

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR:

AURVEIEN 60-68, AURSMOEN SENTRUM, AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Gnr. 192 Bnr. 144, 145, 236, 623, 624, 654 mfl.

Det regulerte området vises på plankart nivå 1 og 2, datert 16.09.2025 og 15.09.2025

PlanID: 322620250001

Reguleringsbestemmelser datert 16.09.2025

1 PLANENS HENSIKT OG AREALFORMÅL

Hensikt med reguleringsplanen er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av leilighetsbebyggelse. Planen tilrettelegger for oppføring av tre leilighetsbygg i en kvartalsstruktur. Førsteetasje skal bestå av næringslokaler med aktiv fasade mot gate. Parkering skal skje under terreng/bebyggelse og delvis i førsteetasje. Deler av Aurveien og Aurstubben er inkludert i planområdet for å sikre kjøreadkomst, samt tilpasse regulerte gang- og sykkelforbindelser og kollektivholdeplass langs Aurveien.

Området reguleres til følgende formål:

Nivå 1 – under terreng:

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

Kombinert bebyggelse og anleggsformål,
P-anlegg/boliger

Nivå 2 – over terreng:

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

Sentrumsformål, BS2

Samferdselsanlegg (pbl. §12-5, nr. 2)

Fortau, o_FO
Gatetun, o_SGT1 og o_SGT2
Gang-/sykkelveg, o_GS
Annen veggrunn, o_AVG
Kollektivholdeplass, BHP

2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Miljø

Det skal legges vekt på helhetlig miljø- og ressurstenkning ved utbygging, herunder energieffektive bygg, bruk av miljøvennlige materialer, lokal overvannshåndtering, el-lading, tiltak for å begrense privat bilbruk o.l.

Eksisterende grønnstruktur langs gater og gangforbindelser som ikke blir berørt av tiltaket eller gjennomføringen av planen, skal bevares og sikres i anleggsperioden. Langs nye gateløp og gangforbindelser skal det plantes ny grøntstruktur iht. godkjent utomhusplan.

Det tillates ikke plantet arter eller tilført masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i Fremmedartsliste.

2.2 Overvannshåndtering

Overflate- og takvann skal behandles etter prinsipp om lokal overvannshåndtering internt på området. Taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til offentlig overvannsledninger.

Dersom overflate- og takvann tilknyttes kommunal overvannsledning skal det fordrøyes før det slippes inn på det kommunale nettet. Det skal legges opp til magasinering og fordrøyning nærmest kilden.

Drensvann kan kobles til overvannsnett.

Overflatevann skal håndteres lokalt etter 3-trinnsstrategien:

- fange opp og infiltrere mindre nedbør
- forsinke og fordrøye større nedbør
- sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør

Overflatevann skal utnyttes som en ressurs og miljøfaktor med innslag av åpne vannspeil, forsengkninger, vadi o.l. ved utbygging av området.

Ved søknad om tiltaket skal det redegjøres for valg av løsning for behandling av takvann og overflatevann, samt vises areal tiltenkt for fordrøyning.

Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på minimum 1,5 for forventet økning i nedbørintensitet. For regnskyll med kortere varighet enn 3 timer skal det legges til grunn klimapåslag på minst 40 %.

Kommunens VA-norm skal legges til grunn for prosjektering og etablering av lokal overvannshåndtering.

2.3 Blågrønn faktor

Det skal sikres en blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,5, sett i forhold til samlet utvikling innenfor planområdet. Regnemodell basert på metode/veileder for Oslo kommune - boligområder (versjon 27.09.2023) el. tilsv. skal legges til grunn for beregning og vektning av de ulike arealer/overflater. Grønne overflater på terreng/lokk/tak, delvis forseglede overflater, vertikale grønne flater, areal for vannoppsamling, vegetasjon mv. kan medregnes i blågrønn faktor.

2.4 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av offentlige gangforbindelser, krysningspunkt mv. Tilgjengelighetskrav skal legges til grunn ved utforming av bebyggelsen, uteoppholdsareal og interne gangforbindelser.

Gangforbindelser skal anlegges med stigningsforhold $< 1:15$. Der dette ikke er gjennomførbart kan mindre partier tillates med stigning på inntil $1:10$.

Brukarhet for alle skal vektlegges ved utforming og opparbeidelse av felles uteoppholdsareal og lekeplasser.

Utomhusplan skal vise hvordan tilgjengelighet for alle brukergrupper, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn eller hørsel, skal ivaretas.

2.5 Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten forhåndsgodkjennelse fra kommunen.

Frittstående skilt, skilt i form av flagg eller vimpler, reklame direkte på malt vegg og skilt med blinkende lys er ikke tillatt. Løsfotoreklame tillates ikke i gangsoner.

2.6 Støy og luftforurensning

Støynivå for boligene og uteoppholdsareal skal sikres iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging i T-1442/2021 tabell 2 og teknisk forskrift/NS8175 klasse C.

Boliger tillates oppført i område med inntil L_{den} 65 dB fra veitrafikkstøy, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Minst 75% av boenhetene som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier skal være gjennomgående eller tosidig, og ha en stille side. Minst 50% av oppholdsrommene i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha vindu mot stille side eller tilrettelegges med avbøtende støyskjermingstiltak i fasaden, slik at støynivå utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør ikke overskrider anbefalt grenseverdier.
- Det tillates maksimalt 15 stk. boenheter som kun har fasade/vindu mot støyuutsatt side, og ingen av disse leilighetene kan utformes som ett-roms. For disse boenhetene skal det tilrettelegges for særskilte støyskjermingstiltak i fasaden og foran vinduer slik at soverom og 50% av oppholdsrom får dempet fasade.

- Lokale skjermingstiltak foran vinduer, støyvinduer og innglassing/forhøyet tett rekkverk på balkong o.l., skal benyttes for å redusere støynivå ved vinduer til oppholdsrom ved støyutsatte fasader mot Aurveien. Oppholdsrom eller boenheter hvor ett eller flere rom kun har vinduer i fasader med støynivå over $L_{den}=55$ dB, skal ha solbeskyttelse, balansert ventilasjon e.l. slik at innetemperaturen er behagelig uten at vinduer åpnes. Støyutsatte vinduer og vindusdører som skal åpnes for lufting skal avskjermes.

Bebyggelsen skal utformes slik at flest mulig boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/balkong/takterrasse med støynivå $L_{den}=55$ dB eller lavere.

Alle boligene skal ha tilgang til avskjermet felles uteoppholdsareal med nærlekeplass, grøntareal, møteplasser mv. som tilfredsstillende anbefalte grenseverdier for støynivå. I tilknytning til åpning mellom bebyggelse mot Aurveien skal det monteres transparent tett rekkverk med påkrevd høyde som avskjerming av støyutsatt del av uteoppholdsareal i gårdsrom.

Balkonger på fasader med støynivå over $L_{den}=55$ dB skal ha hel/delvis innglassing eller forhøyet tett rekkverk slik at lokal skjerming av uteoppholdsareal og tilliggende oppholdsrom ivaretas i forhold til anbefalte grensenivå. Innglassing skal kunne åpnes helt eller delvis.

Luftinntak for boligene skal legges over tak eller mot avskjermet side.

2.7 Byggetrinn

Utbygging innenfor planområdet når det gjelder bebyggelsen med tilhørende utomhusanlegg, veganlegg og teknisk infrastruktur, tillates oppdelt i flere byggetrinn.

2.8 Energianlegg

Kraftbehov og evt. utplassering av nettstasjon skal være avklart med kraftleverandør før søknad om rammetillatelse. Ved krav om utplassering av nettstasjon skal det være minimum 5,0 m til andre byggverk, samt sikres påkrevd plass for drift, atkomst og manøvrering/utskifting. Nettstasjon tillates plassert inntil 1,0 m fra eiendomsgrense, og utenfor regulert byggegrense.

2.9 Anleggsfasen

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører unødvendige støvplager for omgivelsene eller uakseptabel helse- og miljørisiko. Det skal tas spesielt hensyn til sikring av skoleveg, krysningspunkter og gangforbindelser for myke trafikanter, fremkommelighet til tilliggende eiendommer og virksomheter, samt at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø.

2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

NRBR sin veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap skal legges til grunn ved detaljprosjektering og byggesak.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, NR.1)

3.1 Sentrumsformål, BS2

3.1.1 Plassering og arealbruk

Innenfor regulerte byggegrenser vist på plankart nivå 2 tillates oppført sentrum-/leilighetsbebyggelse i inntil 6 etasjer. I 1. etasje på gateplan skal det innpasses lokaler for næring/kontor/forretning/servicevirksomheter/bevertning mv.

Parkeringskjeller under terreng/bebyggelse tillates plassert i byggegrense, som vist på plankart nivå 1. Der byggegrense ikke vises på plankart, sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen.

Utkraget eller understøttet balkong med søyler og tak over inngang tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser vist på plankart nivå 2, men maksimalt 1,0 meter utenfor byggegrense mot Fv1469 og kommunale veier.

Mindre frittstående anlegg/installasjoner, overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg, nettstasjon, ramper ol. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 0,5 meter fra formålsgrense mot kommunale veier. Mot Fv1469 skal avstand være minimum 2,0 meter til tilliggende formålsgrense.

3.1.2 Grad av utnytting og høyder

Tillatt grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 70% for felt BS2.

Garasjeanlegg og boder under bebyggelsen eller terreng/lokk skal ikke medregnes i %-BYA.

Bebyggelsen tillates oppført med inntil 6 etasjeplan + kjelleretasje, hvor maksimal gesimshøyde er kote + 196,5.

Med unntak av heis/trapperom, rømningstrapp og tak med søyler over svalgang skal øvre etasjeplan ligge tilbaketrukket minimum 1,5 meter fra hovedfasade mot gate.

Takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner mv. tillates oppført inntil 1,5 m over regulert maksimal gesimshøyde, men samlet areal skal ikke utgjøre mer enn 10% av takflaten for det enkelte bygg. Ett trapperom/rømningstrapp pr bygg tillates oppført inntil 3,0 m over maksimal regulert gesims for tilgang til takflater.

Maksimal byggehøyde for frittliggende mindre byggverk/anlegg er 3,5 meter.

3.1.3 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes som åpen kvartalsstruktur og orientere seg mot tilliggende gater.

Bebyggelsen skal gis en kvalitetsmessig og god utforming og materialbehandling som sikrer harmonisk og helhetlig utførelse med hensyn på arkitektonisk uttrykk, materialvalg, fargebruk m.m.

Sammenhengende større fasader skal gis en variert karakter ved bruk av fasademateriale/-elementer/farger. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Sterke farger og bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader tillates ikke. Takflater skal utformes som flate tak. Hele eller deler av takflater skal vurderes utformet som «grønne» tak sett i forhold til krav til blågrønn faktor.

Takflater på inntrukket etasjeplan tillates benyttet som takterrasser. Pergola eller konstruksjon for innglassing og tett tak tillates på deler av takterrasse innenfor regulerte byggegrenser.

Bebyggelsen skal utformes slik at boenhetene og private uteoppholdsareal/balkonger får gode lys- og solforhold, samt utsyn mot felles uteoppholdsareal eller omgivelser. Leilighetene skal søkes henvendt mot to sider, og ha tilgang til privat uteplass på terreng, balkong eller takterrasse. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nord-øst.

Balkonger og rekkverk kan gis en varierende utforming og størrelse for de enkelte bygg. Ved innglassing av balkonger skal det benyttes et enhetlig system for alle boligene.

Utforming av næringslokaler mot gate skal være åpne og publikumsrettet. Det skal etableres direkte inngang til virksomhetene fra bakkeplan, og legges vekt på attraktive utstillingsvinduer og utadvendte fasader. Restaurant, kafé og andre virksomheter med mulighet for uteservering og åpningstid på kveldstid tillates.

Frittstående mindre fellesanlegg installasjoner/anlegg og overbygde uteplasser og byggverk for sykkelparkering, hagebruk o.l., skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av hovedbygningene.

3.1.4 Krav til minste uteoppholdsareal for boligene (MUA)

Ved utbygging er det krav til minimum 20 m² uteoppholdsareal pr. bolig.

I tilknytning til felles uteoppholdsareal skal det anlegges avskjermet nærlekeplass/aktivitetsområder for de minste på minimum 200 m². Arealet inngår i beregning av MUA, og kan deles opp i 2-3 soner/områder for variert lek på minimum 50 m² hver.

I tillegg til felles uteoppholdsareal på terreng/lokk mellom bebyggelsen, skal alle boligene ha tilgang til privat uteplass/balkong/takterrasse.

Ved beregning av tilgjengelig uteoppholdsareal (MUA) tillates medregnet areal opparbeidet til felles lek/aktivitetsområder, grøntanlegg, grønne randsoner, møteplasser, interne gangforbindelser mv. Private uteoppholdsareal i form av uteplass på terreng/terrasser/balkonger større enn 5 m² og med minimumsbredde 1,5 meter tillates også medregnet. Arealer som utgjør kjøreareal eller permanente oppstillingsareal for sykler kan ikke medregnes.

3.1.5 Utforming av ubebygde areal, fellesområder og uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal, grøntområder, randsoner mot naboeiendommer/gater og andre ubebygde areal, skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte når det gjelder dekker, materialbruk, beplantning og møblering.

I tilknytning til felles uteoppholdsareal på lokk mellom bebyggelsen, skal det etableres varierte og avskjermede møteplasser, torg, oppholdsareal og aktivitetsområder til bruk for alle aldersgrupper. Torg og møteplasser skal utstyres med sittegrupper, og kombineres med anleggelse av bær og frukthager, lek-/aktivitetsområder, grøntområder mv. Oppholdsareal og møteplasser skal oppdeles/avskjermes med bruk av beplantning, varierende dekker mv.

Leke- og aktivitetsområder skal plasseres slik at de får tilfredsstillende solforhold det meste av sommerhalvåret, og er beskyttet mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Det skal etableres trygge gangforbindelse mellom boligene og fellesareal for lek og opphold.

Nærlekeplass/aktivitetsområder skal gis en kvalitetsmessig god opparbeidelse med egnet utstyr og for fri lek. Deler av nærlekeplass skal utstyres med minimum to lekeapparat, som sandkasse, vippedyr, balanse-/kombilekeapparat, huske eller lignende. I nær tilknytning til leke-/aktivitetsområdene skal det være sittegrupper.

Det skal benyttes ensartet belysning i tilknytning til uteoppholdsareal og gangforbindelser.

Uteoppholdsareal, nærlekeplass mv. på lokk over parkeringskjeller skal ha et markdekke med dybde på minimum 40 cm. Areal med vegetasjonsdekke og beplantning/trær skal minimum ha en jorddybde på 80 cm.

Ubebygde arealer og randsoner mot offentlige gater tillates ikke benyttet til utendørs lagring eller installasjoner som er sjenerende for naboer og omgivelsene.

3.1.6 Gangforbindelser

Gangforbindelser mellom inngangsparti, uteoppholdsareal og andre fellesfunksjoner skal opparbeides med permeabelt eller fast dekke, og med minimumsbredde på 2,0 meter.

3.1.7 Utomhus-/landskapsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en detaljert utomhus-/landskapsplan i minimum målestokk 1:500.

Planen skal angi samlet utbygging for området, og vise plassering og utforming av bebyggelsen med høydeangivelse av gesims og inngangsparti, avkjørsler til området/garasjeanlegg med frisiktslinjer, oppstillings-/manøvreringsareal for renovasjonsbiler, gangforbindelser, eksisterende og fremtidig terrenghøyder, forstøtningsmurer og rekkverk ved høyder over 0,5 m, utforming av felles leke- og oppholdsareal, grøntanlegg og randsoner mot offentlig vei og naboer, overflatebehandling og

materialbruk, utvending belysning og møblering, tiltak for overvannshåndtering, sluk, samt plassering av evt. mindre frittliggende og overbygde anlegg for sykkelparkering, renovasjonsløsning, nettstasjon mv.

Planen skal også vises opparbeidelse og utforming av tilliggende offentlige samferdselsanlegg og grøntområder som inngår som en del av utbyggingen.

Adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser skal også fremgå av situasjonsplanen eller egen plan.

3.1.8 Parkering

Parkering for boligene og næringslokaler skal etableres på egen grunn i tilknytning til garasjeanlegg under bebyggelsen/uteoppholdsareal.

Det tillates etablert maksimalt 1,2 p-plass pr boenhet. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for å differensiere p-kravet i forhold til type boenhet/leilighetsstørrelse og næringslokaler:

Boliger

- 1,2 p-plasser for 3-5-roms større enn 80 m² BRA
- 1,1 p-plasser for 2-3-roms mellom 60-75 m² BRA
- 1,0 p-plasser for 1-2-roms mellom 45-55 m² BRA

Næringslokaler

- 1,5 p-plasser pr 100 m² BRA for kontor, forretning, tjenesteyting og service

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal utformes for bevegelseshemmede, og skal ligge nær hovedinngang/heis. Minimum 50% av p-plassene være tilrettelagt for el-lading.

Sykkelparkering:

- 2,0 sykkel pr leilighet > enn 60 m²
- 1,0 sykkel pr leilighet < enn 60 m²
- 8,0 gjesteplasser på terreng for boligene
- 1,0 pr 50 m² næringsareal for annen dagligvare/servicevirksomhet
- 20% av de ansatte for kontor

Minimum 50 % av sykkelplassene skal være overbygd og låsbare. Sykkelplasser skal søkes plassert nært inngangsparti, mot gårdsrom, i garasjeanlegg eller i låsbare fellesrom.

3.2 Renovasjonsanlegg, REN

Innenfor feltene tillates det etablert helt eller delvis nedgravde renovasjonsanlegg med kjøreadkomst fra tilliggende gatetun i nord og kjørevei i sør.

Det skal legges til rette for renovasjonsløsninger for boligene iht. kommunal renovasjonsforskrift, mens ordning for næringsavfall skal følge gjeldende regelverk for næringsavfall.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR. 2)

Byggeplaner og detaljprosjektering for tiltak som berører fylkesveien skal godkjennes av Akershus fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Det skal utarbeides byggeplaner for tiltak langs Aurveien og Aurstubben med tilhørende fortau, krysningspunkter og gang- og sykkelveger, som skal godkjennes av kommunen.

Utforming av samferdselsanleggene fremgår av plankartet, og skal legges til grunn ved videre detaljprosjektering. Endelig plassering av avkjørsler som vist med piler på plankartet, skal fastlegges i forbindelse med byggesak eller detaljregulering av tilhørende eiendommer.

4.1 Fortau, o_FO

Fortau skal opparbeides med asfaltert bredde på 3,0 meter, og utformes med kantstein mot kjørefelt. Fortau skal knyttes til gang- og sykkelveg langs Aurveien. Nye krysningspunkt ved Aurveien skal fastlegges i samråd med kommunen og fylkeskommunen.

4.2 Gatetun, o_SGT1-2

Aurstubben med tilliggende forlengelse (o_SGT1 og o_SGT2) skal opparbeides som et offentlig gatetun med kombinert funksjon som kjøreatkomst og gangforbindelse for tilliggende eiendommer, tilkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy, samt sikre gangforbindelse til Aurveien og boligeiendommer i nord. Ved spesielle anledninger skal gatetunet kunne avstenges og benyttes som torg.

Inn- og utkjøring fra/til Aurveien via gatetun o_SGT2 tillates kun for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og skal sikres med fysisk sperring eller skilting.

Gatetun skal opparbeides med høy kvalitet og gis en enhetlig utforming med hensyn til materialbruk, beplantning, trær, møblering, belysning, avkjørsler mv.

Felt o_SGT1 skal anlegges med ensidig fortau/gangforbindelse med bredde 3,0 m og kjørefelt med bredde 6,0 m frem til eksisterende kryssløsning i nord.

Nye avkjørsler skal etableres med nedsenket kantstein.

Felt o_SGT2 skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

4.3 Annen veggrunn, o_AVG

Annet vegareal skal gis en enhetlig opparbeidelse og sees i sammenheng med opparbeidelse av randsoner langs tilliggende bebyggelse og næringsareal. Innenfor feltene tillates det plassert beplantning, trær og gatebelysning.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, PKT. 10)

5.1 Før rammetillatelse

- Redegjørelse for oppdeling og avgrensning i byggetrinn skal angis ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn.
- Planer for plassering og valg av renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen og renovasjonsetaten i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- Før det gis igangsetting til tiltak skal teknisk plan og dokumentasjon for tilkobling/fremføring av vann- og avløp, krafttilførsel, brannvannsuttak, lokal overvannshåndtering, renovasjonsløsning, gatebelysning og annen teknisk infrastruktur være godkjent. Kommunal VA-norm skal legges til grunn ved dimensjonering av offentlige anlegg.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsetting til tiltak skal det dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg.
- Før det gis igangsetting til tiltak skal det fremlegges en støyfaglig vurdering for støyutsatte boliger, samt redegjøres for påkrevde tiltak/oppbygning av konstruksjoner.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk/ferdigattest

- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende offentlige gateløp, gangforbindelser, fortau og grøntstruktur være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan. Alternativt senest påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.
- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende del av felles uteoppholdsareal, nærlekeplass og grøntanlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Alternativt først påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.
- Før boligene kan tas i bruk skal driftsklarbefaring, trykkprøving og desinfeksjon vært utført i henhold til kommunens VA-norm, og dokumentasjon skal være sendt til kommunen.
- Før det gis brukstillatelse for boligene skal støyforebyggende tiltak være ferdigstilt.
- Før det gis ferdigattest skal alle felles oppholdsareal for boligene og utomhusanlegg mot gategrunn være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan for hele planområdet.