



SØRUMKOMMUNE

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR FOSSUMJORDET, SØRUMSAND

Planen med bestemmelser datert 6.5.15, sist revidert 25.4.16
Vedtak av kommunestyret 25.5.16
Plan-ID: 204
Endringsforslag 27.05.20

Bestemmelser i reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 og bokstavnnummerering for hensynssoner iht. pbl. §§ 12-6 og 11-8.

1. GENERELT

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr.1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1 (1111)
 - Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-7 (1112)
 - Blokkbebyggelse – BBB1-4 (1113)
 - Barnehage – BBH1 (1161)
 - Lekeplass – BLK1-6 (1610)
 - Kombinert formål bolig/tjenesteyting – BKB1 (1803)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg – SKV1-7 (2011)
 - Fortau – SF1-4 (2012)
 - Torg – ST1 (2013)
 - Gang- og sykkelveg – SGS1-6 (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Trasé for jernbane – STJ1-2 (2021)
 - Annen banegrunn – grøntareal SBG1-2 (2029)
 - Kollektivanlegg – SKA1-2 (2071)
 - Kollektivholdeplass – SKH1-2 (2073)
 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur, kjørbare gang- og sykkelveg – SKF1-2 (2800)

- Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr.3)
 - Grønnstruktur – G1-9 (3001)

- Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. § 12-5, nr.5)
 - Landbruksformål – LL1-8 (5110)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr.6)
 - Naturområde i sjø og vassdrag – VNV1-2 (6610)



SØRUMKOMMUNE

- Hensynssoner (pbl. § 12-6)
 - Sikringssone frisikt – H140_1-20
 - Bevaring naturmiljø – H560_1-2
 - Bevaring kulturmiljø – H570_1
 - Båndlegging etter lov om kulturminner – H730_1
 - Bestemmelsesområde – midlertidig anleggs- og riggområde – #1-6

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Rundkjøring og gang- og sykkelveg langs og i tilknytning til fv. 171

Fv. 171 fra bru over Kongsvingerbanen til og med ny rundkjøring skal være opparbeidet iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, før det gis igangsettingstillatelse til boliger i planområdet. Det gjelder også gang - og sykkelveg (SGS1 og SKF1) fra fv. 172 fram til og med undergangen under fv. 171, samt bussholdeplass SKH1 - 2 og SKA1 - 2.

2.2 Vann-, avløp- og overvannsanlegg

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse innenfor det delområdet anlegget er ment å betjene.

2.3 Tilgang til planområdet

Avkjørsler som er regulert stengt skal stenges fysisk så snart ny adkomst er opparbeidet.

2.4 Bebyggelse og anlegg

For hvert av delfeltene skal tilhørende/tilstrekkelig infrastruktur ferdigstilles i takt med boligenes ferdigstilling/brukstillatelse.

2.5 Veg og anlegg

Veger, fortau, kjørbare gang- og sykkelveg og gang- og sykkelveg må være driftsklare før brukstillatelse gis for boligen den er ment å betjene.

ST1 og SGS5

Innen det er bygd 100 boenheter innenfor planområdet skal ST1 og SGS5 opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

SGS6, GTV1, BLK5 - Må knytte opparbeidelse til omkringliggende felt.

Asfaltering av veier som er omfattet av rekkefølgebestemmelsene skal utføres senest ila påfølgende sommersesong.

Renovasjon

Før det gis ferdigattest for boliger skal renovasjonsanlegg for de boliger de er ment å betjene, være ferdig opparbeidet og godkjent av ROAF.

2.6 Lekeareal, friområder og fellesareal

Lekeplassene, BLK1-6, for tiliggende boligområde skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse eller ferdigattest gis. Ved brukstillatelse i vinterhalvåret skal arealene ferdigstilles innen førstkommande 1.juli.



SØRUMKOMMUNE

Områdene for uteoppholdsareal og grønnstruktur skal tilrettelegges for aktuell bruk og være ferdigstilt når bebyggelse på tiliggende boligområder tas i bruk. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret skal arealene ferdigstilles innen førstkommende 1.juli.

Planer for utforming og innhold på felles grøntarealer og lekeplasser skal forelegges kommunen for godkjenning samtidig med søknad om byggetillatelse for teknisk infrastruktur.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg, tilpassing til terreng o.l. Kravet gjelder også uthus og garasjer/carporter.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.

3.2 Universell utforming

Regulerte felles leke - og oppholdsarealer skal ha en universell utforming som sikrer like muligheter for bruk av mennesker i alle aldre, uavhengig av funksjonsnivå. Stigningsforhold til hovedatkomster skal være maks 1:20 .

Det skal være maks 100 m til postkassestativ fra inngangen til boligen den er ment å betjene. Unntak er der det ligger på veg inn til boligen. Renovasjon tilpasses i samråd med ROAF.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det samtidig tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett, med korte avstander mellom parkeringsplasser og hovedinnganger. Boliger skal så langt det er gjennomførbart og hensiktsmessig, tilpasses tilgjengelighet iht. gjeldene forskrift.

For barnehagen skal det sikres universell utforming innenfor hele planområdet, slik at alle grupper får god tilgjengelighet til så vel inne - som utearealer. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne - og uteområder på en slik måte at de naturlig benyttes av alle.

3.3 Vann og avløp

Detaljplan for vann- og avløpsanlegg, inklusive overvannshåndtering skal prosjekteres iht. kommunens VA-norm, og planene skal godkjennes av Sørum kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal Sørum kommunalteknikk gi skriftlig forhåndssamtykke til dette. Slikt forhåndssamtykke gis gjennom en godkjent driftsklarbefaring. Eventuell annen ordning skal godkjennes av Sørum kommunalteknikk og fastsettes i infrastrukturavtale (IS-avtale). Planene skal utarbeides av firma som har godkjenning for dette. Det skal prosjekteres tilfredsstillende brannvannsforsyning til bebyggelsen.

Detaljplan for vann- og avløpsanlegg skal vise hva som er offentlig og privat ledningsnett.



SØRUMKOMMUNE

Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving og tetthetsprøving iht. krav i IS-avtalen skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling og registrering av VA-nettet som er bygget.

Minste avstand mellom byggverk og vann eller overvanns- og Spillvanns-ledning er 4 m ved normalt leggedyp for ledningene (ca. 2-2,5 m). Avstanden måles horisontalt, og til nærmeste rør. Ved større leggedyp, dårlige grunnforhold, ved fyllingsfot, massefyllinger, skjæringer, vanskelig tilgjengelighet for maskiner for drift og vedlikehold, store ledningsdimensjoner etc. må avstanden økes eller sikringstiltak bygges i samsvar med krav fra ledningseier.

3.4 Overvann

Overflatevann /takvann /dremsvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal i størst mulig grad håndteres lokalt, enten ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved bruk av naturlige vannveger. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av plan for overvannshåndteringen.

Dersom overvann tilknyttes kommunal overvannsledning, skal det fordrøyes før det slippes inn på det kommunale nettet. Der overvann føres direkte til bekken skal det fordrøyes før det slippes ut i bekken og slik at det ikke medfører økt vannføring. Ved søknad om tiltak skal areal tiltenkt for fordrøyning vises.

3.5 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 tabell 3 eller gjeldene utgave skal gjelde. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal evt. støyskjerming være vist på situasjonsplanen. Før det gis brukstillatelse for boliger og andre bygninger med støyfølsomme bruksformål skal det være gjennomført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 tabell 3 eller gjeldene utgave og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. For innendørs støy gjelder kravene i gjeldene forskrift.

3.6 Gjerder og terreng

Gjerder og terrengendringer over 1,5 m høyde skal godkjennes av kommunen. Støyskjermer må tilpasses nødvendig skjermingshøyde og skal godkjennes av kommunen. Støyskjerm mot fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

Mot jernbanen skal det settes opp sikringsgjerde om en støyskjerm ikke ivaretar dette kravet. Utformingen skal godkjennes av Jernbaneverket.

3.7 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse skal det, som grunnlag for dokumentasjon på oppfyllelse av krav til sikker byggegrunn (pbl. § 28-1), foreligge en tilstrekkelig geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering, setninger og grunnvann. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

3.8 Energianlegg og strøm

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Bygningene



SØRUMKOMMUNE

skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige tekniske løsninger med hensyn til energiforbruk og forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og ev. behov for ny nettstasjon og plassering av den avklares. Konesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnett.

Ved søknad om tiltak skal alle energianlegg vises med byggegrense og hensynssone. For nettstasjon er det 5 meter byggegrense og 10 meter hensynssone.

Høyspentlinje gjennom planområdet skal kables. Byggeforsbudsbelte skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Byggeforsbudsbeltet gjelder mellom ledning/ kabel til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.) og det godtas ikke noen form for bygningsmessig aktivitet innenfor dette området uten godkjenning fra netteier.

Det tillates ikke etablering av veger, vegskilt, gatelys, parkeringsplasser, lagerplasser, mv. innenfor det klausulerte byggeforsbudsbeltet uten at netteier er forelagt planer for dette og søknad er godkjent.

3.9 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Krav til lokal håndtering av overvann gjelder også i anleggsperioden.

For støybegrensninger i bygg- og anleggsperioden gjelder T-1442/2012 kapittel 4 eller gjeldene utgave. Ved trinnvis utbygging skal støy- og støvulemper inngå som en del av beslutningsgrunnlaget for valg av utbyggingsrekkefølge.

Det skal tas spesielt hensyn til Urskog-Hølandsbanen i anleggsfasen.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA legges til grunn.

3.10 Lednings- og kabelanlegg

Før tiltak igangsettes skal det utføres lednings- og kabelpåvisning. Der det er konflikter må linje og kabelanlegg legges om i samarbeid med ledningseier.

3.11 Lek og uteoppholdsareal

Lekeplass

Alle boliger skal ha tilgang på leke-/uteoppholdsareal på bakkeplan med følgende areal- og funksjonskrav:

a) Felles leke- og uteoppholdsarealer: Det skal avsettes 30 m² eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet. Kun areal som er avsatt til lek (BLK1-6), torg (ST1) og felles interne lekeplasser og grøntarealer i byggeområdene skal medregnes. Universell utforming skal som hovedprinsipp legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.



SØRUMKOMMUNE

b) Interne lekeplasser skal etableres på den enkelte delfelt. Denne interne lekeplass skal minimum inneholde to lekeapparater og en sittebenk. Avstand bør være 50 m fra inngangen til de boliger den skal betjene, men kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom bolig og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 30 boliger. Lekearealene skal defineres og inngå i søknad om byggetillatelse for det enkelte delfeltet.

For BBB-felt skal det være en lekeplass per 50 boliger. Disse lekeplassene skal inneholde tre lekeapparater og to sittebenker.

c) BLK1-6 skal ha funksjon som nærlekeplass og være felles lekeplass for alle beboere innenfor planområdet. 2,5 daa av BLK2-6 skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benker, og minst fem forskjellige typer lekeapparater for alle aldersgrupper innenfor hvert felt BLK2-6. Fem forskjellige lekeapparater kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre

Lekeplassen skal sikres ved gjerde eller beplantning mot støy, forurensning, trafikk og annen helsefare. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

BLK1 og BLK5 skal opparbeides på en parkmessig måte.

d) Lekeplass ved inngang skal ferdigstilles senest samtidig som tilgrensende boligfelt og lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lignende tilpasset lekeplassens omgivelser. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift.

e) Barnehagen - BBH1, skal holdes åpen for lek utenom barnehagens åpningstid og skal ha funksjon som grendelekeplass.

f) Trafokiosker skal ikke plasseres på områder avsatt til lek.

Det skal avsettes plass til teknisk anlegg (pumpehus) i BLK1-2 og vendehammer iht. kommunal standard.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være beskyttet fra støy og biltrafikk, og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

BKS-felt

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være på minimum 50 m² inkludert fellesarealer. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5 m² kan regnes med i uteoppholdsarealene. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

BBB-felt

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være på minimum 30 m² inkludert fellesarealer. For BBB-felt regnes minste uteoppholdsareal (MUA) kun innenfor hvert



SØRUMKOMMUNE

enkelt felt. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5 m² kan regnes med i uteoppholdsarealene. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

3.12 Tilgjengelighet for rednings- og slokkemansker

Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, også i anleggsperioden. Området skal ha tilstrekkelig med brannvannsforsyning og skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsunntak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemansker.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Planen skal blant annet vise adkomst for brannbiler, angrepsveger, tilgang på brannvannshammere i blindveger og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannberedskap være tilfredsstillende ivaretatt iht. gjeldende teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemansker.

3.13 Jordvern

Matjord skal ivaretas i anleggsperioden og tilbakeføres dyrkede arealer eller på annen måte tas vare på. Dette skal redegjøres for i søknad om tiltak.

I byggeområder som grenser mot dyrka mark og innmarksbeite skal det settes opp et fysisk skille i form av gjerde, hekk e.l. som markerer overgangen fra byggeområde til LNF.

3.14 Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjonsordning for boligene/husholdningene iht. kommunens renovasjonsforskrift. Det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av ROAF. Renovasjonsplanen skal senest behandles i forbindelse med søknad om tiltak. Utbygger skal sørge for at den praktiske tilretteleggingen er gjort kjent for kjøper og at det videre oppfølgingsansvar er definert (f.eks. sameie, borettslag o.l.).

Det skal legges opp til fellesløsninger i nær tilknytning til atkomstveger, fortrinnsvis nedgravde løsninger (avfallsbrønner).

For avfallsbrønner gjelder at avstand fra bilens standplass på kjørbart fast dekke, ikke skal være lenger enn kranens rekkevidde, maks 4 m til senter brønn og fri løftehøyde 8 m.

3.15 Masser

Det tillates kun å fylle med rene masser, det vil si masser som ikke inneholder konsentrasjoner av helse- eller miljøfarlige stoffer over fastsatte normverdier i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Rene masser kan for eksempel bestå av jord, stein,



SØRUMKOMMUNE

sand, grus og leire og skal ikke inneholde forurensende stoffer over normverdier for forurenset grunn, jf. forurensnings-forskriften kap. 2, vedlegg 1, datert 01.06.2004. Massene skal være av en slik kvalitet at det ikke medfører fare for setningsskader senere.

Eventuelt overskudd av matjord skal benyttes til landbruksformål. Det skal redegjøres for håndtering av overskuddsmasser i byggesaken.

3.16 Eierform

Arealer regulert til offentlig areal:

SKV1-6, SKF1-2, SGS1-6, SF1-4, SKH1-2, SKA1-2, VNV1, og vegareal som går gjennom ST1.

Arealer regulert til privat fellesareal:

ST1 (unntatt vegareal), BLK1-6, SKV7, VNV2, GTV1, G1-9.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG, (pbl. § 12-5, nr. 1),

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1, og konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-7, og blokker BBB1-4 og BKB1.

4.1.1 BFS 1

I BFS1 tillates eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje/carport. Maks grad av utnyttning er satt til %-BYA=35%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m målt fra topp grunnmur. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

4.1.2 BKS1-7, BBB1-4 og BKB1

I BKS1-7 og BKB1 tillates tomannsboliger, flermannsboliger, kjedete eneboliger, rekkehus og lavblokk. I BBB1-4 skal det bygges blokkbebyggelse. For felt BKB1 tillates blokkbebyggelse. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

Delfelt	Maks % BYA	Maks kote byggehøyde	Minimum antall boenheter
BKS1	40	134	2
BKS2	40	132	12
BKS3	50	135	28
BKS4	50	133	12
BKS5	50	134	18
BKS6	40	135	16
BKS7	50	137	8
BBB1	50	138	120
BBB2	50	142	58
BBB3	50	144	10
BBB4	50	144	93
BKB1	50	139	32

Det skal bygges med sokkel der det er hensiktsmessig i forhold til terreng og grunnvannstand. Det tillates innredet loft.



SØRUMKOMMUNE

Sokkel som utnyttes til parkering og som er helt eller delvis nedfelt i terrenget skal ikke medregnes i utnyttelsen av tomte.

Kravet om minimum antall boenheter innenfor feltet BKB1 justeres ned tilsvarende størrelsen på arealet som eventuelt brukes til tjenesteyting. Arealfordelingen skal fremgå ved søknad om tiltak.

4.1.3 Garasje/carport/uthus

Garasjer/carporter og andre mindre planlagte byggverk på boligtomt skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra ytterkant grøft/formålsgrænse mot offentlig veg og minst 5 m fra ytterkant grøft/formålsgrænse fra felles veg. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m² plassert minst 1 m fra ytterkant grøft/formålsgrænse mot felles veg og minst 2 m fra ytterkant grøft/formålsgrænse mot offentlig veg og VA-ledninger.

4.1.4 Parkering

Antall parkeringsplasser per boenhet per delfelt. Det skal legges til rette for at minst 1 plass per enhet skal være i garasje, kjeller eller carport.

Felt	P-plasser/enheter
BFS1	- 2,0
BKS1	- 1,5
BKS2	- 1,5
BKS3	- 1,5
BKS4	- 1,5
BKS5	- 1,5
BKS6	- 1,5
BKS7	- 1,5
BBB1	- 1,25
BBB2	- 1,25
BBB3	- 1,25
BBB4	- 1,25
BKB1	- 1,5

For boenheter under 50 m² er kravet 1 parkeringsplass per boenhet. Inkludert i parkeringskravet for hvert delfelt skal det avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for besøkende per 10 boenheter. Parkering for besøkende skal være lett tilgjengelig i hvert felt og merkes tydelig. Gjesteparkering kan, hvor naturlig, etableres og deles mellom felt.

Ved felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelsehemmede.

Sykkelparkering

Det skal legges til rette for minst 2 sykkelparkeringer per boenhet. Fortrinnsvis under tak og nær inngang. Inntil 50 % av sykkelparkeringen for bolig innenfor BKS, BFS og BKB kan dekkes opp i bod/garasje/carport.



SØRUMKOMMUNE

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter med felles parkering, skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha mulighet for lading av el-biler.

Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Det skal på situasjonsplan vises plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen.

4.1.5 Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Detaljplanene skal vise:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon.
- Strømforsyningsanlegg med byggegrenser.
- Byggegrenser mot offentlig og privat vann- og avløpsnett.
- Evt. utvendig belysning og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold med eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg til resipient.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- Tomteinndeling.
- VA-tilkobling til bygningene.

4.2 Barnehage - BBH1

I BBH1 tillates barnehage med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Grad av utnyttning er satt til % -BYA=40 %. Det skal ved søknad om tiltak beskrives valg av byggehøyde, samt vises på snitt, 3D-modell e.l.

Maks byggehøyde innenfor delfeltet er kote +132.

4.2.1 Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.



SØRUMKOMMUNE

Detaljplanene skal vise:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.
- Evt. utvendig belysning, skilt og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon. Type, antall og høyder på trær skal angis.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrenforhold som eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- VA-tilkobling til bygninger.

4.2.2 Leke/uteoppholdsarealene

Leke-/uteoppholdsarealet skal gjerdes inn og det skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

4.2.3 Parkering

Barnehagens atkomst skal utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy. Parkeringsanlegget skal utformes slik at parkering, varelevering og renovasjon foregår på en mest mulig trafikksikker måte. For barnehagen skal det settes av minimum 0,3 p-plasser per barn.

Det skal være minimum 0,2 sykkelparkering per barn og fortrinnsvis under tak nær inngang. Plassen skal være tilstrekkelig til at sykkel med sykkelhenger har plass. Sykkelparkeringen skal ha bøylor eller annen innretning slik at sykkelen kan låses fast. Parkeringsarealet skal beplantes på en slik måte at anlegget ikke fremstår som en stor asfaltflate. Beplantningen må ta hensyn til siktforhold. Parkeringsplassene skal være belyst. Det skal settes av tilstrekkelig areal for snøopplag.

Utenfor åpningstid for barnehagen, skal parkeringsplassen være åpen for alminnelig parkering.

5 % av parkeringsplassene skal være reservert bevegelseshemmede.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl. § 12-5, nr. 2

5.1 Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og kjørbare gang- og sykkelveg

Kjøreveg SKV1-7, fortau SF1-4, gang- og sykkelveg SGS1-6 og kjørbare gang- og sykkelveg SKF1-2 med grøfter, skal opparbeides i henhold til plankartet. SGS5 skal være kjørbare med tankbil til pumpehuset i BLK1-2.

Det skal utarbeides byggeplaner for veganlegget iht. kommunal vegnorm. Byggeplaner skal godkjennes av kommunen.



SØRUMKOMMUNE

For å unngå unødig slitasje på opparbeidede veger, gang- og sykkelveger og fortau under byggeperioden, kan slitasjelaget etableres senest før det gis brukstillatelse til siste bolig på feltet.

Det skal etableres godkjent belysning langs veg, gang- og sykkelveg og gangsti. Skjæringer og fyllinger mot VNV1-2 skal revegeteres og sikres mot erosjon til vassdraget. Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes.

5.2 Avkjørsler

For å unngå rygging ut i vegbanen fra boligområdene skal det legges til rette for snuplass på egen tomt som minimum skal være dimensjonert for personbil.

I BKS1-7, BBB1-4 og BKB1 skal antall og lokalisering av avkjørsler fastsettes i fm. utarbeidelse av detaljplaner ved søknad om tiltak.

5.3 Kollektivanlegg

Innenfor SKA1-2 skal det settes opp leskur.

5.4 Jernbane

Innenfor STJ1-2 tillates jernbanetekniske anlegg. SBG1-2 skal være grøntsone/ buffer mot Tertitten. Jernbanetraseen skal sikres med gjerde.

5.4 Torg

Innenfor arealet ST1 tillates flerbruk, herunder aktiviteter i spesielle anledninger/ arrangement, markeds plass o.l. Arealets bruk skal administreres av et sameie. Arealet skal tilrettelegges for opphold. Detaljert utforming skal vises på utomhusplan. Utomhusplanen skal vise hvordan intensjonen beskrevet i planbeskrivelsen oppfylles og følge søknad om anleggstiltak knyttet til veg - godkjenningen

. 6. GRØNNSTRUKTUR, pbl. § 12-5, nr. 3

6.1 Grønnstruktur – G1-9

I G2 mot veg tillates opparbeidet tursti og beplantning med stedegen vegetasjon.

Innenfor områdene G1-9 tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg. Unntatt er framføring av tekniske anlegg for kabler og ledninger, evt. med tilhørende pumpehus og trafo.

I område G3-8 skal det plantes trær i form av en allé langs SKV3. Foreslått tre-type er oppstammet «Sorbus aucuparia fk Sauherad E»(Rogn). Planteavstand til vegkant på minimum 1,5m. Planteavstand mellom trærne er 8m. Trær skal ikke plantes der de hindrer renovasjonsområder eller frisiktssoner. Trær skal plantes sist ved ferdigstillelse av tilhørende vegarealer.

Eksisterende vegetasjon innenfor G1-9 skal i størst mulig grad bevares.



SØRUMKOMMUNE

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, pbl. § 12-5, nr. 5

7.1 Landbruk

I LL1-8 tillates tiltak og skjøtsel i tråd med landbruksformålet.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, pbl. § 12-5, nr. 6

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag – VNV1-2

VNV1 er bekken som renner vest i planområdet. VNV2 er en eksisterende dam. VNV1 skal opprettholdes med dagens løp og skal ikke lukkes, med unntak av kulverter der tekniske anlegg krysser bekken. Kulverter skal dimensjoneres for 200-års flom. Evt. tiltak i bekken skal ikke medføre at vannet renner fortere med hensyn til ev. flomproblematikk. Ev. tiltak skal ikke forringe det biologiske mangfoldet i tilknytning til bekken. VNV2 skal opprettholdes som den er i dag. Ev. tiltak i planområdet skal ikke forringe det biologiske mangfoldet i tilknytning til dammen. Det skal legges til rette for at dammen kan ha funksjon som et fordrøyningsbasseng for området.

8 HENSYNSSONER, pbl. § 12-6

8.1 Frisiktsone – H140_1-21

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

8.2 Bevaringsområde naturmiljø – H560_1-2

Innenfor sonen skal eksisterende biologisk mangfold og naturmiljø opprettholdes.

8.3 Bevaringsområde kulturmiljø – H570_1

Alle tiltak i hensynsonen skal gjøres i samråd med Jernbaneverket og Akershus fylkeskommune.

8.4 Båndlegging etter kulturminneloven – H730_1

Traseen for Urskog-Hølandsbanen (Tertitten) er fredet etter kulturminneloven og skal bevares. Dette gjelder innenfor eiendomsgrensene til Jernbaneverkets areal på begge sider av sporene. Innenfor dette området omfatter fredningen alle tekniske innretninger og bygninger i tilknytning til jernbanedriften. Akershus fylkeskommune er forvaltningsmyndighet

9 BESTEMMELSESONRÅDE

9.1 Midlertidig anleggs- og riggområde

Felt #1-8 er satt av til midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med opparbeidelse av veganlegget. Eksisterende dyrka mark innenfor området skal ikke forringes. Når veganlegget er ferdig bygd skal #1-8 tilbakeføres til sin opprinnelige stand.

10 KRAV TIL VIDERE UTREDNING (Pbl § 2-7, nr. 12)

10.1 Strukturlyd og vibrasjoner

Beregninger av strukturlyd og vibrasjoner skal gjennomføres for tilstøtende boliger langs jernbanen før det søkes om tillatelse til tiltak, og dokumentasjon må følge søknaden. Strukturlyd og vibrasjoner skal tilfredsstille kravene i NS 8176 lydklasse C for boliger.