

Rev. 11.03.2024.

Reguleringsplan for Fokusgården, Sørumsand

Forslag til reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Fokusgården Sørumsand

Plan ID: 0226_272

Saksnummer PLAN-20/00001

1. Planens hensikt

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

Planforslaget legger til rette for en ny sentrumsutvikling og økt fortetting i Sørumsand sentrum. Planforslaget tilrettelegger for nytt torg, og en del av ny gågate i Sørumsand. Det reguleres for bolig og strøktjenende virksomhet som forretning, bevertning, kontor og offentlig-/privat virksomhet og parkering. Områdeplanen for Sørumsand datert 16.12.2015, temaplaner for utforming og parkering vedtatt 12.06.2019 og Byromsprogram for Fokusgården sist revidert 31.01.2023 er førende for planforslaget.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmellesområder

2.1. Formål og hensynssoner vertikalnivå 1:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (parkeringskjeller, lager, boder, tekniske rom, trafo)	KBA1	1800

2.2. Formål og hensynssoner vertikalnivå 2:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (parkering for bebyggelse og anlegg, lager, tekniske rom, forretning/kontor)	KBA2	1800
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	f_UTE1 f_UTE2 f_UTE3	1600
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse (bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning, parkering)	B/F/K1 B/F/K2 B/F/K3 B/F/K4	1802
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse (forretning, kontor)	F/K1, F/K2	1810
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Vei	o_V	2010
§ 12-5 nr. 2		Fortau	o_FO	2012
§ 12-5 nr. 2		Torg	o_TO	2013
§ 12-5 nr. 2		Gangvei/gangareal/gågate	o_GG1 o_GG2 o_GG3 o_GG4 o_GG5 o_GG6 o_GG7	2016
§ 12-5 nr. 2		Annen veggrunn- teknisk anlegg	o_AVT	2018
§ 12-5 nr. 2		Annen veggrunn - grøntareal	o_AVG1 o_AVG2	2019
§ 12-5 nr. 2		Parkering	o_P1 o_P2	2080

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Funksjons- og kvalitetskrav

3.1.1. Allmenn ferdsel og fellesområder

Uteområder i gårdsrom på lokk (på tak KBA2) skal være tilgjengelig for allmennheten. Felles takterrasser skal være tilgjengelige for alle beboere innenfor planområdet.

3.1.2. Universell utforming

Tiltak i området skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

3.1.3. Byrom

Byromsprogram for Fokusgården, datert 31.01.23, skal være retningsgivende for videre detaljering og prosjektering av byrommene.

3.1.4. Minste uteoppholdsareal

MUA skal være minimum 25 m² per boenhet. Takterrasser, balkonger, private utearealer, torg og gågate innenfor planområdet kan regnes inn i uteoppholdsareal.

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha privat balkong/takterrasse på minst 5 m². Balkong/terrasse under 5 m² regnes ikke inn i MUA.

Planområdet skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal som tillates medregnet i krav til MUA skal ha følgende kvaliteter:

- Minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, men hovedfokus på opparbeidet lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00
- Være skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare, luft (iht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520) og støy (iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442).
- Ha god tilgjengelighet fra boligene
- Ikke være brattere enn 1:3
- Felles uteareal på tak skal kunne nås med heis
- Være opparbeidet med god og varig materialkvalitet

Parkering og kjøreareal regnes ikke som uteoppholdsareal.

3.1.5. Utomhusplan med redegjørelse

Utomhusplanen skal utarbeides for hele planområdet, og være i henhold til prinsippene i Byromsprogram (31.01.23) for Fokusgården. Utomhusplan skal være i egnet målestokk med tilhørende redegjørelse.

Materialbruk og løsninger vist i temaplan for utforming skal benyttes. Utomhusplan med redegjørelse skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering og organisering
- Utforming av utomhusområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av dekke, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger, støyskjermer, belysning og beplantning
- Eksisterende og nytt terreng, samt overgang til eksisterende terreng og tilgrensende arealer
- Skjæringer, fyllinger og murer, samt jorddybder på alle grønne tak.
- Adkomst, varelevering, parkering, sykkelparkering, internveger, snuplass og gangsoner
- Løsning for overvannshåndtering
- Frisikt

- Lekeplasser/grøntarealer, inkludert en detaljert skisse for utforming og innhold på lekeplass. Denne skal vise type og antall lekeapparater, sittemøblement, sol-/skyggeforhold, vegetasjon og type dekke m.m.
- Renovasjon, inkludert oppstillingsplass for sugebil
- Areal for lagring av snø
- Tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet inkl. oppstillingsplass
- Brannvannuttak
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av utearealer ved trinnvis utbygging
- Eksisterende og fremtidig vegetasjon, herunder type, størrelse og antall.
- Vegetasjonsbruk, materialbruk og møblering av utomhusområder, inkl. utstyrsboder på lokk.
- Hvordan allmennhetens tilgjengelighet til uteområder i gårdsrom er sikret
- Gatevarme i form av elektrisk oppvarming

Redegjørelse:

- Estetisk redegjørelse, jfr. 3.1.6
- Redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt, med stigningsforhold angitt i %
- Beskrivelse av hvordan krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstillt
- Redegjørelse for utforming av lekeplass
- Redegjørelse for prinsippløsninger for hele området ved trinnvis utbygging
- Redegjørelse for varelevering
- Redegjørelse for tilkomst og oppstillingsplass for brannvesenet
- Det skal redegjøres for hvordan sikkerhet og tilgjengelighet til gjesteparkering i garasjekjeller ivaretas.
- Redegjørelse for håndtering av overvann
- Beskrivelse av hvordan hensyn til støy er ivaretatt
- Geoteknisk detaljprosjektering
- Plan for anleggsfasen, inkl. redegjørelse for trafiksikkerhet under byggeperioden samt hensyn til støy som følge av bygg- og anleggsaktivitet, jfr. rekkefølgebestemmelser punkt 6.1
- Fjernvarme, og en redegjørelse for at dette hensyntas i alle prosjektets faser, jfr. punkt 3.3.1.

I tillegg kan kommunen kreve at det innsendes prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader, samt perspektivtegninger, fotodokumentasjon, sol- og skyggediagram og profil som viser hvordan prosjektet forholder seg til nabobebyggelsen på alle sider.

Ved søknad om endring av tillatelse eller søknad om bruksendringer, tilbygg eller fasadeendringer kan det redegjøres for hvilke dokumentasjonskrav til utomhusplan og redegjørelser som søker ikke anser som relevante for søknaden. Kommunen kan på grunnlag av dette redusere dokumentasjonskravet.

Det skal framgå tydelig av planen hvilke arealer som er planlagt for bil- og sykkeltrafikk og hvordan fotgjengeres sikkerhet er ivaretatt. Ved etappevis utbygging skal det utarbeides en overordnet utomhusplan for hele planområdet, og en detaljert utomhusplan for det aktuelle utbyggingsområdet.

3.1.6. Estetikk

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, når det gjelder utforming, detaljering, tekniske løsninger, materialer og vegetasjon. Alle elementer skal utformes slik at disse spiller sammen estetisk og brukmessig. Det skal benyttes nedtonet materialpalett og fargebruk i tråd med omgivelsene.

Materialer og tekniske løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og ha liten påvirkning på miljøet. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming, fargevalg og materialbruk. Utformingen skal skape sammenhenger og underbygge ganglinjer og funksjonalitet. Belysning skal gi trygg og behagelig opplevelse på kveldstid.

Materialvalg, relieffvirkning og/eller fasadesprang i vertikalretning skal gi variasjon i fasadeløp.

Dominerende fasademateriale skal være av tre, tegl eller annet bestandig materiale. Fasadematerialene skal holdes i mørke eller jordfargede toner.

Estetisk redegjørelse ved søknad om rammetillatelse, jfr. 6.1 punkt 2, skal minimum vise:

- Fasadeoppriss, visualiseringer, fotomontasjer og/ eller modell som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Begrunnelse for valg av materialer
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Estetisk plan for bygg- og anleggsperiode som redegjør for tiltak som bidrar positivt til byrom som preges av byggeperioden. Eksempler på slike tiltak kan være type inngjerding, belysning, tilrettelegging for ferdsel og opphold, informasjonsplakater og/eller annen forskjønnelse av byggegjerder, stillas eller andre store flater som preger byrommet negativt.

Ved alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske kvaliteter, inklusiv hvordan tiltaket forholder seg til nære og fjerne omgivelser/fjernvirkning.

Ubebygde deler innenfor planområdet skal gis en tiltalende utforming, herunder beplantning med innslag av trær og busker. Alt ubebygde areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangarealer og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Det skal plantes vegetasjon av ulike sorter. Uteområdene skal opparbeides med detaljering og materialbruk iht. temaplan for utforming og i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. 3.1.5.

3.1.7. Svalganger og inngangssoner

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom, og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Svalganges brystning kan ikke være gjennomgående, og skal utføres i høy arkitektonisk kvalitet med variasjoner i materialitet og/eller utforming.

Svalganger skal være åpne, og det tillates ingen form for skjerming av svalgang ut mot gårdsrom med unntak av nødvendig rekkverk iht. byggteknisk forskrift.

Inngangssoner må være tydelige og godt synlige fra gateplan.

Inngangsparti skal gå trinnfritt ut i høyde med gateplan og skal gi ly fra vær og vind.

Areal mellom fortauet og bebyggelsen skal være en integrert del av byggets utforming.

3.1.8. VA- og overvannshåndtering

VA- anlegg skal utformes iht. den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lillestrøm kommune. Prinsipp om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn. Tekniske planer inkl. overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen, i samråd med Nedre Romerike brann- og redningsvesen.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, med ingen eller kun begrenset tilførsel til overvannsnettet. Overvann skal benyttes som ressurs og ledes fortrinnsvis åpent på overflaten (kanaler, renner, grøfter, bekker osv.).

Overvannshåndteringen skal utformes slik at den naturlige vannbalansen i området blir minst mulig forstyrret. Lokal overvannshåndtering (LOH) anvendes.

Det skal legges til grunn håndtering av overvann etter 3-trinns strategien:

1. Infiltrere den lille nedbøren (normalregnet, mindre regn)
2. Forsinke og fordrøye det større regnet på egen eiendom
3. Sikre trygge flomveier eller oversvømmelsesarealer for det store regnet (ekstremregnet)

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi negative endringer i avrennings situasjonen nedstrøms.

Klimafaktor på 1,5 ved dimensjonering skal benyttes. For flomveier skal det dimensjoneres for 200 års flom.

3.2. Miljøkvalitet

3.2.1. Støy

Det stilles krav til at dokumentert støynivå tilfredsstillende anbefalte krav gitt i Klima og miljøverndepartementets veileder. T-1442:2021. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Følgende presiseringer gjelder i henhold til støyretningslinjen:

- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak for en mindre andel, maks. 10 % av leilighetene. Dette kan f.eks. være skjerm foran luftvindu som alternativ til stille side for å sikre akseptable støynivå innendørs ved lufting. Alle bruksenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal, der krav til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for en eller flere fasader. Forutsetningen for slik tillatelse er at følgende forhold er sikret:
 - Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (nedre grenseverdi for gul støysone). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
 - Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Støyrapport, utarbeidet av Brekke og Strand, datert 09.02.22, med oppdaterte vedlegg notat om sumstøy, datert 06.09.22, og beregninger av støynivå på uteoppholdsareal bane og støynivå på uteoppholdsareal veg, datert 13.01.13, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442:2021, tabell 3. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442:2021 kapittel 4 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

3.2.2. Luftkvalitet

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene etter T-1520/2012 «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging». Dersom støvberegningene viser at grenseverdiene for støv på privat eller felles uteoppholdsareal på feltet overskrides, skal det beskrives og gjennomføres tiltak for godt inne- og uteklima for å redusere den totale eksponeringen.

Rapport om luftkvalitet datert 08.03.2021, utarbeidet av Asplan Viak, skal følges opp i videre detaljprosjektering og utførelse. Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges nødvendig dokumentasjon på at alle krav til luftkvalitet er iht. gjeldende retningslinjer og anbefalinger.

3.2.3. Renovasjon

Renovasjon for boliger skal etableres som mobilt avfallssug. Renovasjon for næringsareal skal etableres i plan 1 ved innkjøring til parkeringskjeller. Port inn til p-kjeller og renovasjonsrom for næring skal være inntrukket i fasade, for relieffvirkning og nedtoning av portens industrielle fremtoning. Porten skal i størst mulig grad integreres i fasadevegg, ved at portens materialer og farger tar opp i seg øvrig fasadeuttrykk. ROAF skal godkjenne renovasjonsløsningen for boligene.

3.3. Energiforsyning

3.3.1. Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal alle byggeprosjekt og enkeltbygg over 300m² 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.

Fjernvarmeanlegg tilknyttes følgende formål: kombinert formål bolig/forretning/kontor og gågate/torg.

3.4. Grunnforhold

3.4.1. Geoteknikk

Anbefalinger i geoteknisk rapport datert 07.07.2019, utarbeidet av Løvlien Georåd, skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen jf. TEK17 med veiledning. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

Evt. behov for supplerende undersøkelser må vurderes av geoteknisk rådgiver før søknad om rammetillatelse.

3.4.2. Kulturminner

Dersom man under arbeid i området støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, andre ledd.

Eventuelle kulturminner skal dokumenteres før rivning. Dokumentasjon skal godkjennes av kommunen.

3.4.3. Teknisk infrastruktur

Kabler for tilførsel av strøm, gatelys, telefon, internett og kabel-TV, skal legges i grøfter.

Nettstasjoner skal etableres i egne rom i bygg, ikke frittstående. Størrelse på rommet skal være minimum 16 m², og oppfylle krav fra Hafslund Nett AS til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Plassering av bebyggelse

a) Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Alle bygninger og anlegg skal plasseres innenfor angitt byggegrense som vist i plankart.

b) Fasader skal plasseres i byggegrense. Det kan tillates at mindre deler av fasade er tilbaketrukket fra byggegrense for å oppnå spill i fasade, jfr. 4.1.1 d).

4.1.2 Høyder på bebyggelse

Maks. tillatt gesimshøyde med nedtrappinger av gesims er angitt i plankart.

4.1.3 Utforming av bebyggelse

a) 1. etasje

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

1. etasje skal ha takhøyde tilpasset næringsvirksomhet, det vil si takhøyde ikke mindre enn 4 meter.

b) Tak

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg (herunder tekniske installasjoner, heis- og trapphus, takoverdekninger og installasjoner i tilknytning til oppholdssoner) skal integreres i bygningens helhetlige utforming, farge og materialuttrykk.

Det tillates takterrasser og tak med solcellepanel. Skjerming og sikring av takterrasse tillates oppført. Skjermvegg kan være maks. 1,8 meter høy – og skal trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk tillates utformet i tråd med 4.1.3 e).

Det tillates takoppbygg for trapp/heis atkomst til takterrasser, rekkverk, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Med unntak av takoppbygg for trapp og heis skal alle takoppbygg/andre bygg/konstruksjoner på tak ligge tilbaketrukket fra fasadeliv med 1 meter integrert i byggets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates drivhus/veksthus på tak.

Nødvendige takoppbygg med inntil 10 % av takflate tillates over maksimal byggehøyde, forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold. Et unntak er felt F/K1, jfr. 4.2 e).

c) Fasader

Fasader på gateplan mot offentlige gater og byrom skal utformes med åpne og aktive fasader som tilrettelegger for publikumsrettede funksjoner. Med unntak av østlig fasade mot smug i felt B/F/K4, tillates ikke tette fasader uten vinduer eller tildekkede vinduer i første etasje. Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadeoppdeling, materialvalg og/eller sprang i vertikal retning.

Det tillates innkjøring til parkering i Fru Natvigs vei og i Kuskerudveien. Det tillates tette fasader i forbindelse med avfallshåndtering og varelevering i Kuskerudveien. Utkraginger, karnapper, parapet, brystning, søyler og underside balkonger skal utformes som en del av fasadens helhet. Balkonger må ha minimum fri høyde på 4,0 meter over terreng, og 5,0 meter over terreng der det er varelevering. Felles hovedinnganger skal markeres tydelig.

Ved alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske kvaliteter, inklusiv hvordan tiltaket forholder seg til nære og fjerne omgivelser.

d) Balkonger

Mot Kuskerudveien tillates balkonger utkraget 1,5 meter utover byggegrense.

Mot Sørumsandveien tillates franske balkonger i flukt med fasade.

Mot Fru Natvigs vei tillates balkonger utkraget 0,8 meter utover byggegrense.

For felt B/F/K2, i plan 03, 04 og 05 sørøstlig fasade inn mot gårdsrom på lokk, tillates én balkong per etasje utkraget 1,5 meter utover byggegrense/formålsgrense.

For felt B/F/K3, ut mot gågate (o_GG1, o_GG2) og torg (o_TO), skal det være balkonger integrert i fasade i alle etasjer fom. 2 etasje. Det tillates ikke overdekke på balkong i øverste etasje.

Balkonger ut mot offentlig/gate må ha minimum fri høyde på 4,0 meter over terreng, og 5,0 meter over terreng der det er varelevering.

Innbygging av balkonger og terrasser med glasskonstruksjoner e.l. tillates ikke.

Rekkverk må utformes i tråd med 4.1.3 e).

e) Rekkverk

Det tillates rekkverk over maks. gesimshøyde for BFK2, BFK3, BFK4, FK1, samt på lokk over felt KBA2. Rekkverk kan være maks. 1,3 meter høyt og skal ha et åpent og transparent uttrykk. På øverste plan (takterrasse) skal rekkverk trekkes min. 1 meter inn fra gesims.

4.1.4. Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet er 16300 m² BRA, tilsvarende en utnyttelse på 207% BRA for planområdet. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, parkering ol. medregnes ikke i BRA. Tekniske installasjoner/ventilasjonsrom medregnes ikke i BRA.

4.1.5. Boligstørrelser

Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet. Sekundærleilighetene kan ikke være større enn 20 m² BRA. Maksimalt 35 % av boenhetene skal være mellom 35 og 50 m² BRA. Ingen leiligheter kan være mindre enn 35 m.

4.1.6. Uteoppholdsareal for bolig

Det skal etableres felles uteoppholdsareal med lekeplass for eksisterende og nye boliger (B/F/K1, B/F/K2, B/F/K3) på lokk over felt KBA2. Uteoppholdsarealet skal være i tråd med Byromsprogram og utomhusplan opparbeidet iht. til bestemmelse 3.1.5 -*Utomhusplan med redegjørelse*, til rammetillatelse.

Arealet skal ha vekstslag som sikrer tilfredsstillende vilkår for variert vegetasjon, jf. 4.1.7.

Det tillates etablert utstyrsbod på maks. 10 m² på felt for uteopphold hvis denne bygger oppunder fellesaktivitet på felles uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal på tak felt BKA2 for bolig skal være allment tilgjengelig

Felt f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 skal opparbeides som grøntareal, men ikke medregnes i MUA-regnskap.

Felt f_UTE3 skal opparbeides som et vegetasjonsfelt, med vegetasjon foran tilliggende fasadevegg (felt BFK4). Vegetasjonen skal ha en høyde på minimum 2 meter.

Boliger på bakkeplan/lokk skal etableres med forhager/kantsoner mot felles uteoppholdsareal som skaper tydelig overgang mellom private og felles arealer.

Inngangene fra offentlig tilgjengelige områder til gårdsrommet, i Fru Natvigs vei og i Kuskerudveien skal sikre visuell kontakt mellom gårdsrom og omgivelsene.

Krav under punkt 3.2.1 om støy skal legges til grunn for prosjektering og detaljering av alle uteoppholdsareal.

4.1.7. Grønnstruktur

Gågate, torg, arealer langs vei og smug

Alle vekstslag skal ha dybder på 200mm for plenarealer, min. 400mm for stauder og mindre busker og min. 600mm for trær. Volum vekstjord pr tre skal være min 2 m³.

Uteoppholdsareal på lokk

Felles uteoppholdsareal på lokk skal dimensjoneres med minimum 200 mm jordoverdekning over drenslag, hvilket skal beplantes med gressplen plenareal. 30% av felles uteoppholdsareal på tak må dimensjoneres for 400mm jordoverdekning over drenslag, hvilket skal beplantes med variert vegetasjon. Min. 10 % av felles uteoppholdsareal skal ha minimum 60 cm jorddybde, hvilket skal beplantes med større busker og trær.

Uteoppholdsareal på tak

Minst 20% av takterrasser skal beplantes med busker/stauder og klatreplanter.

All grønnstruktur skal være i tråd med Byromsprogram og utomhusplan opparbeidet iht. til bestemmelse 3.1.5 -*Utomhusplan med redegjørelse*, til rammetillatelse.

4.1.8. Parkering

a) Bolig, næring- og ansattparkering skal være i parkeringskjeller plan U1 felt KBA1 eller plan 01 felt KBA2, i tillegg tillates parkering i deler av plan 01 felt B/F/K2, B/F/K3 og F/K2. Det tillates kun parkeringsareal i byggets kjerne, alle lokaler tilknyttet fasade er forbeholdt formål forretning/kontor. Det skal avsettes 1,0

p-plass pr boenhet, inkludert 0,2 gjesteparkeringsplasser. 1,5 p-plass pr 100 m² næringsareal/kontor, 1,5 – 2 p-plass pr 100 m² dagligvare/detaljvarehandel.

b) Det skal settes av 1 parkeringsplass for hjemmetjenesten i plan 1 i felt KBA2, iht. vedtak i sak i Hovedutvalg for miljø og samfunn 07.06.2023, 50/23. P-plassen skal skiltes.

c) Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse parkeringsplassene skal ha minimum bredde 3,8 meter og minimum lengde 5 meter.

d) Parkeringsanlegg for bil skal være 100 % ladeklart med mulighet for tilstrekkelig strømførsel, og minimum 50 % av parkeringsplassene tilrettelegges med eget ladepunkt. Anlegget skal være dimensjonert for en utvidelse av ladepunkter.

e) I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusareal skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering under tak, med minimum 1,5 plass pr boenhet. Minimum 50% av disse skal være under tak. Det skal etableres rom for sykkelparkering i tilknytning til boliginn ganger på plan 01.

Parkering maks. BRA plan 01: 1850 m²

4.1.9. Varelevering

Det tillates varelevering i Kuskerudveien og i gågate. Kjøring, med unntak av varelevering, nyttekjøretøy og utrykningskjøretøy, er ikke tillatt i gågaten.

Varelevering skal ikke innrettes slik at kjørebane i Kuskerudveien forhindres. Det skal etableres lommer som gjør at biler kan kjøre forbi i gågata og Kuskerudveien.

4.1.10. Skilting

Skilting skal underordnes og tilpasses byggets arkitektur, og samles/utformes slik at det gir et helhetlig estetisk uttrykk.

Skilt, reklameinnretninger ol. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med omgivelsene på annen måte. Det tillates ikke løse og frittstående skilt på bakkeplan.

Skilt skal ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.

Skilt og reklame kan være belyst, men ikke selvlysende.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengskilt og ett vegskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

Uthengskilt 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.

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.

I næringsbygg med mer enn fire leietakere skal det utarbeides en felles skiltplan. Skiltene skal fremstå diskret og tilpasses byggets form og farge.

4.2. Bestemmelser for de enkelte felt

a) Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBA1 -eksisterende og ny bebyggelse)

Parkering: maks. BRA 4400 m²

Ved inn- og utkjøring til parkeringsanlegg skal kjøretraseen markeres ved hjelp av skifte i farge eller materialitet, for å sikre trygg passering for fotgjengere.

Nedkjøring til parkeringskjeller må utformes slik at nødvendig sikt ifm. inn- og utkjøring ivaretas. Det skal være minst én billengde inn i parkeringsarealet før påbegynt helning.

Det tillates etablering av boder, lager, teknisk rom og trafo.

Det tillates ikke etablert bebyggelse og anlegg under o_TO, o_GG1 og o_GG2, med unntak av nødvendig forbindelse mellom kjeller under B/F/K1, B/F/K2, B/F/K3, KBA2 og kjeller under F/K, B/F/K4.

b) Bolig/Forretning/Kontor (felt B/F/K1 -eksisterende bebyggelse)

I området kan det oppføres boligblokkbebyggelse, forretning, kontor med tilhørende parkering i kjeller jf. punkt 4.2 a) og e). Eksisterende varelevering mot Kuskerudveien opprettholdes.

Bolig: maks. BRA 2200 m²

Kontor, forretning: maks. BRA 1000 m²

Kontor og forretning: min. BRA 900 m²

c) Bolig/Forretning/Kontor (felt B/F/K2, B/F/K3 -ny bebyggelse)

I området kan det oppføres konsentrert bolig, forretning og kontor.

Boligenes felles trapperom skal ha utgang til felles gårdsrom.

Det tillates etablert parkering i 1.etasje, som en sammenhengende del av parkeringsareal i KBA2, i byggets kjerne.

Bolig: maks. BRA 5800m²

Kontor og forretning: maks. BRA 1600 m²

Kontor, forretning: min. BRA 1000 m²

Fasade på bebyggelse innenfor felt B/F/K3 skal utføres i trekledning. Konstruksjonen som utgjør fasade med integrerte balkonger mot gågate skal utformes som et tydelig grid, hvor etasjenivåene utgjør de horisontale linjene og inndeling mellom balkongene utgjør de vertikale linjene.

Fasade på bebyggelse innenfor felt B/F/K2 skal utføres som puss- eller teglfasade.

Det tillates mindre felt og flater utført i annet materiale, for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk.

d) Bolig/Forretning/Kontor (felt B/F/K4 -ny bebyggelse)

I området kan det oppføres konsentrert bolig, kontor og tjenesteyting med tilhørende boder.

Maks BRA bolig: 2400m²

Maks BRA kontor/forretning: 1100m²

Fasade på bebyggelse innenfor felt F/K skal utføres som puss- eller teglfasade.

Det tillates mindre felt og flater utført i annet materiale, for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk.

e) Forretning/kontor (felt F/K1 -ny bebyggelse)

I området kan det oppføres kontor og tjenesteyting med tilhørende lagerareal.

Som unntak fra øvrige felt tillates her nødvendige takoppbygg med inntil 15 % av takflate over maksimal byggehøyde, forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold.

Kontor og forretning: maks. BRA 1700 m²

Kontor, forretning: min. BRA 1500 m²

Fasade på bebyggelse innenfor felt F/K skal utføres som teglfasade.
Det tillates mindre felt og flater utført i annet materiale, for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk

f) Forretning/kontor (felt F/K2 -ny bebyggelse)

I området kan det oppføres kontor og tjenesteyting med tilhørende lagerareal i én etasje. Høyde angitt med kotehøyde på plankart.

Det tillates etablert parkering, som en sammenhengende del av parkeringsareal i KBA2, i byggets kjerne.

Mot gågaten skal det etableres kontor/forretning.

Kontor, forretning: maks. BRA 500 m²

Kontor, forretning: min. BRA 400 m²

g) Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBA2 -ny bebyggelse)

Parkering (parkeringshus/-anlegg): maks. BRA 1200 m²

Ved inn- og utkjøring til parkeringsanlegg skal kjøretraseen markeres ved hjelp av skifte i farge eller materialitet, for å sikre trygg passering for fotgjengere. Innkjøring til parkeringskjeller må utformes slik at nødvendig sikt ifm. inn- og utkjøring ivaretas.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal etableres i henhold til godkjent detaljplan/tegningshefte veg utarbeidet av Sweco15.03.2023. For hvert felt skal det lages en helhetlig plan for VA-tilknytning og overvannshåndtering som skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for det enkelte felt. Det tillates teknisk anlegg for overvann, vann og avløpsrør under gågate, med en forutsetning om en kulvert på tvers av gaten.

Prinsipper i *Temaplan for utforming av sentrum* skal ligge til grunn for utforming av belysning og beplantning i gatebildet. Dette dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

4.2.2 Arealformål

a) Vei (felt o_V)

Påbudt kjøreretning i Fru Natvigs vei skal være nordgående. Det tillates inn og utkjøring til overdekket parkeringsanlegg via Kuskerudveien og Fru Natvigs vei, som vist med pil i plankart.

b) Fortau (felt o_FO)

Fortau opparbeides/reetableres iht. plankartet med fast dekke, med minimumsbredde 2,5 meter.

c) Torg (felt o_TO)

Det skal etableres torg. Utformingen skal være i tråd med prinsippene i Byromsprogram for Fokusgården. Torget skal opparbeides med materialer av god kvalitet (tegl, naturstein eller liknende). Det skal etableres belysning som bidrar til at området oppleves som tilgjengelig og trygt. Ved utforming av byromsmøbler og/eller andre elementer på torget skal det vurderes benyttet historiske referanser til Urskog Høland-banen og tømmerdrift. Gågate og torg skal ha gatevarme.

Det tillates nødvendig kjøring over torg for varelevering, renovasjon og redning.

Det skal være kantstein mellom gangareal o_GG6 og og grøntareal/rabatt

d) Gangvei/gangareal/gågate (felt o_GG1, o_GG2, o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6, o_GG7)

I felt o_GG1 og o_GG2 skal det etableres gågate. I felt o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6, o_GG7 skal det etableres gangvei eller gangareal. Utformingen skal være i tråd med prinsippene i Byromsprogram for Fokusgården. I gågaten skal det opparbeides felt med materialer av høy kvalitet (tegl, naturstein eller liknende). Det skal etableres belysning som bidrar til at området oppleves som tilgjengelig og trygt. Det tillates varelevering og kjøring for redning og renovasjon. o_GG1 og o_GG2 i tillegg til o_TO (torg) skal ha gatevarme.

Det tillates nødvendig kjøring over gågate for varelevering, renovasjon og redning.

e) Annen veggrunn tekniske anlegg (felt o_AVT)

Det skal etableres oppstilling for renovasjonsbil.

f) Annen veggrunn grøntareal (felt o_AVG1, AVG2)

Det skal etableres grøntareal med minimumsbredde 3 meter mellom f_GG6 og Sørumsandveien.

Trær langs Sørumsandveien og Kuskerudveien skal vurderes bevart. Der dette ikke lar seg gjøre skal treet erstattes med ny vegetasjon. Det tillates ikke snøopplag i grøntareal.

g) Parkering (felt o_P1, o_P2)

Det skal etableres parkering. Parkeringslommer skal utformes med kantstein av granitt. Det skal etableres vegetasjon mellom eller i tilknytning til parkeringslommene.

h) Grøfter skal jordkles og besås. Evt. utføres med permeabel belegningsstein.

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

5.1 Særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) (frisiktssone)

Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. Området inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent utomhusplan. Godkjent overordnet utomhusplan og redegjørelser for hele planområdet, og detaljert utomhusplan for den del av planområdet som den enkelte søknad om tiltak omfatter.
2. Godkjent estetisk redegjørelse, jf. 3.1.6
3. Godkjent plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak, adkomst for brannvesenet iht TEK 17 og brannvesenets retningslinjer som gjelder tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

4. Godkjent rammeplan for VA- og overvannsanlegg for hele planområdet og detaljplan for den del av planområdet som den enkelte søknad om tiltak omfatter.
5. Godkjent byggeplan for VA- og overvannsanlegg.
6. Med rammesøknad skal det innleveres riggplan for plassering av riggområder, detaljert masseforvaltningsplan, midlertidige og permanente stabiliserende fyllinger, lagerplasser, og kjøremønstre for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for eventuell midlertidig omlegging av offentlige veier, ivaretagelse av tilgang til nedkjørsel til eksisterende p-kjeller i planområdet, tilgang til eksisterende næringsvirksomheter, samt sikring av skoleveg. Utendørs lagring av bygningsmateriell tillates ikke.
Tilstøtende offentlige veier kan ikke stenges. Unntaksvis kan kommunen vurdere søknad om å stenge veier i kortere perioder.
7. Bevaringsverdig vegetasjon, arter og terreng skal sikres mot skade i anleggsperioden. Det skal redegjøres for hvordan støy, vibrasjoner, luftforurensing, og forurensing av grunnen skal håndteres, med beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
8. Dokumentasjon på tilstrekkelig gode løsninger på sykkelparkering innendørs og utendørs.
9. Godkjent byggeplan, (i henhold til byromsprogram datert 31.01.23 og Prinsipper i *Temaplan for utforming av sentrum*) for o_GG1 o_GG2, o_TO, o_FO, o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6, o_GG7. Byggeplanen må vise midlertidige løsninger i overganger mot tilgrensende områder.
10. Det skal dokumenteres nødvendige slokkevannsuttak og tilfredsstillende slokkevannskapasitet.
11. Støyrapport som viser at støykrav er innfridd/ivarettatt.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge:

1. Miljøtekniske grunnundersøkelser med evt. utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn. Geoteknisk rapport og tiltaksplan må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
2. Detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg, godkjent av kommunalteknikk. Planen skal vise håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
3. Prognoser for bygge- og anleggsstøy i de ulike fasene av prosjektet.
4. Ledninger og annen infrastruktur i grunnen må være lokalisert. Søknad om plugging/frakobling må være sendt.
5. Dokumentasjon på at sandfang settes før påslipp til kommunalt nett.
6. Dokumentasjon på at alle på påkoblingspunkter er i kum.
7. Før igangsettingstillatelse for tiltak for BFK2, BFK3, skal råbyggene i felt BFK4 og FK1 være reist. Det tillates at felt KBA2 og FK2 kan bygges parallelt med felt BFK4 og FK1.
8. Følgende anlegg og tiltak i områdeplan for Sørumsand sentrum skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:
 - **GP1** skal opparbeides som offentlig grøntområde tilrettelagt for opphold og variert lek-/aktivitet i samsvar med godkjent detaljplan.
 - **GF1-GF5** skal etableres gjennomgående turveg/elvepromenade i samsvar med godkjent byggeplan.
 - **ST1** skal opparbeides som offentlig torg/møteplass i samsvar med godkjent detaljplan.
 - **SGG1-7** skal etableres/oppgraderes som allment tilgjengelig gangforbindelse til turveg langs Glomma i samsvar med godkjent detaljplan.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

1. Uteoppholdsarealer og utomhusanlegg tilknyttet boligene innenfor planområdet være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet innen 1. juni det førstkommende år,

2. felt o_GG1 o_GG2, o_TO, o_FO, o_GG3, o_GG4, o_GG5, o_GG6, o_GG7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent detalj utomhusplan, jf. 3.1.5.
3. Tilgrensende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet iht. til godkjente byggeplaner.
4. Ved søknad om (midlertidig) brukstillatelse for KBA2, F/K2, B/F/K2 og B/F/K3 skal innkjøring til eksisterende parkeringskjeller fra Kuskerudveien stenges.
5. Før det gis brukstillatelse innenfor felt KBA2 skal rettighet til parkeringsplass for hjemmetjeneste basert på kommunale vedtak iht. pkt 4.1.8.være tinglyst. Parkeringsplassen skal være opparbeidet, og skiltet reservert for hjemmetjenesten.
- 6.
7. Anlegg for VA og overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet,
8. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent,
9. Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt, jf. 3.1.5.
10. Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet.
- ~~11.~~ Ved trinnvis utbygging for BS2 og BS3 må fortau langs Sørumsandvegen opparbeides langs hele strekningen mellom Fru Natvigs vei og Tverrveien.

6.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis skal følgende foreligge dersom brukstillatelse gis på vinteren:

Uteoppholdsarealer og utomhusanlegg tilknyttet boligene innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

01. Byromsprogram for Fokusgården, datert 16.02.2024.
02. Geoteknisk rapport, datert 18.09.2019, utarbeidet av Løvlien Georåd
03. Lokalklimarapport, datert 08.03.2021, utarbeidet av Asplan Viak
04. Støyrapport, datert 09.02.2022, Støyrapport, utarbeidet av Brekke og Strand, datert 09.02.22, med oppdaterte vedlegg: AKU02 N 220906 Fokusgården notat om sumstøy, datert 220906, Støynivå på uteoppholdsareal bane og Støynivå på uteoppholdsareal Veg, datert 13.01.13.
05. Estetisk redegjørelse, datert 21.02.2024, utarbeidet av Dyrvik Arkitekter og Østengen Bergo