

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til: **OMRÅDEREGULERING FOR FJERDINGBY** jf. plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7

Forslag til reguleringskart er datert: 14.05.2018

Forslag til bestemmelser er datert: 14.05.2018

Plan nr.: 216

Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret i Rælingen den 13.06.2018.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 14.05.2018.

§ 2 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Fjerdingby i henhold til kommunedelplanen, slik at sentrale områder kan bygges ut med boliger, næring og tjenesteyting og det kan etableres et sentralt torg.

§ 3 Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1, under terreng:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Parkering

Vertikalnivå 2, på terreng:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig (blokkbebyggelse) felt Bb, Ca
 - Bolig (rekkehus) felt Cb, Cc
 - Barnehage felt Ba
 - Offentlig / privat tjenesteyting (skole) felt Ae, Ea, Ed
 - Offentlig / privat tjenesteyting (institusjon - omsorgsboliger) felt Ec
 - Offentlig / privat tjenesteyting (administrasjon) felt Eb
 - Offentlig / privat tjenesteyting (idrett) felt Ad
- Kombinert bebyggelse og anlegg
 - Bolig, forretning, offentlig / privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse), bevertning felt Aa
 - Bolig, offentlig / privat tjenesteyting (kultur, helse, idrett), bevertning felt Ab
 - Bolig, forretning, kontor felt Ac

- Bolig, offentlig / privat tjenesteyting felt D
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjørevei felt V1 – V5
 - Torg felt T
 - Fortau, gangvei
 - Gangareal felt G
- Grønnstruktur
 - Friområde felt F1 – F4
 - Vegetasjonsskjerm
- LNF-område
 - Landbruk
- Hensynssone
 - Bevaring av naturmiljø
 - Frisikt
- Bestemmelsesområde anlegg- og riggområde

§ 4 Plankrav

Det forutsettes detaljregulering for:

- Utbygging av område Ac, Ca, Cb, Cc , D og Ed.
Feltene Cb og Cc skal detaljreguleres samlet og skal også omfatte felt F4.
- Større utbygginger av feltene Ad, Ae, Ea, Eb og Ec, dersom eksisterende bebyggelse rives.

§ 5 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 5.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan for planområdet datert xx.xx.2018 er retningsgivende for utbygging av området. Andel beplantet areal skal være minst like høyt som vist i illustrasjonsplanen.

§ 5.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal følgende innsendes:

- Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500
Utomhusplanen skal vise:
 - Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen
 - Arealer for lek og opphold, gangveier, sykkelparkering, trafo og uteboder, renovasjon
 - Kjøreveier og parkeringsareal
 - Belysning
 - Kotehøyder for eksisterende og planlagt terreng, samt trapper og murer
 - Ny vegetasjon og eksisterende trær som skal bevares
 - Materialbruk
 - Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
 - Tilgjengelighet for bevegelseshemmede
 - Tilgjengelighet for brannvesenet
 - Areal for snølagring

- Overvannshåndtering, bl.a. vist ved punkthøyder og fallpiler
Ved rammesøknad for utbyggingen på felt Aa og/eller Ab skal utomhusplanen også omfatte hele torget. Utomhusplan for torget skal være i målestokk 1:200.
- Redegjørelse for ivaretagelse av miljøkrav i prosjektet (jf. §§ 5.3 – 5.5)
- Redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen med illustrasjoner og skisser beskriver som viktige valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Det skal redegjøres for materialvalg og belysning.
- Ved rammesøknad for felt Ab skal det også redegjøres for konsekvensene for dagslys i undervisningsrom i Marikollen ungdomsskole, basert på en dagslysberegning.
- Ved rammesøknad for tiltak i felt F2 skal det dokumenteres at flomveier og grøfter er sikret mot erosjon slik at det unngås skader på tilliggende bebyggelse ved høy vannhastighet.
Det skal også dokumenteres at nærliggende bygg og installasjoner er sikret mot setningsskader.
- Plan for anleggsperioden, som angir:
 - Trafikkavvikling
 - Sammenhengende, evt. midlertidige traséer for fotgjenger og syklist
 - Tilgjengelighet for brann- og beredskapskjøretøy
 - Massehåndtering
 For tiltak i felt F2 skal det også redegjøres for tiltak mot erosjon i anleggsperioden.
- Matjordlag som omdisponeres innenfor planområdet skal om mulig tas av og brukes til matproduksjon andre steder i kommunen.

I forbindelse med detaljregulering av C-feltene skal det redegjøres for følgende:

- Gjennomførte grunnundersøkelser og dokumentasjon av nødvendig stabilitet.
- Innmåling og sikring av hovedvannledningen gjennom området.

§ 5.3 Støy

- Støynivået på uteoppholdsareal og fasade skal på søknadstidspunkt tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.
- Etablering av støyfølsomme formål i rød støysone kan tillates på følgende vilkår:
 - Støynivået på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsarealer avsatt til lekeplass/nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.
 - Kravene til innendørs støynivå, inneklimate og luftkvalitet skal være tilfredsstillende.
 - Minimum ett soverom og ett oppholdsrom skal ligge mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade).
 - Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivare tatt.

§ 5.4 Overvannshåndtering

- Overvann skal håndteres i planområdet ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Ved rammesøknad skal det redegjøres for overvannsløsning.
- Det skal etableres trygge flomveier som leder flomvannet trygt gjennom planområdet, ut av sentrum og slik at det ikke blir skade på nærliggende området utenfor planområdet.

§ 5.5 Vegetasjon

- Ved nyplantinger skal det fortrinnsvis benyttes hjemmehørende arter, som allerede finnes i området.
- Tak/dekker må dimensjoneres for stedvis beplantning av busker og mindre trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype.

§ 5.6 Nærlekeplasser

Innenfor hvert delområde med boliger skal det innpasses lekeplasser tilpasset barn fra 1 til 6 år. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret og adkomst skal være universelt utformet.

§ 5.7 Skilting

Skilting på fasade skal tilpasses bygningens arkitektur og materialbruk og kommunale retningslinjer.

Vertikalnivå 1:

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Under torget (felt T) skal det etableres underetasje for parkering i tilknytning til underetasjer for tilliggende byggefelt. Arealet skal være privat.

Vertikalnivå 2:

§ 7 Bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg

§ 7.1 Utnyttelse

- Utnyttelsen er angitt som maks. m² BRA for hvert byggefelt
 - Felt Aa 9.900 m²
 - Felt Ab 8.600 m²
 - Felt Ac 7.400 m²
 - Felt Ad 2.000 m²
 - Felt Ae 9.000 m²
 - Felt Ba 800 m²
 - Felt Bb 12.600 m²
 - Felt Ca 10.000 m²
 - Felt Cb, Cc 5.200 m²
 - Felt D 3.700 m²
 - Felt Ea 12.900 m²
 - Felt Eb 9.100 m²

- Felt Ec 800 m²
- Felt Ed 15.000 m²

- Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 0,5 og 1,5 meter over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50 %.
For felt Aa, Ab, Ba og Bb regnes ikke balkonger og overdekket uteareal med i BRA. Parkering på bakkeplan og parkeringsarealer helt eller delvis under terreng regnes heller ikke med i BRA for disse feltene.

§ 7.2 Plassering

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense med unntak av felt Ec og Ed.
Der det ikke er vist egen byggegrense for anlegg under bakken, tillates disse trukket ut til formålsgrense.
- Innenfor formål bebyggelse og anlegg tillates fasadeelementer som balkonger, terrasser, karnapper, baldakiner og lignende utkraget over byggegrense. Maks. utkraging over byggegrense skal være 1 meter, med mindre annet er fastsatt i bestemmelse for det enkelte byggefelt.
- Avfallsbeholdere, trafoer og mindre boder / overbygginger for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

§ 7.3 Avkjørsler

Feltene skal ha avkjørsler som vist på plankartet. Plassering av avkjørslene tillates justert i forbindelse med rammesøknad.

§ 7.4 Parkering

- Det skal sikres parkeringsplasser for bil og sykkel etter følgende norm:

Formål	Maks. plasser bil	Min. plasser sykkel	Min. plasser tilrettelagt for lading av el-bil	Min. plasser tilrettelagt for fremtidig lademulighet for el-bil
Blokkbebyggelse	1 pl./enhet	2 pl./enhet	20 % av plassene	Samtlige plasser
Rekkehusbebyggelse	1,5 pl./enhet	2 pl./enhet	20 % av plassene	Samtlige plasser
Dagligvareforretning	1,7 pl./100 m ²	1 pl./100 m ²	10 % av plassene	10 % av plassene
Forretning	1,7 pl./100 m ²	1 pl./100 m ²	10 % av plassene	10 % av plassene
Kontor	1 pl./100 m ²	2 pl./100 m ²	10 % av plassene	10 % av plassene
Idrett/trim	1 pl./100 m ²	0,5 pl./100 m ²	10 % av plassene	10 % av plassene
Skole	0,7 pl./årsverk	5 pl./årsverk	10 % av plassene	10 % av plassene

Barnehage	1,5 pl./årsverk	3 pl./årsverk	10 % av plassene	10 % av plassene
Beverting	3 pl./10 seter	1 pl./10 seter	10 % av plassene	10 % av plassene
Annen tjenesteyting	1 pl./100 m ²	1 pl./100 m ²	10 % av plassene	10 % av plassene

- For boligblokker og næringsbebyggelse gjelder:
 - Bilparkering skal i hovedsak ordnes i underjordiske anlegg. Gjesteparkering kan tillates etablert på bakkeplan. Min. 5 % av bilplassenes skal reserveres forflytningshemmede.
 - Sykkelparkering til beboere skal ordnes i underjordisk eller lukket anlegg. Gjesteparkering for sykler skal ordnes nær innganger.
- Min. 20 sykkelplasser til felt Aa og Ab skal innpasses på torget (felt T).

§ 7.5 Leiligheter og bokvalitet

- Alle felt med boliger skal ha variasjon i leilighetsstørrelser.
- Blokkbebyggelse i alle felt skal ha følgende leilighetsfordeling:
 - Ingen leiligheter skal være mindre enn 45 m² BRA
 - Maks. 20 % av leilighetene kan være på 45 - 50 m² BRA
 - Min. 20 % av leilighetene skal være på 75 m² BRA eller større
- Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.
- Boliger i A-feltene skal ha uteareal (MUA) på min. 25 m² pr. boenhet. Boliger i øvrige felt skal ha uteareal på min. 50 m²/boenhet. Til uteareal kan regnes areal på terreng/ lokk, takterrasser og maks 10 m² av private uteplasser. Areal som ligger i rød eller gul støysone, og areal som er brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i MUA.
- Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg.

§ 7.6 Utforming og estetikk

- Innenfor hvert delfelt skal området fremstå med en helhetlig bebyggelse og med uteoppholdsareal med god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- Utearealer skal opparbeides med holdbare, miljøvennlige materialer av god kvalitet. Prefabrikerte betongvarer tillates ikke. Deler av utearealene skal beplantes.
- Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt med koter på plankart.
- Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takflater som ikke benyttes til uteoppholdsareal og som er eksponert fra annen sentrumsbebyggelse skal ha sedum eller lignende. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 7.7 Felt Aa

- Mot torget (felt T) er byggegrense lik byggelinje.
- Fasader mot torget og Øvre Rælingsveg skal bestå av mest mulig vindusfelter og det tillates ikke større tette felter. Fasader i næringsetasjene skal ha en materialbruk som skiller seg fra materialbruk på de øvre boligetasjene, og utformes med en tydelig avgrensning mot boligetasjene. Utformingen skal ta sikte på å redusere byggets høydevirkning. Lange fasader skal brytes opp.
- Bebyggelsen skal ha variasjon av fasadematerialer, med min. 60 % tre. Materialene skal ha lengst mulig vedlikeholdsintervall. Fasader i 1.etasjer skal utføres i Setrobuste materialer, spesielt rundt inngangspartier og mot felles uteareal. Bebyggelsen skal ha dempede farger.
- Takterrasse skal ikke ligge nærmere gesims enn 1 meter, og høyde på rekkverk skal ikke være mer enn 0,9 meter over gesims.
- Det skal innpasses min. 1 nærlekeplass tilpasset barn fra 1- 6 år.
- I delfelt med angitt kotehøyde k+ 208,2 og k+ 211,3 gjelder: Innenfor de øverste 3 meter tillates kun takoppbygg for heishus samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg kan maks. utgjøre 25 % av underliggende takflate.
- Gulvet i 1. etasje skal ligge i nivå med tilliggende del av torget (felt T).
- Balkonger mot indre gårdsrom på tak tillates strukket inntil 2,3 meter ut over fasadeliv.
- De nedre etasjene, opp til kote k+195,5, skal benyttes til forretning eller andre publikumsrettede formål. Forretningene skal ha hovedinnganger fra torget (felt T).
- I bebyggelsen over kote k+195,5 skal det kun innpasses boliger.
- Parkering skal ordnes i underetasje med innkjøring fra Tangerudvegen (V3).
- Varelevering skal skje med innkjøring fra Tangerudvegen, med snumulighet i rundkjøring.
- Det tillates kun helt nedgravde avfallsbeholdere i området. Det skal velges en løsning som er lite arealkrevende over bakken, og området skal skjermes mest mulig fra annet uteoppholdsareal.

§ 7.8 Felt Ab

- Mot torget (felt T) er formålsgrense lik byggelinje, og mot Øvre Rælingsveg (felt V1) er byggegrense lik byggelinje opp til k+198,5. Mot torget tillates imidlertid stedvis tilbaketrekning for å sikre variasjon i fasadelivet mot torget.
- Fasader mot torget og Øvre Rælingsveg skal bestå av mest mulig vindusfelter og det tillates ikke større tette felter. Fasader i næringsetasjene skal ha en materialbruk som skiller seg fra materialbruk på de øvre boligetasjene, og utformes med en tydelig avgrensning mot boligetasjene. Utformingen skal ta sikte på å redusere byggets høydevirkning. Lange fasader skal brytes opp.
- Bebyggelsen skal ha variasjon av fasadematerialer, med min. 60 % tre. Materialene skal ha lengst mulig vedlikeholdsintervall. Fasader i 1.etasjer skal utføres i robuste materialer, spesielt rundt inngangspartier og mot felles uteareal. Bebyggelsen skal ha dempede farger.
- Takterrasse skal ikke ligge nærmere fasadeliv enn 1 meter, og høyde på rekkverk skal ikke være mer enn 0,9 meter over gesims.
- Det skal innpasses min. 1 nærlekeplass tilpasset barn fra 1- 6 år.

- I delfelt med angitt kotehøyde k+213 og k+214,5 gjelder: Innenfor de øverste 3 meter tillates kun takoppbygg for heishus samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg kan maks. utgjøre 25 % av underliggende takflate.
- Gulvet i 1. etasje skal ligge i nivå med tiliggende del av torget (felt T).
- Balkonger mot indre gårdsrom på tak tillates strukket inntil 2,3 meter ut over fasadeliv.
- De nedre etasjene, opp til kote k+198,5, skal benyttes til offentlig/ privat tjenesteyting og bevertning. Virksomhetene skal ha hovedinnganger fra torget (felt T).
- Parkering skal ordnes i underetasje med innkjøring fra Tangerudvegen (felt V3).
- Det tillates kun helt nedgravde avfallsbeholdere i området. Det skal velges en løsning som er lite arealkrevende over bakken, og området skal skjermes mest mulig fra annet uteoppholdsareal.

§ 7.9 Felt Ac

- Det skal etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse langs felt F2 fra Øvre Rælingsveg til felt Bb.
- Det skal videre etableres minst én offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Bjørnholthagan (V2) gjennom felt Ac og videre til felt F2.
- Terrenget kan fylles opp i henhold til illustrasjonsplanen vedlagt planforslaget.

§ 7.10 Felt Ad

Området skal utformes slik at varelevering kan kjøre rundt Marikollhallen, for å unngå rygging på torget.

§ 7.11 Felt Ba

- Tomten skal organiseres slik at atkomst for varelevering og parkering skiller tydelig fra barnehagens utearealer.
- Utearealene skal opparbeides med sikte på variert lek. Deler av arealet skal ha vegetasjon. Det skal benyttes holdbare, miljøvennlige materialer av høy kvalitet.
- Langs feltgrensen i nord skal det innpasses gangforbindelse mellom vei V4 og Bjørnholthagan.

§ 7.12 Felt Bb

- Plankartet viser byggegrensener for bebyggelse over bakken og for parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan.
- Bebyggelsens hovedfasader over bakken skal ha en min. avstand på 15 meter.
- Bebyggelsen skal ha variasjon av fasadematerialer, med min. 60 % tre. Materialene skal ha lengst mulig vedlikeholdsintervall. Fasader i 1.etasjer skal utføres i robuste materialer, spesielt rundt inngangspartier og mot felles uteareal. Bebyggelsen skal ha dempede farger.
- 1. etasje mot vei V4 skal ligge min. 0,5 meter over gatenivå.

- Balkonger kan understøttes forutsatt at bæringen utformes som en del av hovedbygget. Utkragede balkonger tillates ikke mot tilliggende vei (V4).
- Takterrasse skal ikke ligge nærmere gesims enn 1 meter, og høyde på rekkverk skal ikke være mer enn 0,9 meter over gesims.
- Innenfor de øverste 3 meter tillates kun takoppbygg for heishus samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg kan maks. utgjøre 25 % av underliggende takflate.
- Leiligheter i 1. etasje mot felles utearealer skal ha private uteplasser på bakkeplan.
- Gjennom området skal det etableres et sentralt uteareal med gangvei frem til felt Ac. Herfra skal det sikres tilknytning til gangvei gjennom felt Ac til Øvre Rælingsveg (kfr. rekkefølgebestemmelse §12).
- Utearealene skal opparbeides med vegetasjon, plener, faste dekker, lekeplasser, belysning og sitteplasser. Det skal benyttes holdbare, miljøvennlige materialer av høy kvalitet. Asfalt kan tillates arealer som skal være kjørbare.
Min. 30 % av uteoppholdsarealet ha beplantning, slik området får et grønt preg.
- Det skal etableres utvendige gangforbindelser mellom ulike nivåer for felles utearealer. Det skal gjøres tiltak for å begrense høydevirkningen av terrengmurer internt på området.
- Det skal innpasses min. 2 nærlekeplasser tilpasset barn fra 1- 6 år.
- Bebyggelse mellom ny vei (felt V4) og det sentrale utearealet/gangforbindelsen mot felt Ac skal ha innganger fra både veien og det sentrale utearealet/gangforbindelsen.
- Areal mellom vei V4 og tilstøtende bebyggelse skal utformes som utvidelse av det offentlige rommet/fortauet langs vei V4 og ha fast dekke.
- Det tillates kun helt nedgravde avfallsbeholdere i området. Det skal velges en løsning som er lite arealkrevende over bakken, og området skal skjermes mest mulig fra annet uteoppholdsareal.

§ 7.13 Felt Cb, Cc og felt F4

- Feltene skal detaljreguleres samlet (jf. § 4).
- Det skal innpasses en gang- / trappeforbindelse mellom vei V4 og Bjørnholthagan.
- Kollen med vegetasjon nord for Bjørnholt gård sydøst i feltet, skal bevares som del av utearealet.
- Fra vei V4 skal det etableres mulighet for gangforbindelse mot landbruksområdet i nordøst, for mulig videreføring til Nedre Rælingsveg (kfr. §10).

§ 7.14 Felt D

- Området tillates også benyttet til parkering.
- Endelig bruk av området avklares ved detaljregulering.

§ 7.15 Felt Ea

- Feltet skal ha atkomst fra Bjørnholthagan som vist på plankartet. Fra denne skal det også sikres videre atkomst til ny skole i felt Ed.

§ 7.16 Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Kjørevei med fortau, gangvei, annen veggrunn felt V1 – V5

- Regulerte kjøreveier V1 - V4 med tilhørende fortau og gangarealer skal være offentlige.
- I Øvre Rælingsveg ved felt Ac og i Bjørnholthagan mot felt Ec skal det opparbeides kollektivholdeplasser (o_SKH). Stoppestedene skal utformes som kantstopp.

§ 8.2 Kjørevei felt V5

- Kjøreveg V5 er privat atkomstvei til felt Bb.
- Traséen tillates juster i forbindelse med rammesøknad for bebyggelse i felt Bb.

§ 8.3 Gangareal Felt G

- Arealet skal være offentlig
- Arealet skal utformes slik at det sikrer forbindelse mellom torget og tilliggende idrettsareal i sydvest og videre til felt Ae (ungdomsskolen).
- Arealet skal ha undervarme.

§ 8.4 Torg

- Torget skal være offentlig.
- Det skal legges vekt på god formgivning slik at området fremstår som et attraktivt, funksjonelt og godt byrom. Området kan benyttes til uteservering, opphold og lek, og skal kunne fungere som en møteplass ved tilstelninger. Det skal innpasses sittemuligheter og belysning tilpasset byrommet. Deler av torget skal beplantes.
- Torget skal opparbeides med holdbare, miljøvennlige materialer av god kvalitet. Terrengtilpasninger skal skje ved skråninger, murer og trapper som ikke utløser krav om rekkverk.
- Det skal etableres min 20 sykkelparkeringsplasser på torget. Det tillates kjøring for service og beredskap, men det tillates ikke bilparkering på torget.
- Torget omfatter en sone mellom felt Aa og Ad. Denne skal utformes slik at den muliggjør kjøring for varelevering og brann- og redningskjøretøy.
- Underetasjer til tilliggende felt Aa og Ab tillates strukket ut under torget (kfr. §5).

- Overvann skal primært ledes på overflaten via hjelpesluk til underjordisk magasin. En mindre andel overvann tillates ledet på overflaten til grønt lavpunkt syd for Tangerudvegen. Det skal tilstrebes å forsinke overvannet på overflaten, slik at dette kan utnyttes som en ressurs på torget.
- Torget skal ha undervarme.

§ 9 Grønnstruktur

Friområdene F1, F2 og F3 skal være offentlige.

§ 9.1 Felt F1

- Feltet skal opparbeides med arealer for lek i tilknytning til torget. Min. 50 % av arealet skal opparbeides grønt.
- Feltet skal opparbeides med holdbare, miljøvennlige materialer av høy kvalitet. Prefabrikerte betongvarer tillates ikke.

§ 9.2 Felt F2

- I felt F2 kan terrenget fylles opp i henhold til illustrasjonsplanen vedlagt planforslaget. Det tillates felling av eksisterende vegetasjon, dersom dette er nødvendig for oppfyllingen.
- Det nye terrenget skal formes med et tydelig lavbrekk som skal lede overvann fra områdene sydvest for Øvre Rælingsveg, gjennom (og fra) områdene nordøst for Øvre Rælingsveg og videre nedover i ravinen.
- På ravinen skal det etableres en sikker flomvei som dimensjoneres ut fra forventede maksimale vannmengder i en flomsituasjon.
- Det skal opparbeides en offentlig gangvei som forbinder fortau langs Øvre Rælingsveg med eksisterende gangforbindelse videre nordøstover til Nedre Rælingsveg.
- Det skal videre etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse til gangforbindelse gjennom felt AC til Bjørnholthagan (V2).

§ 9.3 Felt F3

- Overvannet fra felt F3 skal føres naturlig mot kulvert under Øvre Rælingsveg.

§ 9.4 Felt F4

- I forbindelse med detaljregulering tillates grensene mellom F4 og tilliggende felt Cb og Cc justert.
- Det kan tillates gangforbindelse gjennom feltet, som del av forbindelse fra vei V4 til Nedre Rælingsveg.

§ 10 Landbruksområde

Det tillates etablert en gangforbindelse fra felt Cc og/eller F4, slik at det kan etableres forbindelse fra vei V4 til gangvei langs Nedre Rælingsveg.

§ 11 Hensynssoner

§ 11.1 Bevaring av naturmiljø

- Det tillates ikke tilrettelagt for lek og opphold innenfor hensynssone for naturmiljø. Det tillates noe hogst for etablering av siktlinjer fra felt Bb og nordøstover. Dette skal vises på utomhusplan for felt Bb ved rammesøknad. For øvrig tillates ikke hogst ut over vanlig skjøtsel.
- Ved anleggsarbeider i områder inntil hensynssoner for naturmiljø, skal det iverksettes særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsoner, trestammer og trekroner.

§ 11.2 Frisikt

I hensynssoner for frisikt kan det ikke etableres vegetasjon eller anlegg med høyde større enn 0,5 meter.

§ 12 Bestemmelsesområder: anlegg- og riggområde

Arealer merket med bestemmelsesområde: anlegg og riggområde kan i anleggsperioden benyttes til anleggsområde for midlertidig omlegging av fv. 301 og gang- og sykkelvei langs fv. 301 i forbindelse med utbygging av området. Arealene skal ryddes når anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal tilhørende utearealer i henhold til utomhusplan være opparbeidet.
Ved etappevis utbygging gjelder dette uteoppholdsarealer som knytter seg til enkelte byggetrinn.
Ved ferdigstilling i vinterhalvåret skal utearealene ferdigstilles innen 1. juni.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt Aa og/eller felt Ab skal tilliggende del av torget og fortau mot Øvre Rælingsveg, V1, være ferdigstilt.
- Før det gis brukstillatelse for det sist utbygde av feltene Aa og Ab skal hele torget være ferdigstilt.
- Før det gis igangsettingstillatelse for Aa og Ab skal sikker gangforbindelse langs Tangerudvegen være etablert.
- Før det gis brukstillatelse til næringsbebyggelsen i felt Aa, skal endringer av Tangerudvegen og etablering av rundkjøring i veien være ferdigstilt.
- Før det gis igangsettingstillatelse for felt Ab, skal Marikollen ungdomsskole være sikret bruk av tilliggende arealer tilsvarende utearealer som beslaglegges ved utbygging av felt Ab.
- Før det gis brukstillatelse til tjenesteyting i felt Ab skal tilkomst for varelevering være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boliger i felt Bb, skal det være etablert gangforbindelse langs felt Ac mot felt F2, slik at felt Bb forbindes med Øvre Rælingsveg (felt V1). Forbindelsen kan evt. opparbeides som midlertidig trasé.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb, skal tilliggende del av vei V4 og fortau fra Øvre Rælingsveg frem til V5 være opparbeidet. Ved delvis

opparbeidelse av vei V4 skal denne avsluttes med vendehammer dimensjonert for liten lastebil.

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltakene i teknisk plan for fv. 301 skal Statens vegvesen godkjenne byggeplan for alle planlagte tiltak som berører fv. 301 slik som bygging av ny gang- og sykkelvei/fortau, stoppesteder for buss, endring av fv. 301 og kryss med fv. 301, midlertidig omlegging av fv. 301 og gang- og sykkelvei langs fv. 301 i anleggsfasen.
- Før det gis brukstillatelse for boliger i C-feltene, skal det være dokumentert tilfredsstillende barnehagedekning for boligene i området.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i felt Aa, felt Ab og felt Bb må vannledning i Øvre Rælingsveg omlegges og oppgraderes med nødvendig kapasitet.
- Før det gis brukstillatelse for boliger i felt Bb skal det være etablert tosidig vanntilførsel til delfeltet.
- Eksisterende ledninger i grunnen i felt Aa, felt Ab og torget må skiftes ut og dimensjoneres til fremtidig situasjon når tiltak i området igangsettes.
- Ny avløpsledning fra utbyggingsområdene og frem til påkobling til pumpeledning ved Nitelva må etableres før ny bebyggelse innenfor delfeltene kan tas i bruk.
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i delfeltene må oppgradering av pumpestasjon og ny pumpeledning frem til NRAs renseanlegg være etablert
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i område A og B må fordrøyningsanlegg være etablert i område F2.