



RÆLINGEN  
KOMMUNE

# Detaljreguleringsplan for Tjonåsen, del av gnr. 82 bnr. 2 m.fl.

Planid 227

Saksnummer 2021/3594

Behandling	Dato	Sak
Kunngjøring av oppstart	05.10.2018	
1. gangsbehandling i planutvalget	25.01.2022	22/4
Lagt ut til offentlig ettersyn	04.02.2022 - 21.03.2022	
2. gangsbehandling i planutvalget	29.08.2022	22/25
Vedtatt i Rælingen kommunestyre	14.09.2022	22/61

Planbestemmelser er datert: 09.08.2022

Dato for siste mindre endring:

Plankart er datert: 05.01.2022

## 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger, med tilhørende infrastruktur og felles leke- og uteoppholdsarealer.

## 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
<b>Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)</b>	
<i>Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (1111)</i>	BFS
<i>Tjenesteyting (1160)</i>	BOP
<i>Energianlegg (1510)</i>	BE
<i>Vann- og avløpsanlegg (1540)</i>	BVF
<i>Renovasjonsanlegg (1550)</i>	BRE1-4
<i>Lekeplass (1610)</i>	BLK1-6
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)</b>	
<i>Kjørvevei (2011)</i>	SKV1-15
<i>Fortau (2012)</i>	SF1-4

<i>Gang-/sykkelvei (2015)</i>	SGS1-6
<i>Annen veigrunn, teknisk anlegg (2018)</i>	SVT1-40
<i>Holdeplass (2025)</i>	SH1-2
<i>Leskur (2026)</i>	SP1-2
<i>Teknisk bygg / konstruksjon (2027)</i>	STB1-2
<b>Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)</b>	
<i>Naturområde – grønnstruktur (3020)</i>	GN1-6
<b>Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (§ 12-5, nr. 5)</b>	
<i>Landbruksformål (5100)</i>	LNF1-4

### 3 Hensynssoner

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

Hensynssoner og bestemmelsesområder	feltnavn
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	
Infrastruktursone, krav vedrørende infrastruktur	H410
Bevaring av naturmiljø	H560
Midlertidige anleggsområder	#1-3

### 4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 4.1 Arkitektonisk og terrengmessig tilpasning

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at området samlet framstår med godt helhetlig preg med noe variasjon. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming og materialbruk og bebyggelsen skal oppføres i trematerialer. Det skal være variasjon i fasadeuttrykk. Ved alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Det skal søkes å få gode overganger mellom bebyggelse og omkringliggende terreng. Det skal ikke foretas terrengoppfylling utenfor regulerte byggeområder. Bebyggelse på Tjonåsen skal ha jordfarger eller lignende. Det tillates andre farger på enhetlige og klart derfinerte delfelt.

#### 4.2 Takform

Innenfor feltene BFS1 (8 tomter), BFS6 (5 tomter), BFS7 (11 tomter) og BFS8 (6 tomter) skal det oppføres bebyggelse med flatt tak eller pulttak jfr informasjonskart datert 25.10.2021.

Innenfor felt BFS2(14 tomter), BFS3 (14 tomter), BFS4 (10 tomter), BFS5 (5 tomter) og BFS9 (8 tomter) skal det oppføres bebyggelse med saltak eller valmet tak, med takvinkel på mellom 22 og 30 grader, jfr informasjonskart datert 25.10.2021.

#### 4.3 Minste uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) skal dekkes på egen eiendom og som andel av lekeplasser (f\_BLK1-6) og grøntområder (f\_GN1-7). MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebygget eller benyttes til parkering og felles adkomst. Overbygget del av terrasser og takterrasser kan ikke inngå i beregning av uteoppholdsareal. Det skal tilstrebnes at felles uteoppholdsarealer skal opparbeides i tråd med prinsipper for universell utforming. Arealer brattere enn 1:3 skal i utgangspunktet ikke regnes inn, men kan tillates medregnet dersom det har en funksjon, f.eks. som akebakke med tilstrekkelig flatt areal i bunnen.

#### 4.4 Sikring av skråninger

For tomter og uteoppholds- og lekearealer, som har eller får bratt skråning ned mot nabotomt skal vedlegges en vurdering av fare for ras eller steinsprang ned mot lavereliggende tomt. Dersom det vurderes å være fare for slike hendelser eller fare for fallulykker skal det dokumenteres hvordan dette er sikret.

#### 4.5 Frisikt

Innenfor frisiktlinjen tillates ikke busker, gjerder eller andre sikthindrende elementer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens kjørebanelnivå.

#### 4.6 Overvann og grunnvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvanns- håndtering. Boligområdene skal bygges ut med felles lokale løsninger for håndtering av overvann. Det vil etableres fordrøyningsanlegg, i tråd med VVA-notat datert 04.01.2022. Utbygging innenfor planområdet skal ikke føre til større avrenning fra området, enn før tiltak startet.

#### 4.7 Støy

Støyrapport datert 28.09.21 skal legges til grunn for oppføring av støyskjermingstiltak innenfor planområdet. Alle boenheter med tilhørende MUA skal innfri krav til utendørs og innendørs støynivå i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021.

#### 4.8 Fremmede arter

Det skal ikke legges opp til bruk av fremmed-arter som har høy risiko for skade på naturmangfoldet. Vedrørende svartelistede arter, vises det til rapporten «Kartlegging av biologisk mangfold», sist datert 07.01.22. Eventuelle «svartelistearter» må håndteres slik at det ikke medfører fare for spredning, både under transport av infiserte masser, og ved deponering.

#### 4.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

## 5 Bestemmelser til arealformål

### 5.1 BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE – ENEBOLIGER OG TOMANNSBOLIGER

#### 5.1.1 Dokumentasjonskrav i byggesak

Ved behandling av rammesøknad eller ett-trinns søknad for hver tomt skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise følgende:

- avgrensning av planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst-ter og innganger
- dele/skille mot veiformål og nabotomter
- snitt med høydeangivelse og tomtegrense
- areal for garasje/carport, øvrig parkering og boder
- utforming av uteoppholdsareal med høydeangivelser, inntegning av oppfylling, støttemurer, gjerder, skjermvegger
- overvannshåndtering
- inndeling i tomteparseller ved eventuell seksjonering/oppdeling
- bebyggelsens plassering
- areal for snøopplag

I tillegg skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget og tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport og tilgrensende veier med høydeangivelse for eksisterende og nytt terreng.

Informasjonskart boligfelt, datert 25.10.2021, skal legges til grunn for etablering av terrengnivå på avkjørsler og nivå på parkeringsdekke og inngangsparti på den enkelte tomt. Anbefalt maksimalt avvik fra angitte nivåer er påført informasjonskartet. Prinsippene i illustrasjonsplan datert 25.10.2021 skal legges til grunn ved utforming av boligtomtene.

#### 5.1.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for eneboliger er %-BYA=25%. For tomter som bebygges med tomannsboliger tillates %-BYA=30%. Det tillates maksimalt 95 boenheter innenfor planområdet og det tillates ikke sekundærleiligheter.

#### 5.1.3 Gesims- og mønehøyder

Maksimal tillatt gesimshøyde er 8 m, og maksimalt tillatt mønehøyde er 9,5 m. Ved flatt tak/pulttak er maksimal gesimshøyde = mønehøyde 9,5 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark begrenses av mønehøyde, ikke gesimshøyde. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved flate tak tillates i tillegg til gesimshøyden rekkverk iht. forskrift. Rekkverk skal plasseres på innsiden av parapet med mindre det er en forlengelse av veggen.

Rekkverket skal ha utførelse i glass slik at man ikke hindrer utsikt fra bakenforliggende boliger. Pergolaer tillates ikke på øverste tak. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasjer.

#### 5.1.4 Krav til MUA

For eneboliger og tomannsboliger kreves det minste uteoppholdsareal på hhv (MUA) 300 m<sup>2</sup> og 250 m<sup>2</sup> pr boenhet på egen tomt.

#### 5.1.5 Parkering

For hver bolig skal det avsettes areal for to biloppstillingsplasser hvorav minst én i garasje/

carport. Biloppstillingsplass foran garasje/carport kan medregnes. Det skal avsettes plass til sykkelparkeringsplasser med 2 plasser pr. boenhet. Det må tilrettelegges for snuplass på egen eiendom. Garasjer må plasseres minst hhv 2 m / 6 m fra formålsgrense mot vei ved anleggelse parallelt / vinkelrett i forhold til veien.

#### 5.1.6 Støttemurer

Støttemurer tillates med en gjennomsnittshøyde på 1,5m høyde, og tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra regulert tomtegrense. Oppfylling i tilknytning til boligtomtene skal begrenses til areal regulert til boligformål.

#### 5.1.7 TJENESTEYTING, BOP

Innenfor areal for tjenesteyting, kan det etableres ny bebyggelse for idrettslag og grendelag.

#### 5.1.8 ENERGIANLEGG, BE

Innenfor areal for energianlegg o\_BE1, skal det etableres en nettstasjon for energiforsyning til planlagt bebyggelse. o\_BE2 er eksisterende nettstasjon.

#### 5.1.9 VANN- OG AVLØPSANLEGG, o\_BVF

Innenfor areal for vann- og avløpsanlegg BVF, skal det etableres en offentlig trykk-økingsstasjon og evt. andre installasjoner for vann- og avløpsanleggene.

#### 5.1.10 RENOVASJON, f\_BRE1-4

Renovasjonsanleggene er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det skal være nedgravde løsninger for avfallshåndtering, plassert som vist på plankartet. Planlegging av anleggene skal skje i samarbeid med ROAF.

#### 5.1.11 LEKEPLASS, f\_BLK1-6

Krav til opparbeidelse

Lekeplassene skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming, med universelt utformet adkomst fra tilstøtende veier. For lekeplassene skal det utarbeides detaljerte utomhusplaner som skal godkjennes av kommunen.

Det skal etableres minimum 3 lekeapparater, en sittebenk og et bord pr lekeplass. Det skal tilstrebes variasjon av lekeapparater mellom lekeplassene.

Eksempler på lekeapparater kan være:

- Sandkasse
- Sklie
- Vippedyr
- Klatrestativ
- Huske
- Balanseapparat
- Voltstang
- Eller annet lekeapparat

Kravet til flere lekeapparater kan innfris med et større apparat med flere funksjoner.

Lekearealene skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker. Lekeplassene skal gjerdes inn med gjerde mot kjøreveg og renovasjonsanlegg. Lekeplass f\_BLK3 skal i tillegg opparbeides med ballplass for variert bruk, samt aktivitetsplass for alle aldersgrupper. Bratte skråninger jfr. §4.4 skal sikres med gjerde.

Dersom brukstillatelse for boliger tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling av tilhørende lekeareal (iht. §9.7) til påfølgende 01. juni for sesongavhengige arbeider.

Adkomst fra o\_SKV12 til lekeplass f\_BLK6 anlegges som sti vest for renovasjonspunkt f\_BRE3.

#### 5.1.12 Eierskap

Lekeplassene skal være felles for boligene innenfor planområdet.

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

### 5.2.1 Krav til opparbeidelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist i planen.

### 5.2.2 Kjørveier

Kjørvei o\_SKV1 omfatter del av fylkesvei 120 Nedre Rælingsvei og skal være offentlig.

Kjørvei o\_SKV2 er hovedatkomst mot Nordby skole og skal være offentlig.

Kjørvei o\_SKV3 utgjør del av Tomterstien skal være offentlig.

Kjørvei f\_SKV4 omfatter omlagt atkomstvei til eksisterende boliger og er felles for gnr/bnr 82/10, 13, 14, 23, 30, 31 og 49.

Kjørvei o\_SKV5 skal være atkomstvei til boligområdene på Tjonåsen og skal være offentlig. Felt BFS 9 og tomtene BFS4-8, 9 og 10 har regulert adkomst fra denne vegen.

Kjørvei o\_SKV6, 8, 10, 12 og 13 skal være atkomstveier til nye boliger, og skal være offentlige.

Kjørvei f\_SKV7, 9, 11, 14 og 15 skal være atkomstveier til nye boliger, og skal være felles for de boligene som har regulert adkomst fra den enkelte vei.

### 5.2.3 Fortau, o\_SF1-4

Fortau o\_SF1-4 med tilhørende areal for annen veigrunn, omfatter nye fortau til undergang, skole og Tjonåsen boligområde, og skal være offentlige.

### 5.2.4 Gang- og sykkelvei, o\_SGS1-5

Gang- og sykkelvei o\_SGS1-5 med tilhørende areal for annen veigrunn, omfatter nye gang- og sykkelveier til undergang, skole og Tjonåsen boligområde, og skal være offentlige.

### 5.2.5 Gang- og sykkelvei, f\_SGS6

Gang- og sykkelvei f\_SGS6 med tilhørende areal for annen veigrunn, omfatter ny gang- og sykkelvei ved felles lekeplass BLK3 på Tjonåsen boligområde, og skal være felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet.

### 5.2.6 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Arealet omfatter fysiske skiller, trafikkøyer og grøftearealer i tilknytning veier, fortau og gang-/sykkelveier.

### 5.2.7 Holdeplass, o\_SH1-2

Holdeplasser for buss langs fv 120 skal være offentlige.

### 5.2.8 Leskur / plattformtak, o\_SP1-2

Leskur i tilknytning til bussholdeplasser skal være offentlige.

### 5.2.9 Tekniske bygg /konstruksjoner o\_STB1-2

Tekniske bygg (trapp / snarveg) i tilknytning til bussholdeplassene langs fv 120 skal være offentlige.

### 5.2.10 Atkomst til enkelteiendommer

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende og kan forskyves sideveis langs tomtas grense mot veien der stigningsforholdene på tomta tillater dette. Det

skal dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og at krav til stigningsforhold og frisktarealer fra veimyndigheten innfris. Endelig plassering av avkjørsel er en del av byggesaksbehandlingen.

### **5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **5.3.1 Naturområde – grønnstruktur f\_GN1-6**

Grøntområdene er felles for alle boligene på Tjonåsen og skal være allment tilgjengelig. Dette må også fremgå av grunnboka for eiendommene. Eksisterende skogbunn og trevegetasjon skal søkes bevart. For å gjøre arealet mer tilgjengelig og egnet til lek og rekreasjon, skal vegetasjonen på området skjøttes hensiktsmessig. Det kan opparbeides stier på arealene. På f\_GN3 skal det opparbeides stier fra lekeplassen f\_BLK2 til veiene f\_SKV13 og 14. På f\_GN6 skal det opparbeides sti fra lekeplassen f\_BLK5 som leder sørvestover ut av planområdet og knytter seg til sti mot Myrdammen. Stier på grøntarealene kreves ikke ryddet for snø.

### **5.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)**

5.4.1 Deler av skogarealene LNF1 og alt skogareal innenfor LNF2 skal ryddes og tilføres matjord, og benyttes som erstatningsareal for dyrket mark som går tapt ved realisering av prosjektet, i henhold til godkjent matjordplan, jfr. §9.11.

5.4.2 For de arealene som ikke benyttes som erstatningsareal på LNF1 og 3, vises det til skogloven, og forvaltning i tråd med denne. Skogbunn og annen vegetasjon som skades i forbindelse med byggearbeider skal reetableres.

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

---

#### **6.1 Infrastruktursone krav vedrørende infrastruktur (H410)**

Infrastruktursonen gjelder hensyn til fordrøyningsmagasin. Innenfor hensynssonen skal det ikke etableres lekeapparater eller anlegg som kompliserer adkomst til fordrøyningsanlegget dersom dette i fremtiden må åpnes av drifts- eller vedlikeholdshensyn.

#### **6.2 Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560\_1)**

Hensynssone for bevaring av naturmiljø H560\_1 er satt på grunnlag av registrerte habitater for sopp basert på død og råtnende ved. Innenfor hensynssonen skal det ikke drives hogst eller uttak av trevirke, da dette vil ødelegge grunnlaget for habitatet.

## **7 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

7.1 Midlertidig bygge- og anleggsområder (#1-3) kan benyttes til anleggsområde og veiomlegging i forbindelse med opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, som nytt kryss, gangkulvert og busslomme, gang-/sykkelvei og vann-/avløpsledninger o.a. Etter at anleggene er ferdige skal midlertidige anleggsområdene #1 og #2 tilbakeføres til underliggende arealmål, i tråd med godkjent matjordplan jfr. §9.11, og #3 skal tilbakeføres til jordbruksareal.

## 8 Massebalanse

---

8.1 Massebalanse skal etterstrebtes innenfor planområdet. For å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området tillates etablert et midlertidig anlegg for bearbeiding av masser, med tilhørende sortering og mellomlagring. Knuseverk og håndtering / mellomlagring av matjord skal betjene reguleringsområdet og foredling skal skje til eget forbruk.

8.2 Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert.

8.3 Matjord skal håndteres i henhold til godkjent matjordplan, jfr. §9.11.

## 9 Rekkefølgebestemmelser

---

### 9.1 Kapasitet på skole og barnehager

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til bygging av undergang under fv. 120 og teknisk infrastruktur i Tjonåsen før det er bekreftet kapasitet på barnehager og skoler.

### 9.2 Godkjenninger fra Viken fylkeskommune

Byggeplan for tiltak som berører fv. 120 slik som undergang, kryss og busslommer skal godkjennes av Viken fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor området. Som grunnlag for utarbeidelse av byggeplan for tiltakene må det gjennomføres detaljerte geotekniske undersøkelser.

### 9.3 Teknisk infrastruktur

Veikrysset o\_SKV1/o\_SKV5, med nye avkjøringsfiler, undergang under fv. 120, gang- / sykkelveger frem til undergangen samt busslommer, skal være bygget og driftsklart før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet. P-plass for skolen skal opparbeides etter at undergangen er ferdig bygget.

Adkomstvei til Tjonåsen o\_SKV5 med tilhørende teknisk infrastruktur skal være bygget og driftsklar før brukstillatelse til boliger innenfor den del av planområdet vegen betjener kan gis jfr. §9.10.

### 9.4 Stenging av kjøreatkomst

Avkjørselen fra fv. 120 til gnr./bnr. 82/13, 82/10, 82/30, 82/31 og 82/14 skal fjernes og nevnte eiendommer skal få avkjørsler fra f\_SKV4 før kommunen kan gi brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

### 9.5 Støyskjermingstiltak

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor tomt BFS1-8, skal det etableres støyskjermingstiltak som vist i plankart.

Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer til alle soverom og stuer og støynivå på uteoppholdsareal/ balkonger er Lden 55 dB eller lavere før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger som ligger i gul støysone.

Dersom bebyggelse for varig opphold plasseres innenfor gul støysone iht støyberegning datert 28.09.2021 på tomt BFS1-1, BFS1-2 og BFS2-9, må det vises supplerende støyberegninger som viser at støyforholdene på fasade er innenfor kravene i støyretningslinjen.

### 9.6 Sikring av skråninger

Sikring av skråninger iht §4.4 skal gjennomføres før det gis brukstillatelse på den aktuelle eiendom.



### 9.7 Opparbeidelse av lekearealer

Detaljert utomhusplan for hver enkelt lekeklass skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse for tilknyttet bolig.

Lekeklassene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for første bolig som angitt under:

- Lekeklass f\_BLK1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BFS1-1 til 8.
- Lekeklass f\_BLK2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BFS3-1 til 14 og BFS4-1, BFS4-3 og BFS4-4.
- Lekeklass f\_BLK3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i innenfor planområdet.
- Lekeklass f\_BLK4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BFS4-2 og BFS4-5 til 10.
- Lekeklass f\_BLK5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BFS7-6 til 11 og BFS8-1 til 6
- Lekeklass f\_BLK6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BFS5-1 til 5, BFS6-1 til 5, BFS7-1 til 5 og BFS9-1 til 8.

### 9.8 Gangsti

Det skal etableres gangsti gjennom f\_GN6 fra lekeklassen f\_BLK5 inn mot marka før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS 7-6 til 11, og felt BFS8-1 til 6.

Det skal etableres gangsti gjennom f\_GN3 fra lekeklassen f\_BLK2 til veiene o\_SKV13 og f\_SKV14 før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene felt BFS7-1 til 11.

### 9.9 Brann og slokkevann

Før igangsettingstillatelse gis må VA-rammeplanen være godkjent, og det må foreligge en uttalelse fra Nedre Romerike Brann og Redning. Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak. Eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet og kommunen.

### 9.10 Teknisk infrastruktur til byggeområdene

Området kan bygges ut i etapper.

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor et delfelt, må nødvendig infrastruktur (atkomstvei, fortau, veilys, EL/tele og vann- og avløpsanlegg) og renovasjonsløsning være opparbeidet i henhold til godkjente planer.

Før igangsettingstillatelse gis må det utarbeides detaljert VVA-rammeplan som skal godkjennes av Rælingen kommune.

Før det gis igangsettingstillatelse til infrastrukturen skal forslagstiller utarbeide en detaljert plan for håndtering av overvann både for anleggsfasen og den ferdig opparbeidede situasjon, samt rapport for erosjonssikring av bekk ved Nordby skole og ned mot Øyeren. Det vises til kommunens retningslinjer for håndtering av overvann. Det må utarbeides en miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen spesielt mht. overvann fra sprengning og oppfylling av sprengsteinsmasser, samt at denne skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for infrastrukturen.

### 9.11 Matjordplan

Matjordplan for erstatningsareal for tap av matjord skal være utarbeidet og godkjent før krysset med fv. 120 eller undergang under fv. 120 kan igangsettes.

Rydding av skog og klargjøring til nydyrking skal gjennomføres før bygging av ny vei kan

igangsettes. Matjorda skal flyttes bare i tørt vær eller når det er frost i bakken. Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet, skal jordflytting i henhold til godkjent matjordplan være gjennomført. Dersom igangsettingstillatelse for boliger tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om jordflytting til påfølgende 01. juni.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

- *Informasjonskart datert 25.10.2021*
- *Støyberegning datert 28.09.2021*
- *Illustrasjonsplan datert 25.10.2021*