

# RÆLINGEN KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR HANSEFELLÅSEN, DEL AV GNR. 98 BNR. 2 OG 6 M.FL.

Planid: 210

Bestemmelser er datert 22.05.2019

Reguleringskart er datert 22.05.2019

Reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret i Rælingen 12.06.2019.

#### 1. FORMÅL

##### **Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)**

- Boligbebyggelse, B1-B21 (1111)
- Kombinert formål, bolig/tjenesteyting, BKB1 (1803)
- Lekeplass, BLK1-4 (1610)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)**

- Kjørevei, SKV1-10 (2011)
- Fortau SF1-9 (2012)
- Gang- og sykkelvei, SGS1-2 (2015)
- Annen veigrunn - teknisk anlegg (2018)
- Annen veigrunn - grøntareal (2019)
- Kombinert formål – kjørbare gang- og sykkelvei, SKF1 (2800)

##### **Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)**

- Grønnstruktur G1-5 (3001)
- Naturområde GN1 (3020)
- Turvei GTV1 (3031)
- Turdrag GTD1-4 (3030)

##### **Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. 12-5, nr. 5)**

- Landbruk, LL1-5 (5110)

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)**

- Naturområde i sjø og vassdrag, VNV1 (6610)

##### **Hensynssoner (pbl. §12-6)**

- Sikringssone, frisikt, H140\_1-11
- Faresone, Flom, H320\_1-2
- Infrastruktursoner, krav vedrørende infrastruktur, H410\_1
- Bevaring naturmiljø, H560\_1-3
- Bestemmelsesområde – midlertidig anleggs- og riggområde # 1-4

## **2. FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Krav om detaljregulering**

Det skal gjennomføres detaljregulering etter pbl. §12-3 før utbygging av nye boliger kan igangsettes innenfor delområdene B1 – B16, og delområde BKB1. Med godkjenning av kommunen tillates detaljregulering av flere delområder samlet, herunder tillates justering av veisystem, lekeplasser og tilknyttet grønnstruktur. Dersom det blir boligbygging i delområdet BKB1 må samme krav som stilles til delområdene B1- B16 også gjelde for delområdet BKB1. Før første gangs behandling av detaljregulering av delområdene B1-B16 og BKB1 skal usikre eiendomsgrenser mot eksisterende naboeiendommer være oppmålt.

Det skal utarbeides rammeplan for vei, inkl. atkomst, oppstillingsplasser og snumuligheter for brannvesenet, vannforsyning inkl. slukkevann, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning/nettstasjoner og øvrig teknisk infrastruktur som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering.

#### **2.1.1 Krav om felles detaljreguleringsplan**

Det stilles krav om felles detaljreguleringsplan for områdene B1, B2, B3, f\_BLK1, f\_SKV7, f\_G1-2, f\_GN1, og f\_VNV1, samt deler av o\_SKV1 og o\_GTV1.

### **2.2 Terrengtilpasning og fylling**

På tomter med helning over 1:6 skal nybygg vurderes tilpasset terrenget ved bruk av under/sokkeletasjer for å redusere behov for fylling.

### **2.3 Tilgjengelighet**

Planområdet er et skogområde med bratt terreng, og det er ikke mulig å opparbeide hele feltet i henhold til prinsipper om universell utforming.

### **2.4 Varsling og undersøkelsesplikt etter Lov om kulturminner (KLM)**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke tidligere er kjent, som f. eks. helleristninger, gravrøyser, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Fylkeskonservatoren skal straks varsles.

### **2.5 Støy**

Miljøverndepartementets T-1442/2016 «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen» skal følges. Støy skal utredes i den enkelte detaljregulering eller byggesak. Det er ikke tillatt å bygge i rød støysone.

### **2.6 Garasje/ parkering**

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn for videre detaljplanlegging.

### **2.7 Adkomst**

Adkomst til og i det enkelte delområde skal vises i detaljreguleringen. Adkomst til BKB1 skal skje fra vei SKV5. Ved planlegging av adkomst til delområde B14 må det gjøres på en slik måte at denne, evt. med en sti videre, kan kobles til eksisterende sti i Marka.

### **2.8 Lekeplasser**

Ved detaljregulering skal det avsettes areal til lekeplass innen en gangavstand på maksimalt 50 meter fra bolig. Lekeplassene skal ha en trygg og egnet lokalisering og bør vurderes gjerdet inn.

Lekeplassene 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 miljøvennlig belegg i stedet for støtsand. Det skal sikres gode felles uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper.

De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal legges til grunn for videre detaljplanlegging.

## **2.9 Overvann/flomvei**

I forbindelse med detaljregulering av det enkelte delområde skal det utarbeides en overvannsplan med flomveier og prinsipper for fordrøyning, ref. § 9.4.

## **2.10 Geoteknikk**

Utført geoteknisk undersøkelse av veianlegg/veikryss skal danne grunnlag for byggesak. Områdestabiliteten for øvrige byggeområder under marin grense skal vurderes av geotekniker ved detaljregulering og før utbygging. Byggegrunn for krysset på Nedre Rælingsveg skal prosjekteres av geotekniker.

## **2.11 Masseforvaltning**

Det må ved detaljreguleringer innenfor området utarbeides utredning som viser hvordan overskuddsmassene skal håndteres med vekt på gjenbruk, terrengregulering og deponering. Tiltak for massebalanse må gjennomføres i bygge- og anleggsfasen. For å oppnå massebalanse og for å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området, skal det ved detaljregulering etableres et midlertidig anlegg for bearbeiding av masser, med tilhørende sortering av masser og knusing. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til et godkjent deponi.

Arter på svartelista skal bekjempes før masser forflyttes.

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

## **3.1 Boligbebyggelse B1 – B16 og BKB1 – barnehage BKB1**

### **3.1.1 Tillatt boligtype og grad av utnytting:**

Innenfor delområdene tillates det bygget frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lav blokkbebyggelse. Endelig type boligbebyggelse skal for det enkelte delområde fastsettes i påfølgende detaljregulering. Maksimalt tillatt grad av utnytting skal fastsettes i den enkelte detaljregulering. Fortrinnsvis tettest bebyggelse nord i planområdet.

Stenging av avkjørsel på Nedre Rælingsveg til gnr 98 bnr 25 skal vurderes i forbindelse med detaljregulering av B16. Innenfor delområde B14 tillates det ikke bygget blokkbebyggelse.

### **3.1.2 Dokumentasjonskrav til detaljregulering av boligbebyggelse på B1 – B16 og BKB1, samt ved bygging av barnehage på BKB1**

- Sol- og skyggekart
- Detaljerte illustrasjons- og perspektivtegninger av bebyggelse som tydelig viser fasader med materialbruk og fargebruk og hvordan utearealer skal opparbeides, herunder tilgrensende grønnstruktur i den grad som er nødvendig for det enkelte delfelt.

### **3.1.3 Dokumentasjonskrav til detaljregulering av boligbebyggelse på B1-B16 og BKB1, samt ved bygging av barnehage på BKB1**

- Perspektivtegninger eller modeller som viser fjernvirkning.

## **3.2 Boligbebyggelse B17 – B19**

### **3.2.1 Delområde B17-B19:**

Innenfor delområdene B17- B19 tillates det bygget frittliggende småhusbebyggelse i den hensikt å legge til rette for videreføring av eksisterende boligkarakter. For øvrig skal den til enhver tid gjeldende kommuneplan sine bestemmelser gjelde for disse delområder.

### **3.2.2 Delområde B21:**

Innenfor delområde B21 tillates bygget to eneboliger, evt. med en sekundærleilighet pr. bolig. For enebolig er maksimal %-BYA=25%. For enebolig med sekundærleilighet er maksimal

%BYA=28%. Det stilles krav om 2 stk. p-plasser pr. enebolig, samt 1 stk. p-plass for evt. sekundærleilighet. Møneretningen på boligene skal være langs kotene og boligene skal kunne bygges med maks. 1 etasje og underetasje. Bygningene innenfor delområde B21 skal ha samme takform og arkitektonisk uttrykk. Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter på husets nedside og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Arker tillates på tak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde.

Det skal tinglyses rett til adkomst på felles vei f\_SKV10 og på felles vei f\_V3 i reguleringsplanen for Kirkebyvegen for de to tomtene før det gis byggetillatelse.

### 3.2.3 Dokumentasjonskrav i byggesak:

Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad for hver tomt skal det foreligge situasjons-/utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:

- avgrensning av planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomster og innganger
- dele/skille mot veiformål og nabotomter
- terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper
- carport/garasje/biloppstillingsplasser og mulighet for å snu på egen tomt
- avrenning, håndtering av overflatevann/takvann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veigrøfter. Løsning for taknedløp.
- garasje skal byggesøkes samtidig med bolig.
- områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Eksisterende vegetasjon som bevares skal vises.
- for de eiendommer som har adkomst til Nedre Rælingsveg skal avkjørselssanering og alternativ adkomst vurderes.

I tillegg skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget og to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport og tilgrensende veier med høydeangivelse for eksisterende og nytt terreng.

## 3.3 Kombinert formål – bolig / tjenesteyting, BKB1

### 3.3.1 Tillatt boligtype og grad av utnytting:

I området tillates oppført boligbebyggelse og/eller barnehage. Det skal utarbeides detaljregulering for området før ny bebyggelse kan oppføres. Utnyttelsesgrad, boligtyper og byggehøyder skal fastsettes i detaljreguleringen, ref. §§ 2.1 og 3.1.

## 3.4 Tekniske anlegg

Ved detaljregulering skal det reguleres areal til renovasjon og det skal benyttes nedgravde brønner for papir, restavfall, glass og metall.

## 3.5 Lekeplasser, f\_BLK1 – f\_BLK4

Lekeplasser skal opparbeides i den rekkefølge planområdet bygges ut, og være felles for felt B1-B14. Lekeplass f\_BLK4 skal tilknyttes sti og skiløype i Marka. Lekeplass f\_BLK3 skal ha adkomst fra fortau langs o\_SKV2 gjennom lekeplassen og til vei f\_SKV3. Det skal opparbeides turvei eller tursti gjennom alle lekeplassene f\_BLK1 – f\_BLK4.

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

### 4.1 Krav til veianleggene

Kjøreveier og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan, ref. §9.1.

## 4.2 Offentlige veianlegg

### Kryss o\_SKV1 og o\_SKV8 (fv120/Nedre Rælingsvei)

For kryss mellom o\_SKV1 og o\_SKV8 skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før bygging av kryss kan starte. Støyskjermingstiltak for eksisterende boliger må utredes i forbindelse med byggeplanen. For krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan refereres det til § 9.9.

### o\_SKV1-2, o\_SKV5, o\_SKV7 med tilhørende fortau o\_SF1-9

Detaljplaner for veiene skal godkjennes av kommunen før utbygging. Ved bygging av barnehage på BKB1 skal adkomstveien vurderes regulert bredere enn det som er vist for o\_SKV5. For krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan for o\_SKV1 og fortau o\_SF5 refereres det til § 10.0.

### Gang- og sykkelvei o\_SGS1-2

Byggeplaner for gangveien o\_SGS1 skal godkjennes av Statens vegvesen og byggeplan for o\_SGS2 skal godkjennes av kommunen før utbygging.

### Kjørbar gang- og sykkelvei o\_SKF1

Kjørbar gang- og sykkelvei skal være åpen for allmenn ferdsel (gange og sykkel) og skal fungere som kjøreadkomst til eksisterende boligbebyggelse på gnr/bnr 98/31, 98/39, 98/54, 98/67, 98/94 og 98/118.

## 4.3 Private veier

### Felles private atkomstveier

f\_SKV3 og 4 skal være felles atkomstvei for feltene B10-13

f\_SKV6 skal være felles atkomstvei for felt B8

f\_SKV10 skal være felles atkomstvei for felt B21

Avkjørsler skal i størst mulig grad samles.

Detaljplaner skal godkjennes av kommunen før utbygging.

### Felles privat atkomstvei f\_SKV9

Felles privat atkomstvei f\_SKV9 skal være adkomst for boligeiendommen gnr/bnr 98/21.

## 4.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg og grøntareal

Områder avsatt til annen veigrunn uten egen benevnelse på plankartet, skal opparbeides som del av tilliggende veianlegg. I annen veigrunn inngår grøfter, støttemurer, gjerder/ rekkverk, grøntareal/beplantning og tilpassing til sidearealene.

## 5. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, NR. 3)

Områder regulert til grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmenheten og gi forbindelseslinjer gjennom planområdet. Innenfor disse områdene bør eksisterende vegetasjon opprettholdes.

Det tillates framføring og oppføring av nødvendig teknisk infrastruktur, samt anlegg for overvann innenfor områdene, med unntak av i marka, for å betjene planlagt boligbebyggelse.

### 5.1 Grønnstruktur f\_G1 - f\_G5

f\_G1 – f\_G5 skal være felles for felt B1-B14.

Områdene skal være åpne for allmennhetens ferdsel. Områdene skal fremstå som grønne lunger mellom bebyggelsen. Det kan tillates tiltak innenfor områdene som fremmer aktivitet i henhold til formålet og det skal opparbeides sti der dette er mulig og ønskelig for tilknytning mellom ulike boligfelt, lekeplasser og til Kirkebyvegen. Tiltak i området må vurderes i forbindelse med utomhusplan og detaljregulering for tilgrensende byggeområder og innarbeides i disse.

## **5.2 Turvei o\_GTV1**

Offentlig turvei o\_GTV1 skal tilrettelegges som en turveiforbindelse fra planområdet og nordover i den hensikt å legge til rette for adkomst til skole, idrettsanlegg og øvrige boligområder. Det skal sikres helhetlig utforming og sammenheng med rulleskitråse med hensyn til terrengbearbeiding, mur, belysning mv. Alle inngrep skal skje med minst mulig terrenginngrep og landskapsmessig eksponering. Turveien skal bygges med 3 m bred gangbane i hele sin lengde og i tillegg nødvendig sideareal/grøft. Det skal være minst mulig tilkjøring av jord- og steinmasser for bygging av turveien i Marka og skråninger og fjellskjæringer skal tildekkes med stedeagne masser. For krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan for turvei GTV1 refereres det til § 9.8.

## **5.3 Naturområde f\_GN1**

f\_GN1 skal være felles for felt B1-B14.

Naturområdet med terreng og vegetasjon skal opprettholdes. Tilrettelegging for friluftsliv og nødvendige flomtiltak tillates. Tiltak i området må vurderes i forbindelse med utomhusplaner og detaljregulering for tilgrensende byggeområder og innarbeides i disse.

## **5.4 Turdrag f\_GTD1 – f\_GTD4**

f\_GTD1-f\_GTD4 skal være felles for felt B1-B14.

Områdene kan opparbeides og skal fungere som offentlig tilgjengelige ferdselsforbindelser innenfor planområdet. I områdene skal det opparbeides sti, trappeanlegg og øvrige tiltak som tilrettelegger for ferdsel. Tiltak i området må vurderes i forbindelse med utomhusplaner og detaljregulering for tilgrensende byggeområder og innarbeides i disse. Turdrag GTD4 skal tilknyttes sti og skiløype i Marka.

## **6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5, NR. 5)**

### **6.1 Landbruk**

I LL1-5 tillates tiltak og skjøtsel i tråd med landbruksformålet. I LL4 går en eksisterende tursti som skal opprettholdes og tilknyttes offentlig fortau o\_SF5 langs vei o\_SKV1.

## **7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. §12-5, nr. 6)**

### **7.1 Naturområde i sjø og vassdrag VNV1**

VNV1 skal være felles for felt B1-B14 og eiendommene gnr. 98, bnr 17 og 46.

Bekkene skal i all hovedsak opprettholdes med dagens løp. Bekkelukking er ikke tillatt med unntak av de steder der bekken allerede går i kulvert, samt der vei SKV1 krysser VNV1. Kulvert skal dimensjoneres for 200-årsflom. Tiltak i bekken skal ikke føre til raskere vannføring eller flomproblematikk. Det biologiske mangfoldet skal ikke forringes.

Eksisterende dam, VNV1, skal opprettholdes og gjerdes inn.

## **8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **8.1 Sikringssone frisikt (H140\_1-11)**

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiens kjørebaneplan.

### **8.2 Faresone – flom (H320\_1-2)**

Det er satt av 20 meter flomsone på hver side av bekkene. Ved detaljregulering av B3, B4, B6 og B15 skal det vurderes om sonen skal innsnevres.

### **8.3 Krav vedrørende infrastruktur (H410\_1)**

H410\_1 er avsatt til høyresvingkile for eventuell fremtidig utvidelse av krysset.

#### **8.4 Bevaring naturmiljø (H560\_1-3)**

Innenfor hensynssonene H560\_1-3 skal eksisterende naturmangfold ivaretas, samt at naturmangfold innenfor hensynssonen H560\_1 skal tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand etter eventuelle nødvendige tiltak i området.

#### **8.5 Bestemmelsesområde – midlertidig anleggs- og riggområde (#1- 4)**

Innenfor området tillates nødvendig anleggsvirksomhet for bygging av veianlegg. Området #3-4 skal ikke benyttes til mellomlagring av masser og anleggsutstyr. Bruk av arealene som anleggsområde skal ikke forringe senere bruk av området til det formål arealet er regulert til. Når veianlegget er ferdig bygget skal # 1-4 tilbakeføres til regulert arealformål. Det skal lages en miljøoppfølgingsplan som skal godkjennes av kommunen før tiltak og bygging innenfor bestemmelsesområdene kan igangsettes. For opparbeidelse av krysset med fv. 120 refereres det til § 9.9 og for opparbeidelse av turvei GTV1 refereres det til § 9.8.

### **9. REKKEFØLGEKRAV (PBL §12-7, NR. 10)**

#### **9.1 Teknisk infrastruktur VVA**

Detaljplan for vei inkl. atkomst, oppstillingsplasser og snumuligheter for brannvesenet, turvei, vannforsyning inkl. slukkevann, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning og øvrig teknisk infrastruktur, inkl. nødvendige tilknytninger til overordnet nett skal godkjennes av Rælingen kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet. Ved trinnvis utbygging skal teknisk plan redegjøre for det enkelte byggetrinn og hvordan dette løses mht. teknisk infrastruktur.

Før brukstillatelse for nybygg kan gis, må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg for den boligen infrastrukturen er ment å betjene, inkl. adkomst og vannforsyning for brannvesenet, i samsvar med godkjent teknisk plan.

Tosidig forsyning for vann innenfor Hansefellåsen i samsvar med godkjent rammeplan, datert 23.05.2018, må være bygget før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig. Ved utbygging innenfor byggeområdene B1-B16 skal det bygges både høytrykks- og lavtrykkssone.

##### **9.1.1 Kryss SKV1 x SKV8 (fv 120/Nedre Rælingsvei)**

Byggeplan for kryss mellom fv. 120 og adkomstvei SKV1 skal være godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger på feltene B1-B16 og BKB1. Miljøoppfølgingsplan skal være godkjent av Rælingen kommune, ref. § 9.9.

##### **9.1.2 Gangforbindelse fra SKV1 til Nedre Rælingsveg**

Offentlig gangforbindelse SF1, SGS2 og SKF1 fra SKV1 til Nedre Rælingsveg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt B5-7 og B10-13 og BKB1.

##### **9.1.3 Gangforbindelse og beredskapsvei fra SKV1 til Kirkebyvegen og oppgradering av Kirkebyvegen**

Gangforbindelse/beredskapsvei fra SKV1 via SKV7 til Kirkebyvegen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt B1-4, B8-9 og B14. Ved detaljregulering av felt B2 og B3 skal det vurderes hvor Kirkebyvegen skal stenges for ordinær biltrafikk fra Hansefellåsen.

Kirkebyvegen med fortau skal oppgraderes fra SKV7 til Tajevegen, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan i tråd med reguleringsplanen for Kirkebyvegen før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt B1-4, B8-9 og B14.

##### **9.1.4 Turvei o\_ GTV1**

Turvei o\_ GTV1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det kan gis brukstillatelse for bolig innenfor felt B1-4, B8-9 og B14.

## **9.2 Støy**

Støytiltak må være gjennomført før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger som ligger i gul støysone.

## **9.3 Lekeplasser og grønnstruktur**

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet (planert og tilsådd og etablert med lekeapparater), samt at turstier/turveier skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig innenfor hver enkelt detaljreguleringsplan. Lekeplasser og områder for grønnstruktur skal fradeles samtidig med boligene innenfor delområdet for detaljreguleringsplan.

## **9.4 Overvannshåndtering**

Overordnet overvannsnotat for flomveier er retningsgivende for detaljplanlegging. Rapport for overvannshåndtering skal synliggjøre inngrep i vassdrag og utrede avbøtende tiltak. Utbygging innenfor planområdet skal ikke føre til høyere avrenning fra området, enn før tiltaket blir utført. Felles anlegg for overvannshåndtering må vurderes innenfor reguleringsplanområdet. Grøntområdet mellom B3 og B4 med dammen f\_VNV1 må vurderes om kan være en del av et felles overvannssystem.

Plan for overvannshåndtering skal utarbeides til hver detaljreguleringsplan.

Overvannsmengdene som tilføres kommunal ledning må godkjennes av kommunen.

Ved utbygging av eneboliger skal det lages en plan for hvordan overvann håndteres og fordrøyes før rammesøknad. Takvann og annet overvann skal fordrøyes på egen tomt. Taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til felles overvannsledning i veien.

Ved utbygging av rekkehus og leilighetsbygg skal det etableres felles lokale løsninger for håndtering og fordrøying av overvann. Overvann skal fordrøyes på egen tomt, slik at avrenningen fra området etter utbygging ikke overstiger den naturlige avrenningen før tiltaket. Utløpet fra området reguleres, slik at vannføringen ikke fører til problemer nedstrøms. Ref. § 2.9

## **9.5 Krav til hensyn under bygge- og anleggsfase**

Før igangsetting av utbygging innenfor området kan tillates må det utarbeides trafikk sikkerhetsplan som viser hvordan sikkerhet for gående og syklende i anleggsfasen skal hensyntas. Trafikk sikkerhetsplan må også vise hvordan transport av overskuddsmasser skal foregå innenfor området.

Støyrappport som foreslår tiltak mot støy i bygge- og anleggsfase må utarbeides før igangsetting av utbygging kan tillates innenfor området.

## **9.6 Kapasitet i skole og barnehager**

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boliger før det er bekreftet kapasitet på barnehager og skoler. Ved behov skal det bygges barnehage på felt BKB1.

## **9.7 Grønnstruktur, leke- og uteoppholdsarealer**

Ved søknad om rammetillatelse for bygging av boliger skal utomhusplan foreligge for byggeområde for boliger samt for tilgrensende lekeareal og grønnstruktur, ref. §§ 3.2.3, 5 og 9.3.

## **9.8 Miljøoppfølgingsplan turvei GTV1**

Miljøoppfølgingsplan for turvei GTV1 skal være godkjent av Rælingen kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av turvei GTV1, ref. § 8.5.

I forbindelse med bygging av turveien skal vannreservoar / dam i bekk sør for gnr/bnr 99/118 bevares i størst mulig grad og vannkvaliteten skal opprettholdes i forhold til dagens tilstand jfr. §5.7 i bestemmelsene til kommuneplanen. Dammen avmerkes / skjermes i terrenget før bygging av turveien starter.



### **9.9 Miljøoppfølgingsplan kryssområdet SKV1 X Nedre Rælingsveg**

Miljøoppfølgingsplan for kryssområdet SKV1 X Nedre Rælingsveg skal være godkjent av Rælingen kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av nytt kryss, ref. § 8.5. Miljøoppfølgingsplanen skal utarbeides for å minimere konsekvenser for ravinen og bekken på nedsiden av anleggsområdet bl.a. med tanke på at vannkvaliteten i Sørlibekken skal opprettholdes i forhold til dagens tilstand, jfr. §5.7 i bestemmelsene til kommuneplanen. Miljøoppfølgingsplanen skal utarbeides med grunnlag i forslag til avbøtende tiltak som beskrives i rapporten: «Alternative vurderinger av hovedvegadkomst i forbindelse med områderegulering av Hansefellåsen», sist revidert 13.02.2019.

### **10.0 Miljøoppfølgingsplan Kirkebydammen og bekk**

Miljøoppfølgingsplan for dam f\_VNV1 og bekk inn og ut av dammen i hensynssone H560\_1 skal være godkjent av Rælingen kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av kjørevei o\_SKV1, fortau o\_SF5, boligbebyggelse på felt B3 og B4, samt før opparbeidelse av lekeplass på f\_BLK1 og tiltak på f\_GN1/f\_G2 kan tillates.

I forbindelse med utbyggingen rundt Kirkebydammen og bekken inn og ut av dammen skal vannkvaliteten opprettholdes i forhold til dagens tilstand, jfr. §5.7 i bestemmelsene til kommuneplanen.