



RÆLINGEN
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for Strømsdalen søndre

Reguleringsbestemmelser

Planid 213

Saksnummer 2021/1562

Behandling	Dato	Sak
Kunngjøring av oppstart	03.10.2016	
1. gangsbehandling i planutvalget	08.06.2021	21/13
Lagt ut til offentlig ettersyn	16.06.2021- 01.09.2021	
2. gangsbehandling i planutvalget	29.08.2022	22/24
Vedtatt i Rælingen kommunestyre	14.09.2022	22/62

Planbestemmelser er datert: 14.06.2022

Plankart er datert: 14.06.2022

Dato for siste mindre endring: 14.09.2022 i sak PS 22/62

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligutvikling i tråd med kommuneplanen 2014-2025. Planforslaget foreslår 32 boenheter fordelt på 3 bygningsvolumer over et garasje- og bodanlegg. Det tilrettelegges for bebyggelse i opp til 4 etasjer boliger, samt felles takterrasser.

2 Reguleringsformål

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

2.1 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Arealformål	Felt navn
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB

1510 - Energianlegg	BE1
1550 - Renovasjonsanlegg	BRE
1600 - Uteoppholdsareal	BUT
1610 - Lekeplass	BLK
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg	SKV1
2011 - Kjøreveg	SKV2
2015 - Gang-/sykkelveg (SGS)	SGS
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	SVG1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	SVG2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	SVG3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	SVG4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	SVG5
2080 - Parkering	SPA
2900 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	SAA
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3020 - Naturområde	GN
3040 - Friområde	GF
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål	GKG1
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål	GKG2

3 Hensynssoner og bestemmelsesområder

I medhold av plan og bygningsloven § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

Hensynssoner	Feltnavn
140 - Frisikt	
370 - Høyspenningsanlegg	H370_3 H370_4

I medhold av plan og bygningsloven § 12-7 er området regulert til følgende bestemmelsesområder:

Bestemmelseområde	Feltnavn
Midlertidig bygge- og anleggsområde	

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

I henhold til plan- og bygningsloven gjelder følgende bestemmelser for 1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB), 1600 - Uteoppholdsareal (BUT), 1610 - Lekeplass (BLK), 2900 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA), 3800 - Kombinerte grønstrukturformål (GKG) og øvrige felt som på plankartet er avgrenset med plangrense:

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

4.1.2 Universell utforming

Til enhver tid skal gjeldende forskrift legges til grunn. Det skal være trappfri adkomst til utearealer og utgang fra plan 1.

4.1.3 Estetisk utforming

a. Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område og ha god estetisk utforming. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning og hensiktsmessig plassering av kjøre- og parkeringsarealer.

b. Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det foreligge en redegjørelse for og vurdering av estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp planbeskrivelse med illustrasjoner og skisser beskriver som viktige valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Det skal gjøres rede for materialvalg og belysning.

4.1.4 Terrengbehandling

- a. Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og det skal legges vekt på god landskapstilpasning.
- b. Høyde på støttemurer skal ikke overstige 1,5 meter.

4.1.5 Overvannshåndtering

- a. For alle utbyggingstiltak skal det være lokal overvannsdisponering (LOD).
- b. Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet.
- c. Overvannshåndtering skal være i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

4.1.6 MUA

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

4.1.7 Brannvannuttak

Det skal etableres brannhydrant innenfor planområdet.

4.1.8 Tekniske anlegg

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

4.1.9 Snøhåndtering

Snø skal håndteres på egen eiendom.

4.2 Byggegrenser (§12-7 nr. 6)

- a. Byggegrense er illustrert på plankart. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrensen der ikke annet er vist på plankartet.
- b. Byggegrense fra fv. 1502 (Strømsdalen) er 16 meter målt fra midtlinjen til fv. 1502

4.3 Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg

4.3.1 Energiforsyning

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn.

4.3.2 Avfall

- a. For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det etableres nedgravde avfallsbeholdere som fremmer minimering, gjenbruk og gjenvinning.
- b. Renovasjonsanlegg skal være universelt tilgjengelig.

4.4 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

4.4.1 Støy

- a. Bebyggelsen skal utformes iht. retningslinje for behandling av støy T-1442
- b. 50 % av alle oppholdsrom og minst ett soverom skal plasseres mot stille side.
- c. Alle bygg skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal på terreng og på takterrasser med $L_{den} \leq 55$ dB med skjermingstiltak langs takterrasser beskrevet støyrapport.
- d. Alle leiligheter har minst en stille side med $L_{den} \leq 55$ dB der det kan plasseres privat uteplass og støyfølsomme rom.
- e. Dimensjonering av lydisolasjonskrav til fasade basert på endelig planløsning, gjøres rede for i byggesøknad for å sikre at innendørs støynivå fra vegtrafikk iht. NS8175, klasse C er overholdt.

4.4.2 Stråling

Boligbygg skal plasseres minst 17 m fra midtlinje høyspentanlegg.

4.4.3 Brann

- a. Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/ tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden, iht. NRBR's krav. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.
- b. Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, lekeapparater, bomber etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.
- c. Parkeringsgarasje under terreng må besørges god tilrettelegging for brannvesen mht. tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon.

4.5 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

4.5.1 Miljøhensyn. Ved byggesøknad skal det redegjøres for følgende:

- a. Hvordan takvann og regnvann håndteres ved infiltrasjon i grunnen på egen eiendom
- b. Geoteknisk prosjektering og undersøkelse om eventuell forurenset grunn.
- c. Dokumentasjon på at bebyggelsen er sikret et akseptabelt radonnivå.
- d. Hvordan støykrav sikres i ht T-1442 og NS8175, klasse C.

4.5.2 Massehåndtering – fremmede arter

a. Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning. Planting av fremmede arter i henhold til artsdatabankens svarteliste skal ikke forekomme.

b. Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse.

4.6 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.

4.8 Automatisk fredete kulturminner.

Dersom en under markinngrep skulle støte på kulturminner, må arbeidene stanses, og kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven.

5 Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 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 parkeringsplasser per leilighet.

På utvendig fellesareal skal det etableres 7 gjesteparkingsplasser.

Minimum 10% av parkeringsplassene skal opparbeides for mennesker med nedsatt funksjonsevne. 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 ladning av el-bil.

- Sykkelparkering

Det skal være minimum 2 oppstillingsplasser for sykler per leilighet. All sykkelparkering skal plasseres under tak.

b) Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- Utomhusplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusområdene skal utformes slik at de bidrar til økt folkehelse og bruk. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis. Snitt som viser sammenhengen mellom terreng og ny bebyggelse, støttemurer og støyskjermer skal vedlegges. Planen skal vise inndeling av private, halvoffentlige og offentlige utearealer på en god og lesbar måte, samt utearealenes overgang mot tilgrensende formål. Overgangen til privat areal skal markeres.

Utomhusplanen skal vise:

- plassering av bygg
- kjøreareal og adkomst
- gangareal
- trapper
- fordrøyningsanlegg/ plan for overvannsløsning
- 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, eksisterende og ny vegetasjon/ beplantning med planteliste (fremmede arter iht. artsdatabankens svarteliste er ikke tillatt)
- møblering
- utvendig belysning skal vises i en belysningsplan
- 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 slokkemansskaper
- vise til hvordan det ordnes opp i fyllingene med hageavfall fra tomtene i vest

5.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

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 4-5 etasjer over garasjeanlegg, samt etablering av felles takterrasser. Hver leilighet skal ha

tilhørende bod i tilknytning til garasjeanlegget.

- Plassering og byggehøyde

- a. Maksimal høyde på bebyggelsen er angitt på plankartet og skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.
- b. Byggehøyder hus 1:
Maksimum byggehøyde for takterrasse gesims er kotehøyde +161.8
Maksimum byggehøyde for heis- og trappebygg gesims er kotehøyde +165.4
Maksimum byggehøyde over heis- og trappebygg gesims er kotehøyde +165.8
- c. Byggehøyder hus 2:
Maksimum byggehøyde for takterrasse gesims er kotehøyde +165
Maksimum byggehøyde for heis- og trappebygg gesims er kotehøyde +169.1
- d. Byggehøyder hus 3:
Maksimum byggehøyde for takterrasse gesims er kotehøyde +161.4
Maksimum byggehøyde for heis- og trappebygg gesims er kotehøyde +165.4
- e. Maksimal utnyttelse er 5220 m² BRA. Parkeringsareal under terreng inngår i maksimal BRA.
- f. Det tillates kun glassrekkverk over maksimal gesimshøyde.
- g. Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter inn fra bygningenes fasader mot fylkesvei 1502. Det tillates pergolaer med maks høyde 2,4 m på takterrasser. Pergolaer skal trekkes minimum 2 meter fra fasadelivet.
- h. Balkonger tillattes 1,5 m ut fra fasadelivet (fasade mot fylkesvei) og ikke lavere enn 4 m over terreng. Balkonger mot fylkesveien tillates å stikke ut maks 1,5 meter utenfor regulert formålsgrænse.

- Utforming og estetikk

- i. Bebyggelsen skal plasseres og utformes som vist i illustrasjonsprosjektet. Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område.
- j. For all bebyggelse og utomhusanlegg skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- k. Bebyggelsen skal ha variasjoner i utforming, fasader og høyder.
- l. Fasader skal utformes med tremateriale og skal ha langt vedlikeholdsintervall. Det skal benyttes en dempet og noe variert fargebruk tilpasset bebyggelsen.
- m. Fasade på garasjekjeller mot Strømsdalen skal gis en tiltalende utforming med trespiler bl.a. for å redusere høydevirkning.
- n. Bebyggelsen skal ha flatt tak kombinert med takterrasser.
- o. Takterrassen skal tilrettelegges som felles areal for beboere.
- p. Tekniske rom for ventilasjonsanlegg er ikke tillatt på tak.
- q. Svalganger er ikke tillatt.
- r. Takflater utenfor takterrasse skal tekkes med sedum eller tilsvarende.

- **Bruk og adkomst**

- s. Bebyggelsen skal benyttes i henhold til avsatt formål.
- t. Adkomst til bebyggelsen skjer direkte fra vegsystemet.
- u. De ubebygde delene, formål BUT, GN, GF og GKG, av planområdet skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates ikke bruk av gjerde i noen deler av planområdet. Det kan gjøres unntak av sikkerhetsmessige årsaker.

b) Bokkvalitet (§12-7 nr. 5)

– Boligsammensetning/ størrelse

Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m². Det skal være variasjon i leilighetsstørrelser.

– Tilgjengelighet

Det skal etableres heis til felles takterrasse.

5.1.3 Energianlegg – felt f_BE

Nettstasjon plasseres innenfor avsatt område.

5.1.4 Renovasjonsanlegg – felt f_BRE

- a. Innenfor BRE skal det anlegges felles nedgravde avfallsbrønner.
- b. Renovasjonsanlegg skal være felles for boliger innenfor felt BBB.

5.1.5 Uteoppholdsareal – felt f_BUT

- a. Det er tillatt å anlegge vegetasjon som er knyttet til bruken av de felles utnyttede uteoppholdsarealene.
- b. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for variert bruk for ulike brukergrupper. Det skal tilrettelegges sitteplasser for opphold og komfort.
- c. Det skal anlegges gangvei som forbinder boligprosjektet Vestre Strøm (plan nr201) med denne planens søndre del og ned til gang- og sykkelveg i sørvest.
- d. Gangvei skal minimum ligge 3 meter fra nabogrensen. Gangvei skal tilpasses terrenget, opparbeides med fast dekke og ha belysning. Det skal etableres hvilerepoer langs gangvei. I tilknytning til minst to av hvilerepoene skal det være møblering i form av en sittebenk.
- e. Det skal opparbeides trapp fra kvartalslekeplassen til gangveien. Det skal etableres rekkverk med håndløper langs trappen.
- f. Det skal opparbeides akebakke for mindre barn i området.
- g. Det er tillatt å bygge garasje og boder under BUT.
- h. Det skal være et vegetasjonsbelte på minimum 3 meter mellom gangvei og naboeiendommer. Vegetasjonen skal bevares så langt det er mulig. Dersom vegetasjon berøres skal denne reetableres innenfor området. Felling av trær, busker og liknende mellom gangvei og naboeiendommer tillates i forbindelse med nødvendig skjøtsel og vedlikehold.

5.1.6 Lekeareal – felt f_BLK

- a. Lekeplass f_BLK skal være felles for boliger innenfor BBB.
- b. Det skal etableres nærlekeplass på 5 m² per boenhet. Størrelsen på lekeplassen skal være minimum 25 m².
- c. Lekeplassutstyr skal være tilpasset bruk av forskjellige alderstrinn og deler av det skal være universelt tilgjengelig. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret, adkomst skal være universelt utformet.
- d. Lekeplasser skal være opparbeidet med utstyr som sandkasser, klatrestativ, vippegyr, sklie og huske.
- e. Det er tillatt å bygge garasje og boder under BLK.

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

5.2.1 Kjøreveg - felt SKV1

SKV er offentlig kjørevei.

5.2.3 Gang- og sykkelveg - felt o_SGS

Offentlig gang og sykkelvei flyttes i posisjon ved innkjøring til boligene i henhold til Viken fylkeskommunes anvisninger og krav.

5.2.4 Annen veggrunn grøntareal – felt SVG1, SVG2, SVG3, SVG41, SVG5

- a. Område mellom kjørevei og gang- og sykkelvei: SVG1, SVG2, SVG3 er nødvendig sideareal.
- b. Arealene er offentlige.
- c. Område mellom gang- og sykkelvei og SGS og SVG4 samt SVG5 skal tilsås/beplantes eller behandles på annen parkmessig måte, med unntak i frisktsonene der det ikke er tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til gang- og sykkelvegen langs fv. 1502.

5.2.5 Parkering – felt SPA

SPA er felles gjesteparkeringsplasser for BBB.

5.2.6 Kombinert kjørevei og gangvei - Felt f_SAA

- a. Feltet kombinerer kjørevei og gangvei slik at feltet kan brukes som et adkomstareal for området med lav hastighet for kjøretøy.
- b. Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Naturområde – felt GN

Området skal beholdes som naturområde. Kantvegetasjon langs bekk i området skal ivaretas. Dersom eksisterende vegetasjon berøres skal denne reetableres innenfor området.

5.3.2 Friområde – felt GF

Området skal beholdes som friområde.

5.3.3 Kombinerte grønnstrukturformål – felt GKG

Bekken skal gå åpen gjennom området iht. prinsipp vist i illustrasjonsplan, datert 14.06.2022. Dette skal gjøres i samråd med relevante fagområder, som f.eks VA-konsulent, landskapsarkitekt og/eller biolog.

Det skal etableres en kantsone (vegetasjonssone) langs bekken med stedegen vegetasjon. Kantsoner langs bekken skal utvikles til mest mulig naturlig biotop.

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

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

6.1.1 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbelte:

- H370_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

6.1.2 Frisiktlinjer

I frisiktsonene er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til gang- og sykkelvegen langs fv. 1502.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

For bygging av adkomstvei, SKV2, endring av SGS og etablering av SAA, vil midlertidig anleggsområde brukes. Dette bestemmelsesområde vil opphøre når adkomstvei er etablert.

8 Rekkefølgebestemmelser

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedrørende vilkår og rekkefølge:

8.1 Før opprettelse av eiendommer (felt BBB)

8.1.1 Opparbeidelseskrav

Trafikksikkerhet for gående og syklende skal ivaretas under hele utbyggingen. I forbindelse med rammesøknad skal det leveres plan for anleggsperioden, som viser/redegjør for plassering av riggområder, håndtering av masser, lagerplasser, eventuelle brakker med adkomst og parkering, trafikkavvikling, kjøremønster for anleggstrafikk med mer. Innkjøring til garasje skal bygges samtidig med boligene på feltet.

8.2 Før rammetillatelse (felt BBB)

8.2.1 Uteareal

Det skal utarbeides samlet plan for utomhusanlegg og felles adkomst, som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, og dokumentere god sammenheng med tiliggende byggetrinn og forholdet til felles helhetlig utomhusplan. Gangvei som forbinder boligprosjektet Vestre Strøm (plan nr 201) med denne planens søndre del og ned til gang- og sykkelveg i sørvest skal vises.

8.2.2 Ny adkomstvei fra fv.1502

Byggeplan for nytt kryss med fv. 1502 skal være godkjent av Viken fylkeskommune før kommunen kan gi rammetillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet.

8.2.3 Brannsikkerhet

Før rammetillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak. Samtidig skal det foreligge en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkekemansker. Det skal tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter /tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden.

8.2.4 Avfallshåndtering

Før det gis rammetillatelse må Romerike avfallsforedling IKS kontaktes for endelig godkjenning for løsning og plassering for avfallsløsning.

8.2.5 Overvannshåndtering

Før rammetillatelse skal plan for overvannshåndtering foreligge. Innenfor planområdet kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Detaljert overvannsplan skal inneholde erosjonssikring der overvann slippes på til eksisterende bekkeløp. Det må utarbeides en detaljplan av alle tiltak ift. åpen løsning for bekken som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse.

8.2.6 Sikring radon

Dokumentasjon på at bebyggelsen er sikret et akseptabelt radonnivå skal foreligge.

8.2.7 Miljøoppfølgingsplan

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan som blant annet inkluderer et overvåkingsprogram for vannmiljø. Den skal blant annet vise hvordan naturen og eksisterende bekk skjermes i anleggsfasen for å unngå forurensing.

Ved utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan og overvåkingsprogram skal prinsippene i NS 3466 *Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring* legges til grunn for beskyttelse av omgivelsene, støy, støv, forurensning og for andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplan skal godkjennes av kommunen.

8.2.8 Geoteknikk

- a. Bergdybde skal verifiseres vha. grunnboring i forkant av utbyggingen og tiltak fra geoteknikk rapport skal følges opp.
- b. Tiltak fra geoteknikk rapport skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.
- c. Graving i skråninger skal dokumenteres i henhold til Geoteknikk notat og i samarbeid med geoteknikk ekspertise.

8.2.9 Massehåndteringsplan

Før det gis rammetillatelse for utbygging skal det utføres en massehåndteringsplan som viser hvordan det skal unngås spredning av fremmede arter ved masseforflytning.

8.3 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

8.3.1. Skole- og barnehagekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging med boliger skal nødvendig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

8.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

8.4.1 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 slokkemannskaper.

8.4.2 Lek- og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer, inkludert felles adkomst og lekeplasser med lekeapparater skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nybygg.

8.4.3 Støyskjermingstiltak

Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støy nivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger.

8.4.4 Forurensning i grunn

Entreprenør er ansvarlig for at det blir utarbeidet en sluttrapport for tiltaket, med beskrivelser og dokumentasjon av hvordan masser ble avgrenset, håndtert og eventuelle sluttprøver håndtert og analysert.