

# RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til

## Detaljregulering av Borgen

GNR/BNR: 103/27, /30, /31, /33, /42, /70, /146, /147, /247, /281, 104/733, og del av 103/6 og 295, 104/774 og 13 og 119/9.

Forslaget til reguleringskart er datert 12.11.2020.

Forslaget til reguleringsbestemmelser er datert 12.11.2020

PLAN NR: 217

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av kommunestyret i Rælingen.....

## § 1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

### 1.1 Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg -

Boligbebyggelse – blokker.

- Uteopphold (felles)
- Lekeplasser (felles)
- Renovasjonsanlegg (felles)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (offentlig)
- Annet uteoppholdsareal (felles)

Samferdselsanlegg

- Kjørevei (offentlig)
- Fortau (offentlig)
- Gang- / sykkelvei (offentlig)
- Gatetun / gågate (felles)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (offentlig)
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport (offentlig)

Grønnstruktur

- Friområde (offentlig)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag (offentlig)

Hensynssone

- Frisikt H140
- Naturmiljø H560
- Flomfare H320
- Sikringssone Byggeforbudssone med støyskjerm H190

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1** Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeiding av ubebygde arealer. Det må særlig legges vekt på god tilpasning til eksisterende terreng mot friområdet langs Nitelva. Estetisk redegjørelse for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene skal følge byggesøknad. Bebyggelsen skal ha dempede farger.
- 2.2** Ved byggesøknad skal det redegjøres for tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede både innvendig og utvendig. Fra felles garasjekjeller skal det etableres adkomst til heis og trapp til alle leiligheter og til felles takterrasser.
- 2.3** Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved planlegging av utomhusanlegg slik at tilsiget til elven forblir tilnærmet som før byggearbeidene startet. Rammesøknaden skal redegjøre for behandling av overvann, takvann og drensvann. Tiltak skal sikre at overvann ledes trygt fram til resipient (Nitelva), og det skal vises tiltak for fordrøyning og rensing av overvann under anleggsarbeider før det ledes ut av byggetomta, jfr. kommunal retningslinje for overvann.
- 2.4** Eventuelle boliger som bygges direkte på terreng skal sikres mot radon.
- 2.5** Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge rammesøknaden. 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 redegjøre for skjerming og beskyttelse av terreng og vegetasjon som skal bevares i friområdet mot Nitelva, samt beskrive hvordan revegetering skal foregå med bruk av mest mulig stedegne masser og håndtering av fremmede arter i byggeområdet.
- 2.6** Før igangsettingstillatelse for riving av eksisterende hus kan gis, skal bygningene kartlegges for evt. innhold av miljøgifter. Tiltaksplan legges ved rivesøknader.
- 2.7** Renovasjon i form av nedgravde beholdere/avfallsbrønner for papir og restavfall, samt nedgravd brønn for glass og metall, etableres på renovasjonsplass f\_BRE. Brønnen for glass og metall skal være tilgjengelig for allmenheten.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1** Nye boliger skal bygges innenfor regulert formålsgrense for bolig og med maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. På boligblokkene B1 og B4 skal øverste etasje trekkes tilbake med minimum 3,5 m fra Nitelva og Strandvegen. Fasadelivet over øverste boligetasje på blokkene B1, B2 og B3 trekkes inn 0.5 m i forhold til underliggende etasjesgesimsbånd på langsiden av blokkene, samt at rekkverket på de private takterrassene / private uteoppholdsarealer trekkes inn 0.5 m.

Utbyggene fra fjerde etasje og opp på boligblokkene B2 og B3 mot Nitelva og Strandvegen trekkes tilbake minimum 3.5 m inn fra ytterste fasadeliv, samt at overliggende private takterrasser eller private utearealer trekkes inn innenfor vegglivet. Det tillates takoppbygg for heis og tekniske rom over øverste cotehøyde gesims med høyde maks 3 m til gesims. Balkonger tillates å stikke ut maks. 2,0 meter utenfor regulert formålsgrense. Det tillates ikke bruk av svalganger.

Underjordisk parkeringsanlegg med sportsboder tillates oppført som vist på reguleringsplankartet, vertikalnivå 1 under grunnen.

Alle formål i reguleringsplanen, som er merket som felles, er felles for beboerne i blokkene på B1, B2, B3 og B4, hvis ikke annet er eksplisitt oppgitt.

Kvartalslekeplassene f\_BLK2 og f\_BLK3 skal også være felles for beboerne på i boligblokkene på Borgensberget.

Det tillates trinnvis utbygging, hvor uteområder følger utbyggingstakten, kvartalslekeplass BLK4 skal imidlertid være ferdig opparbeidet innenfor gnr. 104 bnr. 733 før det gis brukstillatelse for boligblokk på B3.

**3.2** Maksimal tillatt BRA for boligene er 10.750 m<sup>2</sup> innenfor yttervegg. Parkeringskjeller og sportsboder og andre tekniske rom i underetasjen er ikke inkludert i BRA for boligene. Det tillates oppført inntil 112 leiligheter hvorav maks 26 % kan være toromsleiligheter med minimum størrelse 45 m<sup>2</sup>, og minimum 40 % skal være fireromsleiligheter. Det tillates ikke oppdeling av boliger for hybelleilighet og det tillates kun en inngang pr. leilighet.

For å styrke blokkenes volumoppbygging skal øverste inntrukne etasje ha en mørkere farge enn resten av fasadene, samt at fasadene må være en kombinasjon av min. 60 % tremateriale med langt vedlikeholds-intervall og i tillegg benyttes teglsteinsmur. Bruk av glass i balkonger og vinduer regnes utenom. Andre bygningsdetaljer og farger benyttes i tillegg for å bryte vertikalitet og gi variasjon i bebyggelsen. Rekkverk på takterrasser som ikke er på øverste tak bygges med spilerekverk.

**3.3** I felles garasjeanlegg under terreng, som skal bygges samtidig med boligblokkene, skal det etableres biloppstillingsplasser. Det skal avsettes 1 p-plass pr. leilighet for leiligheter som er større en to-roms. Minimum 50 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler. Minimum 5 % av P-plassene skal tilpasses mennesker med nedsatt funksjonsevne. Minimum 5 stk. p-plasser skal være gjestep-plasser utenfor port i garasjekjeller, samt at to gjestep-plasser skal anlegges innenfor port i garasjekjeller ved heis for alle blokkene. Det skal etableres sykkelboder for minimum 2 stk. sykler pr. leilighet i underjordisk parkeringsanlegg, som sikres i forhold til tyveri/hærverk, og det skal legges til rette for lading og vask av el-sykler.

Det skal også opparbeides oppstillingsplasser for minimum 8 stk. sykler ved adkomst til hver av blokkene i tillegg til areal for oppstilling av barnevogner o.l.

Oppstillingsplassene skal være overdekket og ha utstyr for fastlåsing av sykkel.

Det avsettes plass for en sportsbod for hver leilighet.

- 3.4** Kravene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles og skal dokumenteres i støyrapport til rammesøknad. Innglassing av balkonger tillates ikke.
- 3.5** Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 67.8 m<sup>2</sup> pr. leilighet. Arealer som ligger i rød og gul støysone kan ikke telles med som uteoppholdsareal. Balkonger og takterrasser som ikke er overbygget medtas i MUA. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn i MUA. Felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha et grønt preg.
- 3.6** Detaljert utomhusplan innsendes i rammesøknad for boligene for godkjenning. Den skal bl.a. vise nye og gamle koter, alle gangveier, stier, kjøreveier, p-plasser, sykkelplasser, renovasjonsplass, snølagringsplasser, trapper, sikringsgjerder, terrengmurer og fyllinger, adkomst / oppstillingsplasser for brannbiler, beplantning med planteliste, lekeplasser med utstyr og andre uteoppholdsarealer. Lekeplassene skal være opparbeidet med utstyr som benker, bord, sandkasser, klatrestativ, sklier og husker, fordelt på 4 stk. nærlekeplasser på min. 80 kvm på det mest solrike arealet langs Strandvegen for de minste barna og kvartalslekeplass for litt større barn. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret, og atkomst skal være universelt utformet. Alle gang- og kjøreveier skal vises med lengdeprofiler. Hovedprinsippene fra illustrasjonsplan, datert 12.11.2020, skal legges til grunn ved godkjenning av utomhusplanen.
- 3.7** Det tillates pergolaer med maks. høyde 2,2 m på øverste takterrasse. Pergolaene skal stå minimum 3 m fra fasaden på etasjen under. Rekkverk på øverste takterrasse skal trekkes inn minst en meter fra gesims. Takterrassene skal være soneinndelte og skjermes slik at noen soner er i le for vind. Hovedprinsippene fra takplaner for takterrasser på de 4 stk. blokkene, datert 12.11.2020, skal legges til grunn for godkjenning av byggetegninger for takterrassene.
- 3.8** Nettstasjon plasseres på regulert areal: Øvrige kommunaltekniske anlegg f\_BKT2 og skal eies av nettselskap.

#### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG**

- 4.1** Felles gatetun, f\_SGTS1-f\_SGTS4 og felles adkomstvei til garasjeanlegg, f\_SKV3 og f\_SKV5, samt offentlig fortau o\_SF og offentlige grøfter o\_SVT som utvides utover tidligere regulert areal for dette skal anlegges i samsvar med plankart og senere utarbeidet byggeplan.
- 4.2** Mellom Strandvegen 9 og 11, fra Strandvegen ned til bygg vist som øvrig kommunalteknisk anlegg og herfra langs elven frem til regulert gangvei tilhørende detaljreguleringen Borgensberget opparbeides gang- og sykkelvei o\_SGS3. Bratteste fall på gangveien settes til 1:12. Gang- og sykkelveien skal være 3 m bred og skal anlegges i samsvar med plankart og senere utarbeidet byggeplan. Gang- og sykkelveien skal bygges slik at den er sikker mot flom og erosjon. Natursteinmur benyttes for begrenning av skråningsutslaget mot friområde der det er nødvendig.

Fylling for gang- og sykkelveien tillates ikke nærmere elva enn det som er vist i illustrasjonsplanen, datert 12.11.2020. Gangveien skal ha belysning.

Det skal opparbeides en sitteplass med utsikt mot elva langs G/S-veien. Plassen kan bygges opp med natursteinmur, og informasjonsplakat om fugleliv, verneområder, ferdselsråd m.m. settes opp her.

Gang- og sykkelvei o\_SGS3 kan benyttes som kjørevei for adkomst til boligeiendom gnr. 104 bnr. 221, samt som kjørevei for adkomst til pumpestasjon o\_BKT1.

- 4.3 Annen veigrunn skal tilsås/beplantes eller behandles på annen parkmessig måte.
- 4.4 Det avsettes plass for trase for nærmere angitt kollektivtransport o\_STK langs Nedre Rælingsveg /fv. 120.
- 4.5 Støyskjerm med høyde maksimalt 2,5 meter bygges langs Fv. 120.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 Friområdet skal være åpent for allmenheten. Eksisterende bevaringsverdig vegetasjon og terrengformasjoner skal i størst mulig grad bevares. Før igangsetting av bygging av gang- og sykkelvei o\_SGS3 skal mandelpilbusker måles inn og avskjermes. Vegetasjon som er skadet kan kreves erstattet eller reparert.

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

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

## § 7 HENSYNSONER

### 7.1 Flomfare – H320:

Flomfare er markert med hensynssone H320\_1 på plankartet, og den går opp til kote 106,2. Det tillates oppfylling og bygging i den delen av flomsone som ligger i område regulert til boliger og felles uteoppholdsareal/lekearealer. I tillegg tillates oppfylling for regulert gangvei i friområdet innenfor flomsone. Parkeringskjeller skal ha vanntett utførelse mht. sikring mot 200-års flom og skal utstyres med oljeutskiller.

### 7.2 Bevaring av naturmiljø – H560:

I hensynssone for naturmiljø markert med H560\_1 på plankartet er det utover å bygge og vedlikeholde regulert gang- og sykkelvei o\_SGS3, ikke tillatt å endre terreng og/eller fjerne vegetasjon uten godkjenning fra kommunen. Vegetasjon som bidrar til å skjerme fugleliv ved elva fra menneskelig forstyrrelser er spesielt viktig å bevare i området.

### **7.3** Frisiktsone – H140:

I områder regulert til frisiktsone 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 vei.

### **7.4** Byggeforbud – H190:

Andre sikringssoner omfatter byggeforbudssone på 20 m fra midtlinje regulert vei fv. 120.

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1** Det skal sendes inn vei-, overvanns-, vann- og avløpsplaner, samt utomhusplan, ved innsending av rammesøknad for bygging av boligblokker.

Det skal sendes inn vei- og overvannsplaner ved innsending av rammesøknad for bygging av gang- og sykkelveien o\_SGS3.

Geoteknisk rapport med bl.a. tiltak i forhold til rystelser i anleggsperioden for nærliggende bebyggelse og veier skal innsendes ved søknad om rammetillatelse for grunnarbeider for bygging av boligblokker og for bygging av gangvei o\_SGS3. Dersom det skal fylles opp på løsmasser ned mot elven må rapporten også inneholde vurdering av dette.

### **8.2** Graving og fylling av masser skal skje på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. Det må opprettes vegetasjonssone og/eller sedimentasjonsdam mellom områder der det skal foregå graving og fyllinger av masser og hensynssonen for naturmiljø på land / friområde beliggende ut mot vassdraget. Før det gis igangsettingstillatelse for graving må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forelegges samme myndighet.

Tiltak mot spredning av fremmede arter skal følges ved fjerning av eksisterende fremmede arter og ved fylling av masser i området, jfr. Notat naturmangfold, datert 12.11.2020.

### **8.3** Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes, se §§ 2.5, 5.1 og 8.2. Tiltak mot uønsket forurensning av elven og friområdet o\_GF1 med hensynssonen for bevaring av naturmiljø H560\_1 skal iverksettes.

### **8.4** Før det gis rammetillatelse for boligene skal det utarbeides plan for tilstrekkelig slokkevannsmengde og –uttak.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før boliger i området tillates tatt i bruk.

### **8.5** Før det gis brukstillatelse for første bolig i området skal utomhusanlegg med felles tilhørende gatetun f\_SGT, sykkelplasser, beplanting, lek- og fellesområder, som felles

kvartalslekeklasser f\_BLK2 og f\_BLK3, uteoppholdsareal f\_BUT1, felles tilhørende nærlekeklass, takterrasser og annet uteoppholdsareal f\_BAU, felles renovasjonsanlegg f\_BRE, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. I tillegg skal trafo f\_SKT2 være ferdigbygget, samt at overvann- og VA-anlegg skal være bygget i henhold til godkjente byggeplaner.

Offentlig fortau o\_SF2, samt offentlig fortau o\_SF1 og offentlige grøfter o\_SVT som utvides utover tidligere regulert areal for dette skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig i området.

Kvartalslekeklass BLK4 innenfor grensene av gnr. 104 bnr. 733 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligblokk på B3.

For resterende boligblokker skal tilhørende felles uteoppholdsareal m.m. være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for første bolig i den angjeldende boligblokken.

- 8.6** Før det gis brukstillatelse for første bolig på Borgen skal gangvei fra Borgensberget til Nyland være ferdigstilt i henhold til detaljreguleringsplan for Gangvei Borgensberget – Nyland, vedtatt 16.09.2020.
- 8.7** Før det gis brukstillatelse for første bolig på Borgen skal gang- og sykkelvei o\_SGS3 med tilhørende grøfter og murer være ferdig opparbeidet fra Strandvegen i nord til gangvei o\_G Veg i detaljreguleringsplanen for Borgensberget i henhold til godkjente byggetegninger.
- 8.8** Før det gis brukstillatelse for første bolig på Borgen skal nødvendig støyskjerming av leiligheter og uteoppholdsarealer, jfr. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 3, langs fv. 120 frem til vestre eiendomsgrensen til gnr. 103 bnr. 76 være ferdigstilt, samt at trase for kollektivfelt og annen veigrunn skal være forberedt.
- 8.9** Før det gis rammetillatelse må det være dokumentert kapasitet på skole og barnehage.