etableres felles takterrasse på boligbygg innenfor feltet.

4.3.2 Utforming og estetikk

Bygningene skal ha en urban karakter. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige fasadematerialer som tegl og tre i tråd med Kvalitetsprogram arkitektur. Fargene kan variere mellom husene.

Næringsbygg innenfor byggegrenser øst på feltet skal gis et selvstendig uttrykk med høy kvalitet. Bygget skal brytes opp ved hjelp av horisontale og vertikale forskyvninger slik at det ikke fremstår som ett massivt og bastant bygg mot naboeiendommer. De høyeste volumene skal plasseres mot øst. Fellesfunksjoner skal henvende seg mot sør og vest.

4.4. Offentlig privat tjenesteyting- Barnehage – Felt BH

4.4.1 Arealbruk

Innenfor felt BH skal det etableres barnehage. Minimum 1000 m² uteareal skal være universelt tilgjengelig.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for parkering, avfallshåndtering og varelevering.

Barnehagenes utearealer skal være allment tilgjengelig utenfor åpningstid.

Det skal være solavskjerming min. ved spiseplasser og ved sandkasser.

Deler av utearealet omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560.

4.4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser som angitt på plankart. Byggehøyder skal være maks gesims 10 m og maks møne 15 m over gjennomsnittlig terreng.

4.4.3 Utforming og estetikk

Det tillates mindre tekniske installasjoner på tak på max 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Takoppbygg skal trekkes inn fra gesims minst like langt som takoppbyggets høyde. Det kan anlegges grønne tak.

Innenfor området skal mest mulig av naturlig skogbunn og vegetasjon bevares.

Lekeareal innenfor byggegrensen skal opparbeides med lekeapparater, dekke og fallunderlag i naturlige materialer.

Som fallunderlag benyttes naturmaterialene flis eller fallsand.

Barnehagens uteareal skal skjermes mot støy i henhold til krav i T-1442/2021.

Støyskjerming skal fortrinnsvis plasseres i FRI3 på en slik måte at både barnehagens uteareal og FRI3 skjermes mot støy. En eventuell plassering av støyskjerm i nærheten av gravhaug (H730) gjøres i samråd med Akershus fylkeskommune.

Barnehagens uteområde og hensynssone H570 skal adskilles med gjerde for å hindre at kulturmiljøet blir en del av barnehagens lekeområde.

Bygninger skal tilpasses naturmiljøet i materialbruk og farger.

4.5. Energianlegg (Trafo) – Felt EA1, f_EA2 og f_EA3

Innenfor feltene tillates etablert trafo. Trafokioskene innenfor felt f_EA2 og f_EA3 skal tilpasses omkringliggende omgivelser i farge og skal skjermes med vegetasjon.

4.6. Undervisning – Felt o_BU1

For Felt o_BU1 gjelder bestemmelsene i Detaljreguleringsplan for Ungdomsskole Ski Vest, 17.12.2020.

4.7. Tjenesteyting (institusjon) – Felt T1

For felt T1 gjelder bestemmelsene i Områderegulering for Ski Vest, 17.02.2022.

4.8. Uteoppholdsareal – Felt f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3, f_UTE4, f_UTE5, f_UTE6, o_UTE7_1 og o_UTE7_2

- Felt f_UTE1-6 skal være felles for boligene innenfor planområdet, men allment tilgjengelig. Arealene skal opparbeides i henhold til prinsipper og illustrasjoner i landskapsplan og Kvalitetsprogram landskap. Innenfor områdene skal det etableres nærlekeplasser og strøkslekeplass med variert innhold for boligene. I felt f_UTE6 tillates torg og nødtransport til KBA.

- Felt f_UTE1 skal utformes på en slik måte at det sikres fri ferdsel i minimum 2 m bredde gjennom hovedgrøntdrag fra Magasinparken i nord og videre sørover til Finstadmarka.
- Felt o_UTE7_1 skal inngå i beregning av felles uteoppholdsareal. Del av Finstadbekken flyttes til feltet og inngår i overvannshåndtering for planområdet.
- Eksisterende del av Finstadbekken innenfor felt o_UTE7_2 skal restaureres og være del av åpent bekkeløp.
- Det skal plantes trær i tråd med prinsippene i Illustrasjonsplan og Kvalitetsprogram landskap.

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

5.1 Fellesbestemmelser

Veisystem med tilhørende samferdselsareal tillates opparbeidet i tre trinn jf. 10.3, forutsatt at overgangene mellom nytt og gammelt system fungerer sømløst og er universelt utformet i en mellomfase, og at det gjøres midlertidige trafikksikkerhetstiltak. Det skal vurderes om fotgjengeroverganger skal være opphøyde.

For felt o_AVG1 – o_AVG10 og felt o_GS1, o_GS2 og o_GS3 nord for Villenga, tillates en justering av GS- og AVG-feltene i detaljprosjekteringen, dersom trafikksikkerhet, driftsvennlighet og geometriske sammenheng med tilliggende veier blir bedre. Endelige løsninger må være i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune og Statens vegvesens veinormal N100. Justeringer skal godkjennes av veieier.

5.2 Kjørevei Villenga, Felt o_V1_1, o_V1_2, o_V1_3

Kjørevei skal opparbeides i henhold til plankartet.

Kjøreveien skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

5.2 Parkering-korttidsparkering, Felt o_P1 og o_P2

Innenfor feltene skal det etableres til sammen 6 plasser for korttidsparkering.

Parkeringslommer skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

5.3 Fortau, Felt o_FO1, o_FO2 og o_FO3

Fortauene skal opparbeides i henhold til plankartet.

Del av fortau skal utformes som bussholdeplass, universelt tilgjengelig jfr. § 3.4 og i henhold til Ruters standard for bussinfrastruktur.

Fortau skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

5.4 Kollektivholdeplass, Felt o_KH

Feltet skal benyttes til bussholdeplass. Bussholdeplass skal utformes universelt tilgjengelig jfr. § 3.4 og i henhold til Ruterrapport 2022:1, Standard for bussinfrastruktur.

Innenfor feltet skal det settes opp leskur i henhold til Ruterrapport 2022:1, Standard for bussinfrastruktur.

5.5 Kombinert gang- og sykkelvei, Felt o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4 og o_GS5

Kombinert gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til plankartet.

Felt o_GS1- o_GS3

Gang- og sykkel fasiliteter skal opparbeides i henhold til plankartet. Feltet skal ha dekketype som er driftsvennlig og trillevennlig for syklist.

Gang- og sykkelvei skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

Felt o_GS4

Gang- og sykkel fasiliteter skal opparbeides i henhold til plankartet. Det tillates kjøreadkomst på gang- og sykkelvei for nyttetransport til trafoer. Det er ikke tillatt med gjerde som sperrer tilgangen til felt o_TD4, o_TD5 og Finstadbekken.

Felt o_GS5

Bro over Finstadbekken ligger innenfor o_GS5. Gang- og sykkel fasiliteter skal opparbeides iht. bredde i plankart. Det tillates kjøreadkomst på gang- og sykkelvei for nyttetransport til trafoer. Dersom det må oppføres kjøresterkt rekkverk mot Finstadbekken i felt o_UTE7_2, må det være parkmessig utformet og tilpasset helhetlig, estetisk uttrykk langs Finstadbekken.

5.6 Annen veigrunn_grøntareal, Felt o_AVG1 - o_AVG15

Annen veigrunn skal benyttes til tekniske føringer, lysmaster, overvannshåndtering, snøopplag og lignende. Arealet skal opparbeides med gode infiltrasjons- og fordrøyningssegenskaper, opparbeides parkmessig og beplantes/tilsåes med egnet vegetasjon.

Det tillates kun lav beplantning der vegetasjon kan komme i konflikt med siktlinjer og tilkomst for stige bil.

5.7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler i plankartet. Avkjørsler fra offentlig vei skal bygges i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune og Statens vegvesens veinormal N100.

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser

Turdragene og friområdene skal være tilgjengelige for allmenn bruk og opphold.

Grønnstruktur skal tilrettelegges som rekreasjonsområder og opparbeides med robust vegetasjon.

Grønnstruktur skal opparbeides som et slitesterkt anlegg, rikt på biologisk mangfold, som gir gode

parkopplevelser og årstidsvariasjon i henhold til prinsippene i Kvalitetsprogram landskap. Områdene skal opparbeides som blå-grønne arealer med naturpreg.

Ny vegetasjon skal være allergi- og insektsvennlig. Giftige planter skal unngås.

Grøntareal skal legge til rette for pollinatorvennlige og stedegne arter, og spiselige vekster.

Det kan tilrettelegges for flomveier gjennom turdrag og friområder og videre til Finstadbekken.

6.2 Turdrag (felt o_TD1, o_TD2, o_TD3, o_TD4, o_TD5 og o_TD6)

Turdragene skal tilpasses områdets grønne strøkskarakter, utformes og beplantes med vegetasjon og trær i tråd med intensjoner vist i Illustrasjonsplan og Kvalitetsprogram landskap.

- Del av bro over Finstadbekken ligger i felt o_TD1
- Det gamle bekkeløpet innenfor o_TD2 skal istandsettes som grønnstruktur, tilpasses og integreres som en naturlig del av omkringliggende uteareal på skoletomta iht. Kvalitetsprogram landskap.
- For felt o_TD3 gjelder bestemmelsene for felt GTD4 i Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 i Ski Vest, 29.11.2017. Turdraget skal koble seg på o_GS5/ til bro over Finstadbekken.
- Innenfor felt o_TD5 skal det opparbeides mindre soner for opplevelser/ rekreasjon ol. med min. 150 meter avstand langs gang- og sykkelvei i felt o_GS4.
- Felt o_TD6 skal sikre forbindelse til LNF område sør for feltet.

6.3 Friområde (felt o_FRI1_1, o_FRI1_2, o_FRI 2 og f_FRI3)

- Eksisterende vegetasjon og trær skal i hovedsak bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes i samråd med fagperson.
- Innenfor friområdet o_FRI1_1 skal eksisterende trær bevares. Det kan tilrettelegges for flomvei gjennom feltet og videre ned mot Finstadbekken.
- Friområdet o_FRI2 skal utformes med ballflate på gress. Feltet skal opparbeides med veltesikre mål og ballfangernett. Det skal opparbeides sitteplasser/amfi. Eksisterende trafo skal integreres i beplantning. Det skal etableres et fysisk skille av lav beplantning, internvei eller lignende mot f_UTE1.
- I ytterkant av friområdet FRI3 tillates det oppført støyskjerm eller støyvoll slik at hele friområdet skjermes. Støyskjermingen skal gis et naturlig uttrykk og tilpasses kultur- og naturmiljøet.

§ 7. Hensynssone

7.1 Flomfare (H320)

Finstadbekken er hovedflomvei og del av overvannshåndtering og blågrønn struktur for planområdet. Innenfor hele hensynssonen skal bekken ligge i dagen. Broforbindelser over bekken kan tillates.

7.2 Kulturmiljø - Oldtidsvei (H570)

Innenfor angitt hensynssone skal det ikke utføres terrenginngrep utover ordinært vedlikehold og skjøtsel. Eksisterende vegetasjon og trær skal i hovedsak bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes i samråd med fagetater og Akershus fylkeskommune. Eventuell framtidig tilrettelegging og formidling av kulturmiljøet (gravhaug og veifar) skal gjøres i samråd med Akershus fylkeskommune.

7.3 Kulturminne - gravhaug (H730)

H730 er automatisk fredet etter kulturminneloven.

7.4 Høyspent-trasé (H370)

Det tillates ikke etablert tiltak i hensynsonen som hindrer netteiers tilgang til anlegget. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til kraftledningen uten tillatelse fra netteier.

7.5 Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor hensynsonen skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates skjøtsel som ivaretar områdets økologiske funksjon. Det kan opparbeides bål plass med gapahuk og sitteplasser innenfor hensynsonen. Det kan innpasses en universelt utformet sti i naturlig dekke frem til bål plassen. Det tillates mindre tilrettelegging for lek i naturlige materialer.

§ 8. Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert parkeringskjeller under terreng.

8.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en gang- og sykkelvei med en bredde på minimum 2.5 m. Veiskuldre på 0.25 m kommer i tillegg. Gang- og sykkelveien skal opparbeides som grusvei og være allment tilgjengelig. Gang- og sykkelveien skal ha belysning iht. § 3.5.9.

8.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3 og #4)

Innenfor bestemmelsesområdet # 3 og #4 skal det etableres avfallsløsninger i form av nedgravde containere.

Løsninger skal godkjennes av ansvarlig renovasjonsselskap og oppfylle krav i "Forskrift om husholdningsavfall, Nordre Follo kommune, Viken".

Boliger i felt B1 skal benytte avfallsløsning innenfor område #3 og boliger i felt B2 og KBA skal benytte avfallsløsning innenfor område #4.

8.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #5)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres torg på til sammen minst 800 m². Torget skal være allment tilgjengelig og tilrettelagt for opphold, sosialt fellesskap og torghandel. Torget skal ligge i direkte tilknytning til og sikre videreføring av tverrforbindelse fra Magasinparken til Villenga.

Torget skal utformes med soner med beplantning, benker og sittegrupper. Materialer, beplantning og møblement skal ha høy kvalitet. Det tillates uteservering o.l. i tilknytning til næringsvirksomhet.

Torget skal ha et enhetlig utformet belegg som, i tillegg til å sikre den visuelle sammenhengen mellom gangarealene og kjørearealene, er trillevennlig for syklistene. Arealet skal utformes slik at det ikke hindrer sykkelens fremkommelighet.

Det skal opparbeides broforbindelse over Finstadbekken i tråd med prinsippene i Kvalitetsprogram landskap. Broen skal sikre kryssing av tverrforbindelsen mellom Magasinveien og adkomstvei Villenga. Broen skal også ivareta koblinger til o_GS4 og o_GS5. Broen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i konstruksjon, overflater og belysning. Det skal være tilstrekkelig friksjon i brodekke hele året. Rekkverket skal være parkmessig utformet. Broen skal dimensjoneres for driftsmaskiner, og ha bæreevne på min. 12 tonn.

8.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #6)

Innenfor bestemmelsesområdet skal bekkeløpet utformes på en mest mulig naturgitt måte med vekt på naturlig bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser. Lukket parti av Finstadbekken skal åpnes. Bekkeløpet skal ha kurver og variasjon i strømnings- og dybdeforhold.

Det skal etableres kantsoner på begge sider av bekken med et naturlig og variert vegetasjonsbelte med stauder, busker og trær i flere sjikt.

Skjøtsel av bekkedraget tillates. Skjøtselen skal gjennomføres på en slik måte at naturverdier ivaretas og området som nærturområde fremmes.

Det skal utarbeides en detaljert plan som skal vise hvordan det helhetlige bekkeløpet med kantvegetasjon er tenkt slutført.

Der #5 og #6 overlapper skal det etableres en bro over Finstadbekken.

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for hele bekkeløpet.

§ 9. Krav om nærmere undersøkelser – plan og bygningslovens §12.7 nr. 12.

9.1 Detaljplan for Finstadbekken

Det skal til første rammesøknad innenfor planområdet utarbeides en detaljert, helhetlig plan som viser hvordan Finstadbekken med kantvegetasjon, artsbruk, bro, flytting, opparbeiding, åpning og restaurering frem til kryssing under Vestveien er tenkt slutført. Planen skal vise hvordan kommunale VA-ledninger blir liggende i forhold til bekkeløpet. Prinsippene vist i "Finstadbekken i Ski. Overordnet plan for artsbruk og opparbeidelse" og "Kvalitetsprogram landskap" skal legges til grunn for detaljplanen.

9.2 Faseplan for Finstadbekken

Det skal til første rammesøknad innenfor planområdet utarbeides en detaljert faseplan for tiltak knyttet til bekken. Planen skal ivareta anleggsfasene, ansvarsforhold, etapper og rekkefølge i arbeidet. Faseplanen skal inngå i miljøoppfølgingsplanen for bygge- og anleggsarbeidene.

9.3 Detaljplan for utforming av veianlegg

Det skal til første rammesøknad innenfor planområdet utarbeides detaljerte plantegninger for veianleggene i tråd med kommunens veinormal. Fravik skal avviksbehandles av veimyndigheten. Planen skal som et minimum vise veioverbygning, plan for skilting, bredder, avkjørsler, materialbruk og kantstein, overvannshåndtering, snøopplag, grøntrabatter og annen veigrunn, beplantning og vekstjorddybde, beskrivelse av tiltak for å sikre gode vekstvilkår for beplantning i langsgående grøntrabatter, utforming av vareleveringslommer, busstopp med leskur, fartsdempende tiltak for kjørevei og gang- og sykkelvei og øvrige trafiksikkerhetstiltak.

9.4 Framdrifts- og riggplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse for hvert felt må det foreligge en framdrifts- og riggplan som blant annet viser hvordan byggeplassen forholder seg til omkringliggende naboeiendommer. Det vil si hvilke veier og gangveier som skal legges om, plassering av brakkerigg, parkering for byggeplassen og lignende. Trafiksikker fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet skal dokumenteres for hvert enkelt byggetrinn.

9.5 Plan for midlertidighet

Ved trinnvis utbygging innenfor hvert felt skal det lages en plan for midlertidig renovasjonsløsning og opparbeidelse av MFUA som viser hvordan arealene skal benyttes i påvente av ferdig utbygd felt.

9.6. Støy

Det skal utarbeides en støyprognose for anleggsfasen som skal vise hvordan støykravene i § 3.5.4 oppfylles. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt. På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid.

9.7 Overordnet landskapsplan

Til rammesøknad for første byggetrinn skal det utarbeides en overordnet landskapsplan som viser sammenhengen i beplantning, overflater, belegning og forbindelser etc. innenfor hele planområdet.

Planen skal være i målestokk 1:750 og vil være retningsgivende for valg av overflater og vegetasjon for øvrige byggetrinn.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser om tiltak (pbl § 12-7 nr. 10 og 12-7 nr.12)

10.1. Rammesøknad

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være godkjent av kommunen:

- ☐ detaljplan for midlertidige tiltak på rundkjøring i kryss o_V1/Vestveien skal være godkjent av kommunal veimyndighet.
- ☐ detaljplan for renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsmyndighet.
- ☐ detaljplan for vann og avløp (VA) skal være godkjent av ledningseier. Planen skal vise hvordan vann og avløp ivaretas i de ulike byggetrinnene, og hvordan spillvannskum 86082 skal utbedres.
- ☐ detaljplan for Finstadbekken.
- ☐ faseplan for Finstadbekken.
- ☐ utforming av broløsning over Finstadbekken jfr. § 8.4.

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende foreligge:

- ☐ dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes iht. tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.
- ☐ hydraulisk modellering av Finstadbekken basert på detaljert terrengmodell av fremtidig terreng og bekkeløp
- ☐ plan som viser at overgangene mellom nytt og gammelt samferdselsanlegg fungerer sømløst i en mellomfase iht. § 5.1.
- ☐ plan som viser hvordan hvert enkelt byggetrinn og hele planområdet samlet er sikret MFUA iht. areal- og kvalitetskrav.
- ☐ dokumentasjon på tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i skolekretsen/barnehagedistriktet.
- ☐ plan for midlertidighet jfr. § 9.5.
- ☐ plan som viser hvor felleslokaler skal etableres og hvordan de fordeles mellom feltene jfr. § 4.1.7.
- ☐ detaljplan for overvann og flom i tråd med § 3.5.1.
- ☐ miljøoppfølgingsplan som også viser hvordan matjorden skal håndteres i de ulike byggefeltene for å oppfylle § 3.5.10, 1. ledd.
- ☐ redegjørelse for valgt løsning for energiforsyning.
- ☐ universell utforming og tilgjengelighet i tiltaket jfr. § 3.4.
- ☐ redegjørelse for gjesteparkeringsplasser for bil jfr. § 3.7.1.
- ☐ støyprognose for anleggsfasen jfr. § 9.6 som viser hvordan støykravene i § 3.5.4 oppfylles.
- ☐ støyfaglig vurdering av om eksisterende barnehage i vest må flyttes midlertidig før anleggsarbeidene starter.

- uavhengig kontroll av prosjektering av støyskjermingstiltak.
- dokumentasjon for medvirkning fra barn og unge.
- planteliste
- miljørisikovurdering av arter og organismer utarbeidet av fagperson, hvor det redegjøres for:
 - spredningsevne
 - konsekvenser for det biologiske mangfoldet
 - eventuelle forebyggende tiltak
- utomhusplan i målestokk 1:250 eller 1:200 som viser:
 - terrenglinjer med nye og gamle koter
 - overgang til nabotomter
 - trafikkarealer og adkomster
 - parkeringsplasser på bakken med sykkel
 - gangareal med trapper og ramper
 - støyskjerming
 - plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
 - eksisterende og ny vegetasjon
 - tykkelse på vekstlag over p-kjeller
 - prinsipp for belysning
 - støttmurer
 - overvannshåndtering
 - materialer
 - bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
 - plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjonsbil
 - plassering av nettstasjon
 - plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer
 - snøopplag
 - gangforbindelser

10.2. Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal tiltakene nedenfor være opparbeidet, eller sikret opparbeidet:

- nedgraving av høyspent mellom Finstad trafo og ny endemast vest for Vestveien (kort alternativ)
- strøkslekeplass i o_FRI2
- gang og sykkelvei med bro over jernbanen fra vest til øst i o_GS12
- Kryss o_V1/Vestveien
- ny adkomst til felt T1 fra Magasinveien
- gang- og sykkelfasiliteter langs Vestveiens vestre side på strekningen krysset o_V1/Vestveien og frem til felt o_T1

- ☐ adkomstvei Villenga i felt o_V1_1, o_V1_2, o_V1_3, gang- og sykkelvei i felt o_GS1-o_GS3, annen veigrunn i felt o_AVG1-o_AVG13 og o_AVG15, parkering – korttidsparkering i felt o_P1 og o_P2, kollektivholdeplass i felt o_KH og fortau i felt o_FO2 og o_FO3
- ☐ gang- og sykkelvei langs Finstadbekken i felt o_GS4 og o_GS5
- ☐ turdrag i felt o_TD1-o_TD5 langs gang- og sykkelvei
- ☐ torg og bro i felt #5
- ☐ Finstadbekken i felt #6
- ☐ midlertidig anleggs- og riggområder skal være tilbakeført til opprinnelig stand
- ☐ VA-ringledning

Dette gjelder ikke for felt BH. For felt BH gjelder kun Felt o_FO2, o_KH, o_AVG12 og o_AVG13.

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal følgende være oppfylt:

- ☐ reguleringsplan for Vestveiens søndre halvdel skal være vedtatt.
- ☐ midlertidige tiltak ved kryss V1/Vestveien skal være opparbeidet i henhold til føringene i notat *Midlertidige tiltak i rundkjøring Villenga/Vestveien* datert 12.6.2025.
- ☐ plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen jf. § 3.5 Miljøkrav.
- ☐ framdrifts- og riggplan iht. § 9.4.
- ☐ offentlige veianlegg og private avkjørsler fra offentlig vei jfr § 5.1 skal være godkjent av kommunal veimyndighet.
- ☐ eiendomsdannelsen for det aktuelle feltet skal være fullført i henhold til plankartet. Dette inkluderer prosesser som fradeling (deling av en eiendom i flere deler), sammenføring (sammenslåing av flere eiendommer til én) og matrikulering.
- ☐ skjøtselsplan med rutiner og sjekkliste for drift, vedlikehold og skjøtsel av Finstadbekken skal være omforent med kommunens avdeling Vei, park og idrett.
- ☐ skjøtselsplan med rutiner og sjekkliste for drift, vedlikehold og skjøtsel av de private overvannsanleggene. Skjøtselsplanen skal også leveres sammen med FDV-dokumentasjon.
- ☐ utomhusplan som viser hvordan reguleringsplanens bestemmelser er oppfylt.
- ☐ før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor felt BH, skal gravminnet innenfor hensynssone H730 og oldtidsveien innenfor hensynssone H530/felt FRI3 være merket av regional kulturminnemyndighet med tydelige bånd eller gjerder for å hindre skader.
- ☐ Matjorden skal være håndtert i henhold til miljøoppfølgingsplanen, jf. § 10.1 2. ledd, kulepunkt 9.

Anleggsfase

Trafikksikker fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet skal dokumenteres i framdrifts- og riggplan for hvert enkelt byggetrinn.

10.3. Brukstillatelse

Før det kan gis første midlertidige brukstillatelse innenfor felt B1, B2, KBA og BH skal følgende være oppfylt:

- ☐ nødvendige tiltak mot støy skal være gjennomført
- ☐ uavhengig kontroll av utførelse av støyskjermingstiltak skal være gjennomført
- ☐ felles uteoppholdsareal, torg, lekeplasser og privat uteoppholdsareal på bakkeplan. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i siste kvartal, skal utearealet ferdigstilles senest innen 1. juni påfølgende år
- ☐ VA-ringledning skal være opparbeidet jf. Rammeplan VA 23.5.2025, og overtatt av kommunen.
- ☐ før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg C3 på felt KBA må omlegging av kommunalt VA-anlegg være etablert jf. Rammeplan VA 23.5.2025.

Tabell 10.3_1 og 10.3_2 angir hvilke rekkefølgetiltak som et minimum skal være opparbeidet senest før midlertidig brukstillatelse for tiltak i siste byggetrinn i utbyggingsfeltet gis.

For felles utomhusareal gjelder at før midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor utbyggingsfeltene kan gis, må en forholdsmessig andel av utomhus være opparbeidet i henhold til godkjent rammesøknad.

Felt innenfor planområdet	Felt B1	Felt B2	Felt KBA (bolig)	Felt KBA (kontor)	Felt BH
Felt o_V1_1 o_GS1, o_P1, o_AVG1-3 og o_AVG15	x				
Felt o_V1_2 o_GS2, o_P2, o_AVG4-6		x			
Felt o_V1_3 o_GS3, o_AVG7-11 og o_F03			x		
Felt o_F02, o_KH, o_AVG12 og o_AVG13					x
Felt f_UTE1	x	x			
Felt f_UTE2		x			
Felt f_UTE3		x			
Felt f_UTE4	x				
Felt f_UTE5		x			
Felt f_UTE6			x		
Felt o_UTE7_1	x	x	x		
Felt o_UTE7_2			x		
Felt o_GS4, o_TD2 og o_TD5	x	x	x		
Felt o_GS5, o_TD1 og o_TD3			x		
Felt o_TD4				x	
Felt o_TD6	x				
#2	x				
#5			x		
Midlertidige tiltak ved kryss o_V1/Vestveien	x	x			
VA-ringledning	x	x	x		

Tabell 10.3_1

Forhold utenfor planområdet	Felt B1	Felt B2	Felt KBA (bolig)	Felt KBA (kontor)	Felt BH
Kryss o_V1/ Vestveien	Midlertidige tiltak ved kryss o_V1/Vestveien	Midlertidige tiltak ved kryss o_V1/Vestveien	x	x	
Ny adkomst til felt T1 fra Magasinveien			x	x	
Gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side på strekningen kryss o_V1/ Vestveien og frem til felt T1				x	

Tabell 10.3_2

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene:

- Rammeplan vann, avløp og overvann v/ Multiconsult datert 23.5.2025.
- Illustrasjonsplan datert 30.4.2024, Kvalitetsprogram arkitektur datert 17.6.2024 og Kvalitetsprogram landskap datert 30.4.2024 skal være retningsgivende for søknad om tillatelse om tiltak.
- Notat *Midlertidige tiltak i rundkjøring Villenga/Vestveien* datert 12.6.2025 skal være førende for etablering av midlertidige trafiksikkerhetstiltak ved rundkjøring Villenga/Vestveien.



Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.

Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller rensset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Nær og nyskapende

Besøksadresse

Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse

Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

☎ (+47) 02178

🏠 nordrefollo.kommune.no

📘 facebook.com/nordrefollokommune

✉ postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 137/768/0/261

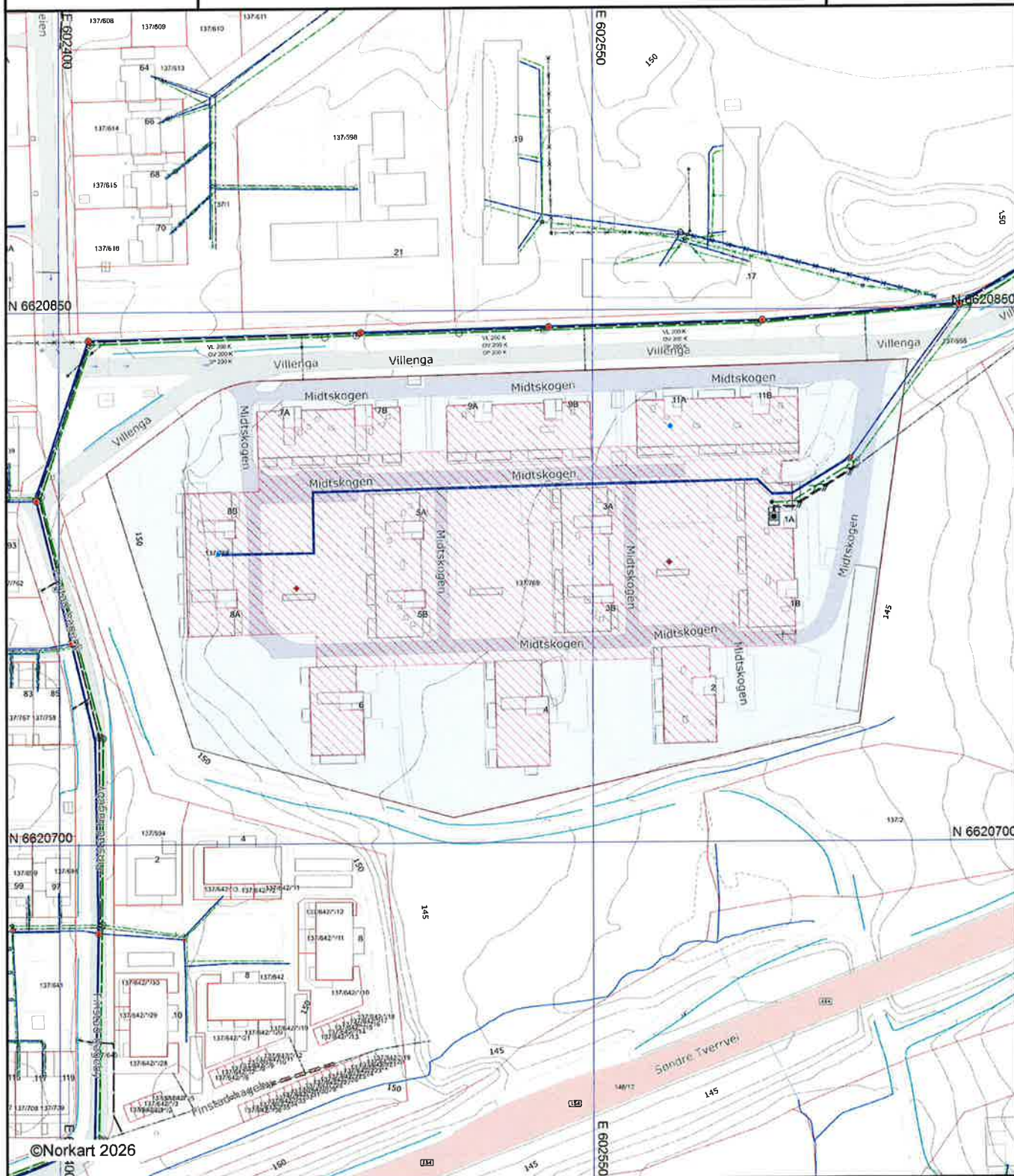
Adresse: Midtskogen 11B

Dato: 06.09.2026

Målestokk: 1:1500



UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

-  Kanal/Grøft under bakken
-  Kanal/Grøft
-  Vegggrøft åpen

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Bygning punkt
-  Takkant
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Vegg frittstående

Gatenavn

- Ahr** Adressenummer
- Ahr** Gårds-, og bruksnummer

Matrikkelkart

-  Eiendomsgrænse for anlegg
-  Anleggsprosjeksjonsflata under bakken

Adresser

-  Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse

Oljetank

-  Oljetank

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.

	Basseng
	Fordrøyningsbasseng
	Brønn
	Fettavskiller
	Hydrant
	Bekkeinntak
	Bekkeinntak m. rist
	Kran
	Kum
	Kum med brannventil
	Oljeutskiller
	Overløp
	Pumpestasjon Overvann
	Pumpestasjon spillvann
	Pumpestasjon vann
	Reduksjonskum
	Sprinkieranlegg
	Utslippspunkt

-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Overvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Overvann pumpeledning
-  Overvann - Prosjektert
-  Overvann tunnel
-  Spillvannsledning
-  Spillvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Spillvann - Prosjektert
-  Spillvann pumpeledning
-  Spillvann tunnel
-  Vannledning
-  Vannledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Vann pumpeledning
-  Vann tunnel
-  Vann - Prosjektert

Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.

