



NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for del av Runni, gnr.167 bnr.102 m.fl., samt del av gnr.167 bnr.220

PLAN-ID: 023619032

Reguleringsplankart er datert: 03.12.2019
Reguleringsbestemmelser er datert: 12.02.2020
Planbeskrivelse er datert: 12.02.2020

Oppstartsmøte	07.03.2019
1.gangsbehandling i formannskapet	10.03.2020
Offentlig ettersyn	xx.xx.20xx
2. gangs behandling i formannskapet	xx.xx.20xx
Vedtak i kommunestyret	xx.xx.20xx

Ordfører

1 Planens hensikt

Hensikten med områderegulering for del av Runni er å gi rammer for en fremtidig transformasjon av området til boliger og omsorgsboliger, samtidig som utviklingen av området skal ivareta kulturminneverdiene innenfor planområdet. Planen skal bidra til å dekke kommunens behov for omsorgsboliger frem til 2050. Omsorgsboliger innenfor planområdet skal utvikles på en slik måte at de oppleves som normaliserte og integrerte i lokalsamfunnet.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Beregning av grad av utnytting (jf. § 12-7 nr. 1)

Parkeringsplasser inngår i beregningen av grad av utnytting med 18 m² for ordinære biloppstillingsplasser, og 25 m² for parkeringsplasser for orienterings- og bevegelseshemmete. Sykkelparkering skal medregnes med 1,5 m² pr. sykkeloppstillingsplass for ordinære sykler/el-sykler og 3 m² for transportsykler.



Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.2 Eierform (jf. § 12-7 nr. 14)

Følgende formål er offentlige eller private:

- Tjenesteyting - helse-/omsorgsinstitusjon. Det åpnes for at enkelte felt eller bygg kan være offentlig eller privat (o_BOP1-2)
- Bolig/ tjenesteyting (BKB)

Følgende formål er offentlige eller private:

- Grav- og urnelund (o_BGU)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur-formål langs Runnivegen og Leirvegen (o_SKV1-4, o_SKF, o_SPP, o_SVG, o_SGS, o_SF)

Følgende formål er felles:

- Område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felles avkjørsel (f_SKV) og annen veggrunn (grøntareal) (f_SVG) skal være felles for felt BKB7 og BOP2.
Felles veg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots og på sykkel.
- Område regulert til grønnstruktur – park (f_GP1-2) skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Parkene skal være åpne for allmennheten.
- Grønnstruktur – turdrag (f_GTD1-2) og angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (f_GAA) skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Feltene skal være åpne for allmennheten.

2.3 Overvannshåndtering (jf. § 12-7 nr. 3)

Tiltak skal ikke gi økt avrenning til omgivelsene eller belastning på det kommunale overvannsnett som sammenlignet med dagens situasjon. Overvann skal i størst mulig grad håndteres åpent og lokalt, så nær kilden som mulig. Overvann skal håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien: Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, areal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier.

Ved nybygging skal takvann ledes ut på terreng til åpne overvannsløsninger.

2.4 Miljøkvalitet (jf. § 12-7 nr. 3)

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, kap. 4, legges til grunn, eller senere gjeldende retningslinje som erstatter denne.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i permanent situasjon, skal støygrenser som angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, kap. 3, legges til grunn, eller senere gjeldende retningslinje som erstatter denne.

Det skal benyttes stedstypisk og lite allergen vegetasjon i uteoppholdsarealer og grøntstruktur. I beplantningen skal det benyttes arter som hører hjemme i norsk flora, som er tilpasset det lokale klimaet og vekstforholdene på stedet.

Uteområder inne i gårdsrommene, i turdrag og park skal ha innslag av trær med stammeomkrets på min. 18 cm.

Det skal etableres belysning langs kjøreveger og gangarealer. Lyssettingen skal hindre blending, skape gode kontrastforhold og lysfordeling der tiliggende boliger ikke sjeneres av belysningen.

Belysning, vei, randsoner, siktlinjer og beplantning må utføres med hensikt å være kriminalitetsforebyggende. Utførelsen skal skape trygge og oversiktlige områder.

2.5 Tekniske anlegg (jf. § 12-7 nr. 3)

Alle kabler innen planområdet skal føres frem som jordkabler.

Trafoform skal innlemmes i bebyggelse eller konstruksjoner. Nettstasjon som etableres i egne rom i øvrig bebyggelse skal ha en størrelse på minimum 16 m² BRA.

2.6 Frisikt

Innenfor frisiktlinjer ved kryss er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen. Høyt oppstammete trær som ikke er til hinder for sikten kan tillates.

2.7 Universell utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Tiltakets utforming og plassering på tomte skal utføres på en slik måte at krav til fremkommelighet og orienterbarhet ivaretas.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettete bygg, administrasjonsbygg, fellesarealer utendørs og innendørs, renovasjonsløsninger, samt trafikkanlegg. Felles grøntområder og lekeplasser skal utformes slik at sitteplasser og et utvalg lekeapparater er universelt utformet.

Det skal være trinnfrie og tydelig markerte innganger.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Det skal utarbeides en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt i de ulike delområdene.

2.8 Vannbåren varme og fjernvarme (jf. § 12-7 nr. 8)

Bygninger som oppføres eller blir gjenstand for hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. I særlige tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens faste planutvalg etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

3 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn utomhusplan og snitt for utbyggingsfelt og fellesarealer. Planen skal utarbeides i 1:200, og vise:

- Atkomst til fellesarealer
- Universell utforming
- Utforming av uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder interne veier, parkeringsareal for biler og sykler, oppstillingsareal for utrykningskjøretøy, renovasjonsareal, møblering, beplantning, ev. støytiltak, gjerder, levegger, trapper og murer samt belysning
- Terrengforming og kotehøyder (eksisterende og planlagt terreng)
 - Kotesatt utomhusplan skal vise hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen.
- Overvannstiltak
- Snøopplag

3.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor formål grønnstruktur skal det utarbeides landskapsplan. Planen skal utarbeides i 1:200, og vise:

- Detaljering av turdrag/park/plasser/ landskapsrom, herunder
 - Utforming av utomhusarealer, herunder kotehøyder, stier og veier, møblering, ev. støttemurer og støyskjerming, samt beplantning
 - Overvannstiltak
 - Sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og infrastruktur
 - Snøopplag

3.3 Teknisk plan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides teknisk plan. Planen skal utarbeides i 1:200, og vise:

- Detaljering av formålene kjørevei, fortau, gang-/sykkelareal, parkering, kollektivholdeplass, annen veigrunn, herunder:
 - Universell utforming
 - Oppstillingsplasser for buss
 - Snusoner og avkjørsler
 - Parkering for biler og sykler
 - Trafikksikkerhetstiltak
 - Skilt
 - Utforming av utomhusarealer, herunder kotehøyder og møblering
 - Overvannstiltak
 - Snøopplag

3.4 Planteplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides planteplan. Planen skal utarbeides i 1:200, og vise plassering av beplantning og artsvalg.

3.5 Avkjørselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som innebærer nye boenheter eller endring i avkjørselsforhold, skal det sendes inn avkjørselsplan. Planen skal utarbeides i 1:200, og vise:

- Atkomst
- Frisikt ved avkjørsler og kryss

3.6 Støyfaglig utredning

Ved søknad om rammetillatelse til bygging av boliger eller helse-/omsorgsinstitusjon innenfor gul støysone skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteplass. Beregningene skal vise støynivå med og uten støyskjermingstiltak.

3.7 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse til ny bebyggelse/anlegg innenfor området skal det foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i anleggsfase og permanent fase.

3.8 Geoteknisk rapport

Geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende lokalstabilitet skal utarbeides. Det må gjøres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for å avklare fare for kvikkleireskred i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar", eller senere gjeldende retningslinje som erstatter denne.

3.9 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan som redegjør for anleggsfasen. Planen skal dokumentere overvannshåndtering, trafikk, støy og universell utforming i anleggsfasen.



4 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Plankrav

Det stilles krav til detaljregulering for utvikling av delfelt BKB7.

4.2 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, energinett og overvann være godkjent av kommunen. Planen må vise hele planområdet, og vise eventuelle midlertidige løsninger.

Kommunen kan ved mindre tiltak gjøre unntak for krav om teknisk plan for hele området. Det skal dokumenteres at dette kravet er uhensiktsmessig for tiltaket.

Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal utomhusplan og/eller landskapsplan for det aktuelle delfeltet være godkjent av kommunen.

Før det kan gis rammetillatelse skal behov for miljøgeologiske undersøkelser vurderes. Ved fare for forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kommunen skal godkjenne innholdet i programmet før rammetillatelse til tiltak kan gis.

4.3 Før igangsettingstillatelse

Ev. geotekniske sikringstiltak skal være gjennomført før tiltak kan settes i gang.

Før felt BKB1 kan bygges ut, må ny kollektivterminal SKH og parkeringslomme SPP være ferdig opparbeidet.

Før eksisterende parkeringsplass innenfor felt BKB1 og BKB3 kan fjernes, må hjemmetjenesten og Nes bo- og servicesenter, samt korttidsparkering for Årnes skole og Runni ungdomsskole være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted.

Landskapsplan for GP1 må være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til BKB5. Landskapsplan for GP2 må være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til BKB4.

4.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner, skal leke- og uteoppholdsarealer for det aktuelle felt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner, skal Runnivegen med kjøreveg (SKV1-2), fortau (SF) og annen veggrunn (SVG) være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor felt BKB1 og BKB3-5 skal kjøreveg, fortau og annen veggrunn langs tilliggende del av Leirvegen være ferdig opparbeidet; Leirvegen med kjøreveg, fortau og annen veggrunn mellom felt BKB3 og BKB5 skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor felt BKB3 og BKB5. Leirvegen langs felt BKB1 og

BKB4 skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor feltene. Dersom felt BKB1 bygges ut før felt BKB4, gjelder kravet om opparbeidelse ikke fortau og annen veggrunn inntil felt BKB4. Fortau og annen veggrunn langs BKB4 må da opparbeides før det kan gis tillatelse til å ta nybygg på felt BKB4 i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor felt BKB5 skal tilliggende del av grønnstruktur – park (GP1) være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for helse- og omsorgsinstitusjon innenfor felt BOP1 skal felt GAA være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger eller helse- og omsorgsinstitusjoner i felt BKB7 og BOP2, skal felles kjøreveg f_SKV og grønnstruktur – turdrag (felt GTD1 og GTD2) være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til nybygg på feltene BKB1-3, BKB5 og BKB7, samt BOP1 skal det være etablert fordrøyningsmagasin under bakken innenfor felt GAA med tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra feltene.

Før det kan gis brukstillatelse til nybygg på felt BKB4 skal fordrøyningsmagasin under felt GP2 være etablert med tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra feltet. Park på felt GP2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nybygg på felt BKB4.

Før det kan gis brukstillatelse til nybygg på felt BOP2 skal det være etablert fordrøyningsmagasin innenfor feltet med tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra feltet.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal renovasjonsløsninger, energinett, samt vann- og avløpsnett omkring det aktuelle felt være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse for boliger som ligger i eller grensende til gul støysone skal ev. støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer til alle soverom og stuer og støynivå på uteoppholdsareal/balkonger er L_{den} 55 dB eller lavere, jf. retningslinje T-1442/2016, eller senere gjeldende retningslinje som erstatter denne være utført.

Før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse for grønnstruktur – park som ligger i eller grensende til gul støysone skal ev. støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå er L_{den} 55 dB eller lavere, jf. retningslinje T-1442/2016, eller senere gjeldende retningslinje som erstatter denne være utført.

4.5 Rekkefølge i tid (felt BKB1 og BKB3)

Felt BKB1 og BKB3 tillates benyttet til gateterminal for buss og overflateparkering frem til det bygges ut.

4.6 Vilkår for gjennomføring

Anleggsområdet skal inngjerdes. Gjerde skal markeres slik at personer med nedsatt syn ser gjerdet. Det skal utformes trinnfri atkomst rundt eller gjennom området. Atkomstvei skal sikres og tydelig skiltes. Alternativ atkomstvei skal være fremkommelig for alle.

5 Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1.1 Plassering (jf. §12-7 nr. 1)

Bebyggelsen over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Underjordisk bebyggelse tillates lagt under hele byggeområdet, med unntak av feltene BKB6 og BOP1.

Balkonger og karnapper mot gate kan krages maks. 1,2 m ut over fasadeliv f.o.m. 3. etasje.

Balkonger og karnapper mot gårdsrom kan krages maks. 1,2 m ut over fasadeliv f.o.m. 2. etasje.

På bygninger som oppføres med mer enn 3 etasjer, skal øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 m på minst en side.

Utenfor byggegrenser tillates oppført terrasser, mindre trapper og ramper, støttemurer, gjerder, levegger, sykkelskur og renovasjonsløsninger, så fremt de ikke er i konflikt med frisikt.

Renovasjonsløsninger må plasseres tilgjengelig for alle, og være universelt utformet. De skal ikke plasseres lenger enn 100 meter fra hovedinnganger. Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn, og fortrinnsvis innendørs.

Avfallsdunker i grøntområder/fellesområder skal ikke plasseres for nært sittemuligheter grunnet lukt/allergier o.l.

5.1.1.2 Byggehøyder (jf. §12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal oppføres med maks. gesimshøyder som angitt på plankartet. Dersom bebyggelsen oppføres med saltak skal maks. mønehøyde være lik maks. angitt gesimshøyde.

Byggehøyder innenfor de enkelte felt skal avtrappes mot grav- og urnelund (BGU) og mot offisermesssa (BOP1).

Kjelleretasjer skal ikke stikke opp over bakkeplan.

Over fastsatt byggehøyde tillates etablert tekniske installasjoner for ventilasjon, avkast, piper, lynavledere etc.

5.1.1.3 Fordeling mellom boliger og omsorgsboliger (jf. § 12-7 nr. 5)

Det totale bruksarealet innenfor byggeområdet skal fordeles med maks 55 % til helse- og omsorgsinstitusjon (omsorgsboliger med tilhørende støttefunksjoner). Eventuelle Ungboenheter skal medregnes i andelen omsorgsboliger. Det øvrige bruksarealet skal nyttes til ordinære boliger.

Innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål skal det etableres blanding mellom ordinær boligbebyggelse og tjenesteyting (omsorgsboliger med tilhørende støttefunksjoner) på hvert enkelt felt, med unntak av felt BKB6 som tillates benyttet til enten boligbebyggelse eller tjenesteyting. I feltene BKB1-5 og BKB7 skal det på hvert felt være en andel boenheter på minst 45 % tjenesteyting (helse- og omsorgsinstitusjon) og minst 45 % boligbebyggelse.

5.1.1.4 Estetikk og utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Bebyggelsen skal oppføres som åpen kvartalsstruktur med gode forbindelser mellom gårdsrom og til omkringliggende gater, og mulighet for å kunne gå gjennom gårdsrommene fra nord til sør.

Bebyggelsen skal ha arkitektonisk variasjon over et tema. Innenfor feltene skal bebyggelsen variere i høyder. Innenfor feltene BKB1, BKB3-5 og BKB7 skal bebyggelsen også variere i typologi, med en blanding av rekkehus og blokkbebyggelse. Bebyggelsen innenfor planområdet skal videre utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom f. eks. fasadesprang, relieffvirkning, bruk av ulike materialer eller farger. Det skal benyttes bærekraftige materialer, med hovedvekt av tre.

Inngangspartier skal være vendt mot gate eller felles uterom. Boliger/omsorgsboliger skal også ha utgang til felles uteoppholdsarealer i gårdsrom, enten direkte fra boenhet eller fra felles trappegang.

Trafostasjoner og nedkjøringsramper til underjordisk parkeringsanlegg skal integreres i bygningsvolum. Nedkjøringsramper må ikke være brattere enn 1:8. Høyden på åpning til garasjekjeller skal være minst 2,3 m.

Eventuelle utvendige trapper, ramper, sykkelskur og renovasjonsløsninger skal i materialbruk og utforming samspille med bebyggelse og utomhusareal. Slike elementer skal ikke plasseres slik at de virker dominerende i gate eller gårdsrom og vanskeliggjør friskt eller ferdsel for fotgjengere og syklist.

Summen av balkonger/karnappers samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden.

Det tillates ikke svalganger.

På flate tak over øverste nivå på blokkbebyggelse skal det opparbeides grønne tak for overvannshåndtering.

Enderekkehus skal gis en åpen fasade mot tiliggende gate eller uterom.

5.1.1.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. § 12-7 nr. 4)

Kvalitetskrav

Ubebyggt areal på terreng skal opparbeides parkmessig med beplantning, belegg, og møblering, som felles og private uteoppholdsarealer.

Det skal være tydelig markering av overgangen mellom private og felles uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealene skal samtidig utformes på en måte som bidrar til samspill mellom private og felles uteoppholdsarealer.

Felles utearealer innenfor planområdet skal ligge på terrengnivå, og skal forbindes med den øvrige gate- og grøntstrukturen. Felles uteareal skal være tilgjengelig fra privat

uteoppholdsareal på terreng. Atkomst til lekearealene skal være trinnfri. Deler av lekeplassarealet skal ha fast dekke, slik at det sikrer tilgjengelighet.

Felles utearealer skal i størrelse og utforming være egnet til opphold og lek for alle beboergrupper på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsareal skal tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon, og opparbeides med gangarealer, sitteplasser, lekearealer og beplantning.

Forhager skal beplantes med trær og annen vegetasjon slik at de forsterker gatenes grønne preg. Atkomstsoner skal utformes som en del av forhagene.

Minst 70 % av utomhusareal over kjelleretasje skal ha minst 20 cm vegetasjonsdekke/jorddekke. Minst 20 % av gårdsrommet innenfor det aktuelle felt skal ha minimum 100 cm vegetasjonsdekke/jorddekke som gjør det mulig å etablere busker og mindre trær.

Arealer som inngår i beregning av uteoppholdsarealer må etter sin størrelse og utforming være egnet for opphold og lek. Minst 50 % av leke- og uteoppholdsarealene skal kunne være solbelyst minst 5 timer ved vårjevndøgn. Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot sterk vind, trafikkfare og ikke ha støynivå over Lden 55 dB.

Innenfor feltene BKB1, BKB3 og BKB7 skal det etableres regnbed eller tilsvarende løsning for åpen overvannshåndtering, med kapasitet til å håndtere overvann fra de respektive kvartalene. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene. Det skal velges løsninger som fungerer godt både i tørre perioder og når det regner.

Uteoppholdsareal tillates ikke brukt til parkering eller lagring.

Krav til størrelse på uteoppholdsareal

Det skal avsettes minst 30 m² felles uteareal pr. boenhet. Minst halvparten av dette skal være på bakken og tilgjengelig for alle boligene innenfor feltet.

Innenfor feltene BKB1-5 og BKB7 skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 4 m² pr. boenhet, primært tilpasset de minste barna. Samtidig skal den opparbeides variert og utfordrende også for noe større barn. Nærlekeplass skal etableres på terreng og maks. 50 m fra boligens inngangsparti.

5.1.1.6 Leilighetsfordeling for boliger (jf. §12-7 nr. 5)

Leilighetsfordeling for ordinære boliger skal være:

Maks. 20 % av boligene skal ha størrelse på 40-80 m² BRA. Leiligheter med mindre en 40 m² kan tillates dersom enhetene inngår i bofellesskap med fellesrom i tillegg.

Minst 40 % av boligene skal ha størrelse på 80-120 m² BRA.

Maks. 10 % av boligene skal være leiligheter med størrelse på mer enn 120 m² BRA.

Minst 30 % av boligene skal utformes som rekkehusenheter og/eller townhouse, hvorav minst 20 % av disse skal ha utleieenhet.

Eventuelle boliger i første etasje skal være gjennomgående eller gå over flere etasjer.

Det tillates ikke ensidige leiligheter vendt mot nord eller nordøst.

Minst 50 % av leiligheter under 51m² skal være tilgjengelig boenhet. Alle leiligheter over 50m² skal være tilgjengelig boenhet.

5.1.1.7 Leilighetsfordeling for omsorgsboliger (jf. §12-7 nr. 5)

I områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting) skal leilighetsfordeling for omsorgsboliger være:

Maks. 20 % av boligene skal ha størrelse på 40 m² BRA. Leiligheter med mindre en 40 m² kan tillates dersom enhetene inngår i **bofellesskap** med fellesrom i tillegg.

Minst 40 % av boligene skal ha størrelse på 40-55 m² BRA, med fellesrom i tillegg.

Maks. 40 % av boligene skal ha størrelse på 55-80 m² BRA.

Alle boligene skal være tilgjengelig boenhet.

I områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og omsorgsinstitusjon) skal leilighetsfordeling for omsorgsboliger være:

Minst 70 % av boligene skal ha størrelse på 30-70 m² BRA, med fellesrom i tillegg.

Maks. 30 % av boligene skal ha størrelse på mer enn 70 m² BRA.

Det tillates ikke omsorgsboliger som er ensidig vendt mot nord, nordøst eller i første etasje mot gate, med mindre enheten inngår i bofellesskap med tilgang til fellesrom.

5.1.1.8 Atkomst (jf. § 12-7 nr. 1)

Atkomst skal lokaliseres slik som markert med atkomstpil på reguleringskart.

Atkomster som forutsettes stengt er vist med symbol på reguleringskart.

5.1.1.9 Parkering (jf. § 12-7 nr. 7)

Parkeringsdekning

Krav til antall parkeringsplasser for bebyggelsen er:

Formål	P-krav for bil	P-krav for sykkel	Enhet
Boliger	Maks 1,2	Minst 2,0	Pr. boenhet
Helse- /omsorgsinstitusjon			
<i>Omsorgsbolig</i>	<i>Minst 0,5</i>	<i>Minst 0,25</i>	<i>Pr. boenhet</i>
<i>Hjemmetjenesten</i>	<i>Maks. 100</i>	<i>Minst 20</i>	<i>Pr. lokalitet</i>
<i>Dialog & mestring</i>	<i>Maks. 70</i>	<i>Minst 20</i>	<i>Pr. lokalitet</i>
<i>Dagsenter</i>	<i>Maks. 30</i>	<i>Minst 15</i>	<i>Pr. lokalitet</i>

Parkeringsdekningen skal også dekke besøkendes behov.

Parkering for biler og sykler skal anlegges på egen eiendom eller i felles underjordisk parkeringsanlegg innenfor planområdet. Dersom parkeringsdekningen forutsettes løst på annen nærliggende eiendom, skal tinglyst rett til parkering dokumenteres sammen med søknad om rammetillatelse.

Bilparkering, kvalitetskrav

All parkering til byggeformål skal anlegges under terreng eller integrert i bygningsvolum. Etter en konkret vurdering, kan det tillates et mindre antall plasser for bevegelseshemmete på terreng.

Det tillates ikke rygging ut i offentlig kjøreveg.

I felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av biloppstillingsplassene utformes for bevegelseshemmete. Parkeringsplasser for bevegelseshemmete skal lokaliseres nærmest mulig innganger.

I felles parkeringsanlegg skal alle biloppstillingsplasser være tilrettelagt med ladepunkt for elbil.

Sykkelparkering, kvalitetskrav

Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overbygd / under tak.

Oppstillingsplasser for sykkel skal ha fastmonterte sykkelstativ.

Utendørs oppstillingsplasser skal være nær alle hovedinnganger.

Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene i felles anlegg skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler.

Minst 20 % av sykkelparkeringsplassene i felles anlegg skal være tilrettelagt for lastesykler.

5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting - helse-/omsorgsinstitusjon (felt BOP1-2)

5.1.1 Fellesbestemmelser for offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor arealformålet kan det oppføres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – helse-/omsorgsinstitusjon med tilhørende funksjoner som administrasjonslokaler, dagsenter, kantine, lokaler for frisør/fotpleie/fysioterapi og andre fellesrom som bibliotek,orstue etc.

De arealene som ikke behøves til offentlig tjenesteyting, kan nyttes til privat tjenesteyting.

5.1.2 Høyde og grad av utnyttning (jf. §12-7 nr. 1)

Felt BOP1 reguleres med eksisterende høyde og utnyttelse.

Maks. tillat bruksareal (BRA) for felt BOP2 er 3650 m². Maksimalt tillatt byggehøyde er gesims høyde er tilsvarende kote 151,5.

5.1.3 Uteoppholdsareal (jf. §12-7 nr. 1)

Innenfor felt BOP2 skal det etableres skjermete uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsarealene tillates avstengt med låsbare gjerder.

5.2 Grav- og urnelund (felt BGU)

Areal avsettes for utvidelse av eksisterende kirkegård ved Årnes kirke.

Eksisterende bevaringsverdig bygning markert på plankartet opprettholdes.

5.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/offentlig eller privat tjenesteyting) (felt BKB)

5.3.1 Bruk (jf. §12-7 nr. 1)

Innenfor arealformålet kan det oppføres kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting – helse-/omsorgsinstitusjon med tilhørende funksjoner. Fellesfunksjoner skal ligge enten i 1. etasje mot gate eller uterom, eller knyttet til felles takterrasse.

Dagsenter og parkeringsanlegg for hjemmetjenesten skal etableres på felt BKB1.

De arealene som etter en nærmere vurdering av kommunen ikke behøves til offentlig tjenesteyting, kan nyttes til privat tjenesteyting.



5.3.2 Høyde og grad av utnyttning (jf. §12-7 nr. 1)

Maks. tillatt byggehøyde for feltene BKB1-5, samt BKB7 er angitt på reguleringskart.

Felt BKB6 reguleres med eksisterende høyder og utnyttelse. Bevaringsverdig bebyggelse markert på plankartet opprettholdes.

Maks. tillatt bruksareal (BRA) og maks. kotehøyde på gesims for feltene BKB1-5, samt BKB7 er som følger:

Felt	Maks. tillatt bruksareal (BRA)	Maks. tillatt gesimshøyde
BKB1	7 070 m ²	164,0
BKB2	1 850 m ²	160,5
BKB3	1 250 m ²	160,5
BKB4	8 100 m ²	163,0
BKB5	7 930 m ²	160,5
BKB7	3 250 m ²	160,5

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

5.4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal i nødvendig grad suppleres og detaljeres i teknisk plan før utbygging kan skje.

Samferdselsarealer skal utformes med bredder som angitt på plankart og i nedenstående paragrafer og for øvrig med veglys, dekke, beplantning etc. iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm samt Statens vegvesens håndbøker og gatebruksplan for Årnes.

VA-anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm.

5.4.2 Kjøreveg (felt SKV)

Runnivegen nord (o_SKV1) reguleres med kjørebanebredde på 6,0 m inkl. skulder.

Runnivegen sør (o_SKV2) reguleres med kjørebanebredde på 5,0 m inkl. skulder.

Runnivegen øst (o_SKV3) reguleres med eksisterende bredde og utførelse.

Leirvegen (o_SKV4) reguleres med en bredde på 5,0 m inkl. skulder.

Felles avkjørselsveg (f_SKV) reguleres med en bredde på 5,0 m inkl. skulder.

Alle kjøreveger skal ha to kjørefelt.

Kjøreveg skal asfalteres, men i krysningpunktet mellom turdrag og Leirvegen, angitt med bestemmelsesgrense på plankartet (#1), skal dekket utføres på en måte som markerer krysningpunktet både taktilt, visuelt og auditivt.

5.4.3 Fortau (felt SF)

Eksisterende fortau langs vestsiden av Runnivegen sør reguleres med eksisterende bredde. Fortauet skal videreføres nordover med en bredde på minst 3,0 m inkl. skulder.

Langs Leirvegen skal det etableres tosidig fortau med bredde på 2,5 m inkl. skulder.

Fortau skal være asfaltert.

Ved avkjørsler og vegkryss skal fortau ha nedsenket kantstein, og krysningspunktene skal markeres med taktil og visuell avgrensning.

5.4.4 Gang- og sykkelveg (felt SGS)

Langs Runnivegens østre arm reguleres gang- og sykkelveg med eksisterende bredde og utførelse.

5.4.5 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG)

Innenfor formålet tillates det etablert grøfter og andre sidearealer som fyllinger og skjæringer, vannveier, teknisk infrastruktur. Det tillates konstruksjoner knyttet til veganlegget som sluk, sandfang og andre overvannstiltak, belysning, møblering og vegetasjon. Annen veggrunn - grøntareal skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

Runnivegen og Leirvegen skal opparbeides med tydelig grønt preg. Langs Runnivegen og Leirvegen plantes gatetrær iht. gatebruksplan for Årnes.

Det skal etableres hvilebenker ca. ved hver 75. meter langs Runnivegen og Leirvegen. Hvilebenken skal være inntrukket fra gangareal med fri sideplass ved siden av benken på minimum 0,9 meter. Der hvilebenker anlegges, skal dette være på horisontalt liggende underlag. Hvilebenker skal særlig etableres ved vegkryss og i forbindelse med annen grønnstruktur og uterom. Annen veggrunn skal opparbeides og ferdigstilles som en del av veganlegget.

Innenfor annen veggrunn – grøntareal nordvest for krysset i Leirvegen/Runnivegen øst skal det etableres regnbed eller tilsvarende løsning for åpen overvannshåndtering, med kapasitet til å håndtere overvann fra feltene BKB1 og BKB2.

5.4.6 Kollektivholdeplass (felt SKH)

Innenfor formålet skal det etableres plass for minst 8 bussoppstillingsplasser som gateterminal.

Kollektivholdeplass skal være asfaltert.

5.4.7 Parkering (felt SPP) (jf. § 12-7 nr. 7)

Felt SPP skal benyttes til korttidsparkering/av- og påstigning.

5.4.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg (felt SKF)

Formålet skal gis en variert utforming med en vekslende linjeføring på fortau og vegetasjonssoner for å bidra til å gi Runnivegen et tydelig grønt preg.

Innenfor arealet skal det etableres fortau på minst 3,0 m bredde inkl. skulder og 1,5 m annen veggrunn – grøntareal.

Inntil kjøreveg skal det etableres parkeringslommer på inntil 30 % av formålets lengde. Parkeringslommene skal være minst 2,5 m brede. Lommene skal fordeles over strekningen slik at hver parkeringslomme inneholder maks. 4 biloppstillingsplasser. Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal være reservert bevegelseshemmede.

Innenfor kombinert samferdselsanlegg for øvrig skal det etableres vegetasjonssoner og møbleringssoner med sittemuligheter.

5.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.5.1 Turdrag (felt GTD1, 2)

Området skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjon, deriblant trær med stammeomkrets på minst 18 cm. Det skal benyttes stedstypisk og allergivennlig vegetasjon.

Gjennom området skal det etableres gangforbindelse fra Leirvegen til grav- og urnelund. Gangforbindelsen innenfor GTD2 skal opparbeides slik at den kan være kjørbare for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler. Gangforbindelsen tillates stengt med bom. Ved eventuell stenging av gangforbindelse for å hindre biltrafikk må opplevelsen av gangforbindelsen som offentlig tilgjengelig opprettholdes.

Det skal etableres hvilebenker for ca. hver 75. meter, inntrukket fra gangarealet med fri sideplass ved siden av benken på minimum 0,9 meter. Der hvilebenker anlegges, skal dette være på horisontalt liggende underlag. Det skal være snuareal med diameter 1,5 meter foran benk.

5.5.2 Park (felt GP)

Området skal utvikles som «generasjonspark», med opparbeidelse som gjør parken attraktiv for alle aldersgrupper. Det skal etableres variert vegetasjon inkl. trær med stammeomkrets på minst 18 cm, sittemuligheter og leke- og aktivitetsapparater for både små og eldre barn/ungdom. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Det skal etableres aktivitetsapparater tilpasset alle aldersgrupper. Det skal etableres fastmonterte sittegrupper i høy kvalitet.

Innenfor både felt GP1 og GP2 skal det etableres regnbed eller tilsvarende løsning for åpen overvannshåndtering.

Overvann kan brukes som et opplevelseselement i utformingen av parken. Det skal velges løsninger som fungerer godt både i tørre perioder og når det regner.

Der det er nødvendig skal det skilles mellom ulike bruksformål og soner. Det skal etableres tydelig skille mot tiliggende private utearealer.

Det tillates etablert støyskjerming mot sørøst dersom dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Støyskjermingen skal utformes på en slik måte at den tilpasser eller underordner seg arkitekturen i området, og ikke bryter siktlinjen i forlengelsen av Brudehaugveien/Leirvegen.

5.5.3 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (felt GAA)

Innenfor formålet skal det etableres grønnstruktur (turdrag) med kjørbare gangveg med bredde på inntil 3,5 m. Gangvegen skal være som atkomst til felt BOP1.

Innenfor felt GAA skal det etableres fordrøyningsmagasin under bakken med tilstrekkelig samlet kapasitet til å håndtere overvann fra henholdsvis feltene BKB1-3 og BKB5-7 samt BOP1.

5.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Området skal benyttes til landbruksformål.

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

6.1 Støy- og faresoner (§ 11-8 a)

6.1.1 Støysone – gul sone (H220)

Ved etablering av grønnstruktur – park og ved bygging av boliger eller helse-/ omsorgsinstitusjon i gul støysone skal det utarbeides en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer og på uteplass/park. Beregningene skal vise støynivå med og uten støyskjermingstiltak.

6.1.2 Faresone – flomfare (H320)

Alle tiltak innenfor hensynssone for flomfare skal dimensjoneres og sikres for å tåle 200-årsflom med klimapåslag.

6.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

6.2.1 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570)

Stasjonsbyen Årnes og kulturminneregistrerte bygninger er vist som hensynssone for bevaring i plankartet. Kulturminneregistrerte bygninger innenfor planområde omfatter:

- Offiserbrakke, Runni leir (gnr. 167/bnr. 85)
- Bolighus og garasje, Løvstad (gnr. 167/bnr. 39)
- Bolighus Rosenheim (gnr. 167/bnr. 21)

Kulturminneregistrerte bygninger tillates ikke revet. På disse bygningene skal originale fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking og detaljering bevares. Ved dokumentert behov, tillates utskiftinger med tilsvarende materialer i utforming og kvalitet.

Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/ kulturmiljøet. Nye tiltak, som f. eks. nybygg i hensynssone for bevaring av kulturmiljø, skal tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk.

Alleen på eiendommen 167/21 skal bevares. Ved behov skal bjørkealleen nyplantes med tilsvarende allé.