

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING HANSEFELLÅSEN SØR

PlanID 3027_230

Saksnummer 2019/290 og 2021/1797

1. Planens hensikt og reguleringsformål

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i samsvar med områdereguleringsplan for Hansefellåsen, vedtatt 12.06.19 og endret ved vedtak i planutvalget 14.09.2020.

Reguleringsformål

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

- Boligbebyggelse
 - frittliggende småhus, BFS1-5 (1111)
 - konsentrert småhus, BKS1-7 (1112)
 - blokkbebyggelse/leilighetsbygg, BBB1-2 (1113)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse, BG1 (1119)
- Renovasjonsanlegg, BRE1-5 (1550)
- Lekeplass, BLK1-7 (1610)

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

- Kjørvevei, SKV1-5 (2011)
- Fortau SF1-3 (2012)
- Parkering SPA1
- Kombinert formål – kjørbær gang- og sykkelvei, SKF1 (2800)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veigrunn - grøntareal (2019)

Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- Blå/grønnstruktur G1-6 (3002)
- Turdrag/turvei GTD1-4 (3030)

Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringsone friskt, H140_1-10
- Sikringsone støy, H220_1
- Faresone flom, H320_1
- Annen sikringsone – snøopplag, H190_1-2

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tilgjengelighet

Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes for fellesområder og uteanlegg for allmenn ferdsel og opphold. Av hensyn til eksisterende landskapskvaliteter og omfang av terrenginngrep gjøres ikke UU-krav gjeldende i grønnstrukturområder hvor eksisterende terreng har helling brattere enn 1:4.

2.2 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.

2.3 Støy

Støynivå skal tilfredsstille grenseverdier gitt i Klima og Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/16).

2.4 Energianlegg/trafo

Trafo tillates etablert innenfor alle formål i planområdet. Plassering og utforming skal være i samsvar med føringer fra nettleverandør og i henhold til godkjent teknisk plan, jfr. § 4.1
Trafo/nettstasjon må plasseres minst 5 meter fra bygninger med brennbare overflater.

2.5 Overvann

Håndtering av overvann innenfor planområdet skal dokumenteres ivaretatt i samsvar med Rælingen kommunes retningslinjer for overvannshåndtering og overvannsplan i Teknisk notat til detaljreguleringsplan for Hansefell sør, ID 230 (rev. 18.05.2022).

2.6 Vegetasjon for dempet synlighet og reduksjon av høydevirkning

For dempet synlighet skal det etableres vegetasjon langs visuelt eksponerte murer og fyllinger/skjæringer, jfr. § 7.1.1. For å redusere høydevirkningen skal murer og fyllinger/skjæringer på over 2 meter trappes i minimum to trinn.

2.7 Støttemurer

Mindre støttemurer skal oppføres med fortrinnsvis naturstein.
Støttemurer på over 1,5 m skal oppføres med naturstein, eller fremstå som naturstein.
Støttemurer skal utformes på en estetisk god og tiltalende måte både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

2.8 Forbud hyblifisering

Av hensyn til kapasitet på infrastruktur, parkeringsbehov og sikring av tilstrekkelige gode utearealer for boliger tillates ikke oppdeling av boligbebyggelse til hybler.

3. Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5, nr. 1

3.1 Boligformål - felt BFS1-5, BKS1-7, BBB1-2

Innenfor formålet tillates boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport, parkeringskjeller, biloppstillingsplasser, boliggater/adkomst, utomhusanlegg og øvrig fellesareal.

Felt BBB1 og BKS2 skal ha felles parkeringskjeller.

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Nettstasjoner, forstøtningsmurer, og parkeringsanlegg under bakkeplan, inkl. nedramping tillates utenfor angitte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrenser og formålsgrenser.

Frittstående garasjer/carport/sportsbod tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrensen og formålsgrensen. Garasjer/carport med innkjøring vinkelrett fra adkomstvei skal ikke plasseres nærmere en 5 m fra tomtegrense mot vei.

3.1.1 Helhetlig utforming og estetiske krav

Det skal legges vekt på estetisk kvalitet og helhetlig arkitektur ved utforming av ny bebyggelse, adkomst og utomhusanlegg. Bebyggelse innenfor samme delområde/rekke skal ha en harmonisk utforming med hensyn til plassering, takform/møneretning, materialbruk og fargesetting. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning, hensiktsmessig terrengbearbeiding og variert vegetasjonsbruk for dempet visuell fjernvirkning og intern differensiering av delområder. Redegjørelse i samsvar med Rælingen kommunes estetiske retningslinjer skal følge utomhusplan, jfr. § 7.1.1.

Material- og fargebruk i fasader

Bebyggelsen skal ved material- og fargebruk i fasader gis en dempet fremtoning. Materialbruk i fasade kan være tre, puss, tegl og fasadeplater, med hovedvekt på trematerialer. Fargebruk i fasader skal ha dempede fargetoner i jordfarger/gråtoner som hovedfarge. Sort/hvitt og ulike kontrastfarger kan brukes på mindre bygningselementer og detaljer for å fremheve arkitektoniske kvaliteter og av hensyn til UU-krav.

Takform

Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak. Blokkbebyggelsen på felt BBB1 og BBB2 skal bygges med flatt tak. For bygninger med saltak skal takvinkelen være mellom 25 og 35 grader. Bolig og tilhørende garasje skal gis samme takform. Konsentrert bebyggelse skal ha ensartet takform i samme kjede/rekke. Takterrasser tillates innenfor angitt byggehøyde.

Oppføring av pergola

Oppføring av pergola på private utearealer må ikke overdekkes.

Ved bygging av takterrasser

Trapp på utsiden av bygg er ikke tillatt og må integreres som en del av vegglivet.

For blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2) gjelder særskilt:

Svalganger tillates ikke på en større del enn 1/4 av fasaden. Vertikale felt/elementer skal benyttes for å bryte opp svalganger. Rekkverk skal utformes med stående spiler. Glassrekkverk tillates. Blokkbebyggelsen skal oppføres hovedsakelig i trevirke med en helhetlig fasade i tråd med veileder for estetikk. Hvitt er ikke tillatt som kontrastfarge i beslag for dører, vinduer og rekkverk.

3.1.2 Tillatt boligtype og grad av utnyttning %BYA

Felt	%BYA	Tillatt boligtype
BFS1-5	25%	Frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig Enebolig med sekundærleilighet
BKS1	30%	Konsentrert småhusbebyggelse: Kjedehus Rekkehus / tomannsbolig
BKS2	35%	
BKS3	35%	
BKS4	38%	
BKS5	35%	
BKS6	38%	
BKS7	35%	

		Blokkbebyggelse/leilighetsbygg:
BBB1	35%	Ingen leiligheter skal være mindre enn 45 m2 BRA Maks 20% av leilighetene kan være på 45 – 50 m2 BRA Min 20% av leilighetene skal være på minimum 75 m2 BRA Det tillates ingen leiligheter ensidig orienterte mot øst eller nord.
BBB2	35%	

Utnyttingsgrad skal beregnes i samsvar med veileder H2300 «Grad av utnytting». Parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget med 18 m2 pr biloppstillingsplass. For felt BSF1-5 (frittliggende småhusbebyggelse) gjelder særskilt at areal tilrettelagt for biloppstilling for gjester på egen tomt ikke inngår i beregningsgrunnlag for %BYA.

Tekniske anlegg (nettstasjoner etc.), anlegg som ligger helt eller delvis under terreng (parkering, boder og teknisk rom etc.) og takoverbygget sykkelparkering på bakkeplan inngår ikke i beregningen av tillatt utnyttelsesgrad.

3.1.3 Krav til uteoppholdsareal - MUA

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og/eller som del av fellesareal for flere eiendommer. Følgende MUA-krav gjelder for det enkelte delfelt innenfor planområdet:

Felt/boligtype	Uteoppholdsareal pr boenhet – m2 MUA
BFS1-5 Enebolig Enebolig med sekundærleilighet under 55 m2	300 m2 300 + 50 m2
BKS1-7 Konsentrert småhusbebyggelse, kjede-/rekkehus Tomannsbolig	150 m2 150 m2
BBB1-2 Blokkbebyggelse/leilighetsbygg	80 m2

Minste uteoppholdsareal (MUA) er ubebygd del av tomt og andel av fellesarealer egnet til uteopphold. Alle boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal for lek, hvile og solbading i direkte tilknytning til boligen og med tilfredsstillende støygrenseverdier i samsvar med T-1442/2016 tabell 3, jfr. § 6.2. MUA-krav skal dokumenteres ivaretatt ved feltvis arealregnskap i utomhusplan, jfr. § 7.1.1.

Følgende areal inngår ikke i beregningsgrunnlag for MUA

- parkeringsplasser og felles adkomstvei
- areal brattere enn 1:3

Følgende areal inngår i beregningsgrunnlag for MUA:

- ubebygd areal på terreng/lokk
- felles takterrasse
- privat balkong / terrasse / platting uten overbygg kan medregnes med inntil 15 m2 pr. boenhet
- Felles lekeplass f_BLK2 kan medregnes med inntil 250 m2 for felt BBB1 samlet.
- Felles lekeplass f_BLK3 kan medregnes med inntil 400 m2 for felt BBB2 samlet.

3.1.4 Byggehøyder og krav til underetasje for terrengtilpasning

Tillatte byggehøyder for boligbebyggelsen er angitt i tabellen under. Maksimal byggehøyde skal måles fra ferdig planert terreng på bygningens høyeste fasade. Maks mønehøyde tilsvarer maks øvre gesimshøyde for pulttak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget i størst mulig grad. Krav til underetasje for boligbebyggelsen er angitt for delområder med bratt terreng, og bebyggelsen skal uansett ikke overstige områdevis angitt kotehøyde på plankartet.

Heishus, konstruksjoner som gir tilgang til takterrasser og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrasket minst 2 meter fra fasadelivet kan tillates med inntil 3 meter over angitt kotehøyde for gesims.

Felt	Maksimal byggehøyde -ferdig planert terreng	Etasjetall, krav til underetasje (U) og krav til parkeringskjeller
BFS1-5	Mønehøyde: 9,0 m Gesimshøyde: 6,6 m	2
BKS1	Mønehøyde: 12,0 m Gesimshøyde: 10,0 m	2 + U
BKS2	Mønehøyde: 12,5 m Gesimshøyde: 10,0 m	3 Krav til parkeringskjeller
BKS3	Mønehøyde: 12,0 m Gesimshøyde: 9,7 m	1 + 2U
BKS4	Mønehøyde: 9,5 m Gesimshøyde: 7,5 m	2
BKS5	Mønehøyde: 9,5 m Gesimshøyde: 6,5 m	1 + U (1 + 2U skal vurderes)
BKS6	Mønehøyde: 9,5 m Gesimshøyde: 7,5 m	2
BKS7 Rekkehus	Mønehøyde: 10,0 m Gesimshøyde: 7,0 m	1 + U
BKS7 Kjedehus	Mønehøyde: 10,0 m Gesimshøyde: 7,5 m	1 + U
BBB 1-2	Møne/gesimshøyde: 15,0 m	4 Krav til parkeringskjeller

Bebyggelse på tomter uten særskilt krav til underetasje kan tillates med underetasje dersom terrengforholdene tilsier dette.

3.1.5 Garasje, parkering og adkomst

Parkeringskrav:

Boligtype	Parkeringskrav	Sykkel
Enebolig Enebolig m/sekundærleilighet	2 p-plass pr tomt, hvorav min en i garasje/carport. + tilrettelagt areal for 1 biloppstillingsplass for gjester på egen tomt + 1 p-plass for sekundærleilighet < 55 m ² + 2 p-plass for sekundærleilighet >55 m ²	Min 2 pr boenhet
Kjedehus	2,0 p-plass pr bolig, hvorav min en i garasje/carport + min. 0,5 p-plass pr bolig for gjesteparkering som kan etableres på fellesareal	
Rekkehus og tomannsbolig	1,5 p-plass pr. bolig, inkl. gjesteparkering, hvorav min. en i garasje/carport. Parkering kan etableres i fellesanlegg. Parkeringsplasser for felt BKS2 skal opparbeides i felles parkeringskjeller med felt BBB2	

	Parkeringsplasser for felt BKS5 skal opparbeides i fellesanlegg innenfor felt f_GB1 og f_SPA1, jfr. § 3.2 og § 4.3	
Leilighetsbygg/blokk	1,25 p-plass pr bolig inkludert gjesteparkering. Min. 1 p-plass pr bolig skal etableres i p-kjeller. En andel gjesteparkering kan tillates etablert som felles overflateparkering i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 7.1.1. Min 50% av biloppstillingsplassene i p-kjeller skal ha fremlagt mulighet for lading av el-bil, og p-kjelleren skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-bil.	

Maks gesimshøyde for frittstående garasje/carport er 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m over ferdig planert terreng. Garasjebygg skal tilpasses bolighusets arkitektur og materialbruk. I bratt terreng kan underetasje/sokkel tillates dersom det bidrar til bedre terrengtilpasning. For garasjebygg hvor sokkel kan tillates skal byggehøyden måles fra topp sokkel/gulv garasje.

Kommunal veinorm skal legges til grunn for utforming av avkjørsel inkl. friskt, fra boligene til adkomstvei. Avkjørsel fra offentlig veg (SKV1-2) er vist med pil i plankartet. Plassering av avkjørsel tillates justert i utomhusplan, jfr. § 7.1.1.

3.2 Felles garasjeanlegg, f_BG1

Innenfor felt f_BG1 tillates privat felles garasje/carport/boder og p-plass for boliger i felt BKS5. Krav til parkering og garasje/carport er gitt i §§ 3.1 og 3.1.5. Tillatt grad av utnyttning er %BYA = 90%.

3.3 Felles renovasjon, f_BRE1-5

Feltene f_BRE1-5 er felles for alle boenheter innenfor planområdet. Innenfor BRE-felt tillates etablert renovasjonsløsning i samsvar med godkjent teknisk plan/renovasjonsplan, jfr. § 4.1

3.4 Felles lekeplasser, f_BLK1-7

Feltene f_BLK1-7 er lekeplasser/grøntområder felles for alle boenheter innenfor planområdet, ansvar for vedlikehold og skjøtsel påhviler de samme eiendommene.

Lekeplassene skal være allment tilgjengelige. Områdene skal opparbeides med vegetasjon, leke-/aktivitetsmulighet og sittemulighet. På alle lekeplasser skal en del av lekeplassutstyret være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne.

Feltene f_BLK1, 2, 4, 5 og 7 er nærlekeplasser som minimum skal inneholde sandlekeplass med lekeapparater og bord/benker. Ved opparbeiding av felt f_BLK7 skal områdets betydning som innfallsport til Marka vektlegges ved tilrettelegging av naturbasert aktivitetsløype/natursti.

Feltene f_BLK3 og 6 er kvartalslekeplasser som skal tilrettelegges for helårsbruk med aktivitetsmulighet og leke-/klatreapparat tilpasset både små barn og eldre barn. For felt f_BLK6 gjelder særskilt krav til opparbeidet gressflate på min 10x15 m egnet for ballspill og vinteraktivitet/skøytebane. For felt f_BLK 3 gjelder krav til egnet markdekke for frilek/ballek. Ballbinge tillates ikke innenfor felt f_BLK3.

Det skal tilrettelegges for gangforbindelse gjennom alle BLK-felt for god mobilitet internt i planområdet ved tilkobling til turvei (GTD), fortau (SF) og utmark/Marka med eksisterende sti- og skiløyper.

Areal og lekeapparater skal være i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Av hensyn til trafiksikkerhet skal det etableres skjerm/gjerde mot trafikkareal/kjørevei etter nærmere

vurdert behov ved detaljutforming/utomhusplan. Utforming av lekeplasser og gangforbindelser i BLK-felt skal fremgå av utomhusplan, jfr. § 7.1.1.

Parkeringsanlegg under bakkeplan tillates i felt f_BLK2.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 12-5 nr. 2

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for vei, vann, avløp, overvann, el-forsyning/trafo, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur, inkl. nødvendige tilknytninger til offentlig nett. Bearbeiding av sideterreng til veianlegg, inkl. murer og veirekkverk skal fremgå av teknisk plan.

Krav til tosidig vannforsyning og høytrykks-/lavtrykksone i vedtatt områdeplan for Hansefellåsen ID 210 skal dokumenteres ivaretatt i teknisk plan.

Tilfredsstillende slukkevannskapasitet og trykkforhold, samt tilgjengelighet og framkommelighet for brann-/redningsmannskapets innsats skal dokumenteres ivaretatt.

Teknisk notat til detaljreguleringsplan for Hansefellåsen sør ID 230 (rev. 18.05.2022), gjeldende normkrav og kommunens retningslinjer skal legges til grunn for utforming av teknisk plan og detaljprosjektering av teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal være godkjent av Rælingen kommune før det kan gis tillatelse til tiltak, ref. § 7.1.2 og 7.1.3.

4.2 Offentlige veianlegg

o_SKV1-2 Kjørevei med fortau
o_SF1-2 Fortau

4.3 Private veianlegg

f_SKV3 Felles avkjørsel/privat vei for felt BKS1
f_SKV4/f_SF3 Felles avkjørsel/privat vei med fortau for felt BKS4-6
f_SKV5 Felles avkjørsel/privat vei for felt BKS7 og BFS1-4
f_SKF1 Felles kjørbare gangvei for felt BKS4-6. Det tillates kun kjøring for nød/nyttetransport til boliger.

f_SPA1 Felles parkeringsplass for boliger i felt BKS5 og felles gjesteparkering for feltene BKS 4-6.

Alle privat felles veianlegg skal være åpne for allmenn ferdsel for myke trafikanter.

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 for overvannshåndtering, støttemurer, gjerder/ rekkverk, grøntareal/beplantning og tilpassing til sidearealene.

5. Grønnstruktur, pbl. § 12-5 nr. 3

5.1 Fellesbestemmelser for blå/grønnstruktur, felt f_G1-6 og f_GTD1-4

Områder regulert til grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmenheten og gi leke-/aktivitetsmulighet, skjerming og forbindelseslinjer gjennom planområdet. Innenfor formålet kan ledningstrase for VA og el-anlegg plasseres, grøfter for overvann og kontrollert flomvei etableres og terrengbearbeiding tillates. Ved terrenginngrep er det krav til tilrettelegging/toppdekke for naturlig revegetering med stedegen vegetasjon.

Områdene er felles for alle eiendommer innenfor planområdet, ansvar for vedlikehold og skjøtsel påhviler de samme eiendommene.

5.2 Grøntområder, f_G1-6

Feltene f_G1-6 er grøntområder som skal være allment tilgjengelige. Områdene har funksjon som grønne lunger med mulighet for ferdselsforbindelser.

Tilretteleggingstiltak for ferdsel og revegetering med stedegen vegetasjon skal gjennomføres i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 7.1.1.

Innenfor felt f_G6 skal det tilrettelegges trase for felles privat skiløype med påkobling til overordna løypenett i marka. Plan for terrengbearbeiding og tilrettelegging for revegetering i felt f_G5-6, inkl. trase for skiløype skal utformes i samråd med Rælingen kommune

5.3 Turdrag – turvei og skiløype, f_GTD1-4

Feltene f_GTD1-2 er privat felles turdrag hvor det skal opparbeides allment tilgjengelig turvei/skiløypeforbindelse gjennom utbyggingsområdet for trygge ganglinjer internt, og for god kontakt og tilkøpling til eksisterende sti-/løypenett i Marka. Tiltak for tilrettelegging for ferdsel i feltene f_GTD1-2 skal inngå i utomhusplan, jfr. § 7.1.1.

Felt f_GTD3 er eksisterende tursti som skal istandsettes ved bruk av masse som ikke vaskes ut/blir erodert ved kraftig regnskyll.

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

6.1 Hensynssone frisikt, H140_1-10

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiens kjørebaneplan.

6.2 Sikringssone støy, H220_1

Innenfor angitt hensynssone skal det dokumenteres at støygrenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 3 er ivaretatt for nye boliger. Alle boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal for lek, hvile og solbading i direkte tilknytning til boligen og med tilfredsstillende støygrenseverdier.

I felt BLK1 og 4 skal det dokumenteres at grenseverdier for støy i tabell 3 er ivaretatt for min 50 m² av lekeplassen. Det arealet som opparbeides med sandlekeplass, lekeapparater og bord/benker, jfr. § 3.4, skal være innenfor de ovennevnte 50 m² av lekeplassen.

Støyskjermingstiltak skal dokumenteres i byggesøknad.

6.3 Faresone – flom, H320_1

Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle søknadspliktige tiltak som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.

6.4 Annen sikringssone, snøopplag H190_1-2

Hensynssonene skal benyttes til snøopplag etter brøyting av veinett. Det skal ikke være anlegg eller arealbruk, eks. biloppstillingsplasser, innenfor hensynssonene som hindrer snøopplag eller kan ta skade av dette. Rettighet til snøopplag skal tinglyses etter at feltene/eiendommene er fradelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før tillatelse til tiltak – plan og dokumentasjonskrav

7.1.1 Utomhusplan og 3D-terrengmodell

Før det gis tillatelse til tiltak skal utomhusplan med utfyllende dokumentasjon være godkjent av Rælingen kommune. Planen skal utformes helhetlig for det enkelte delfelt eller flere delfelt samlet, og inkludere naturlig tilhørende samferdselsanlegg (SKV, SVG, SF, BG1 og SPA), renovasjon (BRE), felles lekeplass (BLK) og grøntstruktur (G, GTD).

Innhold utomhusplan:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Adkomstforhold, garasje/carport og biloppstillingsplasser
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, evt. forstøtningsmurer, gjerder, terrengtrapper og jorddekte fyllinger, inkl. overgang til tilstøtende tomt/areal
- Avrenning, håndtering av overflatevann/takvann innenfor tomten/feltet og ut til tilgrensende terreng eller veigrøfter
- Renovasjonsløsning – areal og utforming.
- Utforming, vegetasjonsbruk, markdekke og møblering av tilhørende fellesområder, lekeplass (BLK) og grøntstruktur (G, GTD)
- Vegetasjon langs visuelt eksponerte murer og fyllinger/skjæringer, jfr. § 2.6
- Arealregnskap MUA
- Estetisk redegjørelse i samsvar med Rælingen kommunes estetiske retningslinjer

3D-terrengmodell:

Planlagt bebyggelse, inkl. materialbruk og fargesetting av fasader med tilhørende veianlegg, fellesområder og utomhusanlegg skal i tillegg presenteres i 3D-terrengmodell egnet for dokumentasjon av utvalgte detaljer og delområder i utbyggingsprosjektet.

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss, mv dersom det vurderes behov for ytterligere dokumentasjon av hensyn til krevende terreng, forhold til nabotomter, fjernvirkning, overvann, mv.

7.1.2 Teknisk plan, inkl. overvann og renovasjon

Før det gis tillatelse til tiltak skal teknisk plan for hele planområdet være godkjent av Rælingen kommune, jfr. § 4.1. Teknisk plan må vise hvordan videreføring av tekniske anlegg for resterende utbygging i områderegeringsplan for Hansefellåsen er tenkt løst.

Ved etappevis utbygging skal teknisk plan redegjøre for det enkelte byggetrinnet og hvordan dette løses mht. teknisk infrastruktur, inkl. slukkevann og fremkommelighet/tilgjengelighet for brann-/redningskjøretøy.

7.1.3 Dokumentasjonskrav

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at gjeldende krav er ivaretatt for følgende forhold:

- geoteknisk stabilitet
- støy
- renovasjonsløsning, inkl. trafiksikkerhet
- overvannshåndtering/overvannsplan
- snøopplag
- snumulighet/vendehammer SKV1 og 2
- fremkommelighet brann og redning

- løsning for spillvann og vannforsyning, inkl. slukkevann, høy-/lavtrykksoner og tosidig vannforsyning
- løsning for el-forsyning

7.1.4 Plan for anleggsfasen - sikkerhet og miljøkvalitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge miljøoppfølgingsplan med dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet og miljøkvalitet i bygge- og anleggsfasen, med særlig vekt på trafikksikkerhet for gående/syklende, sikring mot steinsprang, overvannshåndtering med hensyn til forurensning og støy-/støvforhold for eksisterende bebyggelse.

Planen skal vise/redegjøre for plassering av riggområder og håndtering/deponi av masser, lagerplasser, eventuelle brakker med adkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikk samt anleggsfrie områder der eksisterende vegetasjon/terreng i størst mulig grad skal bevares/sikres mot skader.

Planen skal vise/redegjøre for håndtering av overvann i anleggsfasen, som skal sikre at ikke utslipp fra anleggsområde medfører forurensning og skader på nærliggende vassdrag.

Arter på svartelista skal bekjempes før masser forflyttes.

Snumulighet/vendehammer for hovedadkomstvei (SKV1 og 2) og tilfredsstillende tilgjengelighet og fremkommelighet for brann/redning og renovasjon skal dokumenteres ivaretatt.

Ved etappevis utbygging skal hver etappe gjennomføres på en slik måte at utbyggingen fremstår helhetlig og ferdigstilt, og at overgangen mot tilgrensende områder er landskapsmessig tilpasset. Vegetasjon på arealer som skal utbygges i neste fase, skal bevares i størst mulig grad.

7.2 Før brukstillatelse kan gis for nye boliger

7.2.1 Kjøreadkomst fra Nedre Rælingsvei

Nytt kryss SKV1 X fv. 120 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med krav i vedtatt områderegeringsplan for Hansefellåsen, ID 210.

7.2.2 Gangforbindelse fra SKV1 til Nedre Rælingsvei

Allment tilgjengelig gangforbindelse fra o_SF1/f_BLK1 til Nedre Rælingsvei skal være ferdig opparbeidet i samsvar med krav i vedtatt områdeplan for Hansefellåsen, ID 210.

7.2.3 Veianlegg, boligadkomst og teknisk infrastruktur

Veianlegg, inkl. snumulighet/vendehammer SKV1 og 2, og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan med utfyllende dokumentasjon, jfr. §§ 4.1, 7.1.2 og 7.1.3.

Støytiltak for eksisterende bolig gnr. 98 bnr. 22 (Nedre Rælingsvei 383) skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

Ved etappevis utbygging skal nødvendig veianlegg, teknisk infrastruktur, inkl. evt. midlertidige løsninger knyttet til det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan, jfr. § 7.1.2.

Det må foreligge brukstillatelse for teknisk infrastruktur og veianlegg/boligadkomst, inkl. fremkommelighet og vannforsyning for brannvesenet, før det kan gis brukstillatelse for boligen/byggetrinnet anlegget skal betjene.

7.2.4 Grønnstruktur, utomhusanlegg og felles lekeplass/BLK-felt

Felles grønnstruktur (GTD, G) utomhusanlegg og lekeplasser med allment tilgjengelige gangforbindelser i BLK-felt skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. §§ 3.4 og 7.1.1.

Det må foreligge brukstillatelse for felles utomhusanlegg og lekeplasser i BLK-felt, før det kan gis brukstillatelse for boligen/byggetrinnet anlegget skal betjene.

7.2.5 Gangforbindelser – BLK/GTD/G-felt

Gangforbindelse i felt f_GTD1 og BLK1 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 7 før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BKS2 og BBB1-2

Gangforbindelse i felt f_GTD2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 7 før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BKS4-6

Grøntområder i felt f_G1-4 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 5.2 og § 7 før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor tilliggende felt.

Ved terrengbearbeiding i felt f_G5-6 skal gangforbindelse (eksisterende tursti) i felt f_GTD3 istandsettes, jfr. § 5.3.

Terrengbearbeiding med tilrettelegging for revegetering i felt f_G5-6 og skiløypetrase i felt f_G6 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent plan, jfr. § 5.2 før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS1-5 og BKS3.