

# PLANBESTEMMELSER

## OMRÅDEPLAN FOR SØRUMSAND SENTRUM PLAN ID 226

Reguleringsplanen er datert 25.8.2014, revidert 6.3.15

Planbestemmelsene er datert 25.8.2014, revidert 10.9.15

Vedtatt av kommunestyret 9.9.2015 sak 95/15, revidert 16.12.2015 sak 148/15

### 1 FORMÅL OG RETTSVIRKNING

Den overordnede målsetning for områdeplanen er at kommunesenteret Sørumsand skal bli en attraktiv småby med handel, næring og boliger som setter mennesket i sentrum.

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

- Boligformål blokkbebyggelse /leilighetsbygg (BBB1-2)
- Boligformål frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-8)
- Sentrumsformål (BS1-8)
- Undervisning/skole (BU1-5)
- Forsamlingslokale (BFL1)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV1)
- Småbåtanlegg med tilhørende strandsone (BBS1)
- Kombinasjonsformål bolig/lett industri/plasskrevende varehandel/ kontor/tjenesteyting (BKB1, BKB2)
- Kombinasjonsformål bolig/bevertning/kontor/parkering (BKB3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg (ST1 – ST2)
- Gang-sykkelveg
- Gangareal (SGG1-SGG7)
- Annen veggrunn tekniske anlegg/grøntareal
- Parkering (SPP1-SPP2)
- Parkering / parkeringshus (SPH1)
- Trase for jernbane (STJ1)
- Stasjons/terminalbygg, holdeplass/plattform (SST1)
- Trase for teknisk infrastruktur

Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- Grønnstruktur – friområde med turveg langs Glomma (GF1-5)
- Badeplass/-område (GB1)
- Park (GP1-4)
- Vegetasjonsskjerm (GV1)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, 1.ledd nr. 6)

- Småbåthavn/bryggeanlegg (VS1)
- Friluftsområde i Glomma (VFS1-2)

Hensynssoner jf. plan- og bygningslovens § 12-6:

- Faresone flom (§11-8, 3. ledd, a)
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring og friskt (§11-8, 3. ledd, c)

- Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging (§11-8, 3. ledd, e)
- Sone for videreføring av reguleringsplan (§11-8, 3. ledd, f)

Områdereguleringsplan for Sørumsand opphever tidligere planvedtak innenfor planområdet. Planer som delvis omfattes av områdereguleringen oppheves for den delen som inngår i planområdet og videreføres for den delen av planen som ikke omfattes av områdereguleringen. Planer som fortsatt skal gjelde er avsatt som hensynssone for videreføring av reguleringsplan (§11-8, 3.ledd), jfr disse bestemmelser § 7.4.

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Plan og dokumentasjonskrav

#### 2.1.1 Krav om detaljregulering

Alle tiltak i utbyggingsområder, jfr §§ 20-1, 20-2 og 20-3, skal være i samsvar med godkjent detaljreguleringsplan. Det kan ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven eller gis byggetillatelse før områdene inngår i detaljreguleringsplan. Kommunen avgjør til enhver tid hvilke deler av den offentlige infrastrukturen og øvrig tilliggende areal som skal inngå i reguleringsplan. Byggehøyder skal hjemles til kotehøyder ved detaljregulering. Utvalgte eiendommer/felt er pålagt plansamarbeid, jfr §7.3

Følgende tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20, kan unntas fra krav om detaljregulering:

- Mindre tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup> BRA, påbygg eller ombygging av eksisterende bygg
- Mindre tiltak som terrasse, veranda, drivhus, pergola, forstøtningsmurer, gjerde, terrengendring, mv
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg
- Garasje
- Fasadeendring
- Rivning av bygg, konstruksjon eller anlegg samt oppføring av erstatningsbolig og garasje
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- Veg og parkeringsplass
- Nybygg og fortetting i feltene BFS1 – BFS7

#### 2.1.2 Rammeplan og detaljplan

Det skal utarbeides rammeplan for veg, vannforsyning inkl slukkevann, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning og øvrig teknisk infrastruktur som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering.

Detaljplan for veg, vannforsyning inkl slukkevann, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning og øvrig teknisk infrastruktur, inkl nødvendige tilknytninger til overordnet nett skal godkjennes av Sørum kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for nye byggeprosjekt og tiltak. Redigjøre for håndtering og fordrøyning av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og sikring av flomveger skal inngå i detaljplan, jfr §2.9.

#### 2.1.3 Situasjonsplan/utomhusplan

Det skal utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan/situasjonsplan som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering og tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200/1:500 og vise følgende:

- Tomteinndeling
- Bebyggelsens plassering og organisering
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Eksisterende og nytt terreng samt overgang til eksisterende terreng og tilgrensende arealer
- Utforming av leke-/oppholdsareal
- Vegetasjonsbruk, materialbruk og møblering av utomhusområder, inkl lekeutstyr
- Belysning
- Frisikt og støyskjerming.
- Adkomst, varemottak, parkering, internveger og snuplass

- Tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesen, inkl tilgang på brannvann
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Skilt og reklame
- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon
- Hvordan universell utforming er ivaretatt; stigningsforhold i % skal angis
- Beskrivelse av hvordan krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstilt
- Beskrivelse av hvordan hensyn til støy og geoteknikk er ivaretatt

#### **2.1.4 Dokumentasjonskrav**

Ved detaljregulering og byggesøknad skal det foreligge vurdering og visualisering av valgt arkitektur og utforming, herunder material- og fargebruk, volumoppbygging, formspråk, takform og utforming/opparbeiding av utomhusanlegg. Tiltakets visuelle nær- og fjernvirkning og samspill/hensyn til omgivelsene og eksisterende bebyggelsesstruktur skal vurderes særskilt.

Tilbygg skal i hovedsak tilpasses eksisterende bygning, men bevisst kontrast med god arkitektonisk kvalitet kan tillates. Ved ombygging og tilbygg skal eksisterende fasader bearbeides og oppgraderes slik at bygget fremstår som helhet. Alle tekniske anlegg skal tilpasses byggets formspråk og ikke fremstå som påmonterte elementer.

Planlagt utbygging skal dokumenteres ved fasadetegninger, oppriss, 3D-perspektiv/modell, sol-/skyggediagram, mv. Det skal utarbeides snitt som viser tilgrensende eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt ny bebyggelse. Dette materialet skal på en tilfredsstillende måte illustrere og dokumentere hvordan ny bebyggelse ivaretar estetiske krav og hensynet til områdekarakter og tilgrensende bebyggelse.

Dersom bebyggelsen vil ligge vesentlig under tillatt grad av utnytting, kan det ved detaljregulering/byggemelding kreves framlagt en disposisjonsplan som viser hvordan feltet senere kan utbygges opp mot sitt potensiale. Disposisjonsplanen skal også vise sammenheng med tiliggende felt og bebyggelse, gjelder spesielt for gangsone internt i BS-felt.

## **2.2 Universell utforming**

Nye tiltak og anlegg skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet/universell utforming. Det skal i alle plan- og byggesaker redegjøres for hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt for de ulike funksjoner av bygg og uteanlegg.

## **2.3 Estetikk og byggeskikk**

Ved behandling av detaljregulering og byggesøknad skal estetisk og arkitektonisk kvalitet vektlegges. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbruk, og bygninger i samme område skal ha en harmonisk og helhetlig utforming. Plan- og dokumentasjonskrav i §2 skal sikre beslutningsmyndigheten tilstrekkelig grunnlag til å vurdere prosjektets estetiske kvalitet.

## **2.4 Leke- og uteoppholdsareal**

### **2.4.1 Minste uteoppholdsareal - MUA**

Krav til uteoppholdsareal (MUA) angitt for boligformål i §3 skal gjelde foran tillatt utnyttelsesgrad.

Uteoppholdsareal som tillates medregnet i krav til MUA skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy.
- Hensiktsmessig utforming og god/sikker tilgjengelighet fra bolig
- Gode solforhold og klimatisk skjermet.
- Flatt og svakt hellende terreng - ingen steder brattere enn 1:3
- Universell utforming på minimum 50 % av arealet. Felles uteareal på tak skal kunne nås med heis.
- Skjermet for sjenerende innsyn.
- Opparbeidet med god og varig kvalitet.

Felles takterrasser og uteoppholdsareal på parkeringslokk kan medregnes i MUA.

Private terrasser/balkonger kan medregnes i MUA forutsatt at alle boliger i prosjektet får balkong/terrasse på min 5m<sup>2</sup>.

Felles leke-/uteoppholdsareal i samsvar med §2.4.2 kan medregnes i krav til MUA.

#### *2.4.2 Krav til leke-/uteoppholdsareal*

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

- For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres inngangslekeplass på minimum 150m<sup>2</sup> og med maks avstand 50 meter fra den enkelte boenhet. Minst 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 vårjevndøgn.
- For ny boligbebyggelse på mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,0 daa og med maks avstand 150 meter fra den enkelte bolig. Minst 50% av arealet skal ha sol kl 15:00 vårjevndøgn.
- For boliger innenfor felt BBB1 og feltene BS1-BS4 og BS8 kan krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass innfris ved opparbeidelse av GP1 i samsvar med § 5.1.1, forutsatt at alle boliger har tilgang til privat balkong/terrasse på min 5m<sup>2</sup>.
- Felles leke-/uteoppholdsareal skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, beplantes, møbleres med lekeutstyr og gi aktivitetsmulighet tilpasset alle aldersgrupper. Det skal også opparbeides skjermede oppholdssoner med sittemulighet. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol-/skygge og topografi, jfr kvalitetskrav i §2.4.1.

Leke-/uteoppholdsareal skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger. Med ferdigstillelse menes at lekeplass og områder opparbeidet for ballek og aktivitet skal tåle belastning ved bruk. Dette innebærer at områder med gressplen er ikke kan godkjennes som ferdigstilt før isådd gress har etablert slitesterk rotsone, alternativt at ferdigplen er tilstrekkelig etablert for tiltenkt bruk.

#### *2.4.3 Utforming av øvrig uteareal*

Den ubebygde delen av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Alt ubebygd areal som ikke benyttes til leke-/uteopphold, kjøre-/gangarealer og parkeringsplasser skal opparbeides med materialbruk og beplantning tilsvarende utomhusanlegget for øvrig.

### **2.5 Skilt og reklame**

Oppsetting av skilt og reklameinnretninger på fasade og i tilknytning til forretningsvirksomhet skal godkjennes av kommunen. Søknad skal inneholde dokumentasjon på utforming og plassering av skilt/reklameinnretninger.

- Skilt, reklameinnretninger ol. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med omgivelsene på annen måte. Løse/frittstående skilt eller reklameinnretninger på bakkeplan tillates ikke.
- Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Skilt og reklame kan være belyst eller utformet som lysreklame, men belysningen ikke skal være sterkere enn øvrig lysreklame i området.
- For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
- Uthengsskilt på bygninger ol. skal ikke ha større bredde enn 1.0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2.5 m. Framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0.5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
- Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på bygningen eller bakgrunnen de tilhører. De må også tilpasses omgivelsene i størrelse og ha god fjernvirkning.
- Markiser, skilt og andre innretninger som rager ut over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke reduserer eller hindrer tilgjengelighet og effektiv innsats for brannvesenet

### **2.6 Utendørs lagring**

Utendørs lagring av materialer og utstyr samt utendørs plassering av containere skal ikke skje uten særskilt tillatelse. Tillatelse til utendørs lagring kan kun gis dersom lagringen ikke er til sjenanse, eller på annen måte til

ulempe for naboer gjenboere eller allmennheten generelt. Tillatelse til utendørs lagring kan gis med vilkår og/eller med angitt tidsperiode tillatelsen skal gjelde.

Område for utendørs lagring skal angis på situasjonsplan/utomhusplan og fremmes som en del av søknad om tillatelse til tiltak. Søknaden skal minimum omfatte informasjon om:

- Omfang, lokalisering og type utstyr som skal lagres
- Hvilken tidsperiode utstyret skal lagres dersom det søkes for en begrenset periode
- Behov for eventuelle sikkerhetstiltak med hensyn til forurensning, brann og/eller andre ulykker
- Behov for skjerming/tildekking

## **2.7 Geotekniske vurderinger**

Som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering og byggesaksbehandling skal det foreligge geotekniske undersøkelser med stabilitetsvurdering.

## **2.8 Støy**

Støynivå skal ikke overstige grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 tabell 3, el. den til enhver tid gjeldende retningslinje for støy. Støyvurderinger skal gjennomføres og eventuelle støydempende tiltak for tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres i den enkelte plan-/byggesak.

## **2.8 Overvann**

Overvann/takvann/drensvann skal fordrøyes internt og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke overstiger kapasitet i eksisterende godkjent løsning for å avvanne området. Ved utbygging av områder som berører eksisterende bekkelukkinger, skal gjenåpning av bekkeløp alltid vurderes som del av løsning for overvannshåndtering og inngå i detaljplan, jfr §2.1.2. Alle bekkeløp og flomveier skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet med tillegg for klimafaktor 1,5. Drøfting av traseer for kontrollerte flomveier for overskytende flomavrenning ved ekstremnedbør skal inngå i planarbeidet. Forurenset overvann skal ikke tilføres offentlig avløpsnett uten gyldig vedtak om påslippskrav fra forurensningsmyndigheten.

Overflatehåndtering av overvann som integrert del av utomhusanlegg, permeable uteflatearealer og åpne grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal tilstrebes. Valgte løsninger for håndtering av overvann, inkl dimensjoneringsgrunnlag (nedbørsintensitet, vannmengdebergninger og kapasitet på eksisterende overvannsnett) skal fremgå av detaljplan og utomhusplan, jfr. §§ 2.1.2 og 2.1.3

## **2.9 Energi - fjernvarme**

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal alle byggeprosjekt og enkeltbygg over 300m<sup>2</sup> tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas hensyn til energibruk, og det skal redegjøres for vurderinger som er gjort for bruk av alternative fornybare energikilder.

## 2.10 Parkering

### 2.10.1 Parkeringsnorm

<b>Virksomhet/formål</b>	<b>Antall p-plasser</b>	<b>Antall sykkelparkering</b>
Frittliggende småhusbebyggelse	2 p-plass pr bolig 1 p-plass pr sekundærleilighet/utleieenhet i enebolig Minimum 1 p-plass pr boligenhet skal være i garasje/carport	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 p-plass pr boenhet, hvorav minimum 1 p-plass skal være i garasje/carport.	2 pr boenhet
Leilighetsbygg – blokkbebyggelse	Min/Maks 1,5 plass i parkeringskjeller pr boenhet Maks 0,2 p-plass pr boenhet for gjester – kan tillates på bakkeplan.	1,5 pr boenhet
BS-felt: sentrumsformål og BBB1	Min/Maks 1 p-plass i parkeringskjeller pr leilighet og 0,2 p-plass for gjester pr boenhet. Gjesteparkering kan plasseres på bakkeplan. All bolig- og ansatteparkering skal være i parkeringskjeller eller parkeringshus. Fellesanlegg skal tilstrebes og det tillates maks en nedramping til parkeringskjeller pr felt.	1 pr leilighet Sykkelparkering for 10% av de ansatte
Dagligvare/detaljvarehandel	1,5 – 2 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BRA	2 pr 100 m <sup>2</sup> BRA
Plasskrevende varehandel	1,5 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BRA	0,5 pr 100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor	1 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BRA	Sykkelparkering for 10% av de ansatte
Industri	1 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BRA	Sykkelparkering for 10% av de ansatte
Skole	0,6 p-plass pr ansatt 0,2 p-plass pr elev over 18 år	Sykkelparkering for 50% av elever og ansatte
Bevertningssted, kafe, restaurant og forsamlingslokale	3 p-plass pr 10 sitteplass	2 pr 10 sitteplasser

### 2.10.2 Krav til lademulighet for el-bil

Ved etablering av parkeringskjeller og/eller parkeringshus skal alle parkeringsplasser tilrettelegges for lading av el-bil ved at det minimum legges trekkerør eller etableres en gjennomgående kabelbro. Krav til antall parkeringsplasser som skal være ferdig opparbeidet med ladepunkt/ladestasjon før det kan gis brukstillatelse for de bygg og formål som utløser parkeringskravet, skal fastsettes i detaljregulering.

### 2.10.3 Plassering og erstatningsplasser

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn eller som felles parkeringsareal til flere eiendommer. Dersom parkeringskravet ikke kan løses fullt ut i det enkelte prosjekt, kan det godkjennes erstatningsplasser utenfor prosjektet under forutsetning av at det manglende antall parkeringsplasser er sikret ved tinglyst avtale. Som tinglyst erstatningsplass godkjennes kun parkeringsanlegg av permanent karakter. Parkeringsplasser skal ikke være lenger unna enn 200m fra den aktuelle eiendom. Det kan ikke innvilges erstatningsplasser for boligparkering. Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de bygg som utløser parkeringskravet.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

## 2.11 Byggegrense mot Kongsvingerbanen – STJ1

Byggegrense på 30 meter mot Kongsvingerbanen, STJ1 gjelder innenfor planområdet i samsvar med kravene i Jernbaneloven § 10.

## 2.12 Krav til terrengtilpasning og byggehøyder

Byggehøyde for ny bebyggelse skal styres ved krav til antall etasjer à 3 meter gitt i bestemmelsene § 3, og ved krav til hjemlede kotehøyder for ny bebyggelse i detaljregulering, jfr. §§ 2.1.1 og 2.1.3. Det er i tillegg angitt maks kotehøyde for ny bebyggelse i felt i plankartet. Kotehøyden er å forstå som en absolutt makshøyde innenfor tillatt antall etasjer. Terrengtilpasning og overgangssoner til eksisterende terreng skal dokumenteres, jfr. § 2.1.3.

### 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 1. ledd nr.1)

#### 3.1 Boligformål

##### 3.1.1 Tillatte boligtyper

*Boligtyper defineres i samsvar med H-2300, Grad av utnytting.*

Frittliggende småhusbebyggelse:	Enebolig. Enebolig med utleiedel. Horisontalt- og vertikalt delte tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 etasjer. Horisontalt- og vertikalt tre-/firemannsbolig. Ene- og tomannsbolig tillates ikke.
Leilighetsbygg/blokkbebyggelse:	Bebyggelse med mellom 3 og 6 etasjer og med fire eller flere boenheter. Krav om parkeringskjeller.

##### 3.1.2 Tillatt boligtype, grad av utnytting og byggehøyder

Felt	Tillatt boligtype	%BYA	MUA	Byggehøyder	Særskilte krav
<b>BFS1</b> <b>BFS2</b> <b>BFS3</b> <b>BFS4</b> <b>BFS5</b> <b>BFS6</b> <b>BSF7</b>	Frittliggende småhusbebyggelse.	25%	-	Bolighus: Maks gesimshøyde 6m Maks mønehøyde 8m	Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes. Moderat fortetting/tomtedeling tillates med minimumskrav 600m <sup>2</sup> for eneboligtomt og 900m <sup>2</sup> for tomannsbolig. Sammenføyning av tomter tillates ikke. Inkludert i tillatt %BYA skal det være medregnet min 30m <sup>2</sup> for dobbelgarasje pr bolig selv om garasjen ikke er planlagt bygget. Eventuell parkering på bakkeplan i tillegg til dette skal ikke medregnes i %BYA.
<b>BFS8</b>	Frittliggende småhusbebyggelse.	16%	-	Garasje: Maks gesimshøyde 2.4m Maks mønehøyde 5 m.	Regulert bevaring, jfr § 7.2.1. Fradeling/fortetting tillates ikke. Arkitektoniske byggetegninger må godkjennes av antikvariske myndigheter.
<b>BBB1</b>	Leilighetsbygg Blokkbebyggelse	50%	25m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,15 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor felt BBB1 og BS1. Bebyggelsen må trappes ned til 3. etg med inntrukket 4.etg mot vegen Sletta. Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Det kan ikke gis biladkomst fra llevegen.
<b>BBB2</b>	Konsentrert småhusbebyggelse Leilighetsbygg Blokkbebyggelse	50%	35m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 122 moh	Ved utbygging skal 100 p-plasser for Sørumsand Videregående skole og Sørum kommune erstattes i nytt anlegg innenfor feltet. Det skal tilstrebes etablert allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom feltet fra Vestbyvegen til turveg langs Glomma i felt GF5. Flomhensyn må ivaretas. Gjenåpning av bekken som ligger i rør nord-sør skal tilstrebes ved utvikling av feltet.

Generelt gjelder:

- Byggehøyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jfr. TEK10 §6-2
- Parkeringskjeller/underjordiske anlegg etablert innenfor byggeområdene inngår ikke i angitt %BYA under forutsetning av at høyden på topp garasjelokk ikke gir visflate over 1,5 m. Det skal fylles tilbake mot yttervegg på underjordisk parkeringsanlegg og skråningene skal beplantes. Dersom deler av garasjeanleggets yttervegg må bli synlig over bakkenivå skal denne gis en estetisk tiltalende fasade med beplantning og variasjon i materialer.

- Nødvendige tekniske takoppbygg med inntil 20 % av takflate tillates over maksimal byggehøyde forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold.
- Sikring og møblering av felles uteoppholdsareal på tak skal holdes innenfor maksimal byggehøyde.
- Gesimshøyde måles i forhold til hovedtakflate. Arker, kobbhus, takopplett kan tillates så lenge disse er innenfor tillatt mønehøyde.
- Ny bebyggelsen skal tilstrebes organisert med tunstruktur for å ramme inn fellesområder og skape trygge områder for lek og opphold.
- Nye bygg skal tilstrebes utformet uten vindusløse fasader og uten ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

### 3.2 Sentrumsformål BS1 – BS8

#### 3.2.1 Funksjon og formål

Innenfor sentrumsformålet kan det tillates forretninger, kontorer, bolig, offentlig/privat tjenesteyting, parkeringshus/parkeringskjeller, bevertning, hotell/overnatting og kulturformidling, samt gang-/kjøreareal og utomhusanlegg på bakkeplan. Alle parkeringsplasser for beboere og ansatte innenfor sentrumsformålet skal være i parkeringshus/ parkeringskjeller.

Det tillates ikke boligformål i 1. etg innenfor sentrumsformålet. Første etasje skal ha åpne vindusfasader med inngang fra gang-/gateareal og inneholde publikumsrettede funksjoner, med følgende unntak:

- BS1: krav om publikumsrettede funksjoner gjelder kun for fasade mot sør og vest.
- BS6: krav om publikumsrettede funksjoner gjelder kun for fasade mot vest.
- BS7: krav om publikumsrettede funksjoner gjelder kun for fasade mot nord.

Det skal etableres en gjennomgående gangsone øst-vest gjennom feltene BS2, BS3 og BS4. Gangsonen skal ha minimumsbredde 10 m, ensartet materialbruk med høy kvalitet, være universelt utformet og til enhver tid åpen for allmennheten. Gangsonen tillates ikke overbygd eller på annen måte integrert i nye eller eksisterende bygningsvolum. Det skal tilstrebes variasjon i volumoppbygging og byggehøyder for å sikre best mulig sol- og vindforhold for den gjennomgående gangsonen og internt i sentrumsområdet forøvrig. Gangsonens kryssing av Villavegen skal utformes og opparbeides på myke trafikanterens premisser. I vest (BS4) skal gangsonen gis en linjeføring og opparbeiding som gir naturlig kontakt og sammenheng med Stasjonsområdet og øvrig gangvegssystem.

Det skal etableres en gjennomgående gangsone øst-vest gjennom felt BS6. Gangforbindelsen skal være allment tilgjengelig og knytte BKB1/BKB2 til GP2 og til eksisterende gangvegssystem i sentrum.

Det skal etableres en gjennomgående gangsone fra Stasjonsområdet via torget (ST1) og til Glomma, og fra Kuserudvegen via ST1 til Skolealleen.



### 3.2.2 Grad av utnytting og byggehøyder

Felt	%BYA	MUA bolig	Byggehøyder	Særskilte krav
<b>BS1</b>	80%	25m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,50 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor felt BBB1 og BS1. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner for fasade sør og vest. Krav til inngangsslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1.
<b>BS2</b>	80%	25m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,50 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor feltet. Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 m. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Krav til inngangsslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Ny bebyggelsen skal trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuskerudvegen.
<b>BS3</b>	80%	25m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 140,50 moh	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor feltet. Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 m Krav til inngangsslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Ny bebyggelse skal trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuskerudvegen.
<b>BS4</b>	80%	25m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 141,50 moh	Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 m. Ny bebyggelse skal trappes ned mot Kuskerudgården (BS5). Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Krav til inngangsslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Ny bebyggelsen skal trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuskerudvegen.
<b>BS5</b>	-	-	-	Boligformål tillates ikke innenfor feltet. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner i første etasje. Kuskerudgården er regulert til bevaring, jfr §7.2.1.
<b>BS6</b>	80%	25m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 6 etg Maks kote 141,5 moh	Krav om allmenn tilgjengelig gangforbindelse øst-vest fra BKB1/BKB2 til GP2 og eksisterende gangvegssystem i sentrum. Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner for fasade vest. Krav til kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1.
<b>BS7</b>	100%	25m <sup>2</sup>	Maks 2 etg Maks kote 128,5 moh	Krav til åpne fasader og publikumsrettede funksjoner for fasade vest. Krav til kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1.
<b>BS8</b>	80%	25m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 8 etg Maks kote 145 moh	Krav til sikret gangsone med universell utforming mellom Stasjonsområdet via ST1 og videre via SGG7 til turveg/elvepromenade langs Glomma i GF2/GF3. Det skal etableres gangforbindelse mellom Kuskerudvegen via ST1 til Skolealleen. Krav til inngangsslekeplass og kvartalslekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Det skal vurderes etablert parkeringsanlegg i 2 nivå under bakkeplan . Det må avsettes areal egnet til snølagring innenfor BS8.

### 3.3 Offentlig tjenesteyting – undervisning BU1 – BU5

#### 3.3.1 Bingsfoss ungdomsskole og Bingsfosshallen, BU1

Omfatter eksisterende skole og flerbrukshall med tilhørende anlegg.

Tillatt grad av utnytting %BYA=35%. Maks byggehøyde er 16 m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

Feltet BU5 skal gis adkomst gjennom felt BU1. Adkomstvegen skal etableres med fortau og trasevalg skal fastsettes ut fra hensynet til skole/flerbrukshall (arrondering av uteområder for skole, sikkerhet, støy, mv). Fortauet skal tilknyttes øvrig gangvegssystem i sentrum og til turveg/elvepromenade langs Glomma i felt GF1.

### *3.3.2 Sørumsand videregående skole, BU2 og BU3*

Omfatter eksisterende skole (BU2) og den tidligere Husmorskolen (BU3) med tilhørende anlegg. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 35%. Maks byggehøyde er 13m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Den tidligere husmorskolen (BU3) med skolegård (ST2) er regulert til bevaring, jfr §7.2.1.

### *3.3.3 Mulig utvidelsesareal Sørumsand videregående skole, BU4*

Omfatter mulig utvidelsesareal for den videregående skolen (BU2-3). Det gamle parkanlegget nord for det fredede skolebygget (BU3) skal søkes bevart som en del av framtidige utbyggingsplaner. Eksisterende stabbur og ballbinge skal ved detaljregulering gis en naturlig plassering innenfor feltene BU4/GP4. Offentlig gangforbindelse mellom SGG7 og Skrervervegen, og gjennomgående offentlig gangforbindelse langs Skolealeen fra Sørumsandvegen til (GF3) skal sikres. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 35%. Maks byggehøyde er 13m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

### *3.3.4 Mulig utvidelsesareal Bingsfoss ungdomsskole, (BU5)*

Omfatter mulig utvidelsesområde for ungdomsskolen. Utnyttelse og arealbruk i eksisterende skoleområde (BU1) skal vurderes i sammenheng med utvidelsesområdet (BU5) og det må utarbeides en helhetlig plan for BU1 og BU5 samlet. Ny bebyggelse i BU5 skal ha variert volumoppbygging og åpne siktlinjer mellom BU1 og GF1. Det skal etableres min to allment tilgjengelige og universelt utformet gangforbindelser gjennom BU5 til turveg/elvepromenade langs Glomma i GF1. Flomhensyn må ivaretas. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 35%. Maks byggehøyde er 16m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

## **3.4 Forsamlingslokale BFL1**

### *3.4.1 «Festiviteten», BFL1*

Omfatter eksisterende forsamlingslokale med uthus. BFL er regulert til bevaring, jfr §7.2.1. Det bevaringsverdige uthuset kan flyttes internt BFL1. Sørumsandsteinen som takteking på uthuset skal bevares. Nybygg/ombygging kan ikke tillates innenfor feltet.

## **3.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV1**

Innenfor formålet kan det tillates bensinstasjon og vegserviceanlegg med tilhørende parkering. Tillatt grad av utnyttning %BYA=60%. Maks byggehøyde er 2 etasjer.

## **3.6 Småbåtanlegg BBS1**

Innenfor området kan det etableres anlegg og bygninger tilknyttet brygge/havn i Glomma. Bygg for drift/service og bevertning kan tillates. Havn og bryggeanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten og gis universell utforming. Utbygging må skje i samsvar med godkjent detaljregulering som også skal inkludere felt VS1. Detaljregulering skal bl.a vise bryggeløsning, nybygg, adkomst og båtutsettingsplass.

Ved forvaltning og utforming av havne-/bryggeområdene skal hensynet til tilgrensende bevaringsverdige miljø/anlegg vektlegges særskilt (BFS8, GF4, gammelt vegfar og fergeleie). Det skal tas landskapsmessige hensyn, sikres mot flom og opparbeiding skal tilpasses tilgrensende friområder langs Glomma (GF 2/GF3 og GF5), bl.a. ved gjennomgående turveg/elvepromenade og vegetasjonsetablering.

### 3.7 Kombinasjonsformål, BKB1 – BKB3

#### 3.7.1 Tillatte formål, grad av utnytting og byggehøyder

Felt	Tillatte formål	%BYA	MUA bolig	Byggehøyder	Særskilte krav
<b>BKB1 BKB2</b>	Bolig, plasskrevende varehandel, lett industri, kontor, tjenesteyting.  <u>Tillat boligtype:</u> Konsentrert småhus- bebyggelse, Leilighetsbygg, Blokkbebyggelse.	60%  Ved formål bolig er %BYA=45%	50m <sup>2</sup>	Min 3 etg Maks 8 etg Maks 24 meter	Pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor feltene BKB1 og BKB2. Planarbeidet skal skje i dialog med Jernbaneverket for å sikre jernbanens behov for tilgang og sikkerhet. Hensynet til varelevering for felt BS6 skal ivaretas ved detaljregulering av felt BKB2.  Byggehøydene skal trappes ned til maks 6 etasjer mot felt BS6.  Det tillates ikke detalj-/dagligvarehandel innenfor feltene.  Boligformålet kan ikke kombineres med formålet lett industri og/eller plasskrevende varehandel innenfor det enkelte feltet.  Bebyggelse for formålene lett industri og plasskrevende varehandel tillates oppført med maks byggehøyde 12m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Den ubebygde delen av tomten tillates ikke benyttet til utendørs lagring uten etter tillatelse i samsvar med §2.6.  Krav om sikring av areal og gangvegtrase for kryssing av jernbanen med gangbro sentralt i området. Krav om offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom området fra GP2/øvrig gangvegssystem i sentrum til Blakervegen og til planlagt gangbro over jernbanen.
<b>BKB3</b>	Kontor, bevertning, bolig.  <u>Tillat boligtype:</u> Konsentrert småhus- bebyggelse, Leilighetsbygg, blokkbebyggelse	60%	50m <sup>2</sup>	Maks 3 etg. + inntrukket 4. etg Maks 12 meter	

Generelt gjelder:

- Byggehøyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jfr. TEK10 §6-2
- Parkeringskjeller/underjordiske anlegg etablert innenfor byggeområdene inngår ikke i angitt %BYA under forutsetning av at høyden på topp garasjelokk ikke gir visflate over 1,5 m. Det skal fylles tilbake mot yttervegg på underjordisk parkeringsanlegg og skråningene skal beplantes. Dersom deler av garasjeanleggets yttervegg må bli synlig over bakkenivå skal denne gis en estetisk tiltalende fasade med beplantning og variasjon i materialer.
- Nødvendige tekniske takoppbygg med inntil 20 % av takflate tillates over maksimal byggehøyde forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold.
- Sikring og møblering av felles uteoppholdsareal på tak skal holdes innenfor maksimal byggehøyde.
- Gesimshøyde måles i forhold til hovedtakflate. Arker, kobbhus, takopplett kan tillates så lenge disse er innenfor tillatt mønehøyde.
- Nye bygg skal tilstrebes utformet uten vindusløse fasader og uten ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 1. ledd nr.2)**

### **4.1 Kjøreveg**

Kjørveger er regulert til offentlig formål. Kommunal vegnorm skal legges til grunn for utforming og dimensjonering.

### **4.2 Torg ST1 – ST2**

På områdene skal det opparbeides bilfritt fotgjengerprioritert torg. Torget ST1 skal opparbeides slik at den danner en naturlig ramme for rådhuset, med kontakt med Kuskerudparken, Kuskerudgården og Kuskerudvegen. ST1 og ST2 skal opparbeides med vannarrangement, beplantning med trær, leke- og sitte- og oppholdsmulighet med universell utforming. Opparbeiding av torg skal skje ihht. godkjent detaljplan.

Arealet skal ha fast dekke med gatestein/heller eller lignende. Torgene skal dreneres ved gatesluker og avløp til samlenett. Utformingen skal bygge på de føringene som gis i retningslinjene for gateutforming.

### **4.3 Gangveg/turveg SGG1 – SGG7**

Gangvegforbindelsene skal gi allmenheten kontakt mellom sentrumsbebyggelsen og friområdene med turveg/elvepromenade langs Glomma. Så langt mulig skal gangforbindelsene gis universell utforming med fast dekke, tilfredsstillende stigningsforhold og hvilerepos med sittebenk, jfr retningslinjer.

SSG3-5 og SSG 7 skal ha universell utforming.

SGG2 og SGG5 skal gi kjøreadkomst for tilliggende eiendommer. Traseene skal tilkoples turvegen langs Glomma og søkes opparbeidet med et tverrprofil som skiller gående fra biltrafikk, jfr retningslinjer til disse planbestemmelser.

Det tillates ikke biltrafikk på SSG3-4 og SSG6-7.

SGG6 kan opparbeides som tursti på gressbakke, terrengtrapper mv og uten krav til universell utforming.

Gangforbindelsene må tilrettelegges som kontrollerte flomveier ved store nedbørsmengder.

### **4.4 Parkeringsplass SPP1-SPP2**

SPP1 er regulert til felles parkering for BS6 og BS7. Parkeringsplassen er felles for eiendommene innen felt BS6 og BS7. Parkeringsplassen skal være uten permanente installasjoner/byggverk og tilgang og sikkerhet i samsvar med jernbanens behov skal være ivarettatt.

SPP2 er regulert innfartsparkering og forbeholdt pendlere som reiser med kollektiv transport.

### **4.5 Parkeringshus SPH1**

SPH1 er regulert innfartsparkering og forbeholdt pendlere som reiser med kollektiv transport.

I SPH-felt tillates etablering av parkeringshus med kjeller i samsvar med godkjent detaljregulering. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 90%.

Maks byggehøyde:

SPH1: 2 etg over bakkeplan pluss takparkering.

### **4.6 Trase for jernbane STJ1**

Omfatter eksisterende jernbaneareal med sideterreng. STJ1 omfatter ny jernbaneundergang fra Sørumsand stasjon til Ing. Bøhnsveg.

### **4.7 Stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform SST1**

Området omfatter kollektivterminal med stasjonsbygning for tog, buss og drosje, inkl perrong- og fotgjengerareal.

### **4.8 Annen veggrunn**

Området skal kun benyttes til tiltak knyttet til vedlikehold eller drift av tilstøtende veger.

Annen veggrunn grøntareal skal gis en parkmessig opparbeiding med vegetasjonsdekke. Kravet til frisikt skal ivaretas.

## **5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 3)**

### **5.1 Offentlig friområde/park GP1 - GP4**

#### *5.1.1 Lekeplass/park GP1*

Feltet skal opparbeides som bypark/kvartalslekeplass med skjermede soner for opphold og møblering/utstyr for lek og aktivitet for alle aldersgrupper, jfr §2.4.2. Parken skal ha universell utforming.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Sørums kommunen. Utforming, møblering, materialbruk, lekeutstyr, beplantning, terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, inkl tilrettelagt gangareal i naturlige tverrforbindelser.

#### *5.1.2 GP2 – GP4*

Offentlig parkareal som skal opprettholdes og skjøttes for allmenn bruk. Beplantning, møblering, utstyr og anlegg for aktivitet og opphold kan tillates i samsvar med godkjent utomhusplan. Eventuelt nye tiltak og anlegg skal ha universell utforming. Eksisterende stabbur og ballbinge i BU4 tillates relokalisert til GP4 i samsvar med godkjent detaljregulering.

GP3 er bevaringsområde og skal tilbakeføres/restaureres som hage-/parkanlegg for Kuskerudvillaen (BS5)

GP4 er Kuskerudparken hvor Skolealleen som bevaringsområde inngår.

GF6 er grøntområde ved Parkvegen.

### **5.2 Turdrag og elvepromenade langs Glomma GF1 – GF5**

Det skal etableres offentlig tilgjengelig og turveg/elvepromenade gjennomgående langs elvebredden. Turvegen/elvepromanden skal være universelt utformet fra båthavnen til adkomstvegen SGG2. Turvegen skal etableres etter detaljplan godkjent av Sørums kommunen og NVE. Detaljplanen skal vise utforming med terrenghøyder, materialbruk, beplantning, mv. Det skal innarbeides soner for hvile med sittebenker, soner for aktivitet/trening/fiske og generelt tilstrebes variert linjeføring og opplevelse langs traseen. Turvegen kan anlegges enten på eksisterende terreng, som begrenset fylling i elva/strandsonen eller som bryggekonstruksjon. Det skal vektlegges enhetlig preg ved materialvalg og utforming av turveg/elvepromande gjennom planområdet og turvegen må dimensjoneres med tanke på flom. Det tillates etablert anlegg for rensing og fordrøyning av overvann innenfor GF-felt. Midlertidig snølagring tillates innenfor felt GF1. GF4 er fredede gravhauger.

### **5.3 Kuskerudnebben friluftsbad GB1**

Innenfor formålet tillates bygg og anlegg for bruk og drift av Kuskerudnebben friluftsbad.

### **5.4 Vegetasjonsskjerm GV1**

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon opprettholdes og det skal tilrettelegges for revegetering/nyplanting for best mulig skjermingseffekt.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 6)**

### **6.1 Småbåthavn, VS1**

Det kan etableres småbåthavn/gjestebrygge og/eller havn for større båter innenfor området VS1. Utbygging må skje i samsvar med godkjent detaljregulering som også skal inkludere felt BBS1.

Detaljregulering skal bl.a vise bryggeløsning, båtutsettingsplass og sammenheng med småbåtanlegg på land i BBS1.

Havn og bryggeanlegg skal være tilgjengelig for allmennheten og gis universell utforming.

## **6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFS1**

Arealer i Glomma med tilhørende strandsone skal benyttes til fiske, bading og båtferdsel under forutsetning av at strømførhold i elva gir tilstrekkelig sikkerhet. Enkle tiltak som bedrer tilgjengelighet og bruk til friluftformålet kan tillates i samsvar med godkjent detaljplan. Det tillates ikke tiltak som kan redusere områdets verdi som friluftsområde eller gi negativ påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, jfr Forskrift om rammer for vannforvaltningen.

## **7 HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

### **7.1 Faresoner §11-8 a)**

#### *7.1.1 Flomfare*

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone for flom skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-års flom i samsvar med føringer fra NVE.

Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.

### **7.2 Sone med angitte særlige hensyn §11-8 c og d)**

#### *7.2.1 Bevaring av bygningsmiljø med kulturminneverdi*

Hensynssonen omfatter område hvor arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse, miljø og områdekarakter skal sikres.

De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjeantall, gesimshøyder, takvinkel og bebygd areal (BYA). Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives.

Det er deleforbud i området og ny bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt uten etter særskilt godkjenning.

Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, f.eks. innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdi kan dokumenteres.

De bevaringsverdige bygg kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming, farge og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygninger som er skadet av brann eller lignende restaureres i samarbeid med antikvariske myndigheter.

Bygninger som må rives/restaureres på grunn av brann eller annen skade, skal gjenoppføres samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilvarende den tapte bygningen, eventuelt i en mer opprinnelig utforming. For bygninger som ikke er avmerket med verneverdi gjelder generelt krav om at hensynet til områdekarakter og kulturmiljø skal ivaretas mht. volumoppbygging, takform og materialbruk ved nybygg/ombygging.

Før behandling av enhver byggemelding og søknad i området skal følgende oversendes antikvariske myndigheter og berørte lag/ organisasjoner med særlig interesse for området til uttalelse:

- illustrasjonsskisse og fotomontasje som viser nybygget sammen med nabohus
- beskrivelse av materialbruken og detaljering i forhold til nabobebyggelsen
- antikvarisk dokumentasjon dersom originale bygningselementer skiftes ut

#### *7.2.2 Bevaring av museumsjernbanen «Tertitten»*

Området omfatter skinnegang, bebyggelse og tilhørende anlegg for museumsjernbanen Tertitten, jfr fredningsvedtak 19.02.1982.

Bygninger og tekniske anlegg tilknyttet drift og bevaring av museumsjernbanen kan oppføres etter godkjenning av antikvariske myndigheter/Riksantikvaren og det faste utvalget for plansaker. Gjerde mellom skinnegang og gang/sykkelveg inngår i museumsjernbanens anlegg. Planer for bebyggelse eller opparbeidelse som berører det fredete området og dets nære omgivelser skal forelegges riksantikvaren til uttalelse.

### 7.2.3 Bevaring av Skolealléen

Det tillates ingen inngrep i hensynssonen som omfatter eksisterende trerekker med rotsoner/sideareal. Fagmessig skjøtsel kan tillates i samråd med kommunens kulturminnemyndighet. Utskifting av trær eller andre inngrep for bevaring og restaurering av alleen, kan kun tillates etter samråd og godkjenning fra antikvarisk myndighet. Fjernede trær må erstattes kort tid etter. Eventuelle nye trær skal være av samme sort som dem de erstatter. Det kreves en slik skjøtsel og vedlikehold/nyplantning av alleen at den kan opprettholdes med store trær.

### 7.2.4 Bevaring av kulturhistorisk anlegg/miljø

Omfatter gammelt vegfar og fergeleie langs BBS1 og i VFS1. Det tillates ikke inngrep i bevaringsområdene. Enkle tiltak for bedre tilgjengelighet kan tillates i samsvar med detaljplan godkjent av Sørums kommun og antikvarisk myndighet.

### 7.2.5 Autmatisk fredet kulturminne – gravhaug

Hensynssone H730, jfr pbl § 11-8 d omfatter fredet gravfelt i GF4 og BFS8 (ID 52079). Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme gravhaugene. Det skal utarbeides en skjøtselsplan. Alle tiltak og planer med tilknytning til hensynssonen skal godkjennes av Akershus fylkeskommune.

## 7.3 Gjennomføringszone – pålagt plansamarbeid §11-8 e)

Det er pålagt plansamarbeid og krav til felles detaljregulering innenfor følgende felt:

BBB1 og BS1	H180_1
BS2:	H180_2
BS3:	H180_3
BKB1/BKB2:	H180_4
VS1/BBS1:	H180_5

## 7.4 Videreføring av reguleringsplan §11-8 f)

Innenfor angitt sone på plankartet skal følgende vedtatte reguleringsplaner fortsatt gjelde:

226\_158: Egebergkvartalet, vedtatt 18.09.13, k-sak 93/13

226\_159: Kuskerudparken, vedtatt 17.03.04, k-sak 08/04

226\_194: Reguleringsplan for Sørenskrivergården gnr 49/bnr 19, vedtatt 03.09.08, k-sak sak 55/08.

226\_11: Sørumsand bygningsområde, vedtatt 23.03.1957.

# 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, ledd nr. 10)

## 8.1 Teknisk infrastruktur VVA og overvann

Før igangsettingstillatelse kan gis for nybygg over bakkeplan kan gis, må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet, i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §2.1.2.

## 8.2 Krav til uteopphold og lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger må utomhusanlegg med uteoppholdsareal og lekeplass være opparbeidet i samsvar med kravene i §2.4 og i henhold til godkjent detaljplan/utomhusplan.

## 8.3 Krav til gjennomføring av fellestiltak

Følgende anlegg og tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse som utløser krav om detaljregulering innenfor planområdet:

- **GP1** skal opparbeides som offentlig grøntområde tilrettelagt for opphold og variert lek-/aktivitet i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §5.1.1.
- **GF1-GF5** skal etableres gjennomgående turveg/elvepromenade i samsvar med godkjent byggeplan.
- **ST1** skal opparbeides som offentlig torg/møteplass i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §4.2

- **GP3** skal tilbakeføres/restaureres som park i samsvar med godkjent detaljplan/utomhusplan, jfr §5.1.2
- **SSG1-7** skal etableres/oppgraderes som allment tilgjengelig gangforbindelse til turveg langs Glomma i samsvar med godkjent detaljplan, jfr §4.3

Krav til gjennomføring av fellestiltak gjelder ikke ny bebyggelse og anlegg på sørsiden av jernbanelinja (STJ1) innenfor planområdet.

## **8.4 Krav om gangforbindelser i byggesonen**

### *8.4.1 BS1 - BS4*

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i BS1-BS4 skal tilhørende offentlig tilgjengelig gangsone med min 10 m bredde være ferdig opparbeidet øst-vest gjennom det enkelte feltet i samsvar med godkjent detalj-/utomhusplan, jfr § 3.2.1.

### *8.4.2 BS6*

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i BS6 skal gangforbindelse øst-vest gjennom feltet være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent detalj-/utomhusplan, jfr §3.2.1

### *8.4.3 BS8*

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i BS8 skal gangsone med universell utforming være opparbeidet forbindelse nord-sør mellom Stasjonsområdet via ST1 og videre via SGG7 til turveg/elvepromenade langs Glomma i GF2/GF3 – og øst-vest mellom Kuskerudvegen via ST1 til Skolealleen.

STI skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent detaljplan, j.fr. § 4.2. før det kan gis ferdigattes for ny bebyggelse innenfor feltet.

### *8.4.4 BKB1 og BKB2*

Før det kan gis brukstillatelse for nybygg innenfor felt BKB1 og BKB2 skal gangforbindelse øst-vest gjennom området fra Blakervegen til BS6 og videre til eksisterende gangvegssystem i sentrum være ferdig opparbeidet. Kravet omfatter også opparbeidet gangveg fram til framtidig gangbro over jernbanen, jfr §3.9.1.

## **8.5 Krav om gangvegforbindelse til Glomma**

### *8.5.1 BU5/BU1*

Før det kan gis brukstillatelse for nye nybygg innenfor felt BU1 og BU5 skal det være opparbeidet minimum to allment tilgjengelige gangforbindelser med universell utforming fra feltene og tilkoplete turveg langs Glomma i felt GF1.



# RETNINGSLINJER TIL OMRÅDEPLAN FOR SØRUMSAND

## **Krav til utforming og materialbruk for gangforbindelser gjennom byggesonen og til turveg langs Glomma**

Gangvegforbindelsene SGG 1, 2 og 5 skal ha god framkommelighet og fungere som naturlige ganglinjer der myke trafikanter prioriteres. Der det er gjennomførbart, skal gangtrafikk skilles fra kjørearealer.

Adkomstpunkter i skråningen ned til turvegen langs Glomma skal være universelt utforma, herunder vinterbrøytes/strøs. Gangforbindelsene skal ha ledelinjer i dekke og/eller kant, fast og sklisikkert dekke, varmekabler i grunn og hvilemuligheter i form av en eller to benker i/ved skråning ned til elva. Krav til stigningsforhold kan fravikes på enkelte passasjer, men ikke i adkomsten fra Stubben. Tverrfall bør ikke overstige 2 % av hensyn til rullestolbrukere.

Ganglinjer skal ha belysning som følger retningen på ledelinjer og som lyser gangarealet godt opp. Belysning skal ikke være forstyrrende for områdene rundt

Naturstein skal tilstrebes i støttemurer og naturmaterialer skal tilstrebes i møblering og installasjoner.

Det skal skiltes til gangforbindelsene.

## **Krav til utforming og materialbruk ved opparbeidelse av turveg/elvepromenade langs Glomma**

Ganglinje skal være universelt utforma og ha god landskapstilpasning, slik at turvegen innpasser seg omgivelsene på en god måte.

Ganglinjer skal ha fast, sklisikkert dekke som egner seg for mosjon og bredde på 3 meter. Langsgående fall skal kun unntaksvis overstige 1:20 og tverrfall bør ikke overstige 2 %.

Møblering (benker og bord, søppelstativ) skal gis en enhetlig og god utforming og høy kvalitet. Det skal være tilstrekkelig antall benker langs strekningen slik at det er mange hvilemuligheter.

Beplantning skal ha høy kvalitet og skjøtsel skal utføres fagmessig.

Belysning skal lyse opp gangbanen på en god måte uten å unødvendig virke forstyrrende på omgivelsene.

Flomhensyn må ivaretas. Ved plassering og valg av elektrisk utstyr og installasjoner må det tas særlig hensyn til at løsninger og materiale skal tåle høyt grunnvann i flomperioder.

Bryggekonstruksjoner med gangleder skal ha solid konstruksjon i naturmaterialer med gangflater i tre eller tilsvarende. Fiskebrygge skal ha rekkverk ut mot vann.

Turvge skal ha god skilting, med avstandsangivelse til angitte steder.

## **Fotgjengerarealer i sentrum**

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt gangforbindelser mellom disse og til offentlige trafikkarealer skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Disse utearealene skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

## **Gangfelt med nedsenket kantstein**

Gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Gangfeltet skal gå vinkelrett ut fra fortauet av hensyn til blinde og svaksynte. Det skal anlegges nedsenket kantstein med høyde på 20 mm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok til at blinde kan orientere seg etter den.

## **Opphøyd gangfelt**

Opphøyd gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Fortauets kantstein mot veien skal være gjennomgående, slik at den kan fungere som ledelist for blinde og markere overgang mellom asfalt og veibane. Kantsteinen skal være 20 mm høyere enn gatenivå. Det skal forøvrig ikke være andre høydeforskjeller mellom fortauet og gangfeltet. Overgangen mellom veiareal og gangfelt kan markeres med kantstein.

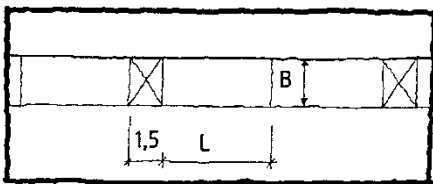
### Utforming av gang- og sykkelvei, gangareal og torg

Alt gangareal skal belegges med belegg som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. (Med unntak av gang- og sykkelveger skal det brukes materialer av estetisk høyere kvalitet enn asfalt.) Avslutning av gangareal mot annet trafikkareal skal utføres med kantstein. Denne skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Gangarealet skal være fritt for frittstående og flyttbare elementer som reklameskilt, lavhengende skilt, søppelstativ, benker, osv.

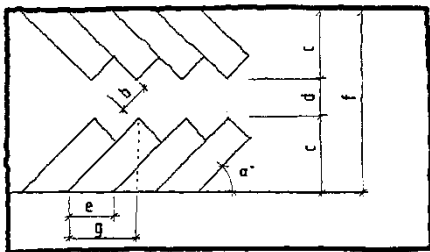
Rådhusorget skal gis grønt preg, med beplantning av høy kvalitet.

### Utforming av parkeringsplasser og -anlegg

Kantsteinsparkering bør skje i kjøreretningen parallelt med kantstein. Parkering er forbudt nærmere kryss og gangfelt enn 5 m. Parkering langs kantstein skal ha bredde 2 m og lengde 5 m for personbil, bredde 3 m og lengde 8 m for liten lastebil og bredde 3 m og lengde 13 m for lastebil. Mellom annenhver biloppstillingsplass skal det være 1,5 m, som vist på følgende figur:



I parkeringsanlegg bør trafikken ensrettes og legges opp slik at gjennomkjøring er mulig. Alle parkeringsanlegg og -plasser skal utformes og dimensjoneres etter målene gitt i figurene nedenfor.



$\alpha^\circ$	b	c	d	e	f	g	Areal pr. bil: m <sup>2</sup> brutto for 10 pl.	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges
45	2,30	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	21,9
60	2,30	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,3	21,1
90	2,40	5,0	6,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse parkeringsplassene skal ha minimum bredde 3,8 m og minimum lengde 5 m. De skal plasseres lett tilgjengelige i forhold til hovedinngang(er) og slik at en ikke må krysse kjørevei.