

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Strandveien, Skedsmo og Rælingen kommune

Datert: 19.09.17

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for utbygging av området sør for Strømsveien i Strandveien samt å regulere inn de tiltakene som er nødvendig for slik utbygging. Planen gir rom for at det kan etableres opp til 145 000 m² BRA ny bebyggelse. Det legges til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, barnehage med tilhørende uteområder kombinert med bydelshus samt kontor og bevertning. Reguleringsplanen omfatter også deler av Strømsveien med ny kryssløsning til Skjærvagapet og Strandveien i Skedsmo kommune samt området nord for Henrik Sørensens veg i Rælingen kommune.

§ 2 Reguleringsformål

Arealet innenfor områdets avgrensning er regulert til:

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

- Område for kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)
- Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning (Felt BKB1 – BKB10)
- Garasjeanlegg for bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage/kontor/bevertning/renovasjon/energisentral/tekniske rom
- Område for barnehage/bydelshus (BBH)
- Område for småbåtanlegg (BSB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (GKG): Gatetun kombinert med grønnstruktur/promenade – bordgang

Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- Friområde (GF)
- Naturområde – grønnstruktur (GN)
- Turveg (GT)
- Park (GP)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, ledd nr. 6)

- Småbåthavn (VS)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Bevaring naturmiljø (H560_)
- Flomfare (H320_)

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7, ledd nr. 2)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (VU)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en godkjent detaljert utomhusplan og takplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt som dokumenterer hvordan "Bestemmelsene" og "Byromsprogrammet", datert 18.05.2017, er tenkt oppfylt (jfr. 3.3).

Utomhusplanen skal blant annet vise:

- opparbeidelse med angivelse av materialer
- vegetasjon og beplantning
- terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyder på terreng
- møblering, lekeutstyr, belysning og andre faste installasjoner
- sykkelparkering og avkjørsler
- hvordan krav til universell utforming ivaretas
- hvordan krav til uteoppholdsareal på terreng, tak/lokk og takterrasser ivaretas
- håndtering av overvann
- sammenheng med, og tilknytning til, tilstøtende arealer
- avkjørsler, atkomst og innganger inklusive tilrettelegging for utrykningskjøretøy, varelevering for næringsarealer
- plassering av sugepunkt for avfallssug
- oppstillingsplass for sugebil
- fortøyning av kajakk, kano og lignende langs promenaden
- regnskap for håndtering av overvann og vegetasjon, såkalt blågrønn faktor i hht. veileder Blågrønn faktor (BGF), Fremtidens byer datert 28.01.2014. Blågrønn faktor skal ikke være lavere enn 0,7.
- eierstruktur og organisering av felles areal.

§ 3.2 Allmenn ferdselsrett

Allmennheten/gående skal ha ferdselsrett gjennom planområdet langs de etablerte gatetunene, promenade/bordgang, torg, park og turveger. I tillegg skal det være ferdselsrett for allmennheten/gående i en tilnærmet rett linje gjennom hvert felt/kvartal enten i nord/sør retning eller i øst/vest retning.

§ 3.3 Byromsprogram

"Byromsprogrammet", datert 18.05.2017, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering, og være retningsgivende for utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer.

§ 3.4 Vann, avløp og overvann

Det skal utarbeides byggeplan for VA.

Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann. Det tillates ikke økt vannføring i vassdragene nedstrøms planområdet.

Det skal gjennomføres nødvendige fordrøynings tiltak for å sikre dette. Minst 50 % av takoverflatene i planområdet skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon.

§ 3.5 Miljøtekniske undersøkelser

Fagrapporten "Miljøtekniske undersøkelser av forurenset grunn og sedimenter for Strandveien 22, rapport nr. 1", datert 05.10.2016, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 3.6 Grunnundersøkelser

Fagrapporten "Grunnundersøkelser Strandveien 22, rapport nr. 170440-2", datert 30.07.2014, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 3.7 Vannlinjeberegninger/flomsikring

Fagrapporten "Vannlinjeberegninger for Strandveien 22, rapport nr. 256261 – Flom 1", datert 22.12.2015, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 3.8 Naturmiljø og landskapsbehandling

- a) Fagnotatet om "Økologiske krav og premisser for etablering av øya samt Nitelvas kantsoner langs bebyggelsen", datert 28.10.2016, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering, og være retningsgivende for utforming av kantsoner mot vann.
- b) Nødvendige terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Eksisterende løsmasser og vegetasjon som berøres, skal så langt mulig tas vare på og tilbakeføres i området. Som hovedprinsipp skal det benyttes naturlig revegetering på hele øya og ved Nitelvas kantsoner. I tillegg kan områdene tilsåes og/eller beplantes med stedegne arter og lokale frøblandinger.
- c) I detaljplanleggingen av området skal det etableres skjulesteder for fisk, gjerne i de mest skyggefulle områdene, i form av vegetasjon, utlegging av steingrupper og om mulig forankring av trestokker.
- d) Kravene som fremkommer av bokstavene a til c forutsettes utført i nært samråd med biolog.
- e) Fuglekasser og flaggermuskasser skal plasseres på egnete steder. Valg av utforming og plassering skal skje i samråd med lokal fagkompetanse.

§ 3.9 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak på land eller i vassdrag oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5,0 m. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommune, kulturseksjonen, jfr. lov kulturminner § 8, annet ledd.

§ 3.10 Støy

Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i område med inntil L_{den} 70 dB veitrafikkstøy og L_{den} 73 dB jernbanestøy, forutsatt at alle boenheter har minst et

oppholdsrom og et soverom på stille side (dvs. utendørs støy under 55 dB Lden), og at innendørs støyforhold tilfredsstiller krav etter forurensningsloven kap. 5.

Innglassede balkonger skal kunne åpnes i 2/3 deler av bredden, og kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Felt som skal brukes til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder.

Gjeldende retningslinjer (T-1442/16), skal legges til grunn for håndtering av støy i anleggsperioden.

§ 3.11 Renovasjon

Avfallsløsning skal være avfallssug.

§ 3.12 Energiløsning

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Bygningene innenfor reguleringsplanens avgrensing skal være tilrettelagt for mottak av vannbåren varme, jfr. plan- og bygningsloven § 27-5. Alternative energiløsninger kan benyttes dersom det dokumenteres at kravet er oppfylt på en måte som er minst like god eller bedre enn ved tilknytning til fjernvarme.

§ 3.13 Skilt og reklame

Utforming av skilt og reklame skal følge kommunens gjeldende bestemmelser/retningslinjer.

§ 3.14 Miljøprofil og energibruk

Prosjektet skal ha høye miljømessige og tekniske ambisjoner, og skal til enhver tid oppfylle eller ligge i forkant av gjeldende tekniske forskrifter. Alle byggetiltak skal søke enkle, robuste og langlivede energiløsninger, med vekt på energiøkonomiske løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det skal ved utforming og utbygging av området, legges vekt på miljøvennlige løsninger, samt klimavennlige og giftfrie byggematerialer.

§ 3.15 Landskapsutforming og overvannshåndtering

Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement og med utgangspunkt i prinsippene i "Byromsprogrammet", datert 18.05.2017.

§ 3.16 Midlertidighet

Dersom det på utfylte arealer tar mer enn 2 år til byggeområder igangsettes, må arealene opparbeides med midlertidige anlegg ihht faseplan for området, jfr. § 3.21.

§ 3.17 Avfall og overskuddsmateriale

Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

§ 3.18 Hindring av spredning av fremmede arter

Det skal legges vekt på å hindre introduksjon eller spredning av fremmede arter.

§ 3.19 Brannvann

Innen planområdet skal det være brannvannsdekning iht gjeldende tekniske forskrifter. Dvs. hydrant må plasseres innenfor 50 m fra hovedangrepsveg. Det skal være tilstrekkelig antall hydranter slik at alle byggverk dekkes. Slokkekapasiteten skal være minst 50 l/s, fordelt på minst to uttak, og med kapasitet i minst 2 timer.

§ 3.20 Utfylling

Utfylling i vassdrag skal skje innenfor de i planen viste formålsgrenser. Før arbeidene i elva påbegynnes, skal det monteres siltgardin. Det skal utføres daglig visuell inspeksjon av siltgarden. Siltgarden skal monteres slik at hele området der mudringen og utfyllingen skal pågå blir helt avstengt. Eksisterende bunnvegetasjon og voksemedium innenfor alle områder som berøres av utfyllingen skal som en første del av anleggsarbeidene tas av med forsiktighet og mellomlagres på aktuelle områder i anleggsperioden. Disse massene skal gjenbrukes til istandsetting og revegetering av kantsoner og etablering av øya, jfr. § 3.8 b. Masser som skal brukes til utfylling i vassdrag skal være rene sprengsteinsmasser.

§ 3.21 Faseplan

"Faseplan" som beskriver de forskjellige etappene av utbyggingen, og i hvilken rekkefølge en ser for seg at arbeidene skal utføres, datert 20.05.2017, er bindende vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

Formål, byggegrenser og utnyttelsesgrad som tillates i de ulike byggeområdene følger av plankartet. Utnyttelse er angitt i plankartet med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike feltene. Overdekket uteareal med fri høyde over 5 m samt bruksareal under bakkenivå, dvs. der avstand til gjennomsnittlig terreng er 0,5 m eller mindre, regnes ikke med i bruksarealet. For glassgårder eller rom med takhøyde over 4,9 m skal kun faktisk gulvareal medregnes i arealberegningene. Drivhus eller hageparseller på tak skal ikke medregnes i utnyttelse.

Det tillates ikke rom for beboelse under kote +106,2.

§ 4.1 Vertikalnivå 1 (under terreng)

Garasjeanlegg under terreng skal etableres og tilrettelegges for sammenkopling og gjennomføring mellom ulike anlegg i området der dette er hensiktsmessig.

Garasjeanleggene skal romme parkering, boder, tekniske rom samt rom for innsamling av avfall og gjenbruksstasjon for bolig/forretning samt øvrige kombinerte formål i områdene i felt BKB1 – BKB10.

Anleggene skal ha innkjøring via felt o_SKV2, f_GKG6, f_GKG7 og f_GKG8. Kjelleretasjen skal ha vanntett utførelse mht. sikring mot 200-års flom og skal utstyres med oljeutskiller.

§ 4.2 Vertikalnivå 2 (på terreng)

Første etasje i felt BKB1 – BKB10 skal programmeres slik at det kan tilrettelegges for byliv på gateplan, med bevertning, forretning og annen publikumsrettet tjenesteyting. Første etasje i felt BKB1 og BKB2 skal ha brutto etasjehøyde på minst 5,0 m og i de øvrige (felt BKB3-BKB10) på minst 4,2 m. Fasadene ut mot f_GKG1, f_ST (Torg) og f_GKG2 og GKG3 (elvepromenaden) skal hovedsakelig inneholde publikumsrettede funksjoner.

Innenfor felt BKB2 – BKB4 og BKB7 – BKB10 skal det etableres minimum tre adskilte byggenheter pr. felt med minste avstand på 8 m. Minst to av åpningene mellom byggene innenfor feltene BKB7 – BKB10 må ligge mot Strandveien. I forlengelse av felt f_GKG6 og f_GKG8 skal det sikres en åpen passasje gjennom felt BKB3 og BKB4 med sikt mot elva i minimum 7,0 m bredde og 5,0 m fri høyde over terreng.

Innenfor BBH skal det etableres en 8-avdelings barnehage med plass til opptil 108 barn med tilhørende sidebygninger, interne vegger og opparbeidet uteareal med lekeapparater. Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m², hvorav opptil 50 % av disse kan etableres på tak. Barnehagens utearealer skal være allment tilgjengelige utenfor barnehagens åpningstider som kvartals- og nærlekeplass. Felt BBH kan også nyttes til forsamlingslokale/bydelshus.

I felt BKB6 skal eksisterende bekk som renner ut i vika i sørvest holdes åpen.

Alle uteoppholdsområder, såsom parker og gårdsrom, skal dimensjoneres for tilstrekkelig jordtykkelse (minimum 1 m) for å sikre gode vekstvilkår. Takterrasser skal minst dimensjoneres slik at plantekasser og/eller jordvoll for busker og annen romdannende vegetasjon kan etableres.

På område for småbåtanlegg (BSB) er det tillatt med klubbhus, bevertning, kajakk- og kanoutleie, snuplass med båtslipp og parkering med 0,3 p-plasser for biler og 0,2 p-plass for sykkel pr. båt plass. Det er ikke tillatt med lagring av båter på land.

§ 4.3 Vertikalnivå 3 (over terreng)

For felt BKB5 og BKB6 tillates bebyggelse fra 2. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt BKB5 og BKB6 i vertikalnivå 2.

§ 4.4 Høyder

Bebyggelsens høyde er angitt på plankartet med maksimal kotehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

Der det er angitt maks kotehøyde på plankartet, skal dette gjelde som maksimal byggehøyde. Heissjakter, ventilasjonsanlegg, trappehus, og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser tillates likevel å stikke inntil 3 m over angitt maksimal byggehøyde. Slike konstruksjoner kan ikke overskride 1/3 av takflaten, og skal underordne seg bygningenes hovedform. Med unntak av heissjakter og trappehus skal slike konstruksjoner ligge minimum 3,0 meter tilbaketrukket fra fasadeliv. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Innenfor felt BKB6 tillates ikke heis-/trappeoppbygg, takterrasser og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser over angitt maks kotehøyde.

§ 4.5 Arkitektonisk kvalitet og materialvalg

All ny bebyggelse i området skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, materialvalg og detaljer. Bebyggelse skal oppføres uten svalganger. De ulike bygningsvolumene skal variere seg imellom og ha et uttrykk forskjellig fra nabolaget. Hoved- eller sekundærmaterialene samt fargebruk skal varieres for å oppnå variasjon samtidig som en helhet sikres.

Fasader på felt BKB3 og BKB4 skal ha spesielt høy materialkvalitet og utføres på en måte som mest mulig demper inntrykket av bygningens størrelse, f.eks. gjennom variasjon som gir inntrykk av at det er flere bygg.

I området BKB5 og BKB6 skal det i hovedsak benyttes tre som hovedmateriale med innslag av stein eller tegl og i dempede fargetoner. Med dempede menes at det skal unngås bruk av f.eks. knall rødt eller gult, og at det skal benyttes pastell, naturfarger eller gråtoner.

Mellom etasjer med boliger og etasjer med aktive fasader med publikumsrettede funksjoner skal det være skille med for eksempel arkader, inntrukne fasader eller at dette gjøres synlig med ulik materialbruk. Lange fasader skal brytes opp ved sprang i fasadeliv og varierende material- og fargebruk. Innganger til boligene skal være inntrukne fra fasadeliv mot gatene. Det skal være en variasjon i fasadeuttrykket ved det enkelte bygg, slik at man får en variasjon oppover i etasjene. Tekniske anlegg som elektriske fordelingsskap/traforom, heisoppbygg, ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Før rammetillatelse skal det fremmes estetikk sak for hovedutvalg for tekniske tjenester/planutvalget.

§ 4.6 Utkragede elementer

Det tillates søylefrie elementer så som balkonger, karnapper og lignende kraget ut over byggegrense. Utkraginger skal ha en fri høyde på minst 7,0 m fra bygulvet, utkragingens dybde skal ikke være mer enn 1,5 m ut fra hovedfasaden og utkragingens lengde skal utgjøre maks 30 % av fasadens totale lengde. Balkonger og lignende bygges som delvis transparente og delvis tette for skjerming mot innsyn. Alle balkonger skal være delvis eller helt inntrukne i fasader.

§ 4.7 Boligstørrelser

I planområdet skal det, for hvert delfelt, settes krav til varierte leilighetsstørrelser. I hvert delfelt skal minimum 30 % av leilighetene være på 75 m² BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet på maks 20 m² BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m² BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m² BRA.

§ 4.8 Uteoppholdsarealer

Det skal etableres felles leke-/uteoppholdsareal tilsvarende minst 20 m² av uteoppholdsareal pr. boenhet, 10 m² av disse kan være på balkong eller felles takterrasse. Uteoppholdsarealet skal ikke ha større gjennomsnittlig helning enn 1:3 og skal ikke ligge innenfor rød eller gul støysone (kravet gjelder for både strøkslekeplasser og nærlekeplasser). Det skal avsettes strøkslekeplasser på minst 1 000 m² innenfor maksimalt 150 m fra alle boliger som også skal være tilrettelagt for

ungdommer, samt nærlekeplasser på minst 150 m² innenfor maksimalt 50 m fra alle boliger.

Felles leke-/uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg (minimum 50 %).

Uteoppholdsarealer skal lokaliseres på de mest solfylte arealer og skjermes fra vind, støy og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal søkes utformet med variert beplantning, både i arter og størrelser for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper med attraktiv grønnkvalitet. Det skal ikke benytte allergiutløsende arter.

Lekeplassene skal opparbeides med benker, bord, sandlek, husker, sklier, klatreapparater og ett større lekeapparat med flere funksjoner samt areal for ball-lek. Lekeplassutstyret m.m. fordeles på de ulike lekeplassene etter godkjenning av kommunen. Alle lekeplassene skal være tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Det skal ikke benyttes støtsand, men gummibelegg eller tilsvarende.

§ 4.9 Forretning

Det tillates en større dagligvareforretning på opptil 1 500 m² (salgsareal) innenfor felt BKB1. Varemottak, lager, sosiale og tekniske rom medregnes ikke i dette handelsareal. I tillegg tillates mindre forretninger innenfor felt BKB2-BKB10 med enkeltvis maks størrelse 500 m², med samlet størrelse inntil 2 500 m². Forretning skal ha minimum én inngang pr. virksomhet ut mot allment tilgjengelig areal. I 1.etasje mot gate, offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet forretningsvirksomhet.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Private så vel som kommunale bygulv skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen. Det tillates trapp- og heishus mellom underjordiske garasjeanlegg.

§ 5.1 Sykkelparkering

Kravet til sykkelparkering skal være ihht bestemmelsene innenfor fortetningsområde i Skedsmo kommuneplan arealdel 2015 – 2026.

Sykkelparkeringsplasser til bolig og minst 50 % av sykkelparkering tilknyttet forretning skal etableres på privat grunn eller innenfor avstengt areal innenfor bebyggelsen. Øvrige sykkelparkeringsplasser tillates plassert på offentlige arealer på terreng.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ.

Lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med "Statens vegvesen håndbok nr. 233 sykkelhåndboka" og "Vei og gatenorm for Skedsmo kommune".

§ 5.2 Bilparkering

All bilparkering skal løses i underjordiske anlegg (vertikalnivå 1 - under terreng), jfr. § 4.1. Det avsettes plass for besøks-/kantparkering i o_SKV2.

Kravet til parkering skal være ihht bestemmelsene innenfor fortetningsområde i Skedsmo kommuneplan arealdel 2015 – 2026.

I garasjeanleggene innenfor planområdet skal det i tillegg til parkering for boligene som er angitt i Skedsmo kommuneplan arealdel 2015 – 2026 avsettes minst 6 parkeringsplasser for biler som omfattes av en eller flere bilkollektivordninger som er åpen for deltagelse av alle beboere innenfor planområdet. Alle plasser forbeholdt boligformål skal ha tilgjengelige og funksjonelle ladepunkt for el-bil. Minimum 25 % av plassene forbeholdt kontorvirksomhet skal ha ladepunkt.

§ 5.3 Elvepromenade – bordgang

Feltet f_GKG2 og f_GKG3 skal brukes til elvepromenade – bordgang. Feltet skal utformes med utgangspunkt i prinsippene i byromsprogrammet. Området skal være allment tilgjengelig, ihht tinglyst avtale, og det tillates ikke oppsatt inngjerding. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønstruktur skal ha god arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard og materialkvalitet. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan promenadens helhetlige utforming sikres. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Promenaden skal ha en minimum bredde på 15 m i hele sin lengde. Fri ferdselssone på minimum 5,0 m skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som for eksempel store sittetrinn/trapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av kajakk, kano og lignende der det er mulig langs promenaden i feltet f_GKG2 og der disse ikke kommer i konflikt med § 3.8. Det skal anlegges stiger fra elv opp på land med avmerkede områder for livbøyer langs elvefronten. Det må sikres at materialene til bordgangen ikke lekker miljøgifter eller kreosot. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt i § 5.7.

§ 5.4 Kjøreveg

o_SKV1 – o_SKV5 er regulert til offentlig kjøreveg eller som avkjørsler til eiendommer. Disse skal opparbeides med de bredder som ligger i plankartet.

§ 5.5 Fortau

o_SF1 – o_SF3 er offentlige fortau. Disse skal opparbeides med de bredder som ligger i plankartet.

§ 5.6 Torg

f_ST torget skal opparbeides med de bredder som er angitt på plankartet og som en helhetlig plan med utgangspunkt i prinsippene i "Byromsprogrammet", datert 18.05.17. Torget skal utgjøre et plassrom og tilrettelegges for ulike aktiviteter gjennom hele året. Torget skal være felles for alle boligene innenfor reguleringsplangrensen. Arealet skal være allment tilgjengelig, ihht tinglyst avtale.

Torget skal være bilfritt, men kjørbart for varelevering, utrykningskjøretøy, beredskap og snøbrøyting. Det skal legges vekt på høy standard ved utforming og materialvalg. Det tillates ikke bruk av asfalt eller betong som dekke. Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at torget gis en helhetlig utforming og slik at utsikt ut mot elva ikke hindres.

§ 5.7 Gatetun kombinert med grønnstruktur

f_GKG1 – f_GKG10 skal opparbeides som gågate, gatetun eller beplantning/møbleringssone og ta utgangspunkt i prinsippene i "Byromsprogrammet", datert 18.05.17. Områdene skal være felles for alle boligene innenfor reguleringsplangrensen. Arealet skal være allment tilgjengelig. Gatetunene skal være kjørbare slik at de gir atkomst for utrykningskjøretøy, beredskap, snøbrøyting og varelevering.

§ 5.8 Gang-/sykkelveg

o_SGS1 – o_SGS7 er offentlige gang- og sykkelveger og skal opparbeides med de bredder som vist i plankartet.

§ 5.9 Gangveg/gangareal

Felt SGG1 og o_SGG2 (Vertikalnivå 3 – over grunnen) skal utformes med utgangspunkt i prinsippene i "Byromsprogrammet" datert 18.05.17. Videre skal man sikre krav og føringer gitt i § 3.7 og § 3.8. For øvrig gjelder bestemmelsene som angis om felt #VU3 og #VU8 i § 9.1.

§ 5.10 Annen veggrunn – grøntareal

o_SVG1 – o_SVG11 kan nyttes til mur, skjæringer og fyllinger, beplantning og belysning samt til snøopplag. I område for annen veggrunn kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å sikre tilstrekkelig sikt. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.

o_SVG8 skal for øvrig fungere som regnbed/overvannsgrøft og beplantes med robust vegetasjon tilegnet formålet.

§ 5.11 Adkomster

Adkomster er vist med piler på plankartet.

§ 5.12 Varelevering

Det tillates varelevering fra f_GKG1, f_GKG4, f_GKG6, f_GKG7, f_GKG8 og f_GKG9 forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet ihht gjeldende skiltforskrift.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Friområde

Friområdene o_GF skal etableres for allmennheten. Områdene skal tilrettelegges for opphold, opplevelse og aktivitet knyttet til friluftsliv.

§ 6.2 Naturområde – grønnstruktur

For naturområdet på Øya o_GN1 gjelder: Terrenget skal utformes med utgangspunkt i prinsippene i "Byromsprogram", datert 18.05.2017. Videre skal man sikre ivaretagelse av krav og føringer gitt i § 3.7 og § 3.8. Det tillates ikke hogging av trær eller busker og tilplantning av nye arter eller iverksetting av terrenginngrep. Det tillates kun felling av trær i forbindelse med nødvendig skjøtsel og vedlikehold. Innenfor samme område er det ikke tillatt med allmenn ferdsel, unntatt i forbindelse med nødvendig skjøtsel og vedlikehold. Innenfor området o_GN1 tillates mindre justering av formålgrensener mot vassdraget i forbindelse med byggesak, som følge av detaljprosjektering eller nødvendige sikringstiltak.

For naturområdet o_GN2 gjelder: Kantsoner mot elva skal etableres og utvikles mest mulig naturlig og i tråd med krav og føringer gitt i § 3.8. Ved bygging av gang- og sykkelveg SGS6 skal det fylles minst mulig inn på naturområde GN2 ved bruk av natursteinsmur ned mot vika i dette området. Utover dette tiltaket tillates det ikke innenfor området GN2 oppføring av bygninger eller plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, hogging av trær eller busker og tilplantning av nye arter eller iverksetting av terrenginngrep, anlegg av vegger eller parkeringsplasser.

§ 6.3 Turveg

Turvegen i felt o_GT1 – o_GT3 (Vertikalnivå 3 – over grunnen) skal utformes med utgangspunkt i prinsippene i "Byromsprogram" datert 18.05.2017. Videre skal krav og føringer gitt i § 3.7 og § 3.8 ivaretas. For øvrig gjelder bestemmelsene som angis om felt #VU3, #VU5 og #VU8 i § 9.1.

§ 6.4 Park

Parken f_GP skal opparbeides med utgangspunkt i prinsippene i "Byromsprogram", datert 18.05.2017. Parken skal utformes på en estetisk tiltalende måte med vegetasjon og benker for opphold. Det er ikke tillatt å sette opp bygg på området. Unntak er mindre bygg som naturlig er knyttet til formålet. Parken kan bestå av mindre enheter, men må da være koplet opp mot hverandre med god tilknytning. Plassen(e) skal gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper. Parken skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 7.1 Småbåthavn

Småbåthavn VS kan benyttes til brygger, båtopptrekk, inkludert manøvreringsareal for båt. Flytebrygger og kaier skal være åpne for allmennheten. Det tillates ikke fast eller midlertidig opplagring av båter. Det tillates mudringsarbeider etter godkjent tiltaksplan.

§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

I friluftsområde i sjø og vassdrag som blir berørt av anleggsdriften, skal det tilstrebes en istandsetting som gir samme kvalitet som før inngrepene.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 Bevaring naturmiljø (H560)

All vegetasjon i vann og på land innenfor områdene H560_1 og H_560_2 er fredet mot skade og ødeleggelse. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøforholdene, herunder tilplanting av nye arter, oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, oppfylling, planering og lagring av masse, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidler. Felling av trær, busker og lignende tillates kun i forbindelse med nødvendig skjøtsel og vedlikehold.

Innenfor området H560_1 er det ikke tillatt med småbåter, kajaker, kano og lignende. Innenfor området H560_2 tillates småbåter, kajaker, kano og lignende (f.eks. ved fiske) så lenge naturen og dens biologiske funksjon ikke skades. Det tillates ikke fortøyning av småbåter, kajaker, kano og lignende til bordgangen i område f_GKG3, og inntil kantvegetasjonen langs elva. Det skal settes opp vassdragsskilt, som opplyser hvilke områder som er tilgjengelige for ferdsel og opphold. Skiltene skal plasseres slik at de er godt synlige, og faller naturlig inn i synsfeltet for dem det retter seg mot. De må ikke skjules i vegetasjon, oppstikkende terrengformasjoner eller andre hindringer.

Innenfor begge hensynssonene kan det, av landskapshensyn og hensyn til god vanngjennomstrømning mellom øy og land, tillates mudringsarbeider etter godkjent tiltaksplan.

§ 8.2 Faresone 200-årsflom (H320)

All ny bygningsmasse for varig opphold, inkludert garasjeanlegg og nye tekniske installasjoner innenfor faresonene skal sikres mot flom opp til kote +105,9 (= 200-årsflom) med tillegg av 0,3 m sikring.

§ 9 Bestemmelsesområder

§ 9.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#VU1

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankart, #VU1 skal det etableres et anlegg for naturlig rensing av overvannet. Det tillates mindre justering av bestemmelsesgrensen i forbindelse med byggesak, som følge av detaljprosjektering. Høydeforskjellen skal tas opp i ulike terskler der vannet ledes gjennom. Planter med rensende egenskaper skal benyttes.

#VU2

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankart, #VU2 skal det etableres adkomst til Nitelva bru med trapper og heis. Trapp og heis plasseres slik at de ikke er til hinder for passasje under Nitelva bru. Ved detaljprosjektering av trapp og heis, tillates justeringer av plasseringer innenfor bestemmelsesområdet.

#VU4

Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankart, #VU4_1 – #VU4_7 tillates utkraging over vannareal.

#VU3, #VU5 og #VU8

Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankart, #VU3, #VU5 og #VU8 skal det

etableres gangbruer. Gangbruene skal utformes i tråd med retningslinjer i "Byromsprogrammet" datert 18.05.17, med minimumsbredde for gangbane på 3,0 m. Videre skal krav og føringer gitt i § 3.8 b ivaretas. Ved detaljprosjektering av bruer, tillates justeringer av trasé innenfor bestemmelsesområdet. Gangbruene skal kunne brøytes maskinelt. Gangbrua i #VU5 kan anlegges som bordgang av treverk. Gangbrua i #VU8 skal ha fri seilingshøyde tilsvarende 0,5 m over beregnet vannstand for 200-års flom – gjelder fortrinnsvis langs elvas dypål.

For å minimere negativ påvirkning på flomvannstanden skal det ved utforming av gangbruene benyttes tynne stålsøyler hvor fundamenteringen ikke stikker opp over eksisterende elvebunn. Innenfor bestemmelsesgrensene, #VU5 – #VU8 tillates ikke bruk av rekkverk med liten lysåpning mellom spiler og som ved en 200-årsflom kan fange opp drivgods og virke oppstuvende.

#VU6 og #VU7

Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankart, #VU6 og #VU7 skal det etableres utsiktsplasser med tilhørende møblering.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§10.1 Rammetillatelse:

1. Før det gis rammetillatelse, skal allmennhetens ferdselsrett til og gjennom planområdet være sikret i tinglyst avtale.
2. Før det gis rammetillatelse, skal det foreligge en godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan.
3. Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres hvordan kravene i støyretningslinjen T - 1442/2012: Retningslinjer for støy er tenkt oppfylt.
4. Før rammetillatelse gis skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200, godkjent av Hovedutvalg for tekniske tjenester/planutvalget for aktuelt felt som viser sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer.
5. Før rammetillatelse gis skal det for aktuelt felt utarbeides sol- og skyggediagrammer for jevndøgn samt midtsommer, dette for å vurdere konsekvenser for uteoppholdsarealer. Det tas utgangspunkt i følgende ved saksbehandling; minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer skal ha sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
6. Før det kan gis rammetillatelse for etablering av barnehage eller virksomheter større enn 1 000 m² BRA skal det utarbeides en mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Planen skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og biltrafikk og dokumentere følgende: antall ansatte, besøksintensitet, omfang av varelevering og godstransport, transport inn og ut av virksomheten (personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport), fordeling av transport gjennom døgnet, fordeling av virksomhetens samlede transport pr transportmiddel og vurdere behovet for tiltak som vil redusere biltrafikk til området.
7. Før det gis rammetillatelse for omsøkt bebyggelse skal det foreligge en godkjent plan for estetikk med beskrivelse, referansebilder, material- og fargeprøver for valg av fasademateriale.
8. Før det gis rammetillatelse skal nødvendig barnehage- og skolekapasitet være på plass.

9. Før det gis rammetillatelse for felt BKB3, BBH (barnehage), GP (park) og felt BKB4 skal det redegjøres for hvordan hensynet til god vindkomfort er ivaretatt.
10. Før det gis rammetillatelse, skal det foreligge en tiltaksplan ihht Forurensningsforskriften (FOR 2004-06-01 nr.931, kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider). Tiltaksplanen skal beskrive de konkrete tiltak som må gjøres for å oppnå miljømålene for området:
 - Det skal ikke forekomme forurensning på tomten som kan være helseskadelig eller ha andre negative konsekvenser for brukerne.
 - Det skal ikke forekomme spredning av forurensning fra eiendommen slik at det har miljøskadelige konsekvenser for omkringliggende område eller resipienten, Nitelva.
 - Grunnarbeidene skal utføres på en slik måte at håndtering og disponering av massene ikke har varige negative helse- eller miljøkonsekvenser.
 - Tiltaksarbeidene i Nitelva skal utføres slik at spredning av forurensete sedimenter unngås.
11. Før det gis rammetillatelse for aktuelt felt til tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent byggeplan for den del av VA-anlegget som tiltaket er avhengig av, helt fram til hovedledningsnett.
12. Før det gis rammetillatelse for aktuelt felt til tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent byggeplan for vei.

§10.2 Igangsettingstillatelse:

1. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet, skal rundkjøringen i Strømsveien, inkludert fortauet i o_SF1 være ferdig opparbeidet ihht godkjent byggeplan. Gang- og sykkelvegen på nordsiden av Strømsveien ivaretas i reguleringsplanen for fv. 381 Strømsveien – gang- og sykkelveg, PlanID 531.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for aktuelt byggefelt, skal det fremlegges geoteknisk rapport som vurderer fare for ras i området samt eventuelt skisserer avbøtende tiltak.
3. Før det gis igangsettingstillatelse for aktuelt felt til utfylling og/eller masseuttak i vassdrag, skal det foreligge tillatelse til dette ihht forurensningsloven.
4. Før det gis igangsettingstillatelse til bygg innenfor aktuelt felt, må det dokumenteres at byggegrunnen/utfylte masser er stabile.
5. Før det gis igangsettingstillatelse for aktuelt felt, skal det redegjøres for hvordan krav og føringer gitt i § 3.5 – 3.8 og § 3.20 er tenkt oppfylt.

§10.3 Brukstillatelse:

1. Før det gis brukstillatelse for byggefelt BKB1 – BKB10, skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i vassdraget være restaurert etter eventuelle skader.
2. Utbyggingsrekkefølgen skal skje ihht faseplanen, jfr. § 3.21.
3. Før det gis brukstillatelse for byggefelt BKB1, BKB2 og BKB10, skal uteoppholdsarealer, inkludert tilstøtende fortau (o_SF2, o_SF3), gang- og sykkelveg (o_SGS3, o_SGS4, o_SGS5), gateparkering, veg (o_SKV2), gatetun (f_GKG1), torg (f_ST), vannrenseanlegg (#VU1), promenade (f_GKG2) (nordligste del), adkomst til Nitelva bru med trapper og heis (#VU2) og øy (o_GN1) være opparbeidet ihht godkjent byggeplan og utomhusplan.

4. Før det gis brukstillatelse for bolig nr 501, skal barnehagen med tilhørende arealer i BBH være ferdigstilt ihht godkjent byggeplan og utomhusplan.
5. Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor byggefelt BKB3, BKB4, BKB5 eller BKB6 skal tilstøtende kantsoner mot elveløp, inkludert revevegetering av disse være opparbeidet ihht godkjent byggeplan og utomhusplan.
6. Før det gis brukstillatelse for mer enn 30 000 m² BRA bebyggelse innenfor byggefelt BKB3, BKB8 og BKB9, skal gangbru (#VU3), parken (f_GP), inkludert promenade – bordgang (f_GKG3), og tilstøtende kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV3) være opparbeidet ihht godkjent byggeplan og utomhusplan.
7. Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt BKB3, BKB8 eller BKB9 skal uteoppholdsarealer, hele gang- og sykkelveg o_SGS5 og o_SGS6, hele kjøreveg o_SKV5 og gatetun (f_GKG4 – f_GKG7) være opparbeidet ihht godkjent byggeplan og utomhusplan.
8. Før det gis brukstillatelse for mer enn 20 000 m² BRA bebyggelse innenfor byggefelt BKB4, BKB5, BKB6 og BKB7, skal bordgang (#VU5), utsiktsplasser (#VU6 og #VU7) med tilhørende møblering og gangbru (#VU8) til motsatt elvebredd, være opparbeidet ihht godkjent byggeplan og utomhusplan.
9. Før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt BKB4, BKB5, BKB6 eller BKB7, skal uteoppholdsarealer, gatetun (f_GKG8 – f_GKG10) være opparbeidet ihht godkjent byggeplan og utomhusplan.
10. Før det gis brukstillatelse for byggefeltene som grenser til elvepromenaden (f_GKG2, f_GKG3) og det sentrale strøket (f_GKG4), skal kunstutsmykking plasseres som angitt i byromsprogrammet.
11. Før det gis brukstillatelse innenfor felt BKB1, BKB2, BKB6, BKB7, BKB8, BKB9 og BKB10, skal det dokumenteres at krav til støynivå oppfylles.
12. Før det gis brukstillatelse til første leilighet innenfor felt BKB3 – BKB9, skal det være etablert lokale støyskjermingstiltak på fasade og/eller uteplass for eksisterende boliger nærmest planlagt rundkjøring.
13. Før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent dokumentasjon av VA-anlegget som tiltaket er avhengig av, helt fram til hovedledningsnettet.