

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til
**reguleringsplan for F5-området på Hektneråsen,
Gnr.92 bnr 4, 13, 17, 21, 27, 28, 33, 35, 36, 50 samt gnr. 119
bnr. 12**

jf. plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 03.09.2018
Reguleringsbestemmelser er datert 03.09.2018
Plan nr: 207

Reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret i Rælingen xx.xx.xxxx.

§ 1 AVGRENSNING

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankart datert 03.09.2018.

§ 2 REGULERINGSMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Frittliggende småhusbebyggelse (FS1, FS2)
- Lekeareal (f_L)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

Samferdselsanlegg:

- Kjørvevei (o_V)
- Felles avkjørsel (f_A1)
- Gangvei (o_G)
- Annen veggrunn (o_AV1, o_AV2, f_AV3)

Grønnstruktur:

- Turvei (O_T)

Hensynssoner:

- Frisiktsone

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utnyttelse i FS1

I felt FS1 skal det bygges fire tomannsboliger. Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Det tillates maks. 30 % BYA på boligtomtene.

MUA per boenhet skal være minimum 250 m². Takterrasser på garasjene, samt felles areal for lek regnes inn i minsteuteoppholdsareal (MUA).

3.2 Utrykk, materialbruk og høyder

Boliger oppføres med flate tak, maks. gesimshøyde er vist på plankartet. Boliger skal ha maks. 2 etasjer og underetasje.

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges stor vekt på utforming av bygninger og opparbeiding av ubebygde arealer (adkomst, parkering og beplantning). Med søknad om rammetillatelse skal følge estetisk redegjørelse for tiltaket og forholdet til omgivelsene.

Fasadene i boligbebyggelsen skal i hovedsak utformes med trematerialer. Rekkverk skal utformes med glass.

Husene innenfor planområdet gis noe variasjon i fasadeuttrykk men skal til sammen danne en helhet, fremstå som en gruppe. Bebyggelsen skal ha dempede farger.

Garasjer kan ha takterrasser. Rekkverk og støyskjerming på takterrasser skal være transparent. Tette deler av rekkverk kan ikke overstige 50 cm over takets nivå.

3.3 Tilgjengelighet

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig.

3.4 Parkering

Det skal ved søknad om rammetillatelse vises to biloppstillingsplasser i garasje og én gjesteparkeringsplass per boenhet. Garasjer og biloppstillingsplasser på terreng skal bygges samtidig med boligene.

Det skal være to oppstillingsplasser for sykler per boenhet.

Det skal vises mulighet for å snu på egen eiendom for boligene med adkomst fra Opsalvegen.

3.5 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bebyggelse
- Eiendomsgrense/tomtegrense
- Avkjøringer
- Interne veger med stigningsforhold
- Parkeringsplasser for biler og sykler
- Renovasjonsplass
- Forstøtningsmurer
- Gjerder/hekker

- Støyskjerming
- Terrengtrapper
- Opparbeidelse av lekeplasser med utstyr
- Opparbeidelse av stier og gangveier
- Eksisterende og planlagt terreng med koter
- Planlagt vegetasjon
- Areal for snølagring
- Behandling av overflatevann
- Adkomst- og angrepsveier for brannvesenet og tilrettelegging for brannvesenet

3.6 Renovasjonsanlegg (f_R)

Renovasjon i form av nedgravde renovasjonsbeholdere / avfallsbrønner for restavfall, papir og glass/metall skal anlegges som visst på plankartet.

Renovasjonsanlegg skal være felles for husene i felt FS1.

3.7 Lekeareal (f_L)

Lekeareal skal opparbeides med benker og lekeutstyr / sandkasse.

Lekeplassen skal være tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av del av lekeplassutstyret. Det skal benyttes støtsand.

Lekeplass skal være felles for eiendommene i felt FS1.

3.8 Hydrant

Det skal etableres brannhydrant i området. Lokalisering av hydranten avtales med Brann- og Redningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

3.9 Utnyttelse i FS2

I felt FS2 skal eksisterende bebyggelse beholdes. Utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG

4.1 Kjørvei (o_V) skal anlegges i samsvar med reguleringsplan som offentlig vei.

4.2 Gangvei (o_G) anlegges i samsvar med reguleringsplan. Den skal være offentlig. Gangvei (o_G) skal være kjørbare og gi adkomst til eiendommene 92/50 og 92/33.

4.3 Felles avkjørsel (f_A1) skal anlegges i samsvar med reguleringsplan. F_A1 skal være felles for bebyggelse i felt FS1.

§ 5 AVKJØRSEL

5.1 Boliger i felt FS1 skal ha avkjørsel som markert på plankartet.

5.2 Eksisterende boliger i planområdet skal benytte eksisterende avkjørsel. Avkjørsel er vist på plankartet.

§ 6 MILJØTEMA

6.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Ved søknad om rammetillatelse, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drenevann.

Overvann skal håndteres på egen eiendom.

6.2 Radon

Bebyggelsen skal sikres mot radoninntregning. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det redegjøres for radontiltak.

6.3 Støy

Beregnet støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov skal uteoppholdsarealer skjermes lokalt.

6.4 Bekjempelse av fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved utbygging av planområdet.

§ 7 REKKEFØLGBESTEMMELSER

7.1 Før det gis rammetillatelse for utbygging av området skal nødvendig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

7.2 Fjellskjæring mot øst og nord sikres med bolter og eventuell annen sikring i henhold til geoteknisk rapport. Sikringen av fjellskjæringen og oppsetting av sikringsgjerde på toppen av skjæringen skal være utført før det gis tillatelse til igangsetting av bygging av boliger.

Før grunnarbeider begynner, skal det vurderes risiko for nabobebyggelse knyttet til vibrasjoner ved sprenging. Det kan være aktuelt å registrere rystelser på nabobygg.

7.3 Plan for fordrøyning av overvann sendes inn ved rammesøknad og anlegget bygges samtidig med disse tiltakene. Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn i dag.

7.4 Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

7.5 Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

7.6 Lekeareal (f_L) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til første bolig innen området.

7.7 Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støy nivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger.

7.8 Turvei (O_T) og kjørbare gangveier (O_G) skal være ferdig opparbeidet iht. til reguleringskartet før første bolig kan tas i bruk innenfor området.

§ 8 FRISIKTSONE

I områder regulert til frisiktzone skal vegetasjon holdes nede og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt i sonen i høyde mer enn 50 cm over nivået på tilstøtende vegers planum.