

Reguleringsplan for Skjærvaveien 22-38

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Skjærvaveien 22-38 PlanID

L002

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å regulere Skjærvaveien 22-38 for utbygging til bolig og barnehage, med tilhørende samferdselsanlegg. Uteområder skal binde boligområdet sammen med nabolaget i Skjærvaveien samt gi beboere og allmennheten tilgang til sti og landskap langs Nitelva.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

2.1 Formål, Vertikalnivå 1

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse	f_BG1, f_BG2 og f_BG3	1119
§ 12-6	Hensynssone	Flomfare	H320	320

2.2 Formål, Vertikalnivå 2

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSIkode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS1, BKS2	1112
		Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4	1113
		Barnehage	BBH	1161
		Uteoppholdsareal	BUT	1600

§ 12-5 nr 2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Annen veggrunn - grøntareal	o_SVG	2019
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Turveg	o_GT	3031
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Flomfare	H320_1-4	H320
		Hensynssone landskap	H550	H550
§ 12-7	Bestemmelsesområder	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#1	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Der byggegrenser ikke er angitt, tilsvarer formålsavgrensning og/eller feltavgrensning byggegrense. Underjordisk avfalls- og energianlegg, avfallssug, pergola, rampe, trapp, drivhus, installasjoner for lek og lignende mindre tiltak kan etableres utenfor byggegrenser. Balkonger tillates utkraget over byggegrense som angitt i § 4.2.6.

3.2 Allmenn ferdsel og fellesområder

Uteområder i gårdsrom skal være felles for beboere i BBB1-4 og BKS1-2. For felt BUT skal det legges til rette for allmennhetens ferdsel og bruk. Ferdselsretten i BUT skal tinglyses.

3.3 Funksjons- og kvalitetskrav

3.3.1 Byrom og estetikk

Estetikkreddegjørelse og kvalitetsprogram for arkitektur og landskap, datert 12.06.2026, skal følges for videre detaljering og prosjektering av bygninger, landskap og byrom. Illustrasjonsplan, datert 12.06.2026, skal være retningsgivende for utforming av utomhusplan.

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet når det gjelder utforming, detaljering, tekniske løsninger, materialer og vegetasjon. Alle elementer, herunder utomhusområder, skal utformes slik at disse spiller sammen estetisk og bruksmessig. Materialer og tekniske løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og ha liten påvirkning på miljøet. Utformingen skal skape sammenhenger og underbygge ganglinjer og funksjonalitet. Belysning skal utformes på en slik måte at den minimerer lysforurensning og negativ påvirkning på natur- og dyreliv, samt gi trygg og behagelig opplevelse på kveldstid.

Bebyggelsen skal fremstå med stor grad av variasjon, innenfor en helhetlig og harmonisk komposisjon. Bygningsvolumene skal underdeles vertikalt gjennom ulik bruk av f.eks. formspråk, materialbruk, farge detaljering eller forskyvninger. Det enkelte bygningsvolums fasadeuttrykk skal føres ned til terreng. Unntak gjelder for fasadeuttrykket til felleslokale i felt BBB3.

Det skal benyttes tre og tegl som hovedmateriale, med varme toner og hovedfarger i dempet nyanser, med innslag av kontrastfarger. Hvert kvartal skal ha minimum to bygg i ulike hovedmaterialer. Hovedmateriale skal bidra til å oppnå variasjon gjennom relieff, rytme, struktur og taktilitet.

Støttemurer mellom BKS1 og BKS2 og Skjærvaveien skal opparbeides med variasjon i henvendelsen mot veien, eksempelvis ved bruk av vegetasjon

Balkonger og terrasser på fasader vendt mot indre gårdsrom skal gis utforming som skaper visuell skjerming mot naboer og reduserer innsyn.

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det innsendes redegjørelse for hvordan omsøkte tiltak følger Estetisk redegjørelse og kvalitetsprogram. Denne skal minimum vise:

- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer/fotomontasjer/ modell som viser tiltaket i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Detaljert utomhusplan slik det er beskrevet i punkt. 3.3.2
- Begrunnelse for valg av materialer
- Typologi for bygg
- Redegjørelse for hvordan omsøkte tiltak forholder seg til Estetikkredegjørelse og kvalitetsprogram for arkitektur og landskap, datert 12.06.2026.

3.3.2 Utomhusplan

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av de ubebygde delene av bebyggelsesfeltet, herunder uteoppholdsareal med lekeplass, evt. nærmiljøanlegg og tilgjengelig gangbane, parkering med snumulighet, sykkelparkering, beplantning, støttemurer, midlertidig oppstøtting av nye trær, møblering, interne gangstier, areal til avfallshåndtering, atkomst og oppstillingsplass for brannbil og renovasjon, tekniske installasjoner, snøopplag, lokal håndtering av overvann.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene.

3.3.3 VA/overvannshåndtering

Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, samt flomveier ved søknad om tiltak, inkludert overvannshåndtering under anleggsfasen.

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien i tråd med Lillestrøm kommunes overvannsveileder. Trinn 1 skal håndtere 10 mm nedbør fra tiltaksområdet ved infiltrasjon i permeable flater eller oppsamling/gjenbruk. Trinn 2 skal dimensjoneres for lokal fordrøyning av klimajustert 5-årsregn. Trinn 3 skal sikre trygg avledning av klimajustert 100-årsregn uten skade eller uakseptabel risiko for bygg, infrastruktur, naboeiendommer eller nedstrøms arealer

Resultater fra hydraulisk overflatemodell i VAO-rammeplan/VA-notat versjon 1.1, datert 29.06.2026, skal legges til grunn for terrengforming, plassering og dimensjonering av flomveier og flompumpeløsning. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon (i henhold til gjeldende forskrifter, håndbøker og veiledere) på at planlagt løsning lar seg gjennomføre uten at det forekommer fare, skade, ulempe for nabo, og at NVEs risikoakseptkriterier ikke overskrides.

Det skal sikres tilstrekkelig areal og volum til åpne og lukkede fordrøyningstiltak. Flate tak som ikke brukes til tekniske installasjoner, takoppbygg eller opphold, skal være grønne. Innenfor boligfeltene og BUT skal åpne overvannsløsninger utformes som et estetisk element og med tanke på at det skal kunne benyttes til lek, læring og rekreasjon.

3.3.4 Tekniske installasjoner – pumpestasjon og nettstasjon

Det skal innpasses en kommunal pumpestasjon for overvann innenfor området. Lillestrøm kommune skal gi føringer for dimensjoner og kapasitet på ny pumpestasjon. Pumpestasjon kan plasseres under terreng i sammenheng med parkeringskjeller. Pumpestasjonen kan ha tilgang fra terreng med atkomst via kjørbare gangveg, eller fra parkeringskjeller. Strømforsyning til pumpestasjon skal etableres på flomsikkert område.

Det tillates etablert nettstasjoner innenfor planområdet. Nettstasjonene skal integreres i byggene.

3.3.5 Renovasjon

Renovasjonsløsninger for boliger skal være avfallssug. Hentepunkt skal være felles med boligbebyggelse i Skjærvaveien 44. Nedkast plasseres som vist prinsipielt på illustrasjonsplan, datert 12.06.2026.

3.4. Atkomst og parkering

Atkomst er vist med piler på plankart. For alle avkjørsler skal frisisiktsone etableres. Kommunal veinorm skal følges.

Bilparkering skal etableres under terreng. Parkering skal etableres etter følgende parkeringskrav:

Konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus

- Bil: maksimum 1,2 plass pr. boenhet
- Sykkel: minimum 2,2 plasser pr. boenhet

Blokkbebyggelse

- Bil: maksimum 0,7 plasser pr. boenhet
- Sykkel: minimum 2,2 plasser pr. boenhet

Barnehage:

- Bil: 10 plasser til ansatte i barnehagen.
- Sykkel: min 0,5 plasser per ansatt

5% av bilparkeringsplassene er avsatt til HC parkering.

I tillegg til dette skal det være 2 plasser til hjemmetjenesten og/eller andre tjenesteleverandører.

Alle bilparkeringsplasser avsatt for bolig skal være tilrettelagt for lading av elbil.

Det skal etableres 6 parkeringsplasser på terreng for korttidsparkering i forbindelse med henting og levering i barnehagen.

10% av sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for transportsykler/sykler med vogn.

Min 0,2 sykkelparkeringsplasser per boenheter skal være gjesteplasser på terreng, dette kommer i tillegg til krav om 2,2 per boenhet.

3.5. Flom

3.5.1 Flomvoll

Det skal sikres tilgjengelighet og operativ plass for nødvendig vedlikehold av flomvollen for større kjøretøy.

3.5.2 Flomsikker kote

Gulvnivå i alle bygg skal ligge på kote 106,2 eller høyere. Kjellerkonstruksjon for parkering, boder o.l. skal være vanntette. Adkomst til parkeringsanlegg under terreng skal være flomsikret med en sikkerhetsmargin på min. 30 cm. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

3.6. Støy

Ved utbygging av støyfølsomme formål skal det dokumenteres av prosjektet oppfyller anbefalinger for støynivå i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Uteoppholdsareal skal ha støyforhold som oppfyller anbefalte støygrenser i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

I anleggsperioden skal støyende arbeider behandles i henhold til anbefalinger i T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.7. Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tiltak skal tilknyttes fjernvarme dersom det eksisterer infrastruktur for dette.

3.8. Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak, f.eks. beskyttelsesgjerder, for å sikre verdifull vegetasjon. Det er ikke tillatt med kjøring med maskiner eller lagring av utstyr, materialer, maskiner, kjemikalier e.l. som kan skade verdifull vegetasjon.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Stabiliteten mot Nitelva må beregnes og ivaretas i alle faser av prosjektet. Flomvollens standard og funksjon skal ikke forringes under anleggsarbeider. Flomvollen skal rutinemessig kontrolleres for svakheter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen. Planen skal vise hvordan fremkommelighet for myke trafikanter og syklistar (jf. 7.2.3), verdifull vegetasjon, stabilitet mot Nitelva og håndtering av overvann sikres i anleggsfasen.

3.9. Grunnforhold

3.9.1 Geotekniske undersøkelser

Innledende geoteknisk vurdering datert 30.11.2023, Geoteknisk datarapport datert 19.10.2020, samt rapport om områdestabilitet datert 05.03.2024 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves ytterligere geotekniske vurderinger slik det følger av geoteknisk datarapport og etterfølgende utredninger.

3.9.2 Miljøtekniske undersøkelser

Krav som følger av miljøteknisk undersøkelse og overordnet tiltaksplan datert 29.04.2021 skal legges til grunn i videre prosjektering. Det skal utarbeides en supplerende miljøteknisk grunnundersøkelse i tråd med anbefalingene i overordnet tiltaksplan.

3.9.3 Massehåndtering og svartelistede arter

Det skal utarbeides massehåndteringsplan, hvor det beskrives hvordan masser skal brukes og gjenbrukes. Svartelistearter i området skal fjernes. Massene som er infisert skal enten behandles lokalt, deponeres i varig deponi eller legges som toppmasser der det skal sås gress som klippes regelmessig, eventuelt brukes som undergrunnsjord. Masser som tilføres planområdet må være rene for å hindre innførsel av nye svartelistede arter.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt f_BG 1-3 (vertikalnivå 1), BKS 1-2, BBB 1-4, BUT, BBH)

Det skal benyttes stedegen, pollinatorvennlig og allergivennlig vegetasjon.

4.2. Fellesbestemmelser for boliger (felt BKS1-2, BBB 1-4)

4.2.1 Utnyttelse

Området reguleres for boligbebyggelse med blokker og konsentrert småhusbebyggelse. Samlet for feltene tillates det utbygd inntil 33 100 m² BRA over terreng.

Overdekket uteoppholdsareal, innretninger for renovasjon, veksthus og pergola regnes ikke med i BRA. Under terreng tillates det etablert kjeller for parkering, boder og tekniske installasjoner. Areal med innvendig takhøyde mindre enn 0,5 meter over terreng og parkering inngår ikke i beregning av tillatt BRA.

4.2.2 Høyder

For bebyggelser med flate tak skal maksimale gesimshøyde ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. For bebyggelse med pulttak og/eller saltak er maksimal kotehøyde angitt i plankart lik mønehøyde.

Det tillates oppført takoppbygg for trapper, heiser, rekkverk, veksthus, pergola og nødvendig skjerming over maksimale byggehøyder på inntil 3,5 meter og på inntil 35 % av takflaten. Alle takoppbygg, bortsett fra heis- og trapperom, skal trekkes minimum 2 meter fra vegglivet. Det tillates ikke oppført takoppbygg for heis- og trapperom på bygg der gesims er høyere enn k+ 124.

4.2.3 Uteoppholdsareal

For enhver boenhet skal det etableres et minste privat uteoppholdsareal (MUA) på minimum 10 m². Private uteoppholdsarealer skal være direkte tilknyttet boligen i form av private forhager, balkonger og/eller direkte utgang til private hager på tak.

Det stilles i tillegg krav om minst 25 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Inntil 50% av dette kan etableres på takterrasse/lokk.

4.2.4 Nærlekeplass

Det skal etableres nærlekeplasser for variert lek og opphold for barn som trenger tilsyn, i hvert gårdsrom. Minimumsstørrelsen for hver lekeplass skal være 150 m² og arealet skal økes med 50 m² pr. 50 boenheter i planområdet. Illustrasjonsplan, datert 12.06.2026, skal være retningsgivende for plassering og utformingen av nærlekeplassene.

Alle lekeplasser skal opparbeides som allment tilgjengelige arealer. Lekeplasser skal spres utover byggeområdet med et innbyrdes varierende program som gir lekeplassene egen identitet og inviterer til utforskning av nærområdet.

4.2.5 Leilighetsfordeling

Innenfor hvert av feltene BBB1-4 skal minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av fem skal være mer enn 85 m² BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA.

Maks 40 % av boenhetene kan være mindre enn 55 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m². Ingen kan være mindre enn 30 m².

Minimum 4% av boenhetene skal etableres som duplex leiligheter, det vil si leiligheter som går over to plan, første- og andre etasje. Disse duplexleilighetene fordeles i hvert gårdsrom i felt BBB1-4. Innenfor felt BKS1-2 skal det etableres rekkehus, jf. bestemmelse 4.3. Det tillates ikke ensidige leiligheter med henvendelse mot nord.

4.2.6 Balkonger og terrasser

Boenheter med utgang til terreng skal ha markterrasse. Alle boenheter over førsteetasje skal ha takterrasse, balkong eller fransk balkong. Utkragete balkonger tillates først ved en høyde på minst 4,0 meter over bakkenivå. Balkonger kan krage inntil 1,5 m ut over byggegrense mot Skjærvaveien, mellom gårdsrom og mot tomtengrenser i sør og nord. Mot indre gårdsrom, elvestien og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter utover byggegrense. Mot felt BUT tillates ikke utkraging av balkonger.

Balkonger skal være med på å understreke egenarten i den enkelte bygningskroppen, og gi variasjon i feltet som helhet.

4.2.7 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging av området skal tilstrekkelig uteoppholdsareal og parkering opparbeides tilsvarende de kravene antallet boliger i trinnet utløser. Det kan tillates midlertidige løsninger for parkering på terreng innledningsvis i utbyggingen, men før bolig nummer 50 kan få brukstillatelse, skal parkeringskjeller tas i bruk og midlertidig bakkeparkering opphøre.

Det skal også utarbeides midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

4.3. Konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1, BKS2

Det skal bygges maks. 1800 m² BRA rekkehus innenfor felt BKS1 og BKS2. Bebyggelsen skal ha saltak. Boligene skal ha atkomstmulighet mot både øst og vest. Det skal etableres forhager mellom Skjærvaveien og rekkehusene.

Det tillates etablert forhager med plattinger o.l. mot øst inntil 2 meter utover feltets avgrensning mot BBB1 og BBB4.

4.4. Blokkbebyggelse, felt BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4

Blokkbebyggelse tillates oppført med BRA inntil 30 200 m². Maks utnyttelse per felt er angitt i plankartet.

Innenfor felt BBB3 skal etableres ett felleslokale for beboere på min. 75 m² i første etasje som henvender seg mot felt BUT. Felleslokalet skal utformes slik at det kan benyttes til ulike typer aktiviteter og bruk og skal inneholde minimum ett toalett og minikjøkken.

Bebyggelsen innenfor feltene skal ha variasjon i takform. Innenfor felt BBB1 skal minst 40 % av takflatene være saltak. For felt BBB2 skal minst 20 % av takflatene være saltak, og for felt BBB3 og BBB4 skal minst 30 % av takene være saltak.

4.5. Barnehage, felt BBH

Det tillates barnehage med BRA inntil 1100 m².

Uteareal skal dimensjoneres som følger:

- 33 m² pr. barn under 3 år
- 24 m² pr. barn over 3 år

Det skal etableres minst 7 trær hvorav 3 av dem er større trær i barnehagens uteareal. Med større trær menes høystammet med stammeomkrets 20-25 cm. Dette bør fortrinnsvis være frukttrær. Det skal være minimum 15 m³ vekstjord pr. tre. Det skal sikres at trær som plantes er av god kvalitet og med stor sannsynlighet vil oppnå god etablering.

Det skal etableres vegetasjon som gir visuell skjerming mellom barnehagens uteareal og tilgrensende felter for bebyggelse og anlegg. Det skal benyttes plantearter som kan bli minimum 1,5 meter høye i fullt utvokst tilstand.

Det skal være sol på minst halve arealet på terreng klokken 15 vårjevndøgn. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres innenfor feltet.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

4.6 Garasjeanlegg, felt f_BG1-3 (Vertikalnivå 1)

Det tillates bygget kjeller med parkering, boder og andre nødvendige installasjoner i felt f_BG1-3. Det tillates etablering av nødvendige ramper og oppstigningsanlegg for kjeller. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal etableres innenfor byggets fotavtrykk og integreres i fasadeutforming. Kjeller skal betjene både bolig- og barnehageformål.

4.7. Uteoppholdsareal, felt BUT

Det skal etableres en gangforbindelse som skal være gjennomgående fra Skjærvaveien og til turveg (o_GT) i øst. Det tillates areal for brannoppstilling og nødvendig adkomst til disse innenfor feltet.

Brannoppstillingsplasser og adkomst til disse skal utformes med permeable flater som armert gress, brostein eller tilsvarende. Illustrasjonsplan, datert 12.06.2026, skal være retningsgivende for plassering og utforming.

Det skal etableres nærmiljøanlegg og strøkslekeplass på minimum 2200 m². Disse skal være utformet som et allment tilgjengelig areal for lek og opphold. Illustrasjonsplan, datert 12.06.2026, skal være retningsgivende for plassering og utforming.

Det skal etableres minst 5 større stedegne trær av type høystammet med stammeomkrets 20-25 cm, innen feltet. Det skal være minimum 15 m³ vekstjord pr. tre. Det skal sikres at trær som plantes er av god kvalitet og med stor sannsynlighet vil oppnå god etablering.

I kjeller under felt BUT tillates det kjørbare sammenkobling mellom parkeringskjellerne under felt BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BKS1 og BKS2 med maksimal bredde på 5 meter. For øvrige deler av felt BUT tillates ikke konstruksjoner helt eller delvis under terreng.

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

4.8.1 Annen veggrunn- grøntareal: (felt o_SVG)

Det skal tas hensyn til flomvollens funksjon og overganger til tilstøtende arealer. Det tillates opparbeidet trapper eller andre konstruksjoner som kobler boligområdets gangveier sammen med turvegen felt o_GT.

Søknadspiktige tiltak eller tiltak som er egnet til å endre flomvollens egenskaper skal godkjennes av kommunal VA-enhet før det gis byggetillatelse

4.9 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.9.1. Turveg (o_GT)

Felt o_GT skal være offentlig turvei. Det skal opparbeides fire påkoblinger til turvei som skal være allment tilgjengelige, med plassering som angitt i illustrasjonsplan datert 05.08.2025.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (sone H320_1-4)

5.1.1. Faresone for flom (H320 og H320_1 –4)

Det tillates ikke tiltak som fysisk griper inn i eksisterende flomsikringsanlegg.

I hensynssoner for bekker med årssikker vannføring er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) (sone H550)

5.2.1 Hensyn landskap (Sone H550)

I hensynssonene tillates ikke oppføring av ny bebyggelse. Nye konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer som topografi, trerekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og liknende. Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, viktige ravineområder og elvelandskap skal bevares. Det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak, bortsett fra tilretteleggingstiltak for friluftsliv

6. Bestemmelser til bestemmelsesområde (pbl. §§ 12-7)

6.1 Bestemmelsesområde #1 (Gangveg) (pbl. § 12-7 pkt. 2)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres allment tilgjengelig gangveg med minimum bredde 2 meter. Det tillates ikke utkraget balkonger eller andre bygningsdeler over gangbanen med fri høyde lavere enn 5 meter.

Gangveg skal krysse felt BUT. Gangveg skal holdes fri for møblering, og skal belyses. Gangvegen skal dimensjoneres for flyttebil og redning, men skal ikke være kjøreatkomst for bolig eller barnehage.

Gangbanen inngår i felles MUA, der kommuneplanens krav til MUA tilfredsstilles.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt f_BG1-3, BKS 1 og 2, BBB 1-4 og BBH)

7.1.1 Brannvann

Før rammetillatelse for bebyggelse for varig opphold kan gis, skal det foreligge dokumentasjon av godkjent løsning for forsyning av brannvann og tilstrekkelig slokkevannskapasitet godkjent av kommunen og brannvesenet.

7.1.2 Byggeplan gang- og sykkelvei

Før rammetillatelse kan gis, skal byggeplan for fortau og gang- og sykkelvei langs Skjærvaveien som følger av reguleringsplan for Skjærvaveien 44 (planid. 0231-522), inkludert frisiktsone for avkjørsler, være godkjent av kommunen.

7.1.3. Utomhusplan

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge en utomhusplan, jamfør 3.3.2.

7.1.4 VA-plan

Før rammetillatelse kan gis, skal overordnet plan for VA- og overvannsanlegg inkludert slokkevann være godkjent av kommunen, jamfør 3.3.3.

7.1.5 Støyrapport

Det må foreligge støyrapport i tråd med støyretningslinjen T-1442 (2021) før rammetillatelse kan gis.

7.1.6 Grunnundersøkelse

Før rammetillatelse skal ytterligere geotekniske vurderinger foreligge jamfør 3.9.1.

7.1.7 Miljøtekniske undersøkelser

Før rammetillatelse kan gis skal supplerende miljøteknisk undersøkelse og oppdatert tiltaksplan foreligge jamfør 3.9.2.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt f_BG 1-3, BKS 1 og 2, BBB 1-4 og BBH)

7.2.1 Massehåndteringsplan

Før igangsettingstillatelser for tiltak innenfor felt for bebyggelse og anlegg kan gis, skal det foreligge massehåndteringsplan jfr. § 3.9.3 Massehåndtering og svartelistede arter.

7.2.2 Fjernvarme

Før igangsettingstillatelser for tiltak innenfor felt for bebyggelse og anlegg kan gis, skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarmeanlegget dersom infrastruktur for dette er lagt av konsesjonær.

7.2.3 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelser for tiltak innenfor felt for bebyggelse og anlegg kan gis, skal det foreligge plan for fremkommelighet og sikkerhet for gående og syklende langs Skjærvaveien i anleggsperioden og nødvendige sikringstiltak iht. planen skal være gjennomført. Planen skal også vise fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer til eksisterende bebyggelse i området. Planen skal godkjennes av kommunen.

7.2.4 Støy

Støyprognose for bygg og anleggsstøy skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

7.2.5 VA- og overvannsanlegg

Før igangsettingstillatelser for tiltak innenfor felt for bebyggelse og anlegg kan gis, skal det foreligge godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg inkludert slokkevann.

7.2.6 Renovasjon

Før første igangsettingstillatelse kan gis, skal byggeplan for renovasjonsanlegg være godkjent av kommunen.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt f_BG1-3, BKS 1 og 2, BBB 1-4)

7.3.1 Uteoppholdsareal

Før midlertidig brukstillatelse til boliger kan gis, skal tilhørende uteoppholdsareal (MUA), lekeplasser, tilhørende påkobling til turvei o_GT og parkeringsplasser for byggetrinnet være opparbeidet i tråd med illustrasjonsplanen (datert 12.06.2026) og i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom anlegget ferdigstilles på vinteren, kan det stilles krav om garanti fra tiltakshaver og at beplantning av uteområder skal ferdigstilles innen permanent brukstillatelse. Øvrige utomhusarbeider må likevel ferdigstilles.

7.3.2 BUT

Før midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BBB3 kan gis skal BUT være opparbeidet i tråd med illustrasjonsplanen (datert 03.0.2026) og i henhold til godkjent utomhusplan. Det skal foreligge tinglyst ferdselsrettavtale, jfr. 3.2. Dersom anlegget ferdigstilles på vinteren, kan det stilles krav om garanti fra tiltakshaver og at beplantning av uteområder skal ferdigstilles innen permanent brukstillatelse. Øvrige utomhusarbeider må likevel ferdigstilles.

7.3.3 VA- og overvannsanlegg

Før midlertidig brukstillatelse på første byggetrinn uansett felt kan gis skal:

- Hovedanlegg for VA- og overvannsanlegg inkl. slokkevann være ferdig opparbeidet for hele planområdet.

- Godkjent driftsklarbefaring på VA- og overvannsanlegg, herunder ny pumpeledning, spillvannspumpestasjon og flompumpestasjon, være gjennomført og godkjent minst to uker før.
- Eksisterende spillvannsledning fra avløppspumpestasjon (PA260) være erstattet av ny pumpeledning til godkjent påkoblingspunkt. Det skal foreligge uttalelse fra fagseksjon Miljøteknikk.
- Nødvendige overvanns- og flomtiltak for det aktuelle byggetrinnet være ferdigstilt.

7.3.4 Tilrettelegging for brannvesenet

Tilrettelegging for brannvesenets innsats skal være ferdigstilt i tråd med byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for redning – og slokkeinnsats.

7.3.5 Renovasjon

Før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis, skal kommunen ha gitt driftsklargodkjenning for renovasjonsanlegg.

7.3.6 Midlertidig bakkeparkering

Før midlertidig brukstillatelse på bolig nummer 50 kan gis, skal parkeringskjeller være tatt helt, eller delvis i bruk, og midlertidig bakkeparkering opphøre.

7.3.7 Gang- og sykkelforbindelse tilliggende Skjærvagapet

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal gang- og sykkelforbindelse tilliggende Skjærvagapet være sikret opparbeidet.

7.3.8 Gang- og sykkelvei langs Skjærvaveien

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal fortau og gang- og sykkelvei langs Skjærvaveien som følger av reguleringsplan for Skjærvaveien 44 (planid. 0231-522) være opparbeidet.

7.3.9 Barnehage

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr. 60 innenfor felt BBB4 skal det være gitt brukstillatelse til barnehage med tilhørende utearealer.

7.3.10 Snuplass

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal o_SKV2-4 med tilhørende annen veggrunn i detaljregulering for Skjærvaveien 44 (planid. 0231-522) være opparbeidet.

7.4 Før ferdigattest (felt f_BG 1-3, BKS 1 og 2, BBB 1-42)

7.4.1 Tekniske anlegg

Alt av dokumentasjon skal være innsendt og signert overtakelsesprotokoll fra riktig myndighet på tekniske anlegg skal foreligge før ferdigattest kan gis.

7.4.2 Renovasjon

Før ferdigattest kan gis, skal kommunen ha godkjent ferdig renovasjonsanlegg.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Estetikkredegjørelse og kvalitetsprogram for arkitektur og landskap, datert 12.06.2026 utarbeidet av A-Lab
- Illustrasjonsplan, datert 12.06.2026 utarbeidet av A-lab
- Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, datert 29.04.2021, utarbeidet av Sweco
- Innledende geoteknisk vurdering, datert 30.11.2023, utarbeidet av Multiconsult
- Geoteknisk datarapport, datert 19.10.2020, utarbeidet av Multiconsult
- Områdestabilitet, datert 05.03.2024, utarbeidet av Multiconsult
- VAO-rammeplan/VA-notat versjon 1.2, datert 29.06.2026