



Saksnummer 2021/3936

Behandling	Dato	Sak
Kunngjøring av oppstart	21.06.2016/01.07.2017	
1. gangs behandling i planutvalget		
Lagt ut til offentlig ettersyn		
2. gangs behandling i planutvalget		
Vedtatt i Rælingen kommunestyre		

Planbestemmelser er datert: 10.02.2021

Dato for siste mindre endring:

Plankart er datert: 28.01.2021

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse – blokkbebyggelse på to naboeiendommer beliggende langs Strandvegen. Det planlegges to bygg med til sammen inntil 16 boenheter.

Det skal tilrettelegges for bebyggelse i 4 etasjer, samt felles takterrasser med lekeplass, støyskjerm, trappe- og heishus, ventilasjonshetter og enkelt takoverbygg.

2. Reguleringsformål

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-5 er området regulert til følgende formål:

2.1 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Arealformål	Feltkode	Areal
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)		
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (sosi 1113)	BB1-2	856,60m ²
Uteoppholdsareal (sosi 1600)	UT1-3	1038,77m ²
Lekeplass - bakkeplan (sosi 1610)	L1-2	81,17m ²
Renovasjonsanlegg (sosi 1550)	REA1-2	104,73m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)		
Kjøreveg (sosi 2011)	KV1-4	994,44m ²
Annen veggrunn -tekniske anlegg (sosi 2018)	AVT	181,97m ²
Annen veggrunn- grøntareal (sosi 2019)	AVG1-5	544,97m ²
Trasé for kollektivtransport (sosi 2061)	TK	421,18m ²
Parkering (sosi 2080)	P	104,14m ²
Kombinert formål gangareal/ uteoppholdsareal (sosi 2900)	GG/UT 1-3	296,35m ²
Sum		4624,32m²

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

3.1.1 Universell utforming

Til enhver tid gjeldende forskrift skal legges til grunn.

3.1.2 Estetisk utforming

Bebyggelse og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk og skal utformes variert gjennom brudd i materialer og fasadelinjer.

Kommunens veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker skal legges til grunn.

3.1.3 Terrengbehandling

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og det skal legges vekt på god landskapstilpasning.

Det er tillatt med inntil 1 meter høye murer på tomtegrense mot naboeiendom gnr/ bnr 103/247.

3.1.4 MUA

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 80 m². Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst 5 timer ved jevndøgn.

Private og felles arealer på terreng og takterrasse, samt private arealer på balkong som ikke er overbygd inngår i MUA. Overbygd del av terrasser/ balkonger/ plattinger, samt areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i MUA. Pergola som ikke er overbygd (med spiler) kan medregnes i MUA.

3.1.5 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal være i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

Overvann, takvann og drensvann skal håndteres i planområdet ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn i dag.

3.1.6 Snøopplag

UT2, samt nedre deler av UT1 og UT3 kan benyttes til snøopplag.

3.1.7 Brannvannuttak

Det skal etableres en brannhydrant innenfor planområdet. Brannhydranten skal ha to vannuttak med kapasitet 50 l/sek.

3.1.8 Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

3.2 Byggegrenser (§12-7 nr. 6)

Byggegrense er tilsvarende formålsgrense for BB1 og BB2.

3.2.1 Byggegrense fra FV 120

Byggegrense fra FV 120 (Nedre Rælingsveg) er 20 meter for boareal.

Plassering av bygningsdel (ikke boareal) i en avstand inntil 19,4 m fra senterlinje til FV 120 kan tillates dersom det dokumenteres at plassering av bygningen ikke vil være til hinder for oppføring av støyskjerm.

Terrasser og balkonger tillates med en utkraging på 2 meter utover byggegrense dersom det kan dokumenteres at plassering ikke vil hindre oppføring av støyskjerm. Svalganger tillates ikke.

Diverse utstikkende fasadeelementer og takutstikk tillates med en utkraging på 1 meter utover byggegrense dersom det kan dokumenteres at plassering ikke vil hindre oppføring av støyskjerm.

3.2.2 Byggegrense fra Strandvegen

Byggegrense fra Strandvegen er 10 meter fra senterlinje.

3.2.3 Byggegrense fra vann- og avløpsledninger

Byggegrense fra offentlig vann- og/ eller avløpsledninger er minst 4 meter.

3.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

3.3.1 Støy

Bebyggelsen skal utformes ihht. retningslinje for behandling av støy T-1442/2016. Beregnet støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinjene, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Kravene til innendørs støynivå skal være tilfredsstillende, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.

3.4 Vannbåren varme og fjernvarme (§12-7 nr. 8)

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energiløsninger. Lavenergiløsninger skal vurderes.

3.5 Nettstasjon (§12-7 nr. 2)

Ved ev. fremtidig behov for nettstasjon tillates det oppført nettstasjon innenfor planområdet i tråd med Hafslund sine retningslinjer. Ev. nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og skal stå minst 5 meter fra bebyggelsen.

3.6 Forbud mot hyblifisering

Det tillates ikke oppdeling av hybler, egne utleieenheter/-objekt eller boenheter jf. pbl 12-7 nr. 2. Hybel omfatter et selvstendig område i bolig som har alle hovedfunksjoner, slik som stue, kjøkken, soveplass og bad/toalett, men som likevel ikke er en egen boenhet fordi området (jf. saksbehandlingsforskriften § 2-2): a) Mangler egen inngang og/eller b) Ikke er fysisk atskilt fra øvrige deler av boligen.

3.7 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter, og Fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)

- Uteoppholdsareal og lekeplass

Uteoppholdsarealene skal utformes med estetiske kvaliteter, og det skal tilrettelegges for variasjon i utforming av uteoppholdsarealene.

- Parkering

Det skal etableres 1,25 parkeringsplasser per leilighet inkludert gjesteparkering. Minimum 10% av parkeringsplassene skal opparbeides for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

I parkeringsgarasjen skal det etableres minst 1 p-plass til hver boenhet.

Parkeringsplass for personbil skal ha mål 2,5m x 5,0m.

Parkeringsplass for HC skal ha mål 4,5m x 6,0m.

Det skal være tilstrekkelig med areal for å snu på parkeringsplasser ute og inne i parkeringsgarasje. Størrelse på parkeringsplasser, minimum manøvreringsareal og utforming skal følge kravene i veinormen.

På utvendig fellesareal skal det opparbeides minst 2 gjesteparkeringsplasser (inkludert HC-parkering).

Minimum 50 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt mulighet for ladning av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-bil.

- Sykkelparkering

Det skal være minimum 2 oppstillingsplasser for sykler per leilighet.

Minst 50% av sykkelparkering skal plasseres under tak.

Følgende formålsområder kan benyttes til sykkelparkering: GG/UT, UT og KV3-4. Plassering fastsettes i utomhusplan før byggetillatelse kan gis.

b) Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- Utomhusplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis. Snitt som viser sammenhengen mellom terreng og ny bebyggelse, støttemurer og støyskjerm skal vedlegges.

Utomhusplanen skal vise:

- plassering av bygg
- kjøreareal og adkomst
- gangareal
- trapper
- renovasjonsløsning
- parkering og snuareal på egen eiendom
- sykkelparkering
- leke- og uteoppholdsarealer
- piler for atkomst- og inngangsforhold
- terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter
- murer, gjerder og støyskjerm med høyder
- overflater
- beplantning
- møblering
- eiendomsgrenser
- areal for snølagring
- behandling av overflatevann/overvannshåndtering
- adkomst- og angrepsveier for brannvesenet og tilrettelegging for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

4.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-2)

a) Krav til utforming av bygg (§12-7 nr. 1)

Innenfor formål boligbebyggelse tillates det oppført boligblokker. Parkeringsgarasjer og lekeplasser på takterrasser inngår i formålet.

Det tillates bebyggelse i 4 etasjer, samt etablering av felles takterrasser med lekeplass, støyskjerm, trappe- og heishus og ventilasjonshetter. Parkeringsgarasjer skal opparbeides i den nederste etasjen.

Hver leilighet skal ha tilhørende bod i tilknytning til garasjeanlegget.

Det tillates pergola og takoverbygg med maks høyde 2,4 meter på felles takterrasse.

– Byggehøyder

Gnr 103/ bnr 76:

Byggehøyde skal ikke overstige kotehøyde 122,3.

Maks byggehøyde på gulv i øverste boligetasje: 119,2.

Gnr 103/ bnr 53:

Byggehøyde skal ikke overstige kotehøyde 123,3.

Maks byggehøyde på gulv i øverste boligetasje: 120,2.

Det tillates et avvik på inntil 0,5 meter ift. angitte byggehøyder, men da er det krav om verifisering av støyrapport.

Mindre takoppbygg som trappe-/heishus, ventilasjonshetter og lignende kan tillates opptil 3,5m over hovedgesims. Slike tiltak kan tillates med maksimalt 50 m2 per bygg

– Takform og takterrasser

Bebyggelsen skal ha flatt tak kombinert med takterrasser.

Takterrasse skal ha soneinndeling og 25m2 skal opparbeides som lekeplass. Lekearealet skal være en funksjonell lekeplass for barn i alderen 1-6 år. Lekearealet skal være universelt utformet.

Takterrassen skal i hovedsak tilrettelegges som felles areal for beboere.

– Materialbruk

Bebyggelsen skal ha variasjoner i materialbruk. Fasader skal være i en kombinasjon av vedlikeholdsvennlig treverk, mur og båndteking. Minimum 60 % skal være tremateriale.

Det skal generelt benyttes en dempet fargebruk tilpasset bebyggelsen.

Materialer og farger på fasader mot fylkesveien skal være lysreflekterende for å gi mer lys til uteoppholdsarealet.

Fasade på parkeringsgarasje mot Strandvegen skal gis en tiltalende utforming og skal bekles med materialer som demper fasadeuttrykket.

Rekkverk skal ha en variert utforming (glass, treverk og/eller stål).

Takflater utenfor takterrasse skal tekkes av sedum eller tilsvarende.

b) Bokkvalitet (§12-7 nr. 5)

- **Boligsammensetning/ størrelse**

Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m².

- **Lysforhold**

Alle leilighetene må ha vinduer mot minst to sider.

- **Tilgjengelighet**

Det skal etableres heis/ lift i bygget slik at alle har tilgang til lekeplasser og felles takterrasse.

4.1.3 Uteoppholdsareal (UT 1-UT3)

Det skal legges til rette for variert utforming av utomhusarealer, og det skal brukes ulike typer belegg og beplantning.

På UT1 og UT3 skal det opparbeides interne gangveger og gangadkomster til bygg.

Utearealet mellom blokkene og fylkesveien skal ikke være lavere enn kotehøyde 116 på UT1 og kotehøyde 117 på UT3. Avvik på inntil 0,5 m kan aksepteres.

Uteoppholdsareal skal være flatt eller ha maks helning 1:3.

Uteoppholdsarealet på de deler av UT1 og UT3 som ligger mellom BB1-2 og fylkesveg skal utformes for å redusere vindhastighet på bakkenivå i form av beplantning, eventuelt i kombinasjon med møblering.

4.1.4 Lekeplass (f_L1)

Det skal etableres nærlekeplass på 5 m² per boenhet. Størrelsen på lekeplassen skal være minst 25 m².

Lekeplass skal være felles for 103/76 og 103/53 (BB1 og BB2).

a) Krav til utforming (§12-7 nr. 1)

Lekeplassutstyr på L1 skal minimum bestå av sklie, huske, sandkasse og sitteplasser og bord.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)

Lekeplassen skal være universelt utformet.

Deler av lekeplassutstyret skal være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne.

Adkomst til lekeplassen skal være universelt utformet fra nærliggende utgang fra lift (heis).
Lekeplasser skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift.

Det skal etableres gjerde som sikring mot mur/høydeforskjell.

4.1.5 Renovasjon (f_REA)

Innenfor REA1 skal det anlegges felles avfallsbrønner for 103/76 og 103/53 (BB1 og BB2).

Renovasjonsanlegg skal være universelt tilgjengelig.

REA2 er felles areal til oppstilling av renovasjonsbil.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

Plassering og utforming av støyskjerm og murer skal medtas i rammesøknad for byggene.

Støyskjerm tillates opparbeidet i varierende høyde i tråd med utarbeidet støyrapport.

Støyskjermen skal opparbeides med materiale som absorberer lyd. Det tillates bruk av glassvinduer/-felt og transparent materiale i deler av støyskjerm for å slippe inn lys til uteområder.

Det må monteres veirekkverk foran støyskjerm dersom støyskjermen ikke er testet og godkjent.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Støyskjerm langs fylkesveien skal ha lik utforming som støyskjermen for Borgensberget, med unntak av partier med glassfelt.

c) Juridiske linjer (§12-7 nr. 1 og 4)

– Støyskjerm

Plassering er vist i plankartet.

4.2.2 Kjøreveg (KV1-4)

KV1 og KV2 er offentlige kjøreveier.

KV3 og KV4 er private kjøreareal.

4.2.3 Annen veggrunn -tekniske anlegg (AVT)

Støyskjerm mot FV 120 skal anlegges i tråd med teknisk plan/ støyrapport (maks høyde 2,5m målt fra senterlinje vei). Støyskjerm tillates bygd 4 m inntil veikant til fylkesvei 120.

Støyskjerm skal bygges sammenhengende med støyskjermen foran Borgensberget.

4.2.4 Annen veggrunn -grøntareal (AVG1-5)

AVG1

Arealet skal opparbeides med støttemurer mv. i tråd med teknisk plan/byggeplan.

Mot støyskjerm skal det etableres et horisontalt område på minimum 1m bredde for å sikre tilgang til vedlikehold av mur/ fylling langs Nedre Rælingsveg.

AVG2-4

Arealene er avsatt til nødvendig sideareal langs Strandvegen. Arealene er offentlige. Snøopplag innenfor formålet tillates utenfor frisiktsoner.

4.2.5 Trasé for kollektivtransport (o_TK)

Det er avsatt plass for offentlig trasé for kollektivtransport langs FV 120 i tråd med godkjent teknisk plan.

4.2.6 Parkering (P1-3)

P1 er privat parkeringsplass for BB1.

P2 – P3 er private parkeringsplasser for BB2.

4.2.7 Kombinert formål gangareal/ uteoppholdsareal (GG/UT 1-3)

Innenfor arealene tillates det opparbeidet gangareal inkludert trappeanlegg, murer og uteoppholdsareal.

GG/UT1 er privat gangareal/ uteoppholdsareal for gnr/bnr 103/76.

GG/UT2 er felles gangareal/ uteoppholdsareal for gnr/bnr 103/76 og 103/53.

GG/UT3 er privat gangareal/ uteoppholdsareal for 103/53.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringszone frisikt (H140)

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snø og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende vei.

Frisikt skal være 4x30m.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- **Miljøhensyn**
Før rammetillatelse gis skal det redegjøres for hvordan takvann og regnvann håndteres ved infiltrasjon i grunnen på egen eiendom, og hvordan eventuell forurenset grunn behandles.
- **Brannsikkerhet**
Før rammetillatelse gis må det foreligge en plan for rømningsforhold, samt plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
- **Avfallshåndtering**
Før rammetillatelse gis må ROAF kontaktes for endelig godkjenning av løsning og plassering. Kommunal veimyndighet skal også godkjenne løsningen.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- **Skole/ barnehagekapasitet**
Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging med boliger skal nødvendig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.
- **Tiltak som berører fylkesvei**
Byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveien skal være godkjent av Viken fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for disse arbeidene.
- **Tiltak som berører kommunal vei**
Tiltak som berører kommunal vei skal være godkjent av veimyndighetene før igangsetting.

- **Strømkabler**
Luftledning på 103/53 må kables. Plassering av strømkabler må godkjennes av Hafslund.
- **Stenging av avkjørsel**
Eksisterende adkomst fra fylkesvegen til 103/53 skal stenges, og det må være etablert nye avkjørsler fra Strandvegen.

6.3 Før brukstillatelse

- **Brannsikkerhet**
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 ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.
- **Utomhusarealer**
Utomhusarealer inkludert lekeplasser med lekeapparater skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nybygg.

Dersom ferdigattest/ brukstillatelse til første bolig gis i perioden november- april, kan grøntarealer og lekeplasser ferdigstilles innen 6 måneder.

- **Støyskjermingstiltak**
Kommunen må ha mottatt dokumentasjon på at det er utført støyskjermingstiltak i tråd med støyrapporten som sikrer at støynivå utenfor alle vinduer til soverom og stuer, og på balkonger/uteplasser er L_{den} 55 dB eller lavere før kommunen kan gi brukstillatelse/ferdigattest for boliger.
- **Støyskjerm, støttemur mv.**
Støttemurer mv. i tråd med byggeplan mot fylkesveg må være på plass før boliger tillates tatt i bruk.
- **Gangvei fra Borgensberget til Nyland**
Gang- og sykkelvei mot Fjerdingby skole (gang- og sykkelvei mellom Borgensberget og Nyland) skal være ferdig opparbeidet. Rekkefølgekravet gjelder hvis det ikke er ledig kapasitet ved Rud skole.