

# RÆLINGEN KOMMUNE

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

Bestemmelser er datert: 23.10.2019  
Plan nr.: 224

## 1 Avgrensning

---

Det regulerte området er vist på plankart datert 21.10.2019.

## 2 Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av et småhusområde til et attraktivt boligområde med urbane kvaliteter i nær tilknytning til kollektivknutepunktet Lillestrøm. Det skal være høy utnyttelse i planområdet i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling langs høyfrekvente kollektivtraséer i bybåndet.

Det skal sikres gode bokvaliteter, bebyggelse med mangfoldig arkitektonisk uttrykk og felles uteoppholdsområder med høy kvalitet. Det skal legges til rette for et opplevelsesrikt nærmiljø i en gjennomgående strøksakse, som skal fungere både som ferdselsåre og oppholdssted. Artsmangfold og naturkvaliteter langs Nitelva og ravinen skal ivaretas. Krysningspunkt og bussholdeplasser langs fylkesveien skal utformes bymessig og bidra til at fylkesveiens barriereeffekt reduseres.

Visjonen for området er å koble urban boform og boligkvalitet sammen med Rælingens grønne kvaliteter: Lettstelte boliger, grønne utearealer med møteplasser, nærhet til buss og tog, og god tilgjengelighet til marka og Nitelva.

## 3 Arealformål

---

Området reguleres til:

### Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) felt C
- Kombinert bebyggelse og anlegg (1800) felt A og B

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

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Annen veggrunn- teknisk anlegg (2018)

- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025)
- Leskur (2026)
- Kollektivholdeplass (2073)

### **Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)**

- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Friområde (3040)

### **Hensynssoner (pbl §12-6)**

- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130\_)
- Andre sikringssoner (H190\_)
- Flomfare (H320\_)
- Bevaring naturmiljø (H560\_)

### **Bestemmelsesområder (pbl §12-7)**

- Midlertidig anlegg- og riggområde

### **Feltinndeling**

Felt Aa	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ab	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ac	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ad	Forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ba	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Bb	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ca	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Felt Cb	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Felt Cc	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, vassdrag og hensynssoner.

## **4 Plankrav**

---

Det forutsetter detaljregulering for:

Gjennomføring av tiltak etter Plan og bygningsloven innenfor alle feltene.

Ved detaljregulering av felt Aa må gang og sykkelforbindelse over feltet ivaretas inntil ny regulering av fylkesveien.

Feltene Ab og Ac skal detaljreguleres samlet og skal også omfatte gatetun, SGT samt arealer knyttet til fylkesveien.

Felt Ad skal detaljreguleres sammen med friområde, o\_GF1 og o\_GF2.

Dersom feltene Ba og Bb detaljreguleres samlet før A feltene skal gatetun, o\_SGT innlemmes i denne reguleringen.

Ved detaljregulering av felt Ca må forhold rundt adkomst avklares.

Ved detaljregulering av feltene Cb og Cc skal trasé for o\_SGG vurderes dersom det kan muliggjøre bedre stigningsforhold.

Ved detaljregulering kan det gjøres endringer av feltinndelingen i områdereguleringsplan.

## **5 Fellesbestemmelser for hele planområdet**

---

### **5.1 Dokumentasjonskrav**

#### **5.1.1 Grunnforhold**

I forbindelse med detaljregulering av feltene skal det redegjøres for gjennomførte grunnundersøkelser og dokumentasjon av nødvendig stabilitet.

#### **5.1.2 Energiutredning**

Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til feltene.

#### **5.1.3 Støyutredning**

Støyberegning datert 29.06.18, kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå. Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning skal foreligge ved detaljregulering.

#### **5.1.4 Utomhusplan**

Utomhusplaner skal være basert på overordnet kvalitetsprogram av 14.09.2019 og detaljreguleringsplaner for de enkelte felt.

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal minimum 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 bevegelsehemmede
- Tilgjengelighet for brannvesenet
- Areal for snølagring
- Overvannshåndtering, bl.a. vist ved punkthøyder og fallpiler

Der det skal etableres takterrasser skal det utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tiliggende bebyggelse og adkomster til tiliggende felt.

### 5.1.5 Dokumentasjon av miljømål

Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. kvalitetsprogram av 14.09.2019 skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

### 5.1.6 Estetiske kvaliteter

Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en redegjørelse for og vurdering av estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp kvalitetsprogram og plangrep som planbeskrivelse med illustrasjoner og skisser beskriver som viktige valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Det skal redegjøres for materialvalg og belysning.

### 5.1.7 Overvannshåndtering

Ved rammesøknad skal det skal 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. Innmåling og sikring av hovedvannledninger gjennom området skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse.

### 5.1.8 Plan for anleggsperioden

Det skal foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates ikke innenfor planområdet.

Arter på svartelista skal bekjempes før masser forflyttes.

## 5.2 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram datert 14.09.2019 er retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, felles uteoppholdsarealer og grønnstruktur.

## 5.3 Støy

Etablering av støyfølsomme formål i rød og gul støysone kan tillates på følgende vilkår:

- Støynivå på felles utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være  $L_{den} \leq 60$  dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være  $L_{den} \leq 55$  dB.
- Støynivået på private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass skal ikke overstige  $L_{den} 55$  dB fra veitrafikk.
- Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredsstillt.
- Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum et soverom, skal ha vindu mot en stille fasade dvs. nedre grenseverdi for gul støysone utenfor vindu.
- Det tillates bygningstekniske tiltak for å redusere støynivå utenfor fasade. Dette kan f.eks. være tettfelt på balkonger samt hel eller delvis innglassing.
- Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivaretatt.

Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse.

## 5.4 VA- rammeplan

Ved detaljregulering skal det utarbeides VA- rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsningene for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

## **5.5 Overvannshåndtering**

I detaljregulering av hvert delfelt skal det utarbeides plan for overvannshåndtering, i henhold til kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Det skal sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier i detaljregulering av hvert delfelt. 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, og slik at avrenning ikke blir raskere enn før tiltak, og overvannet ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, kan det etableres feltoverskridende løsninger.

## **5.6 Energiforsyning**

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. I utbyggingsavtaler for ny bebyggelse eller for større ombygginger/rehabiliteringer kan det settes krav til vannbåren varme, krav til energieffektivitet, krav om bygging av lavenergiboliger, passivhus eller plusshus, samt krav om bruk av solfangeranlegg eller grønne tak. Før det gis igangsettelsestillatelse for bygg med solfangeanlegg skal planene forelegges brannvesenet for uttalelse.

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 500 m<sup>2</sup> BRA, tilknyttes fjernvarme. Tillatelse til tiltak kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

## **5.7 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.

## **5.8 Lekeareal**

Innenfor hvert delområde med boliger skal det avsettes areal til lekeapparater for barn.

Der det er mulig skal det tilrettelegges for at barn med nedsatt funksjonsevne kan benytte seg av deler av lekeplassutstyret og adkomst skal være universelt utformet.

Unntak gjelder for feltene Ab, Ac og Ad.

Ved trinnvis boligbygging skal tilhørende lekearealer være sikret opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

## **5.9 Renovasjonsanlegg**

Avfallspunkter skal bestå av nedgravde beholdere. Det skal etableres en helhetlig renovasjonsløsning for alle delfelt. Det skal velges løsninger som er lite arealkrevende over bakken.

## **Vertikalnivå 1**

## 6 Bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg

---

Under gatetun kan 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

Utnyttelse er angitt som maks. m<sup>2</sup> BRA for hvert byggefelt:

Felt Aa	2.900 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ab	8.000 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ac	1.600 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ad	2.200 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ba	2.950 m <sup>2</sup> BRA
Felt Bb	3.650 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ca	10.100 m <sup>2</sup> BRA
Felt Cb	2.300 m <sup>2</sup> BRA
Felt Cc	4.900 m <sup>2</sup> BRA
Totalt	38.600 m <sup>2</sup> BRA

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA. Sykkelparkeringsplasser under tak regnes ikke med i BRA. Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

For å sikre god kvalitet må utnyttelsen og høyder for hvert delområde vurderes ved detaljregulering.

### 7.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Avgrensning av parkeringskjellere fastsettes i detaljregulering.

Innenfor hvert felt er det vist maksimale kotehøyder som inkluderer takoppbygg. Detaljering/ulike høyder fastsettes i detaljregulering.

Det skal være siktlinjer mellom bebyggelsen sørvest og nordøst.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg tillates fasadeelementer som balkonger, terrasser, karnapper, baldakiner og lignende stikke ut over byggegrense og formålsgrense med inntil 2,3 meter utfra fasadeliv, med mindre annet er fastsatt i bestemmelse for det enkelte byggefelt. For balkonger mot fylkesveien og gatetun forutsettes minimum fri høyde på 5 m fra ferdig planert terreng til underside balkong.

Det tillates ikke utkraging av bygninger eller balkonger over fortau eller gang- og sykkelveg langs fv. 304.

### **7.3 Utforming og estetikk**

Innenfor hvert delfelt skal området fremstå med en helhetlig utforming 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.

I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal være tydelige variasjoner i valg av materialer og fargebruk, enten mellom byggene eller ved brudd i fasadene. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Utearealer skal opparbeides med holdbare, miljøvennlige materialer av god kvalitet. Prefabrikerte betongvarer tillates ikke. Deler av utearealene skal beplantes. Det kan etableres takterrasser. Takterrasser skal ha høy kvalitet og fremstå med variert innslag av vegetasjon.

Takene skal vurderes som en del av området 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. Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

### **7.4 Leiligheter og bokvalitet**

Alle felt med boliger skal ha variasjon i leilighetsstørrelser.

Blokkbebyggelse skal ha følgende leilighetsfordeling:

- Ingen leiligheter skal være mindre enn 45 m<sup>2</sup> BRA
- Maks. 20 % av leilighetene kan være på 45 - 50 m<sup>2</sup> BRA
- Min. 20 % av leilighetene skal være på 75 m<sup>2</sup> BRA eller større

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord. Leilighetsfordeling for det enkelte felt fastsettes i detaljregulering.

Det tillates ikke oppdeling av boenheter jf. pbl. 12-7 nr.2.

### **7.5 Uteoppholdsareal**

Boliger skal ha uteareal (MUA) på min. 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Til uteareal kan regnes areal på terreng/ lokk, takterrasser og maks 10 m<sup>2</sup> av private balkonger/uteplasser pr. boenhet.

Brattere areal enn 1:3 kan unntaksvis regnes som uteoppholdsareal dersom det kan dokumenteres at arealet består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering og avfallshåndtering på terreng skal ikke medregnes. Deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjellere kan ikke medregnes.

Der MUA ikke løses innenfor eget felt skal det være sikret opparbeidet i tilstøtende felt.

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg med variert beplantning. Møbler og utstyr tilrettelegges for fleksibel bruk. Arealene skal ha god kvalitet med hensyn til støy, luft og solforhold.

## 7.6 Avkjørsler

Feltene skal ha avkjørsler som vist på plankartet. Endelig plassering av avkjørslene tillates justert i forbindelse med detaljregulering. Utformingen skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklist.

## 7.7 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	0,7 pl./enhet	2 pl./enhet	50 % av plassene	Samtlige plasser
Dagligvareforretning	1,7 pl./100 m <sup>2</sup>	1 pl/100 m <sup>2</sup>	10 % av plassene	10 % av plassene
Forretning	1,7 pl/100 m <sup>2</sup>	1 pl/100 m <sup>2</sup>	10 % av plassene	10 % av plassene
Kontor	1 pl/100 m <sup>2</sup>	2 pl/100 m <sup>2</sup>	10 % av plassene	10 % av plassene
Idrett/trim	1pl./100 m <sup>2</sup>	0,5 pl./100 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1 pl/100 m <sup>2</sup>	10 % av plassene	10 % av plassene

For boligblokker og næringsbebyggelse gjelder:

- Bilparkering skal i hovedsak ordnes i parkeringsanlegg under terreng. Min. 5 % av bilplassenes skal reserveres forflytningshemmede.
- Det tillates anlagt parkeringsplasser på terreng innenfor enkelte felt og gatetun primært til drop off og varelevering. Plassering og utforming avklares i detaljregulering.
- 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m<sup>2</sup>.

## 7.8 Felt Aa

Endelig utforming av feltet avklares ved detaljregulering.

Mot Nedre Rælingsvei, o\_SKV1, er byggegrense lik byggelinje. Det tillates stedvis tilbaketrekning for å sikre variasjon i fasader.



Parkering skal ordnes i underetasje med innkjøring fra Dammensvegen, o\_SKV3.

Feltet kan benyttes til bolig/offentlig/privat tjenesteyting/ forretning/ bevertning/kontor.

Dersom feltet bygges ut før tilstøtende felt, tillates det midlertidig unntak fra bestemmelse om MUA på 25m<sup>2</sup> per boenhet, forutsatt at manglende uteoppholdsareal sikres opparbeidet i tilstøtende felt gjennom avtale.

### **7.9 Felt Ab og Ac**

Feltene skal detaljreguleres samlet.

Mot Nedre Rælingsvei, o\_SKV1, er byggegrense lik byggelinje. Det tillates stedvis tilbaketrekning for å sikre variasjon i fasader.

Feltet kan benyttes til bolig/offentlig/privat tjenesteyting/ forretning/ bevertning/kontor.

Virksomheter kan ha hovedinngang fra begge sider.

Det skal etableres en møbleringssone nærmest fasadeliv for sykkelparkering o.l.

Det skal etableres minst én passasje på 8 m mellom Nedre Rælingsvei, o\_SKV1, og gatetun, o\_SGT.

Dersom feltet bygges ut før tilstøtende felt, tillates det midlertidig unntak fra bestemmelse om MUA på 25m<sup>2</sup> per boenhet, forutsatt at manglende uteoppholdsareal sikres opparbeidet i tilstøtende felt gjennom avtale.

### **7.10 Felt Ad**

Feltet skal detaljreguleres sammen med friområde o\_GF1 og o\_GF2.

Det skal opparbeides enkel tursti som del av gangforbindelse langs Nitelva jfr. 9.2. Turstien skal ha bredde 1,5 m. Det kreves ikke vintervedlikehold av turstien.

### **7.11 Felt Ba**

Endelig utforming av feltet avklares ved detaljregulering.

Parkering skal ordnes i underetasje med innkjøring fra gatetun, o\_SGT.

Det tillates overkjøring til felt Ca.

De nedre etasjene kan benyttes til offentlig/privat tjenesteyting/ forretning/ bevertning/kontor.

Dersom feltet bygges ut før tilstøtende felt, tillates det midlertidig unntak fra bestemmelse om MUA på 25m<sup>2</sup> per boenhet, forutsatt at manglende uteoppholdsareal sikres opparbeidet i tilstøtende felt gjennom avtale.

### **7.12 Felt Bb**

Endelig utforming av området avklares ved detaljregulering.

Det tillates overkjøring til felt Ca.

All parkering skal innordnes under terreng med innkjøring fra gatetun, o\_SGT.

De nedre etasjene kan benyttes til offentlig/privat tjenesteyting/ forretning/ bevertning/kontor.

Området skal utformes slik at uteareal kan anlegges på lokk over parkering og på tak og slik at det får et grønt preg.

Det skal etableres utvendige gangforbindelser mellom ulike nivåer for felles utearealer og som kobler feltet sammen med tilstøtende gangveisystem.

Dersom feltet bygges ut før tilstøtende felt, tillates det midlertidig unntak fra bestemmelse om MUA på 25m<sup>2</sup> per boenhet, forutsatt at manglende uteoppholdsareal sikres opparbeidet i tilstøtende felt gjennom avtale.

### **7.13 Felt Ca**

Endelig utforming av området avklares ved detaljregulering.

Bebyggelsen skal utformes med varierende byggehøyder som følger topografien i område.

All parkering skal innordnes under terreng. Dersom feltet bygges ut før tilstøtende felt tillates det midlertidig løsning for innkjøring til boligparkering. Deretter skal adkomst til parkeringsanlegg i hovedsak skje via felles innkjøring fra gatetun, o\_SGT.

Terreng kan arronderes og fylles opp slik at det muliggjør brukbare utearealer i skråningen.

Det skal etableres trappeforbindelse mellom Liavegen og de lavere nivåer for felles utearealer, og som kobler feltet sammen med tilstøtende gangveisystem.

Dersom feltet bygges ut før tilstøtende felt, tillates det midlertidig unntak fra bestemmelse om MUA på 25m<sup>2</sup> per boenhet, forutsatt at manglende uteoppholdsareal sikres opparbeidet i tilstøtende felt gjennom avtale.

### **7.14 Felt Cb**

Endelig utforming av området avklares ved detaljregulering.

Det tillates overkjøring til felt Ca.

Området skal utformes slik at uteareal kan anlegges på lokk over parkering og på tak og slik at det får et grønt preg.

Bebyggelsen skal utformes med varierende byggehøyder som følger topografien i område.

Det skal etableres utvendige gangforbindelser mellom ulike nivåer for felles utearealer og som kobler feltet sammen med tilstøtende gangveisystem.

Parkering skal ordnes i underetasje med innkjøring fra kjørevei, o\_SKV2.

Dersom feltet bygges ut før tilstøtende felt, tillates det midlertidig unntak fra bestemmelse om MUA på 25m<sup>2</sup> per boenhet, forutsatt at manglende uteoppholdsareal sikres opparbeidet i tilstøtende felt gjennom avtale.

### **7.15 Felt Cc**

Endelig utforming av området avklares ved detaljregulering.

Bebyggelsen skal utformes med varierende byggehøyder som følger topografien i område.

Feltet skal detaljreguleres sammen med o\_SGG.

## **8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

---

### **8.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Regulerte kjøreveier skal være offentlig.

Statens vegvesens veinormaler skal legges til grunn for utforming av tiltak langs og på fylkesveien.

Det skal avsettes plass til fremtidig kollektivfelt i begge retninger på fylkesveien for å sikre fremkommelighet for buss.

Det skal innpasses stoppested for kollektivtrafikk (felt o\_SKV1) langs fylkesveien. Stoppestedet skal utformes som busslomme.

Fotgjengere og syklistene skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Der fortau, gang- og sykkelveier krysser atkomstveier/gatetun og innkjøring til parkeringskjellere skal utformingen sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

Det skal utarbeides tekniske planer for samferdselsanlegg i sammenheng med detaljregulering som berører fylkesveien. Tekniske planer skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for godkjenning.

## **8.2 Kjørevei – (o\_SKV1)**

Kjørevei o\_SKV1 opprettholdes med samme utforming som dagens vei.

Veien skal detaljreguleres ved etablering av kollektivfelt.

Endelig utforming skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for godkjenning.

## **8.3 Kjørevei – (o\_SKV2)**

Kjøreveg V2 o\_SKV2 er adkomstvei til felt Ab, Ac, Ca, Cb, Cc og boliger øst for planområdet.

Traseen tillates justert noe i forbindelse med detaljregulering av tilstøtende felter og vei.

Endelig utforming skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for godkjenning.

## **8.4 Kjørevei – (o\_SKV3)**

Kjøreveg o\_SKV3 er adkomstvei til felt Aa, Ba og gatetun samt boliger vest for planområdet.

Det tillates avkjørsler til eksisterende boliger og feltene Aa, Ba, Ca og gatetun fra veien.

Traseen tillates justert noe i forbindelse med detaljregulering av tilstøtende felter og vei.

## **8.5 Kjørevei – (f\_SKV4)**

Kjøreveg f\_SKV4 er privat adkomstvei til felt Ad.

Traseen tillates justert noe i forbindelse med detaljregulering.

## **8.6 Gatetun – (o\_SGT)**

Gatetun er et kjørbart areal, men skal prioriteres for gående og syklende ved bruk av varierende dekke og møbleringselementer.

Gatetunet skal utformes slik at det muliggjør kjøring for varelevering og brann- og redningskjøretøy.

Det tillates avkjørsler fra gatetun til alle feltene. Underetasjer til tiliggende felter tillates strukket ut under torget.

## **8.7 Fortau – (o\_SF1-5)**

Arealet skal være offentlig.

Arealet skal utformes slik at det sikrer forbindelse mellom eksisterende gang- og sykkeltraseer.

Endelig utforming skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for godkjenning.

## **8.8 Gang/sykkelvei – (o\_SGS1-4)**

Arealet skal være offentlig.

Arealet skal utformes slik at det sikrer forbindelse mellom eksisterende gang- og sykkeltraseer.

Endelig utforming skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for godkjenning.

## **8.9 Gangveg/gangareal – (o\_SGG)**

Arealet skal være offentlig.

På gangvei er kjøring til eiendommene gnr. bnr. 104/203 og 104/1 tillatt.

Gangveiens trasé og formålsgrenser tillattes justert dersom det muliggjør bedre stigningsforhold.

## **8.10 Annen veigrunn grøntareal (o\_SVG)**

Annen veigrunn grøntareal skal opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard.

## **9 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

---

### **9.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (o\_GF1, GN2 og GN3)**

Grønnstruktur skal være allment tilgjengelig som del av friluftsområder for aktivitet og rekreasjon i nærområdet.

### **9.2 Friområde - (o\_GF1-2)**

Feltet skal være en forlengelse av friområde mot øst.

Det skal opparbeides enkel tursti som del av gangforbindelse langs Nitelva. Turstien skal ha bredde 1,5 m. Det kreves ikke vintervedlikehold av turstien.

### **9.3 Naturområde – grønnstruktur (annen eierform) (GN2, GN3 og GN4)**

Eventuelle inngrep og skogrydding skal godkjennes av kommunen.

## **10 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **10.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)**

#### **10.1.1 Byggeforsbudssone Rælingstunnelen(H130\_)**

Det tillates ingen tiltak innenfor en 18 m sikkerhetszone fra skallet på Rælingstunnelen.

#### **10.1.2 Sikringszone Rælingstunnelen (H190\_)**

Tiltak i grunnen innenfor sikringssonen skal godkjennes av berørte samferdselsmyndigheter.

#### **10.1.3 Hensynssone flom (H320\_)**

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom. Elvas kapasitet for vannføring kan ikke reduseres uten at det gjøres en vurdering av flom.

Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere, på et lavere nivå enn kote 106,2.

Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m fra Nitelva/Øyeren, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen må godkjennes av kommunen.

Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur.

#### **10.1.4 Sikringsone frisikt**

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. På frisiktsonene ved gang- og sykkelvegen langs fv. 304 og kryss med fv. 304 er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til gang- og sykkelvegen/fylkesvegen.

#### **10.2 Særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)**

Det skal avsettes plass til kollektivfelt på fylkesveien, o\_SKV1.

#### **10.3 Særlige hensyn til grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8 c)**

##### **10.3.1 Ravine innenfor felt F2 (H560\_)**

Alle tiltak innenfor et nærmere definert område for ravine skal skje så skånsomt som mulig. Sprengning, fjerning/tilføring av masser og trehogst skal kun skje med godkjenning fra kommunen

Ved søknad om bygging og ved andre tiltak i et belte på 20 m på hver side av mindre bekker/elver skal det gjøres vurderinger av flomfare for tiltaket eller om tiltaket vil ha innvirkning på bekk/elv oppstrøms eller nedstrøms.

#### **10.4 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)**

##### **10.4.1 Midlertidig anleggs- og riggområde**

Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde skal være tilgjengelige for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være ryddet og istandsatt, og midlertidig regulering oppheves.

### **11 Rekkefølgebestemmelser**

---

Før det kan 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 påfølgende sommer.

Før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal det tinglyses allmennhetens rett til å ferdes på tilliggende parker, gangveier mm. som skal være allment tilgjengelig.

Vannledningsnett oppgraderes med tilstrekkelig kapasitet før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Trafikkøyt i fv. 304 der gående skal krysse fylkesvegen ved avkjørselen til Rudsberget 1- 4 (o\_SVT1), og gang- og sykkelveg forbi felt Ac frem til kryssingsstedet (o\_SGS1) skal være anlagt før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger innenfor planområdet.

Busslommer (o\_SKH 1, o\_SH1, o\_SP1, o\_SKH 2, o\_SH2 og o\_SP2), trafikkøyt/kryssingssted i fv. 304 ved busslommene (o\_SVT2), gang- og sykkelveg forbi felt Ab frem til eksisterende gang- og sykkelveg/fortau (o\_SGS2 og o\_SGS3), fortau forbi felt Ad frem til bussholdeplassen (o\_SF1) og kryss mellom fv. 304 og adkomstvegen til felt Ab skal være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger på feltene Ab, Ac og Bb.

Busslomme ved felt Ad (o\_SKH 2, o\_SH2 og o\_SP2), fortau forbi felt Ad frem til bussholdeplassen (o\_SF1) og kryss mellom fv. 304 og adkomstvegen til felt Ad (f\_SKV4) skal være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger på felt Ad.

Fortau/gang- og sykkelveg på strekningen fra gatetun frem til eksisterende fortau langs sørsiden av fv. 304 ved gbnr. 105/94 (o\_SGS3) skal være anlagt før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger på felt Aa.

Byggeplan for tiltak som berører fv. 304 slik som fortau, gang- og sykkelveg, bussholdeplasser, kryssingssteder for gående og kryss/avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for nevnte tiltak.

Ny avløpsledning fra utbyggingsområdene og frem til påkobling til pumpeledning ved Nitelva må etableres før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delfeltene kan gis.