



DRAMMEN KOMMUNE

---

Saksnr  
16/9106  
PLAN-19/00208  
PLAN-20/01116

Plan-ID  
394

Vedtaksdato  
xx.xx.20xx

Sak  
xx/xx

---

## BESTEMMELSER TIL

# Områderegulering for Konnerud Sentrum

Gnr. 80 bnr. 645, 1574, 1123, 1482 m.fl

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.02.2020

# 1 Arealformål

---

## 1.1 Arealtabell

	Formålskode	Areal (daa)
<b>PBL2008 § 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>		
Boligbebyggelse (B)	1110	70,3
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	1111	10
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)	1113	21
Sentrumsformål (BS)	1130	32,6
Bolig, forretning, tjenesteyting (BKB)	1800	1,9
Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	1160	32,2
Barnehage (BBH)	1161	11,1
Undervisning (BU)	1162	12,2
Idrettsanlegg (BIA)	1400	182
Skiløypetrasé (BST)	1420	59,6
Idrettsstadion (BSS)	1430	6,9
Energianlegg (BE)	1510	4,5
Lekeplass (BLK)	1610	2,4
Sum areal denne kategori		446,8
<b>PBL2008 § 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Veg (SV)	2010	8,2
Kjørveg (SKV)	2011	44,4
Torg (ST)	2013	5,6
Gatetun (SGT)	2014	10,7
Gang-/sykkelveg (SGS)	2015	28,8
Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)	2018	0,7
Annen veggrunn - grøntareal (SVG)	2019	3,8
Holdeplass/plattform (SH)	2025	1,2
Pendler-/innfartsparkering (SPI)	2074	0,2
Parkering (SPA)	2080	3,5
Sum areal denne kategori		107,1
<b>PBL2008 § 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>		
Grønnstruktur (G)	3001	98,4
Friområde (GF)	3040	14,9
Park (GP)	3050	24,3
Sum areal denne kategori		137,6
<b>PBL2008 § 12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>		
Landbruksformål (LL)	5110	19,3
Friluftformål (LF)	5130	544,7
Sum areal denne kategori		564
<b>PBL2008 § 12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>		
Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)	6610	38
Sum areal denne kategori		38
<b>Totalt areal (daa)</b>		<b>1293,5</b>

## 2 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å gi tydelige føringer for en utvikling av Konnerud sentrum til et bydelssentrum med en tydelig bymessig struktur, et variert handels-, service- og boligtilbud, forsterke idretts- og friluftslivskvalitetene og skape gode forbindelser til de omkringliggende boligområdene.

## 3 Krav om detaljregulering

---

### 3.1 Krav om detaljregulering

- a) For felt o\_BU1, o\_BU2, o\_BOP1, o\_BOP2, BOP3, o\_BBH1, BBH2, BS1, BS6, B1-B7, BSS, BBB1- BBB4 og BBB6 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging.

### 3.2 Krav til innhold i detaljregulering

- a) Detaljregulering skal i nødvendig grad supplere og detaljere områdereguleringen, dette inkluderer byggegrenser og adkomster for de ulike utbyggingsfeltene. Justeringer av forhold i områdereguleringen tillates, forutsatt at intensjonene i områdereguleringen ikke blir satt vesentlig til side.
- b) Det skal utformes rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang-/sykkelvegsystemet utenfor planområdet som skal være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut.

### 3.3 Unntak fra plankrav

- a) Innenfor planområdet kan følgende tiltak omsøkes etter Plan og bygningslovens kap. 20 uten detaljregulering:
  - Midlertidig istandsettelse av grøntområder, uteoppholdsarealer, lekearealer, opparbeidelse av midlertidige parkeringsplasser, sykkelplasser, boder og infrastruktur for ny/eksisterende bebyggelse.
  - Mellomlagring av masser

## 4 Rekkefølgekrav/vilkår for gjennomføring

---

### 4.1 Før tillatelse til etablering av ny bebyggelse

#### 4.1.1 Konnerudkvote

- a) Frem til tilfartsvei Vest del 1, tilfartsvei vest del 2 og tilfartsvei Konnerud er ferdigstilt skal tillatelse til ny bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4 og B5 gis innenfor kvotereguleringen for Konnerud, jf. kommuneplanens arealdel § 1.2
- b) Utbygging av feltene BS1-5 og BBB5 omfattes ikke av kvotereguleringen for Konnerud, jf. kommuneplanens arealdel § 1.2

#### 4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Ekstra kjørefelt i Gramsborgveien i o\_SKV1 inn mot kryss Konnerudgata skal være ferdigstilt før det tillates etablert ny bebyggelse innenfor planområdet.
- b) Ny kollektivtrase gjennom sentrum med ny kobling mot Konnerudgata o\_SGT1, o\_SGT2, o\_SKV7, o\_SKV9, o\_SKV10 og o\_SGS9 skal være sikret opparbeidet før det tillates tiltak innenfor felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5, BBB5, o\_BU1, o\_BU2, o\_BOP1, o\_BOP2, B2, B3 og B4.
- c) Opparbeidelse av torg o\_ST1, torg o\_SGT4 og folkepark o\_GP2 skal være avklart før det tillates etablert ny bebyggelse innenfor planområdet.

- d) Sykkelvei m/fortau o\_SGS2 og tilhørende tiltak i adkomstvei o\_SKV2 skal være opparbeidet før det tillates etablert ny bebyggelse i felt B2, B3 og B4.
- e) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B4 skal gang- og sykkelvei langs Konnerudgata være sikret opparbeidet gjennom B4 og langs Konnerudgata frem til o\_G2.
- f) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BSS, o\_BOP1, o\_BOP2, BBH1, o\_BU1 og o\_BU2 skal o\_SGS13 og o\_SGS14 være sikret opparbeidet.
- g) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal påkobling til kommunens VA-anlegg avklares.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fylkesvegene skal tekniske planer godkjennes av Statens vegvesen, og gjennomføringsavtale inngås.

## **4.2 Før bebyggelse tas i bruk**

### *4.2.1 Leke- og uteoppholdsareal*

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor det enkelte felt og utbyggingsetappe, skal leke- og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

### *4.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BS2 og BS3 skal utvidet gatetverrsnitt i Pettersvollen inkludert kryssing for gående og syklende i Gramsborgveien ved kryss Gramsborgveien - Pettersvollen, felt o\_SKV3 og o\_SGT1 være ferdigstilt.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BBB5, BS3 og BS4b skal o\_SGT2 være ferdigstilt.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BS4b og BBB5 skal ny adkomstvei o\_SKV7 være opparbeidet.
- d) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boenheter innenfor felt BS1, BS2 og BS3 skal allment tilgjengelig gjennomgang gjennom felt f\_ST2, f\_ST3 og f\_ST4 være opparbeidet. Før det kan gis ferdigattest for boenheter innenfor felt BS1, BS2 og BS3 skal f\_ST2, f\_ST3 og f\_ST4 være ferdig opparbeidet.
- e) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BS4a og o\_BU1-2 skal gatetun o\_SGT3 være opparbeidet.
- f) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BS5b skal gatetun o\_SGT5 være opparbeidet.
- g) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BS1 (høyhus) skal fortau i Gramsborgveien langs eiendommen og frem til sykkelvei m/fortau o\_SGS2, samt ombygging av undergang under Gramsborgveien være opparbeidet.
- h) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt B2 og B3 skal gang- og sykkelvei o\_SGS10 være opparbeidet.
- i) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BS5b skal torg o\_SGT4 være opparbeidet.
- j) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BSS skal o\_SGT6 være opparbeidet.
- k) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor o\_BOP1 og o\_BOP2 skal o\_SGT7 og o\_SGS6 være opparbeidet.
- l) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor o\_BU1-2 og o\_BBH1 skal o\_SGS8 være opparbeidet.
- m) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor B2, B3 og B4 skal o\_SKV9, o\_SKV10 og o\_SGS9 være opparbeidet.
- n) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor BS5a, BS5b, o\_BOP1 og o\_BOP2 skal o\_SKV4a være opparbeidet.

- o) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor BS5b og o\_BOP2 skal o\_SKV4b være opparbeidet.
- p) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor B1 og BSS skal o\_SKV5 være opparbeidet.

#### 4.2.3 Teknisk og sosial infrastruktur

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor det enkelte byggetrinn skal følgende forhold være etablert/dokumentert:
  - Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
  - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere
  - Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
  - Tilfredsstillende skjerming mot støy
  - Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
  - Tilfredsstillende renovasjon og avfallshåndtering

## 5 Dokumentasjonskrav/krav til undersøkelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse

#### 5.1.1 Overordnet utomhusplan

- a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500 som viser de ulike fasene av utbyggingene innenfor det enkelte feltet, i tillegg skal det foreligge en utomhusplan i målestokk i 1:200 for det aktuelle tiltaket som viser:
  - Adkomst, bil- og sykkelparkering, interne veger, sportsbod, varierte arealer for lek, uteoppholdsarealer og vegetasjon
  - Tilgjengelighet for funksjonshemmede
  - Håndtering av overvann
  - Renovasjon og avfallshåndtering
  - Overganger mot tiliggende fortaus- og gatearealer, samt tiliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
  - Eksisterende og fremtidig terreng
  - Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
  - Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
  - Oppfyllelse av kvalitets- og funksjonskravet i 6.1 a)
  - Uteoppholds- og lekeareal løst på offentlig område i tråd med bestemmelsene for de enkelte utbyggingsfeltene

#### 5.1.2 Tekniske planer

- a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv. for permanent og midlertidig løsning.
- b) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge plan for renovasjon, avfallshåndtering for permanent og midlertidig løsning. Kommunens retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering skal legges til grunn.

#### 5.1.3 Dokumentasjon av mobilitetsløsninger

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet det redegjøres for mobilitetsløsninger som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil.

#### 5.1.4 Dokumentasjon av fundamenteringsløsning og sikringstiltak

- a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

#### 5.1.5 Tiltaksplan for forurensning i grunn

- a) Før det kan gis rammetillatelse må det dokumenteres at det er gjennomført grunnundersøkelser for å avdekke eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal utføres og dokumenteres av kvalifisert foretak. Ved funn av forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.
- b) Tiltaksplan som omfatter forurensning fra gruvevirksomhet skal sendes i kopi til Miljødirektoratet.

#### 5.1.6 Støyutredning

- a) Før det kan gis rammetillatelse må det foreligge støyutredning fra kvalifisert foretak som dokumenterer at tiltaket tilfredsstiller bestemmelse 6.4.3.

#### 5.1.7 Fremmede arter

- a) Før det kan gis rammetillatelse må det foreligge redegjørelse for bekjempelse av kartlagte fremmede arter innenfor området.

#### 5.1.8 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

## 6 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 6.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Det skal være et nettverk av varierte, lett tilgjengelige byrom og uteoppholdsarealer som inngår i et definert hierarki, fra offentlig til privat, og som innbyr til lek, aktivitet og opphold med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn. Leke- og uteoppholdsareal skal gis en egen karakter og programmering basert på landskapets og tomtens kvaliteter og potensial.
- b) Retningslinjene for utforming og funksjon i offentlige rom, datert 20.08.2019, skal legges til grunn for utforming av offentlige og allment tilgjengelige uteområder.

#### 6.1.1 Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming i gjeldende teknisk forskrift skal legges til grunn.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

#### 6.1.2 Boligkvalitet

- a) Det skal være et mangfold av boligstørrelser innenfor hvert utbyggingsfelt.
- b) Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås med mindre det kan dokumenteres kvalitative løsninger som sikrer tilstrekkelig lysforhold i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.
- c) Alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lekeareal med tilfredsstillende støyforhold.

### 6.1.3 Estetikk

- a) Bygninger, anlegg, leke- og uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at de samspiller estetisk og brukmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

### 6.1.4 Leke- og uteoppholdsareal

- a) Krav til antall m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal i henhold til kommuneplanens arealdel skal være tilfredsstillende innenfor planområdet og innenfor det enkelte byggetrinn. Midlertidige løsninger tillates i den etappevise utviklingen av området forutsatt at tilfredsstillende løsninger i forhold til nærhet, tilgjengelighet og miljøforhold kan dokumenteres.
- b) Krav til antall m<sup>2</sup> leke- og uteoppholdsareal skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering/-boder, bilparkering, manøvreringsareal og renovasjonsanlegg kan ikke medregnes i leke- og uteoppholdsareal.
- c) Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere uteoppholdsarealer skal ha særskilte kvaliteter, som for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke, klatring, atrium, eller lignende.
- d) Utformingen av leke- og uteoppholdsareal skal sees i sammenheng med tilstøtende områder, estetisk og funksjonelt. Inngjerdinger utover det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
- e) Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer. Vekstlag over p-kjeller og på takterrasser skal ha dybde 0,3 - 0,8 m for etablering av variert og romdannende vegetasjon. Vekstjordlagets tykkelse tilpasses bruk og plantevalg.
- f) Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. En mindre del av vegetasjonsarealet kan oppfylles gjennom etablering av grønne vegger.
- g) Takterrasse/takhage skal være utformet slik at de har tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, og gis en plassering og utforming som sikrer at størst mulig andel av uteoppholdsarealene ligger i le.

### 6.1.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning

- a) Overvann skal primært håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor det enkelte utbyggingsfelt. Håndtering av overvann skal vurderes integrert som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene. Det skal vurderes å benytte takflatene til håndtering av overvann.
- b) Påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett tillates ikke.
- c) Feltene o\_SKV2, o\_SKV4-5, o\_SKV7-9, o\_SGT1-6 og o\_ST1 skal bygges med løsning for overflatebasert håndtering av overvann.
- d) Langs o\_SKV3 skal overvannsrør bygges som rensegrøfter med filtermasser og beplantning tilpasset for å ta opp forurensning fra biltrafikk.
- e) Det skal etableres renseløsning (dam) innenfor o\_BIA4 og o\_GP1 for rensing av vann fra overvannsrør før påslipp til Svensedammen.
- f) Det kan tillates at overvann fra utbyggingsfeltene ledes til det overflatebaserte systemet av overvannsrør. Dette forutsetter rensing av overvannet og kommunens godkjenning av løsningen.
- g) Det skal legges til rette for bekkeåpning fra Konnerudgata til Svensedammen gjennom felt o\_GF1, o\_BIA4 og o\_G1, som vist som juridisk linje midtlinje vassdrag på plankartet.

## 6.2 Parkering

- a) Med unntak av felt BS1-5b og BBB5, skal Krav til parkering for bil og sykkel være i henhold til de enhver tid gjeldende parkeringskrav i kommunen. Ved beregning av antall parkeringsplasser skal normale avrundingsregler brukes. For felt BS1-5b og BBB5 gjelder parkeringskravene i parkeringsstrategi vedtatt 18.12.2018.
- b) Ved utbygging av felt BS5a skal 30 eksisterende bilparkeringsplasser erstattes og ved utbygging av felt BS5b skal 70 eksisterende bilparkeringsplasser erstattes. Plassene kan erstattes i felles parkeringsanlegg under felt BS4a og b, BS5a og b eller o\_ST1. Parkeringsplassene kommer i tillegg til de det er krav om etter 6.2 a).
- c) For utbyggingsfeltene BS1-5 og BBB5 skal parkering skje i felles parkeringsanlegg under terreng. For de ferdig utbygde feltene BBB7-BBB9 forutsettes eksisterende parkeringsløsninger tilstrekkelig. For feltene BBB1-4 og BBB6 kan eksisterende parkeringsløsninger benyttes inntil det lages nye reguleringsplaner for feltene. De fremtidige løsningene skal baseres på felles parkeringsanlegg under terreng. Midlertidige overflateløsninger tillates.
- d) Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/ eller uteoppholdsarealer.
- e) Det skal avsettes plass for bildelingsordninger i alle parkeringshus og parkeringskjellere.

## 6.3 Automatisk fredete kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## 6.4 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

### 6.4.1 Miljøkrav

- a) Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- b) Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det legges vekt på å velge løsninger for energi, mobilitet og gjennomføring i anleggsfasen som har minst mulig negativ innvirkning på miljøet.
- c) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved bygge- og anleggsarbeid, opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

### 6.4.2 Forurensning i grunnen

- a) Ved bygge- og anleggstiltak som innebærer tiltak i grunnen skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse for å avdekke om det er forurenset grunn innenfor utbyggingsområdet.
- b) Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

### 6.4.3 Støy

- a) Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller senere versjoner som erstatter denne, skal ligge til grunn for prosjektering og for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.



- b) Bestemmelser om støy i den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel gjelder for planområdet.
- c) I den delen av planområdet som ligger innenfor avviksområdet markert på plankartet (bestemmelsesområde #10) kan det aksepteres å øke grenseverdiene. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt:
  - Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade mot det fri og til uteluft enn nedre grenseverdier for gul støysone.
  - Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side og mot det fri og til uteluft. Privat uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
- d) Ved nybygg, ombygging og/eller rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det velges planløsninger som gir lav støybelastning på oppholdsrom og plassering/utforming av bebyggelsen som bidrar til støyreduksjon. Frittstående støyskjermer på bakkeplan skal ikke benyttes. Følgende løsninger for lokal støyskjerming kan tillates for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:
  - Lydisolering av yttervegger med dører, vinduer og ventiler
  - Balkonger med tett rekkverk med maksimal høyde 1,2 meter, kombinert med absorbent i himling.
- e) Innglasset balkong aksepteres ikke som stille side. Det kan gjøres unntak for et mindre antall av leilighetene som vender mot o\_SKV3 og o\_SGT1. Innglassede balkonger skal ligge i fasadelivet og ikke krage ut over formålsgrense. Alle boenheter skal primært ha tilgang på privat uteoppholdsareal som ikke er innglasset.
- f) Ved utvidelse av virksomheten i felt BBH2 kan det etableres lokale støyskjermingstiltak. Støydempende tiltak skal være gjennomført før utvidelsen kan tas i bruk.
- g) Snøproduksjon skal i utgangspunktet ikke overstige grenseverdiene for støy for bygge- og anleggsvirksomhet som pågår i mindre enn 6 uker i gjeldende nasjonale retningslinjer T-1442. For snøproduksjon kan det gjøres unntak for dette for sammenhengende snøproduksjon som foregår døgntilstand i maksimalt 10 døgn. Det skal være et opphold på minimum 7 døgn mellom hver periode med døgntilstand produksjon. Snøkanoner skal være vendt bort fra støyfølsom bebyggelse (boliger, skole, barnehage og institusjoner).

#### 6.4.4 Luftforurensing

- a) Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging og prosjektering av ny virksomhet og bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer.

#### 6.4.5 Tilgjengelighet i anleggsperioden

- a) Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.
- b) Ved trinnvis utbygging skal det etableres midlertidige løsninger og gjennomkjøring og adkomst til alle bebygde eiendommer, slik at alle til enhver tid har tilstrekkelig adkomst og slik at tilgang for utrykningskjøretøy og renovasjon til enhver tid er sikret.

## 7 Bebyggelse og anlegg

---

### 7.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

#### 7.1.1 Utforming

- a) Takene skal vurderes som en del av bydelens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Det tillates etablert mindre tekniske anlegg slik som anlegg for utlufting, inntak- og avkasthette, solcelleanlegg, branngravl inntil 1,5 m over maks kotehøyde.
- b) Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse eller nabobebyggelse.
- c) Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig/allment tilgjengelig gate og torg o\_ST1, f\_ST2-4, o\_SKV1-4, o\_SKV7-8, o\_SGT1-5 tillates ikke.
- d) Mot felt o\_SKV3 tillates balkonger maksimalt 1,2 meter utenfor byggelinje/formålsgrænse, ellers tillates ikke balkonger mer enn 60 cm utenfor byggelinje mot offentlig/allment tilgjengelig gate eller torg felt o\_ST1, f\_ST2-4, o\_SKV1-2, o\_SKV4, o\_SKV7-8, o\_SGT1-5. Balkong må ha minimum 3 meter fri høyde over gate/torg/fortau.
- e) Svalganger tillates ikke mot offentlig/allment tilgjengelig gate eller torg felt o\_ST1, f\_ST2-4, o\_SKV1-4, o\_SKV7-8, o\_SGT1-5. Svalganger skal maksimalt betjene 4 enheter i hver etasje og tilby kvaliteter som uteoppholdsareal.
- f) Nye bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås.
- g) Fasader mot offentlig/allment tilgjengelig gate eller torg, felt o\_ST1, f\_ST2-4, o\_SKV1-4, o\_SKV7-8, o\_SGT1-5, skal ha en urban karakter, og mot disse feltene skal balkonger som krager ut ikke utgjøre mer enn 35 % av fasadelengden og balkonger for flere leiligheter skal primært ikke henge sammen.

#### 7.1.2 Grad av utnyttning

- a) Grad av utnyttning og antall leiligheter skal i samsvar med kommuneplanens arealdel sees i sammenheng med krav til uteoppholdsarealer (MUA) og lek.
- b) Tillatt maksimalt m<sup>2</sup> BRA eller %BYA er angitt på plankartet for hvert felt.
- c) Tenkte plan, parkeringskjeller, innvendig varemottak og arealer med himling mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager/bod og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 0,5 - 1,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50 %. Parkeringsanlegg, HC-parkeringer og midlertidig parkeringsplasser medregnes ikke i BRA. Åpent overbygd areal medregnes i BRA og %BYA.

#### 7.1.3 Byggegrenser

##### 7.1.3.1 Byggegrense langs Konnerudgata (fylkesveg 2716)

- a) Langs Konnerudgata, fylkesveg 2716, tillates det ikke oppføring av byggetiltak, konstruksjoner og anlegg nærmere fylkesvegen enn byggegrensen angitt på plankartet.

##### 7.1.3.2 Byggegrenser for øvrige felt

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrænse. Det kan tillates etablert sykkelboder, redskapsboder og drivhus utenfor angitte byggegrenser.
- b) Støttemurer med høyde inntil 1,2 meter for å etablere brukbart uteareal kan tillates utenfor byggegrense.

- c) Parkeringskjeller under bakkeplan kan etableres utover regulert byggegrense, så lenge lek- og uteoppholdsarealer tilfredsstillter kravene i 6.1.4.
- d) Parkeringskjeller under bakkeplan kan etableres utover regulert formålsgrense for feltene BS1-3, BS4 a og b og BS5 a og b så lenge lek- og uteoppholdsarealer tilfredsstillter kravene i 6.1.4.

#### 7.1.4 Tekniske anlegg

- a) Varemottak, lager, driftsareal og avfallshåndtering skal i hovedsak etableres under lokk/terreng. Varelevering fra gate kan tillates for mindre forretnings- og tjenesteytingsareal i felt BKB1, BS3, BS4a-b og BS5a-b.
- b) Nett-/transformatorstasjoner skal gis kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
- c) Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

### 7.2 Sentrumsformål (Felt BS1 – BS6)

#### 7.2.1 Fellesbestemmelse felt BS1 og BS2

##### 7.2.1.1 Formål

- a) Arealet kan brukes til sentrumsformål. Maksimal andel tjenesteyting/forretning for feltene samlet er 12200 m<sup>2</sup> BRA.

##### 7.2.1.2 Utnyttelse

- a) Maksimal utnyttelse og maksimale høyder er vist på kart.

#### 7.2.2 Felt BS1

- a) Det skal utarbeides detaljregulering for utbygging av feltet.

#### 7.2.3 Felt BS2

##### 7.2.3.1 Utforming

- a) Mot «snarveien», felt f\_ST2-4 og o\_SGS3, skal hovedveggliv være sammenhengende og parallell med formåls grensen.
- b) Mot felt f\_ST2-4 skal første etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet med innganger. Minimum 80 % av førsteetasjes fasade mot f\_ST2 og minst 50 % av førsteetasjes fasade mot f\_ST3-4 skal være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- c) Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere hjørnet mellom «snarveien», felt f\_ST4 og Gramsborgveien, felt o\_SKV1 enn 7 meter.
- d) Det tillates etablering av takterrasser på takflater inntil ett etasjenivå under maksimal høyde i henhold til kotehøyder på plankart.

##### 7.2.3.2 Uteoppholdsareal

- a) Krav til privat og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor feltet. Uteoppholdsareal for boligbebyggelsen kan etableres på tak innenfor bestemmelsesområde #2.
- b) 19 % av areal for lek i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor felt o\_ST1. Inntil 53 % av areal for lek skal løses innenfor felt f\_ST2-4. Resterende areal for lek skal løses innenfor felt o\_GP2.

## 7.2.4 Felt BS3

### 7.2.4.1 Formål

- a) Arealet kan brukes til sentrumsformål. Maksimal andel tjenesteyting/forretning er 900 m<sup>2</sup> BRA, hvorav maksimalt 600 m<sup>2</sup> kan benyttes til forretning.
- b) Dersom forretning og tjenesteyting legges ned i felt BKB1 kan arealet erstattes på felt BS3.

### 7.2.4.2 Utnyttelse

- a) Maksimal utnyttelse og maksimale høyder er vist på kart.

### 7.2.4.3 Utforming

- a) Mot offentlig/allment tilgjengelig gate og torg (feltene o\_SGT1-2, f\_ST3-4 og o\_SGS3) er formålsgrænse lik byggelinje.
- b) Mot offentlig/allment tilgjengelig gate og torg (feltene f\_ST3-4 og o\_SGT1-2) skal første etasje være tilrettelagt for publikumsrettet virksomhet med innganger. Minimum 60 % av førsteetasjes fasade mot o\_SGT1 og o\_SGT2 og minimum 50 % av førsteetasjes fasade mot f\_ST4 og f\_ST3 skal være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- c) Det tillates etablering av takterrasser på takflater inntil ett etasjenivå under maksimal høyde i henhold til kotehøyder på plankart.
- d) Avkjørsler fra felt o\_SGT1 skal ikke plasseres nærmere gatehjørnet enn 10 meter.
- e) Ved avkjørsel skal det ivaretas tilfredsstillende frisikt. Avkjørsel og frisiktsoner er ikke vist på plankartet, men skal være vist på materialet som følger søknad om rammetillatelse for bebyggelsen.
- f) Felt BBB3 kan ha adkomst gjennom BS3 fra o\_SGS3 som vist med pil på plankartet. Eksisterende adkomst for BBB3 skal opprettholdes fram til utbygging av BS3 starter.

### 7.2.4.4 Uteoppholdsareal

- a) Krav til privat og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor feltet.
- b) Maksimalt 35 % av uteoppholdsarealet kan legges på takterrasser over kote + 223.
- c) 41 % av krav til areal til lek i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor felt o\_ST1. Resterende areal for lek skal løses i felt o\_GP2.

## 7.2.5 Felt BS4a og felt BS4b

### 7.2.5.1 Formål

- a) Arealet kan brukes til sentrumsformål. Maksimal samlet andel tjenesteyting/forretning er 900 m<sup>2</sup> BRA for BS4a og BS4b, hvorav maksimalt 600 m<sup>2</sup> kan benyttes til forretning.

### 7.2.5.2 Utnyttelse

- a) Maksimal utnyttelse og maksimale høyder er vist på kart.
- b) Ved utforming av bebyggelsen med skråtak kan det tillates høyeste høyde (mønehøyde/øverste gesims) inntil 3,3 meter over maksimal kotehøyde angitt på plankartet. Ved bruk av skråtak skal alle tekniske anlegg ligge innenfor skråtaket slik at ingen tekniske anlegg rager over takflaten, og pkt 7.1.1. tredje setning gjelder ikke.

### 7.2.5.3 Utforming

- a) Mot offentlig hovedgate og torg (feltene o\_SGT1, o\_SGT2, o\_ST1, o\_SKV7) er formålsgrænse lik byggelinje. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner et kvartal med minst en åpning per gate-/plassrom. Felles gårdsrom for feltene skal minst ha et sammenhengende areal på 3000 m<sup>2</sup> og ligge på nivå med tilliggende gater.
- b) Mot o\_SGT1, o\_SGT2 og o\_ST1 skal første etasje ha publikumsrettet virksomhet med innganger. Minimum 80 % av førsteetasjes fasade mot o\_ST1 og minimum 60 % av

førsteetasjes fasade mot o\_SGT1 og o\_SGT2 skal være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.

- c) Mot felt o\_SGT3 skal bebyggelsen plasseres med hovedvegg i formålsgrensen. Første etasje skal utformes slik at den ikke fremstår som en sammenhengende lukket sokkeletasje.
- d) Det tillates etablering av takterrasser på takflater inntil ett etasjenivå under maksimal høyde i henhold til kotehøyder på plankart.
- e) Avkjørsel fra o\_SGT3 skal ikke plasseres nærmere gatehjørnet enn 10 meter. Avkjørsel skal være felles for begge feltene. Midlertidige løsninger kan tillates fram til begge felt er utbygd.
- f) Ved avkjørsel skal det ivaretas tilfredsstillende frisikt. Frisiktsoner er ikke vist på plankartet, men skal være vist på materialet som følger søknad om rammetillatelse for bebyggelsen.

#### 7.2.5.4 Uteoppholdsareal

- a) Krav til privat og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor feltet.
- b) Maksimalt 35 % av felles uteoppholdsareal kan legges på takterrasser.
- c) 41 % av krav til areal til lek i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor felt o\_ST1. Resterende krav til areal til lek skal løses innenfor felt o\_GP2.

### 7.2.6 Felt BS5a og BS5b

#### 7.2.6.1 Formål

- a) Arealet kan brukes til sentrumsformål. Maksimal samlet andel tjenesteyting/forretning 900 m<sup>2</sup> BRA for BS5a og BS5b, hvorav maksimalt 600 m<sup>2</sup> kan benyttes til forretning.

#### 7.2.6.2 Utnyttelse

- a) Maksimal utnyttelse og maksimale høyder er vist på kart.
- b) Ved utforming av bebyggelsen med skråtak kan det tillates høyeste høyde (mønehøyde/øverste gesims) inntil 3,3 meter over maksimal kotehøyde angitt på plankartet. Ved bruk av skråtak skal alle tekniske anlegg ligge innenfor skråtaket slik at ingen tekniske anlegg rager over takflaten, og pkt 7.1.1. tredje setning gjelder ikke.

#### 7.2.6.3 Utforming

- a) Bebyggelsen skal primært plasseres med hovedfasadeliv i formålsgrensen mot feltene o\_ST1, o\_SKV4a, o\_SKV4b, o\_SGT4 og o\_SGT5. Mindre tilbaketrekkinger på en mindre andel av fasadelengden kan aksepteres der dette gjøres for å etablere forhager for boligene. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner et kvartal med minst en åpning per gate-/plassrom. Felles gårdsrom for feltene skal minst ha et samlet areal på 2850 m<sup>2</sup>.
- b) Mot felt o\_ST1 skal første etasje ha publikumsrettet virksomhet med inngang. Minimum 80 % av førsteetasjes fasade mot disse feltene skal være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- c) Det tillates etablering av takterrasser på takflater inntil ett etasjenivå under maksimal høyde i henhold til kotehøyder på plankart.
- d) Avkjørsel fra o\_SGT5 vist med pil på plankart skal være felles for begge feltene. Midlertidige løsninger kan tillates fram til begge felt er utbygd.

#### 7.2.6.4 Uteoppholdsareal

- a) Krav til privat og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor feltet.
- b) Maksimalt 35 % av felles uteoppholdsareal kan legges på takterrasser.
- c) 41 % av krav til areal til lek i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor felt o\_SGT4. Resterende krav til areal til lek skal løses innenfor felt o\_GP2.

### 7.2.7 Felt BS6

- a) Det skal utarbeides detaljregulering for utbygging av feltet.
- b) Det kan tillates etablering av vinterparkering for idretts- og friluftslivsaktiviteter.

## 7.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BBB1-BBB5)

### 7.3.1 Felt BBB5

#### 7.3.1.1 Formål

- a) Arealet kan brukes boligformål.

#### 7.3.1.2 Utnyttelse

- a) Maksimal utnyttelse og høyder er vist på kart.

#### 7.3.1.3 Utforming

- a) Mot felt o\_SGT2 og o\_SKV7 skal bebyggelsen plasseres med hovedveggliv i formåls grensen.
- b) Området innenfor bestemmelsesområde #4 skal utformes som et urbant plassrom. Plassrommet skal være kjørbart for nød- og nyttetransport.
- c) Det tillates etablering av takterrasser på takflater inntil ett etasjenivå under maksimal høyde i henhold til kotehøyder på plankart.

#### 7.3.1.4 Uteoppholdsareal

- a) Krav til privat og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor feltet.
- b) Maksimalt 35 % av felles uteoppholdsareal kan legges på takterrasser.
- c) Inntil 45 % av krav til areal til lek i henhold til kommuneplanens arealdel skal løses innenfor felt f\_BLK. 23 % av krav til lek skal løses innenfor o\_ST1. Resterende krav til areal til lek skal løses innenfor felt o\_GP2.

### 7.3.2 Felt BBB1, BBB2 og BBB4

- a) Områdene reguleres med eksisterende utnyttelse og høyder.
- b) Innenfor området tillates boliger med tilhørende anlegg.

## 7.4 Bolig, forretning og tjenesteyting (felt BKB)

### 7.4.1 Felt BKB1

- a) Arealet kan benyttes til bolig med tilhørende anlegg, forretning og tjenesteyting. Maksimalt areal til forretning og tjenesteyting er 1170 m<sup>2</sup>. Forretning og tjenesteyting skal plasseres i første etasje eller underetasje.
- b) Dersom forretning og tjenesteyting legges ned i feltet kan arealet erstattes på felt BS3.
- c) Feltet reguleres med eksisterende høyde og utnyttelse.

## 7.5 Boligbebyggelse (felt B1-7)

- a) Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende anlegg. Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før bygging av nye boliger/boenheter.
- b) Maksimalt bebygd areal er % BYA = 30 %.
- c) Eksisterende bolighus nord i felt B4 kan benytte eksisterende adkomst fram til detaljregulering og ny adkomst til feltet er opparbeidet.

### **7.6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1-BFS3)**

- a) Innenfor feltene tillates frittliggende småhusbebyggelse.

### **7.7 Idretthall (Felt BSS1-2)**

- a) Felt BSS1-2 er avsatt til formål for idrettshall med tilhørende funksjoner.
- b) Innenfor felt BSS1 kan det tillates tekniske oppgraderinger av eksisterende idrettshall.
- c) Innenfor felt BSS2 kan det tillates oppføring av ny hall eller utvidelse av ny hall. Maksimale høyder og utnyttelse er angitt på plankartet.
- d) Det tillates å benytte ubebygd areal til parkering fram til bygging av ny eller utvidelse av eksisterende hall.

### **7.8 Idrettsanlegg (Felt o\_BIA1-17)**

- a) Innenfor feltene tillates alle typer utendørs idrettsanlegg.
- b) Det tillates oppført mindre bygg og anlegg innenfor området som er nødvendig for drift og vedlikehold av idrettsanlegget. Tiltak må omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven.
- c) Belysning for bruk på vinterstid skal utføres på en estetisk og funksjonelt god måte, som også er til minst mulig sjenanse for omkringliggende bebyggelse.
- d) Snøproduksjonsanlegg tillates kun innenfor feltene o\_BST1-2, o\_BIA1-3, o\_BIA8-15 og o\_BIA17. Snøproduksjonsanlegg kan ikke plasseres innenfor hensynssoner for naturmiljø. Innenfor felt o\_BST1-2 og o\_BIA1-3 skal snøkanoner av typen «Nessy» eller tilsvarende med samme eller lavere støynivå benyttes. Snøkanonene skal være vendt bort fra bebyggelse med støyfølsom bruk (boliger, skole, barnehage og institusjoner).
- e) Det skal legges til rette for bekkeåpning.
- f) Innenfor felt o\_BIA4 og 5 kan det etableres midlertidig parkering vinterstid ved spesielle arrangementer.
- g) Eksisterende boliger i o\_BIA5 og o\_BIA7 kan kjøre inn til sine eiendommer på eksisterende avkjørsler så lenge boligene er i bruk til bolig.
- h) På felt o\_BIA7 tillates det samlet areal til parkering som i eksisterende situasjon.
- i) Innenfor byggegrense i felt o\_BIA17 kan det tillates oppføring av arrangementshus for idrettsarrangementer med garasje for løypemaskiner. Maksimal utnyttelse og maksimal høyde er vist på plankartet.

### **7.9 Offentlig eller privat tjenesteyting (Felt o\_BOP1-o\_BOP2)**

- a) Feltene er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende virksomheter tillates videreført. Ved utvidelse av bygningsmassen skal det utarbeides detaljregulering.
- b) Eksisterende adkomst til o\_BOP1 tillates opprettholdt fram til o\_SKV4 er opparbeidet.

### **7.10 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP3)**

- a) Feltet tillates benyttet til kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale og barnehage.
- b) Det tillates ikke tiltak som forringer kirkebyggets verdi som kulturminne.
- a) Utearealene til barnehagen skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid, og skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442.

### **7.11 Lekeplass (Felt f\_BLK)**

- a) Felt f\_BLK skal være felles lekeplass for boligfeltene BBB4 og BBB5, og kan inngå i beregningen av krav til areal for lek for felt BBB4 og BBB5.

### **7.12 Undervisning (Felt o\_BU1-2)**

- b) Feltene o\_BU1-2 er avsatt til undervisningsformål.

- c) Det skal sikres god forbindelse mellom skole og offentlig park (o\_GP2) slik at disse kan benyttes i friminuttene.
- d) Utomhusanlegg for skolen skal være åpen for allmenn bruk også etter skoletid.

#### **7.13 Barnehage (Felt o\_BBH1)**

- a) Felt o\_BBH1 er avsatt til barnehageformål.
- b) Eksisterende kulturminne, Pettersvoll, er vist med juridisk linje på plankartet. Bygningen skal så langt det er mulig bevares. Bygningen kan bygges om til barnehageformål under forutsetning av at verneverdien ikke forringes. Søknad om tiltak på kulturminnet skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse. Ved eventuell søknad om riving av bygningen skal den dokumenteres i henhold til kommunens retningslinjer for dokumentasjonskrav for kulturminner i plan- og byggesaker.
- c) Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
- d) Uteareal ved barnehager skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442.
- e) Eksisterende adkomstvei kan benyttes frem til o\_SGT4 er opparbeidet.

#### **7.14 Barnehage (felt BBH2)**

- a) Felt BBH2 er avsatt til barnehageformål.
- b) Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
- c) Uteareal ved barnehager skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442.

#### **7.15 Energianlegg (Felt BE)**

- a) Felt BE reguleres til Energianlegg. Energianlegg omfatter nettstasjon og nødvendige tekniske installasjoner.

#### **7.16 Skiløypetrasé o\_BST1-2**

- a) Innenfor feltene tillates opparbeidelse av skiløyper med kvalitet for kjøring med stor løypemaskin.
- b) Snøproduksjonsanlegg tillates kun innenfor feltene o\_BST1-2, o\_BIA1-3, o\_BIA8-15 og o\_BIA17.

---

## **8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

- a) Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formåls grensene i plankartet. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.
- b) Gatetun, torg og plassdannelser skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal etableres belysning og beplantning. Dekket skal være kjørbart og visuelt markere torget som en plassdannelse. Det skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.
- c) Retningslinjene for utforming og funksjon i offentlige rom, datert 05.03.2019, skal legges til grunn for utforming av offentlige og allment tilgjengelige samferdselsanlegg.
- d) Det kan tillates å legge lednings- og kabeltraseer i gategrunn. Det forutsettes at det inngås avtale med grunneier.



## **8.2 Offentlig torg (Felt o\_ST1 og o\_ST5)**

### *8.2.1 Felt o\_ST1*

- a) Torg o\_ST1 skal være offentlig.
- b) Torget skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal etableres belysning og beplantning. Dekket skal være kjørbart og visuelt markere torget som en plassdannelse. Det skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.
- c) Kotehøyden angitt på plankartet skal sikre plassens høyde i overgangen til bebyggelsen.
- d) Det kan tillates etablering av parkeringskjeller under torget. Innkjøring skal være fra o\_SGT3 gjennom felt BS4 eller o\_SGT5 gjennom felt BS5.

### *8.2.2 Felt o\_ST5*

- a) Feltet skal være offentlig.
- b) Gang- og sykkelveg skal føres over torget.

## **8.3 Torg (felt f\_ST2-4)**

- a) Feltene skal være allment tilgjengelige.
- b) Torgene skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal etableres belysning og beplantning. Det skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.

## **8.4 Gatetun (Felt o\_SGT1 – o\_SGT7)**

- a) For alle feltene tillates kjøring til tilgrensende felt.
- b) Gatetunene skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal etableres belysning og beplantning.

### *8.4.1 Felt o\_SGT2*

- a) Det skal etableres bussholdeplass innenfor feltet.

### *8.4.2 Felt o\_SGT4*

- a) Innenfor feltet kan det etableres drop off-løsning for henting og bringing til skole og barnehage.
- b) Feltet skal ha kjørbart dekke og visuelt markere torget som en plassdannelse.
- c) Kotehøyden angitt på plankartet skal sikre plassens høyde i overgangen til bebyggelsen.

### *8.4.3 Felt o\_SGT6*

- a) Feltet skal opparbeides som trafikk- og snuareal for henting/bringning, varelevering og inn- og utkjøring til parkeringskjeller under idrettshall.

## **8.5 Gang-/sykkelveg (Felt o\_SGS1-14)**

- a) Gang- og sykkelvegene skal ha asfaltdekke, tilfredsstillende belysning, oppmerking og skilting, samt sikre krysningspunkt ved avkjørsler og kryssende vei.
- b) Innenfor felt o\_SGS11 skal det etableres gang- og sykkelveier som kobler o\_SGS2, o\_SGS10 og o\_SGS 12 sammen. Det skal etableres trapp fra o\_SGS11 til fortau langs o\_SKV9. Areal som ikke benyttes til gang- og sykkelvei skal opparbeides som grøntareal.
- c) Feltene o\_SGS3, o\_SGS6, o\_SGS8 og o\_SGS10 kan benyttes til adkomst for tilliggende eksisterende boligeiendommer i tråd med piler på plankartet.

## **8.6 Parkering (felt o\_SPA1-2)**

- a) Felt o\_SPA1 skal benyttes til drop off-løsning og parkering for barnehagen i felt BBH2.
- b) Felt o\_SPA2 er offentlig utfartsparkering.

### **8.7 Pendler-/innfartsparkering for sykkel (o\_SPI)**

- a) Feltet skal brukes til sykkelparkering. Bilparkering tillates ikke. Det kan bygges sykkelhotell innenfor området.

## **9 Grønnstruktur**

---

### **9.1 Park (Felt o\_GP2-7)**

- a) Områdene skal brukes til park og utformes i tråd med retningslinjene for utforming og funksjon i offentlige rom, datert 05.03.2019.
- b) Innenfor områdene tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som rekreasjonsområde og friluftsområde.
- c) Innenfor felt o\_GP2 kan det legges til rette for terrengendringer som gjør det mulig å etablere skiløype om vinteren. Terrengendringene skal gjøres på en slik måte at de legger til rette for en variert bruk av parkområdet til uorganisert aktivitet om sommeren. Rulleskiløype og snøproduksjonsanlegg tillates ikke innenfor felt o\_GP2.

### **9.2 Friområde (Felt o\_GF1)**

- a) Friområdet skal være offentlig. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og tilgjengelig for alle brukergrupper.
- b) Utformingen av friområdet skal sees i sammenheng med tilstøtende områder, estetisk og funksjonelt. Inngjerdinger utover det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
- c) Det tillates enkle tilretteleggingstiltak (bålplass/gapahuk og lignende) for allment friluftslivbruk.

### **9.3 Grønnstruktur (Felt o\_G1-4)**

- a) Områdene o\_G1-4 er avsatt til grønnstruktur. Områdene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Det kan etableres kulturhistorisk natursti innenfor feltene.
- b) Det tillates oppføring av lysmaster og oppkjøring av skiløyper i turstier som er markert med senterlinje i plankartet.
- c) Innenfor felt o\_G3 tillates etablering av vinterparkering for idretts- og friluftslivaktiviteter.

## **10 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)**

---

### **10.1 Landbruksformål (Felt LL)**

- a) Området skal benyttes til jord- og skogbruksformål. Inngrep i terreng utover normal drift tillates ikke.
- b) Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.

### **10.2 Friluftformål (Felt o\_LF1-10 og LF12-14)**

- a) Det kan tillates oppføring av enkle tilretteleggingstiltak (bålplass/gapahuk ol.) for allment friluftslivbruk. Utover det tillates ikke oppføring av bygninger og anlegg innenfor området.
- b) Det tillates oppføring av lysmaster og oppkjøring av skiløyper i turstier som er markert med senterlinje i plankartet.

## 11 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

---

### 11.1 Naturområde i sjø og vassdrag (Felt o\_VNV)

- a) Feltene omfatter Svensedammen med tilhørende vassdrag, kantsoner og myrområder langs dammen og vassdraget.
- b) Vassdragenes kantsoner skal skjøtes slik at oppdemming av vassdrag ikke skjer.
- c) Før detaljregulering eller tiltak som innebærer inngrep i feltene skal det gjennomføres undersøkelser for å avdekke eventuell forurensning innenfor områdene.

## 12 Hensynssoner

---

### 12.1 Sikring-, støy- og faresoner

#### 12.1.1 Skredfare, H310\_1-2

- a) Det skal i forbindelse med utbygging gjennomføres nødvendige tiltak for å redusere setningsproblematikk og oppnå tilstrekkelig stabilitet.

#### 12.1.2 Høyspenningsanlegg, H370\_1

- a) Innenfor faresonen tillates det ikke oppført bygninger.
- b) Netteier skal kontaktes der det skal foregå anleggsarbeid i horisontal avstand fra høyspentlinjen nærmere enn 10 meter.
- c) Det skal ikke fjernes masser rundt stolper eller barduner på en slik måte at det svekker konstruksjoner.

#### 12.1.3 Annen fare (forurenset grunn), H390\_1-6

- a) Det kan tillates inngrep i hensynssone H390\_1-3 for etablering av samferdselsanlegg i tråd med reguleringsplanen. Inngrep krever grunnundersøkelser og utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn i tråd med pkt 5.1.5.
- b) Innenfor hensynssone H390\_4-6 tillates det ikke inngrep i forurensete masser.

### 12.2 Særlige hensyn til naturmiljø og kulturmiljø

#### 12.2.1 Naturmiljø, H560\_1-8

##### 12.2.1.1 H560\_1, Verkenselva nord

- a) Ytterligere utfylling i kantsonen til vassdraget tillates ikke. Området skal skjøtes slik at kantsonen mot vassdraget i kulturlandskapet holdes åpen og slik at tiltak som innebærer drenering av tilførselsbekker og våtmarker unngås. Innenfor hensynssonen må det ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen. Ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei gjennom hensynssonen skal terrenget i størst mulig grad bevares fritt for inngrep.

##### 12.2.1.2 H560\_2, Svensedammen

- a) Det tillates ikke inngrep som kan forringe det biologiske mangfoldet. Landskapet skal skjøttes slik at gjengroing motvirkes og fuktengene i bevares. Ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei gjennom hensynssonen skal terrenget i størst mulig grad bevares fritt for inngrep.

##### 12.2.1.3 H560\_3

- a) Innenfor hensynssone skal dammen skjøttes slik at den bevares. Det skal vurderes restaurering av dammen ved å grave den dypere og samtidig beholde deler av vegetasjonen.

#### 12.2.1.4 H560 4

- a) Fukteng innenfor naturtypelokalitet 2: Landskapet og eksisterende vegetasjon skal pleies og videreutvikles som et verdifullt landskapselement. Fuktengen skal skjøttes ved årlig, tradisjonell og sen slått.

#### 12.2.1.5 H560 5

- a) Området bør skjøttes uten inngrep eller hogst slik at skogholtet får utvikle seg fritt. Fremmearter bør fjernes.

#### 12.2.1.6 H560 6

- a) Eksisterende landskapskvaliteter og naturverdier skal bevares gjennom skjøtsel som sikrer opprettholdelse av kvalitetene.

#### 12.2.1.7 H560 7

- a) Landskap og eksisterende vegetasjon skal pleies og videreutvikles som et verdifullt landskapselement. Skogholtet skal hensyntas ved detaljregulering av området. Skogen bør holdes fritt for inngrep eller hogst.

#### 12.2.1.8 H560 8

- a) Ved opparbeidelse av veien i felt o\_SKV9 skal skogholtet i så stor grad som mulig bevares og hydrologien i området skal søkes bevart.

#### 12.2.1.9 H560 9

- a) Ved terrenginngrep og anleggelse av skiløype skal det tas hensyn til forekomst av dvergvassoleie slik at denne ikke skades. Det skal ikke plasseres snøproduksjonsanlegg innenfor hensynssonen.

### *12.2.2 Kulturmiljø, H570*

- a) Søknader om tiltak innenfor hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

#### 12.2.2.1 H570 1-3

- a) Hensynssonene omfatter kulturmiljøer med bevaringsverdige bygninger.
- b) Viktige kulturlandskapskvaliteter skal sikres ved tiltak som innebærer inngrep i kulturmiljøet i form av terrenginngrep, bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Ved oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvenser.
- c) For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

#### 12.2.2.2 H570 4-9

- a) Innenfor hensynssonene ligger områder med after – slagg og avfallsmasser fra gruvedvirksomheten. For å ivareta kulturminnene og hindre spredning av forurensning skal inngrep i størst mulig grad unngås.

## **13 Bestemmelsesområder**

---

### **13.1 Bestemmelsesområde #1**

- a) Innenfor bestemmelsesområdet kan det vurderes å plassere et høyhus.. Plassering og høyde skal utredes gjennom egen detaljregulering.

### **13.2 Bestemmelsesområde #2**

- a) Uteoppholdsarealer for boliger innenfor felt BS2 kan plasseres på tak innenfor bestemmelsesområdet.

### **13.3 Bestemmelsesområde #3**

- a) Det skal være gjennomgang fra o\_SKV2 til o\_SGS5 innenfor bestemmelsesområdet. Eksisterende boliger i felt BB2 kan ha adkomst innenfor området, inkludert avfallshåndtering.

### **13.4 Bestemmelsesområde #4**

- a) Området innenfor bestemmelsesområdet skal utformes som et urbant plassrom. Plassrommet skal være kjørbart for nød- og nyttetransport.

### **13.5 Bestemmelsesområde #5**

- a) Det skal sikres en grønn forbindelse som er tilgjengelig for allmennheten mellom o\_GP2 og o\_GF1.

### **13.6 Bestemmelsesområde #6**

- a) Innenfor området kan det etableres skråningsutslag og konstruksjoner for kjørevei og gang- og sykkelveiløsninger. Det skal sikres en grønn forbindelse mellom o\_GP4 og o\_GP5 gjennom bestemmelsesområdet.

### **13.7 Bestemmelsesområde #7**

- a) Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelveiforbindelse fra o\_SGS12 som skal kunne videreføres øst for Konnerudgata mot Skallstadskogen.

### **13.8 Bestemmelsesområde #8**

- a) Innenfor området skal det ikke etableres ny bebyggelse før videreføring av gang- og sykkelveiløsning langs Konnerudgata er avklart.
- b) Eksisterende bolig kan benytte eksisterende adkomst innenfor området.

### **13.9 Bestemmelsesområde #9**

- a) Innenfor området kan gang- og sykkelveg etableres.

### **13.10 Bestemmelsesområde #10**

- a) Innenfor området gjelder bestemmelser om støy pkt 6.4.3 c). Området tilsvarer avviksområde for støy i kommuneplanens arealdel vedtatt 05.10.2015.

### **13.11 Midlertidige rigg- og anleggsområder #20**

- a) Områdene tillates benyttet til midlertidige rigg- og anleggsområder og til mellomlagring av masser ved bygging av samferdselsområder med tilhørende anlegg.
- b) Der anleggsområde krysser avkjørslers og adkomstveier, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at den ikke hindrer bruken av disse.
- c) Når tilliggende felter er ferdig utbygd i henhold til planen opphører midlertidig reguleringsformål og formålet går over til formål som vist i planen. Områdene skal ryddes og settes i stand til den kvalitet det hadde før anleggsstart, senest ett år etter at anlegget er avsluttet.