



# REGULERINGSBESTEMMELSER

(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

## DETALJREGULERING FOR LUNNER HELSE- OG OMSORGSSENTER OG HARESTUA SENTRUM

Dato	08.06.2018.
Sist revidert	16.11.2020
PlanID	0533-2017-0015

Vedtatt av kommunestyret 07.06.2018 sak 52/18.

Endring av plan vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 27.10.2020, sak 34/20.

### DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

Prosent bebygd areal, % BYA, angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter NS-3940.

### § 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med planavgrensning på plankart. Planen omfatter regulering på grunnen (vertikalnivå 2).

### § 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for et tydelig sentrum på Harestua med en variasjon av bolig, forretning og kontor samt helse- og omsorgssenter som en integrert del av sentrumsområdet.

### § 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6 og § 11-8:

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5, I.ledd nr. 1)</b>	<b>Sosikode</b>
Offentlig tjenesteyting – Institusjon	1163
Vann- og avløpsanlegg	1540
Bolig/Forretning/kontor	1802
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.1edd nr. 2)</b>	
Kjøreveg	2011
Fortau	2012
Torg	2013
Gang- og sykkelveg	2015
Annen veggrunn - grøntareal	2019
<b>HENSYNSSONER (§ 11-8 a-b, jf. § 12-6)</b>	
Faresone flom (1000-årsflom)	320
Støysone rød	220
Støysone gul	210
Infrastruktursone - krav vedrørende infrastruktur	410
Frisikt	140
<b>BESTEMMELSESONRÅDE #1-3 (§ 12-7)</b>	
Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak	

## 4 FELLESBESTEMMELSER

#### 4.1 ILLUSTRASJONSPLAN UTBYGGINGSPRINSIPP

Prinsipper for utbygging vist i illustrasjonsplan, datert 03.07.2020, skal legges til grunn for detaljplanlegging og utbygging.

For Harestua sentrum (BFK1 og BFK2) skal det være et grønt lokk over første etasje med forretnings- og serviceareal. Plassering av internveier, varelevering, parkering og felles nærlekeplasser skal være som vist i illustrasjonsplanen. Justeringer kan tillates der det er hensiktsmessig og bidrar til en bedre samlet løsning for veg, parkering, gang- og sykkelvegforbindelser, overvannshåndtering og uteoppholdsarealer.

Løsninger skal synliggjøres og godkjennes gjennom detaljplaner, jf. § 4.2.

Blokkbebyggelse skal ha ulik etasjehøyde i samsvar med regulert kotehøyde i plankartet for å skape variasjon i området og for å gi optimale solforhold på det offentlige torget og på uteoppholdsarealer på lokket. Bruk av blokkbebyggelse skal være i tråd med angivelse i illustrasjonsplanen.

Det kan bygges bro mellom BFK1 og BFK2.

Torget skal i hovedprinsipp utvikles i samsvar med illustrasjonsplanen. Endringer kan tillates der det er hensiktsmessig og bidrar til en bedre samlet løsning for gangforbindelser, overvannshåndtering og uteoppholdsarealer ol.

#### 4.2 KRAV TIL DETALJPLANER VED BYGGESAKSBEHANDLING

##### 4.2.1 Detaljplaner

- a) Det skal utarbeides en teknisk detaljplan for vann- og avløp for hvert enkelt byggeområde (BFK1, BFK2 og BIN) i samsvar med Notat for vannforsyning og avløp, datert 14.12.2017.
- b) Det skal utarbeides teknisk detaljplan for overvann og grunnforhold for hvert enkelt byggeområde (BFK1, BFK2 og BIN) i samsvar med
  - Notat Overvannsplan for Lunner helse- og omsorgssenter (LHOS) og Harestua sentrum, revidert 05.02.2018.
  - Geoteknisk notat av ÅF Reinertsen AS, datert 14.9.2016 og Geoteknisk prosjekteringsnotat for LHOS, datert 08.12.2017.

Detaljplanen skal redegjøre for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Planen skal inneha dokumentasjon på at det er gjennomført målinger av grunnvannsnivå i tørre perioder for å vite nivå for plassering av grøftebunner uten risiko for setningsskader på bygg.

- c) Det skal utarbeides teknisk plan for energinett.
- d) Det skal utarbeides en forurensningsplan for anleggsfasen for tiltak som er nødvendige for å forebygge forurensing, oljesøl til grunnen ol.

- e) Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan for anleggsfasen for tiltak som er nødvendige for å forebygge trafikkulykker med skolebarn i anleggsområdet.

#### 4.2.2 Vegplaner

Det skal utarbeides detaljplan for veg, gang- og sykkelveger og fortau i samsvar med overordna Vegplan, datert 10.03.2017. Vegplan skal avklare materialbruk og redegjøre for permeabilitet på dekke.

#### 4.2.3 Plan for flomsikringstiltak

Det skal utarbeides detaljplan for tilstrekkelige flomsikringstiltak i samsvar med Flomsonekartlegging Harestua, datert 11.8.2016. Det skal også utarbeides en beredskapsplan som kan iverksettes ved fare for flom i bygge- og anleggsfasen.

#### 4.2.4 Utomhusplan

Det skal utarbeides detaljert utomhusplan inklusive lekeplass for hvert enkelt byggeområde (BFK1 , BFK2 og BIN) og for torget med lekeplass (o\_ST).

Utomhusplanene skal vise hvordan den ubebygde delen av tomten, herunder tak, skal opparbeides som uteoppholdsarealer og fordrøyning. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk, sitteplasser, lekeapparater, belysning, gjerder, legger og støttemurer og solforhold. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning, grønne vegetasjonsflater, jorddybde og hvordan vegetasjon kan benyttes i håndtering av overvann.

Utomhusplanene skal vise hvordan bebyggelse, internveger, parkeringsplasser for sykkel og bil, nærlekeplasser og uteoppholdsareal løses i forhold til varelevering, trafiksikkerhet, estetikk m.m

Utomhusplan skal bestå av et kart i målestokk 1:200.

Det skal følge en skriftlig redegjørelse av detaljer og materialbruk.

### 4.3 OVERVANN

All bebyggelse på mer enn 50 m<sup>2</sup> skal ha fordrøyning på lokk/tak som skal holde tilbake minst 50 liter pr m<sup>2</sup> av overvannsmengden.

For å redusere overvannsmengden til de åpne kanalene og avrenningen ut av området ved intense nedbørepisoder skal:

- det etableres så mange og store grøntområder som mulig med naturbasert overvannshåndtering.
- alle taknedløp knyttes direkte til naturbaserte overvannstiltak, som for eksempel regnbed.
- overflatevann fra veier, parkeringsplasser, torg og ledet ut til grøntområder med naturbaserte tiltak som for eksempel regnbed el. Før det ledes ut i drengroftene
- det være permeable flater på bakkenivå i hele planområdet.

- åpne kanaler med frostfri dypdrenering ut av området til nærmeste resipient.
- det på tak på blokkbebyggelse være «grønne tak» med vegetasjon som fordrøyer vannet eller «blå tak» som drenerer vannet gradvis og kontrollert ut.
- Det skal dokumenteres at jorddybde og vegetasjonsdekke på lokk og tak er tilstrekkelig til å innfri krav til fordrøyning og tilbakeholdelse av vann.

#### 4.4 STØY

For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i støyretningslinjen T-1442 legges til grunn for alle tiltak.

#### 4.5 UNIVERSELL UTFORMING

Utearealer skal i størst mulig grad være universelt utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Bygninger skal være universelt utformet i tråd med en til hver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

### 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1 . LEDD NR. 1)

#### 5.1 FELLESBESTEMMELSER BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 5.1.1 Byggegrenser

Bygninger, installasjoner og fast parkering kan ikke plasseres nærmere fylkesveg enn byggegrensa som vises i plankartet. For fylkesveg 24 er byggegrensen 15 m fra senter veg gjennom hele planområdet. For fylkesveg 16 er byggegrensen 20 meter fra senter veg. Gangveg tillates etablert mellom byggegrensa og vegen forutsatt at sikkerhetssonen til vegen ivaretas. Balkonger kan krage utover byggegrensen med inntil 3 meter. Høyde over fortau og torg skal være minimum 5 meter»

##### 5.1.2 Energibehov

I alle bygg på 500 m<sup>2</sup> eller over skal minimum 60 % av energiforsyningen dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler. I mindre bygg er kravet 40 %.

Lunner Helse- og omsorgssenter (BIN) og Harestua sentrum (BFK1 og BFK2) skal ha vannbåren varme som skal fyres med flis og/eller bergvarme.

Lunner Helse- og omsorgssenter (BIN) skal i tillegg ha solceller på tak.

##### 5.1.3 Fasader

Fasademateriell skal domineres av tre i alle bygg.

For første etasjer som vendes mot torget skal det tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet med kundeinngang fra torget, fasademateriell skal domineres av glass, og avvisende lukkede fasader tillates ikke.

#### 5.1.4 Taklandskap

Det tillates takoppbygg (trapperom, ventilasjon mm.) på inntil 3 m over maksimal mønehøyde, og inntil 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 2 m.

Tilbaketrekning gjelder ikke for heis/trapperom som integreres i den arkitektoniske utformingen. Tilbaketrekning gjelder ikke for åpne/transparente rekkverk/sikkerhetsgjerdar med maks 1,2 m høyde i forbindelse med takterrasser.

#### 5.1.5 Parkering

Biloppstillingsplass skal være min. 18 m<sup>2</sup> og universelt utformet biloppstillingsplass skal være min. 27 m<sup>2</sup>, medregnet manøvreringsareal.

Boligbebyggelse:

- 1 biloppstillingsplass per boenhet på 70 m<sup>2</sup> eller mer.
- 0,5 biloppstillingsplass per boenhet på 30-70 m<sup>2</sup>.
- Minimum 2,0 oppstillingsplasser for sykkel under tak per boenhet.
- 5 % av biloppstillingsplassene forbeholdt HC-parkering, med en bredde på minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

Kontor og forretning:

- Minimum 1,0 biloppstillingsplass per 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Minimum 1 oppstillingsplass for sykkel per 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- 5 % av biloppstillingsplassene forbeholdt HC-parkering, med en bredde på minst 4,5m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

Institusjon:

- 90 biloppstillingsplasser.
- Minimum 1,0 oppstillingsplasser for sykkel per 50 m<sup>2</sup> bruksareal, under tak.
- 8 % av biloppstillingsplassene forbeholdt HC-parkering, med en bredde på minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

Det skal tilrettelegges for minimum 20 sykkelparkeringsplasser på torget.

Parkeringsplasser utomhus skal oppdeles med tre- eller buskrekker og forsenket grøntdrag som leder ut mot dreneringsgrøftene.

Parkeringsplasser utomhus på bakkeplan skal ha permeabelt dekke.

5.1.6 Snødeponi

Snødeponi tillates ikke innenfor planområdet.

5.2 OFFENTLIG TJENESTEYTNING-INSTITUSJON (o\_ BIN)

5.2.1 Arealbruk og utforming

Området kan benyttes til offentlig institusjonsformål.

Det tillates bevertning i tilknytning til torget.

Den ubebygde delen av tomten skal opparbeides parkmessig.

Energibrønner tillates plassert i området.

Fasaden i 1.etasje skal trekkes inn 1,5 m ved kantinen og dagsenter, samt på store deler av sørfasaden.

5.2.2 Arealutnyttelse

Min. tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Maks. tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) =75%.

5.2.3 Høyder

Maks. tillatt kotehøyde er 260,0 moh. (kan tilsvare 4. etg)

Min. tillatt kotehøyde er 253 moh. (kan tilsvare 3. etg)

Maks. tillatt byggehøyde for mindre bebyggelse på bakkeplan som for eksempel trafostasjon, pumpestasjon, nodestasjon o.lign. er kote + 245.

5.2.4 Universell utforming

Bygninger og utearealer skal være universelt utformet.

Det legges til rette for trinnfri adkomst både ute og inne.

5.2.5 Fordrøyningsdam

Det skal legges inn fordrøyningsdam på parkeringsplassen slik at vannet ledes videre ut i grøntdrag til de ulike dreneringsveiene, jf. Notat Overvannsplan for Lunner helse- og omsorgssenter (LHOS) og Harestua sentrum, datert 05.02.2018.

5.3 BOLIG, FORRETNING, KONTOR (f\_ BFKI og f\_ BFK2)

5.3.1 Arealbruk og utforming

Området kan benyttes til bolig-blokkbebyggelse, forretning og kontor med felles eierform.

Den ubebygde delen av tomten skal opparbeides parkmessig.

Mesaniner tillates.

### 5.3.2 Arealutnyttelse

Maks. tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 75 %.

Min. tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 60 %.

### 5.3.3 Høyder

Maks. tillatt kotehøyde for blokkbebyggelse for bolig og kontor er vist på plankartet.

Minimum kotehøyde for blokkbebyggelse for bolig og kontor er 3,5 meter under maks. kotehøyde vist i plankartet.

Maks. tillatt byggehøyde for mindre bebyggelse på bakkeplan som for eksempel trafostasjon, pumpestasjon, nodestasjon, boder, avfallssystemer, sykkelparkeringshus o. lign. er kote + 245.

### 5.3.4 Grønt lokk/takterrasse

Det skal etableres grønne lokk/takterrasse med felles leke- og uteoppholdsarealer over etasje med forretningsarealer.

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides i tråd med illustrasjonsplan datert 03.07.2020. Avgrensning av lekeplassene kan justeres under forutsetning av at en oppnår like god utforming og solforhold.

Det skal opparbeides en universelt utformet snarvegforbindelse fra torget og til fylkesveg 24.

### 5.3.5 Krav til lekeplass, uteoppholdsareal for blokkbebyggelse

For hver boenhet skal det avsettes minst 25 m<sup>2</sup> til felles leke- og uteoppholdsarealer.

Det skal tilrettelegges for felles nærlekeplass med minimum størrelse på 150 m<sup>2</sup> per 30. leilighet med maksimal avstand til disse på ca. 50 m. Det kan tillates å slå sammen flere mindre lekeplasser til større lekeplasser. Felles lekeplass skal regnes med i minimumskrav på 25 m<sup>2</sup> pr boenhet.

Lekeplassene skal minimum inneholde en sandkasse og tre ulike lekeapparater, samt sittebenker for voksne. Det skal benyttes varige materialer til møblering som krever lite vedlikehold.

Det skal opparbeides en offentlig lekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup> på det offentlige torget (o\_ST). Denne kan regnes med i minimumskravene til felles leke- og uteoppholdsarealer på BFK2.

Det tillates felles uteoppholdsarealer på tak på blokkbebyggelsen.



Uteoppholdsarealer og felles nærlekeplasser kan plasseres uavhengig av bestemmelsesområder i § 8.

#### 5.3.6 Gangforbindelser

Det skal opparbeides gangforbindelse fra torget til fylkesvei 24. Adkomst skal sikres både med heis, rampe og trapp. Heis, trapp og rampe skal være offentlig (offentlig eierform).

Gangforbindelsen med trapp sør for BFK2 fra torget og til fv. 24 skal være offentlig.

#### 5.3.7 Handel

Det tillates maks. 6000 m<sup>2</sup> BRA for handel.

#### 5.4 VANN- OG AVLØPSANLEGG (BVA)

Områdene skal benyttes til pumpestasjon for spillvann med tilhørende oppstillingsplass for bil. Pumpestasjonen skal være offentlig. Maks. mønehøyde er kote 245.

### 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 1. LEDD NR.2)

#### 6.1 KJØREVEG

o\_SKV1, o\_SKV7, o\_SKV8 skal være offentlig kjøreveg.

o\_SKV2 er offentlig avkjørsel til område BIN.

f\_SKV3 er felles for område BFK1 og senere utskilte parseller.

f\_SKV4 er felles for område BFK1 og BFK2 og senere utskilte parseller.

f\_SKV5 og 6 er felles for område BFK2 og senere utskilte parseller.

#### 6.2 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveier (o\_SGS 1-9) skal være offentlig med fast og permeabelt dekke og lyssettes.

Det skal opparbeides en gjennomgående gang- og sykkelvei fra Piperveien til fv.24 Elvefaret (o\_SGS6, o\_ST, o\_SGS3-5).

Gang - og sykkelveg (o\_SGS5) skal opparbeides med enkel utforming i påvente av detaljreguleringsplan for området.

#### 6.3 FORTAU

Alle fortau (o\_SF 1- 4) skal være offentlig med fast og permeabelt dekke og lyssettes.

#### 6.4 TORG

Torg (o\_ST) skal være offentlig torg og skal lyssettes.

Alle bygg med publikumsfunksjon skal ha barrierefri adkomst fra torget. Utforming, møblering og materialbruk på torget skal legges til rette for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper. Det skal benyttes varige materialer til møblering som krever lite vedlikehold.

Torget skal være universelt utformet. Det skal opparbeides en offentlig lekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup> i samsvar med godkjent detaljplan/utomhusplan.

Sykkelparkering kan være overbygget.

Det skal etableres universelt utformet snarveg fra torget som leder opp til fv. 24. Snarvegen skal være offentlig.

Det tillates varelevering på torget til forretninger uten egen varelevering. Det skal minimum tilrettelegges for 20 sykkelparkeringsplasser på torget.

Torget skal bidra til lokal overvannshåndtering ved bl.a. opparbeiding av en fordrøyningsdam som skal kan benyttes til lek sommer og vinter.

Torg skal ha permeabelt dekke.

#### 6.5 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

Annen veggrunn, grøntareal skal være offentlige.

Feltene skal benyttes til grøntrabatt og grøfter langs gaten. Grøntrabatten skal inneholde dreneringsmasser. Rabatten mellom gang- og sykkelvei og kjørebane skal beplantes og være nedsenket

#### 6.6 AVKJØRSLER

Plassering av avkjørsel vist i plankartet er veiledende, dvs at avkjørsel kan forskyves. Antallet avkjørsler og fra hvilken veg tomte skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende. Krysningspunkt mellom avkjørsler og gang-/sykkelveg/fortau skal være opphøyd og belyst. Trafikksikre kryssinger av fv. 24 skal være godkjent av vegmyndighet.

### 7 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

#### 7.1 FRISIKT

I frisisoner skal det være frisikt 0,5 m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

## 7.2 STØYSONE

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i støyretningslinjen T-1442 og Støyvurdering, datert 30.10.2017 legges til grunn for alle tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy skal det dokumenteres at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår, jf. § 9.1.5.

## 7.3 FARESONE FLOM

Tilstrekkelig flomsikringstiltak skal opparbeides i samsvar godkjent detaljplan, jf. § 4.2.3

Helse- og omsorgssenter (BIN) skal plasseres, dimensjoneres og sikres mot flom etter sikkerhetsklasse F3, med største nominelle årlige sannsynlighet på 1/1000, jf. byggteknisk forskrift TEK-17.

## 7.4 INFRASTRUKTURSONE

Innenfor infrastuktursonene H410\_1 og H410\_2 skal det etableres overvannsgrøfter som er minimum 1 m brede i bunn og 0,4 m dype, iht. godkjent overvannsplan.

## 8 BESTEMMELSESOMRÅDE- UTBYGGINGSREKKEFØLGE (PBL §12-7, 1.ledd nr.10)

### Bestemmelsesområde #1

Første byggetrinn inkludert leke- og uteoppholdsarealer skal ligge innenfor bestemmelsesområde #1.

Gang- og sykkelveg (o\_SGS6) skal etableres som en del av første byggetrinn.

### Bestemmelsesområde #2

Byggetrinn 2 inkludert leke- og uteoppholdsarealer innenfor bestemmelsesområde #2 kan igangsettes når byggetrinn 1 er igangsatt.

### Bestemmelsesområde #3

Byggetrinn 3 inkludert leke- og uteoppholdsarealer innenfor bestemmelsesområde #3 kan igangsettes når byggetrinn 1 eller 2 er igangsatt.

Byggetrinn 3 kan ferdigstilles trinnvis uavhengig av bestemmelsesområder så lenge rekkefølgekravene i § 9 oppfylles.

Vilkår:

- Arealene på bakkeplan som var planlagt til kontorbygg og takterrasse nord for torget, skal benyttes til grønstruktur og ha en markert avgrensning mot torgarealet.
- Dersom kontorbygget blir bygget på et senere tidspunkt må dette skje på en slik måte at snarveger og hensynet til framkommelighet for sykkel og gange ikke berøres negativt, og at bruken av torget ikke berøres negativt.
- Arealkrav og avstandskrav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles.

## 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER(PBL § 12-7, 1.LEDD NR. 10)

### 9.1 Rammetillatelse:

9.1.1 Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggsarbeid innenfor det enkelte byggeområde (BFKI , BFK2 og BIN), skal det foreligge godkjent detaljplan for:

- a) vann- og avløpsnett, jf. § 4.2.1 a)
- b) overvann og vurdering av grunnforhold, jf. § 4.2.1 b)
- c) energinett, jf. § 4.2.1 c)
- d) forurensningsplan i anleggsfasen, jf. § 4.2.1 d)
- e) trafikksikkerhetsplan for anleggsfasen, jf. § 4.2.1 e)

Før Lunner kommune kan godkjenne plan for overvannshåndtering skal det foreligge tinglyst avtale med grunneier av naboeiendom som sikrer gjennomføring av aktuelle overvannstiltak.

9.1.2 Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggsarbeid innenfor det enkelte byggeområde (BFKI, BFK2 og BIN), skal det foreligge godkjent teknisk detaljplan for tilhørende kjøreveg, G/S-veg og fortau, jf. § 4.2.2.

9.1.3 Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggsarbeid på byggeområde BFKI og BIN skal det foreligge godkjent plan for flomsikringstiltak, beredskapsplan som kan iverksettes ved fare for flom i bygge- og anleggsfasen, jf. § 4.2.3 og vedlikeholdsplan for overvann som sikrer gode rutiner for drift- og vedlikehold av dreneringsveiene. Planen må inneholde ansvarliggjøring og beskrivelse av rutinemessige ettersyn, samt når det er behov for vedlikehold jf. overvannsplan datert 05.02.2018. Før det kan gis rammetillatelse til ny bebyggelse på byggeområde BFKI og BIN skal tilstrekkelige flomsikringstiltak være gjennomført og dokumentasjon skal foreligge.

Flomsikringstiltaket innebærer at eksisterende kulvert 3 fjernes slik at frie vannveger oppnås.

Når ny kulvert/bru etableres skal denne ha ca. 7 m lysåpning med underkant bro på minimum kote 237,7 og bunnivå i elva på kote 235,5 m i henhold til

Norconsultrapport datert 11.08.2016 (Flomsonekartlegging Harestua beregning av berørt område ved 200- og 1000-års flom).

- 9.1.4 Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggsarbeid på det enkelte byggeområde (BFK1, BFK2 og BIN) skal det foreligge godkjent utomhusplan for tilhørende felles leke- og uteoppholdsarealer, jf. § 4.2.4.

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggsarbeid innenfor bestemmelsesområde #3 skal det foreligge godkjent utomhusplan for offentlig torg med universelt utformet gangforbindelse i form av trapp, rampe og heis fra torget til fylkesvei 24, jf. § 4.2.4.

Det skal foreligge teknisk plan for trafikksikker kryssing av fv.24 godkjent av Statens vegvesen.

- 9.1.5 Før det kan gis rammetillatelse skal det dokumenteres at ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy ikke overskrides, jf. § 7.2. Eventuelle støyskjermingstiltak skal framgå av dokumentasjon.

- 9.1.6 Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak på BIN skal fagkyndig vurdere om planlagt arealbruk medfører behov for ytterligere miljøtekniske undersøkelser av forurensa grunn.

## 9.2 Brukstillatelse:

- 9.2.1 Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor det enkelte byggerområde (BFK1, BFK2 og BIN) skal:

- vann — og avløpsnett være opparbeidet og gjeldende bygg være koblet til nettet i samsvar med godkjent plan, jf. § 9.1.1 a)
- overvannssystemer være opparbeidet i samsvar med godkjent plan, jf. § 9.1.1 b).
- energinett være opparbeidet og gjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel i samsvar med godkjent plan, jf. § 9.1.1 c).

- 9.2.2 Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor byggeområde BFK1, BFK2 eller BIN skal:

- kjøreveg o\_SKV1 med tilhørende fortau (o\_SF1, o\_SF2 og o\_SF3) være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent plan, jf. § 9.1.2.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor:

- byggetrinn #1 skal gang- og sykkelveg (o\_SGS6) være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent plan, jf. § 9.1.2.
- byggetrinn 3#: Gang- og sykkelveg (o\_SGS3, o\_SGS4, o\_SGS5), Torget o\_ST, offentlig gangforbindelse i form av heis og trapp mellom torg og fv.24 og trafikksikker kryssing av fv.24 skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer jf. §§ 9.1.2 og 9.1.4.

- d) Byggetrinn 3. Gang- og sykkelveg. Offentlig gangforbindelse i form av trapp fra sør-østre del av torg til fylkesveg 24 skal være opparbeidet.

9.2.3 Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor et gitt byggetrinn (vist med bestemmelsesområde #1, #2 og #3), skal felles leke- og uteoppholdsareal for det tilhørende byggetrinnet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 9.1.4.

Ved ferdigstilling av boliger i vinterhalvåret, kan det gis utsettelse for ferdigstilling av leke- og utoppholdsarealer til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #3 skal torget inkludert trapp/gangforbindelse i form av trapp/ heis og gangveg til fylkesvei 24 være opparbeidet, jf. § 9.1.4.

9.2.4 Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor støysone skal tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet, jf. § 9.1.5.

## RETNINGSLINJER

### MELDEPLIKTEN ETTER KULTURMINNELOVEN § 8

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.