

Reguleringsplan for del av Fjellsrud

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering/reguleringsendring

PlanID 0227_0301R9809

1. Planens hensikt

Planforslaget har til hensikt å utvikle området med bakgrunn i gjeldende regulering. Planlagt utvikling avviker fra gjeldende plan ved at overmodnet trafikalt premiss er vesentlig endret i og med omlegging av riksveien. Hovedendringen knytter seg til omlegging av riksveien og dermed endret status for adkomstveien til selve planområdet. Gjeldende plans fordeling av trafikkmønster til riksvei, grøfteanlegg og gang- sykkelveg søkes endret til en vegstandard som er mer tilpasset boligområdet og redusert trafikkbelastning.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, øvrige kommunaltekniske anlegg	BF, BK, ØK, LEK	1111, 1112, 1560, 1610
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg, Kjøreveg, parkering, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, leskur, kollektivholdeplass.	V, KV, FO, GS, AVT, AVG, LPL, KH, P	2010, 2011, 2012, 2015, 2018, 2019, 2026, 2073, 2080
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Friområde, turveg	TV, FRI	3031, 3040
§ 12-5 nr. 5	LNF-områder	Skogbruk	SKOG	5112

§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Kulturminne (båndleggingssone), frisiktsone (sikringssone)	H730, H140	
-----------------------------------	-------------	--	------------	--

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

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

3.1.1 Universell utforming

Universell utforming og gjennomføring av tiltak i planen skal sikre god tilgjengelighet for alle. For universell utforming av uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

3.1.2 Estetisk utforming

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget.

3.1.3 Terrengbehandling

Terrenget innenfor planområdet søkes bevart. Likeledes skal nye skråninger (skjæringer/ fyllinger) jordkles og beplantes. Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en estetisk utforming.

Mest mulig av eksisterende vegetasjon unntatt hogstmoden granskog, skal søkes bevart i felt ved bygging av hus samt anlegg av veger, lekeplasser og ballplass.

3.1.4 Uteoppholdsareal

- For eneboliger skal det avsettes privat uteoppholdsareal på min. 300 m² pr. bolig.
- For andre boligtyper kreves min. 100 m² pr. boenhet. 50m² av privat uteoppholdsareal skal være tilknyttet egen boenhet.
- For byggeområde BKS1-1 skal det avsettes minimum 50m² uteoppholdsareal per boenhet
- Inntil 10% av balkong/veranda kan benyttes som privat uteoppholdsareal
- Minst 50 % av kravet til privat- og felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.

3.1.5 Trafikk

Trafikkarealer opparbeides etter gjeldene tekniske forskrifter, håndbøker og kommunal norm.

3.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.

3.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- Byggegrenser fremgår av plankartet.
- Der hvor byggegrense ikke fremgår av plankart sammenfaller denne med formålsgrensen.

3.4 Miljøkvalitet) (§ 12-7 nr. 3)

3.4.1 Overvannshåndtering

- a) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak.

3.4.2 Støy

- a) For boenheter innenfor planområdet gjelder krav om stille side, hvor støy fra vegtrafikk ikke skal overskride Lden 55db. Dette kan ivaretas i bygningskonstruksjonene, enten ved gjennomgående planløsning eller lokale skjermingstiltak i fasade hvor minimum et soverom har luftemulighet som ivaretar kravet for veitrafikkstøy. Lufting via uteplass forutsetter at uteplassen har solavskjerming og ventilasjon.
- b) For privat uteareal skal støy fra vegtrafikk ikke overskride Lden 55db.
- c) Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

3.4.3 Naturmangfold

Det skal ikke spres eller innføres fremmede arter ved utbygging av planområdet. Fremmede arter skal eventuelt bekjempes før forflytning av masser.

3.5 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

3.5.1 Slokkevann

- a) Tilstrekkelig slukkevannskapasitet skal dokumenteres ved søknad om igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planområdet. Ved etablering av nye brannvannsuttak stilles det krav til brannhydranter. Eventuelle avvik må være avklart med brannvesenet.

4. Bestemmelser til arealformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

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

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-11)

- Områdene er avsatt til boliger, frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=20.
- Adkomst vises med pilsymbol på plankartet. Endelig plassering av adkomst skal dokumenteres ved rammesøknad.
- Det tillates adkomst fra hver tomt fra tilgrensende trafikkareal.
- Det tillates ikke anleggelse av nye adkomster til bebyggelse innenfor BF10-1 og BF11. Eksisterende avkjørsler direkte til Hølandsveien tillates opprettholdt.
- Det tillates inntil to biloppstillingsplasser per boenhet innenfor byggeområdene.

- Det tillates biloppstilling på egen tomt hvor det tillates å parkere bak hverandre.
- Maksimal gesimshøyde settes til 6,0m og mønehøyde 9m. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje.
- Det tillates terrengendringer for opparbeidelse av adkomst og plassering av bygg.

4.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – 4-4)

- Områdene er avsatt boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Områdene tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=30.
- Adkomst vises med pilsymbol på plankartet. Endelig plassering av adkomst skal dokumenteres ved rammesøknad.
- Det tillates adkomst fra hver boenhet fra tilgrensende trafikkareal. Tilgrensende trafikkareal tillates benyttet som nødvendig snuareal.
- Det tillates inntil to biloppstillingsplasser per boenhet innenfor byggeområdene.
- Det tillates biloppstilling på egen tomt hvor det tillates å parkere bak hverandre.
- Parkeringsplasser tillates opparbeidet på felles parkeringsplasser eller innenfor byggeområdene.
- Det skal foreligge godkjent teknisk veiplan ved søknad om rammetillatelse.
- Maksimal gesimshøyde er satt til 6,0m og mønehøyde 9m. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje.
- Det tillates etablering av nødvendige støttemurer, gjerder og mindre konstruksjoner utenfor byggegrensen.
 - Maksimale høyder på konstruksjonene settes til maksimalt 2,5 meter og kan opparbeides med avstand 1 meter til nabogrense.
 - Muren skal ikke hindre friskt til trafikkarealer.
- Det tillates terrengendringer for opparbeidelse av adkomst og plassering av bygg.

4.1.3 Lekeplass – (BLK1-7)

- Områdene er avsatt lekearealer
- Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel
- Det tillates beplantning, møblering samt opparbeidelse av lekestativer og mindre konstruksjoner innenfor områdene.
- Det tillates ikke opparbeidelse av trafo-anlegg innenfor områdene.
- Områdene skal være tilgjengelige for boligområdene BF og BK med maksimalt 50 meters avstand, i henhold til kommunal norm.
- Minst 50 % av lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00 ved vårjevndøgn, i henhold til kommunal norm.

4.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg – (ØK)

- Området er avsatt øvrig kommunaltekniske anlegg – høydebasseng.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt Alle de offentlige arealene etc.)

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
 - *Alle offentlige trafikkarealer skal utarbeides etter kommunal norm.*
 - *Det skal foreligge godkjente tekniske veiplaner før igangsettingstillatelse kan gis. Godkjennelsesmyndighet er Lillestrøm kommune.*

5.2.1 Kjørveg, (o_KV1-2)

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.
- Det skal etableres fysisk skille mellom o_KV1 og tilgrensende fortau.
- Eksisterende avkjørsler fra o_KV1 tillates opprettholdt.

5.2.2 Veg – felles (f_V1-6, f_V10-11 og f_V16)

- Områdene er avsatt til felles trafikkareal – veg
- f_V1 er felles adkomstvei for gårds- og bruksnummer 455/16, 455/18, 455/19, 455/31, 455/32 og 455/48.
- f_V2 er felles adkomstvei for gårds- og bruksnummer 455/20 og 455/77.
- f_V16 er adkomstvei til BK1-1 via f_P1.
- Det tillates opparbeiding av nødvendige støttemurer og terrengskjæringer utenfor formålsgrensen til f_V1 og f_V2.

5.2.3 Veg – offentlig o_V7-9 og o_V12-15

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – veg

5.2.4 Fortau – offentlig (o_FO1-7)

- Området er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.

5.2.5 Gang- og sykkelveg – felles (f_GS6-7)

- Områdene er avsatt til felles trafikkareal – gang- og sykkelveg.
- Det tillates begrenset ferdsel for bil innenfor f_GS6 som er adkomstvei til BF2.

5.2.6 Gang- og sykkelveg – offentlig (o_GS1-5 og o_GS8-12)

- Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang- og sykkelveg.
- Det tillates begrenset ferdsel for bil innenfor o_GS10 og o_GS12 som er adkomstvei til BF8 og BK4-2.

5.2.7 Parkeringsplass – felles (f_PA1-7)

- Områdene er avsatt felles trafikkareal – parkering
- Det tillates oppføring av carport innenfor områdene.
 - Ved terrengutfordringer tillates opparbeidelse av carport utover planen byggegrense.

5.2.8 Leskur – offentlig (o_LPL1-2)

- Områdene er avsatt offentlig trafikkareal – leskur for kollektivholdeplass.

5.2.9 Kollektivholdeplass – offentlig (o_KH1-2)

- Området er avsatt til offentlig trafikkareal – kollektivholdeplass.

5.2.10 Annen veggrunn - teknisk anlegg – (AVT)

- Arealene er avsatt til trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.

5.2.11 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- Arealene er avsatt til trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.
- Det tillates opparbeidning av nødvendige støttemurer og terrengskjæringer utenfor formålsgrensene til o_AVG1.

5.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.3.1 Friområde – felles (f_FRI1-7)

- Områdene er avsatt felles friområde.
- Det skal opparbeides ballplass innenfor område o_FRI3.

5.3.2 Turveg offentlig (o_TV1-4)

- Området er avsatt til turveger.
- Turvegene tillates opparbeidet med inntil 3 meter bredde.
- o_TV3 skal opparbeides som turvegforbindelse fra o_V15 til utmarksområdet nord for planområdet.
- o_TV2 skal sikre gangadkomst til gnr.455 bnr. 52.
- o_TV1 skal sikre gangforbindelse fra o_FO7 til krysset o_KV2, med o_FO1.

5.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LSK)

LNFR-areal (LNFR)

- Området er avsatt til LNFR-areal.
- Det tillates vegetasjonsrydding innenfor arealet for å sikre friskt i området.

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

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (Hensynssone friskt H_140)

- I frisksoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5m fra kjørebane.
- Kommunen overtar ansvar for vegetasjonsrydding og sikt innenfor frisksone for kollektivholdeplasser.

6.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) (Båndleggingssone H730)

- Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen uten forutgående godkjenning fra bevaringsmyndigheter i kommunen.

7. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (pbl § 12-7 nr. 10)

7.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (godkjent av forvaltning) helhetlig VA rammeplan inkludert overvannshåndtering.
- Godkjent detaljplan for veg, vann og avløp.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge, for gjeldende byggeområde:

- Godkjent (godkjent av forvaltning) detaljprosjektert VA og overvannsanlegg

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet
- Parkeringsplasser, lekeplasser, uteoppholdsareal, vegareal og adkomster tilstøtende gjeldende byggeområde være opparbeidet.

- bolig i feltene BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BK2, BK3 og BK4 skal offentlig gangforbindelse (o_TV1) fra Hølandsveien til krysset o_KV2, med o_FO1, opparbeidet med turvegstandard.
- Kommunaltekniske anlegg vedrørende veg, vann og avløp skal være godkjent av kommunen
- Parkeringsplasser, grøntarealer og ballplass være opparbeidet, eller etter avtale med kommunen.

7.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg. V/A-norm skal for øvrig legges til grunn.
- Belysningsplan for planområdet være godkjent av Lillestrøm kommune.

7.5 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Rammetillatelse, igangsettingstillatelse og brukstillatelse kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller annet avtaleverk foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil opparbeides. Ferdigattest kan imidlertid ikke gis før alle rekkefølgekrav er opparbeidet og overlevert.