

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til Detaljregulering Gangvei Borgensberget - Nyland

Gnr. 103, Bnr. 4 og 6, m.fl.

Reguleringskart er datert 31.08.2020.
Reguleringsbestemmelser er datert 31.08.2020.

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av kommunestyret i Rælingen.

.....

Dato,, Ordfører (sign.)

§ 1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg

- Kjørevei (offentlig)
- Gang-/sykkelvei (offentlig)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (offentlig)

Grønnstruktur

- Friområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssone

- Frisikt H140
- Flomfare H320
- Bevaring naturmiljø H560
- Andre sikringssoner (Byggeforbudssone mot Fv. 120) H190

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Det må legges vekt på god tilpasning til eksisterende terreng mot friområdet langs Nitelva.

Byggesøknaden skal redegjøre for behandling av overvann, notatet – Overordnet overvannsplan og flomhåndtering, datert 02.04.2020, versjon 3, legges til grunn.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping, støyforhold og forurensning.

Av hensyn til naturmangfoldet, skal ovennevnte plan inkludere vurdering av risiko for flom i Nitelva med hensyn til avrenning og for anleggsstøy med hensyn til hekketid for fugler. Planen skal også angi hvordan rødlista mandelpil og terrengformasjoner her skal skjermes, samt at planen skal vise sikringsgjerdet for naturtype delta og strandsonen. Planen skal også beskrive hvordan revevegetering skal foregå med bruk av stedeegne masser, samt håndtering av fremmede arter i byggeområdet.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:

For boligene i byggeområdene BFS1- BFS3 er maksimal %-BYA=25 %. Det stilles krav om 2 stk. p-plasser pr. boenhet, samt 1 stk. p-plass for evt. sekundærleilighet. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter på husets nedside og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter. 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 tillates ikke nybygg, tilbygg og påbygg i rød støysone. Støy må utredes for ny bebyggelse iht. retningslinje for støy T-1442.

For bebyggelse på gnr/bnr 103/54 og 103/61 vises det til hensynssone for flomfare i bestemmelsen § 7.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

Gang- og sykkelvei skal være 3 m bred og skal anlegges i samsvar med plankart og senere utarbeidet geometriplan.

Gang- og sykkelveien må bygges slik at den er sikker mot flom og erosjon og den skal ha belysning. Natursteinmur benyttes for begrensnings av skråningsutslaget mot boligeiendommer og friområder der det er nødvendig. Det tillates ikke fylling ut i friområdene. Det benyttes L-mur vest for boligeiendommen gnr/bnr 103/61.

Det skal opparbeides en plass med benk og samtidig plass for rullestol med god utsikt mot elva langs G/S-veien, men usjenert i forhold til boliger. Benken skal være med ryggstøtte og armlener. Plassen bygges opp med natursteinmur og informasjonsplakat om fugleliv, verneområder, ferdselsråd m.m. settes opp her.

Del av gang- og sykkelveien o_SGS1 skal benyttes som adkomst til gnr/bnr 103/61 og til kommunal pumpestasjon på gnr/bnr 103/4.

Annen veigrunn, dvs. grøfter og fyllinger, skal tilføres rene masser for toppdekke og tilsås med plantearter som er tilpasset den naturlige vegetasjonen på stedet.

Ved gangveikrysset ved gangkulverten under Fv. 120 skal det oppsettes barriere mot eiendommen gnr/bnr 103/61 som vern mot overvann. Barrieren er vist på plankartet med symbolet sikringsgjerde. Langs del av sikringsgjerdet bygges en tett skjerm med total høyde på 1.8 m fra nivå gangvei, inkludert barriere mot overvann. Skjermen skal være av tremateriale med langt vedlikeholds-intervall og bygges mot innsyn fra gangveien til eiendommen gnr/bnr 103/61 på strekningen fra eiendomsgrensen gnr/bnr 103/4 i nord og fram til frisiktsonen ved undergangen i sør.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Friområdene skal være åpne for allmenheten. Eksisterende bevaringsverdig vegetasjon og terrengformasjoner skal i størst mulig grad bevares. Før igangsetting av anlegg av gang- og sykkelveien skal mandelpilene oppmåles og avskjermes. Mandelpilkratt i regulert område for gangvei skal flyttes, eller at det tas stiklinger som formeres for senere utplantning, til friområdet GF1 eller GF2.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Naturområde i sjø og vassdrag er del av Nitelva og er åpent for allmenheten.

§ 7 HENSYNSSONE

Flomfare - H320:

I hensynssone flomfare tillates oppfylling for å anlegge gang- og sykkelvei.

I hensynssonen flomfare tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere, på et lavere nivå enn kote 106,2.

Bevaring av naturmiljø - H560:

Hensynssone H560_1, og H560_3 og 4 bevaring av naturmiljø: friområdene GF og vannområdet VNV skal ikke berøres av tiltak hverken i byggeperioden for gang- og sykkelveien eller senere.

I hensynssone H560_2 bevaring av naturmiljø i byggeområde for boligbebyggelse skal stort eiketree bevares.

Byggeforbud - H190:

I andre sikringssoner - byggeforbud langs nedre Rælingsveg tillates ingen byggetiltak.

Frisiktsone - H140:

I frisiktsoner tillates ikke konstruksjoner eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter utover sikringsgjerde langs gangveien.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det skal sendes inn vei- og overvannsplaner ved innsending av rammesøknad for bygging av gang- og sykkelveien o_SGS2. Planene skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

Geoteknisk rapport eller vurdering med supplerende grunnundersøkelser skal innsendes ved rammesøknad.

Miljøoppfølgingsplan og overvåkingsprogram i h.t. NS 3466:2009 for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv, forurensing av elven og naturområdet innenfor GF-områdene og for andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal innsendes ved rammesøknad for bygging av gang- og sykkelveien, det vises til § 2 i fellesbestemmelsene og til bestemmelser i § 5 om flytting / formering av forekomster av mandelpil.

Miljøoppfølgingsplan og overvåkningsprogram skal være godkjent før det gis rammetillatelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

Tiltak mot spredning av fremmede arter skal følges ved fjerning og deponering av masser i området, jfr. Notat – naturmangfold, sist revidert 24.08.2020.

Før igangsetting av arbeid med gang- og sykkelvei starter skal det settes opp gjerder eller annen avskjerming som skal hindre at rødlista mandelpil og terrengformasjoner blir skadet av utbyggingen. Samtidig skal det settes opp fysiske sperrer for bygging av gangveien i nord slik at ikke stein og grus havner i strandsonen ved elven.

Før det kan gis rammetillatelse for bygging av gang- og sykkelveien, må Fylkesmannen ha gitt tillatelse til bygging i h. t. Forurensningsloven § 11.