

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRØTER ØSTRE DELER AV, GNR.26 BNR.2

OG

NY RUNDKJØRING PÅ KIRKEVEIEN DELER AV, GNR.27 BNR.2

Forslag til endrede reguleringsbestemmelser.

Endringer er markert med grønn farge.

Planen er datert 27.02.12, revidert 31.01.13, og xx.xx.2020

Bestemmelsene er datert Block Watne AS 27.02.12, revidert 20.03.12, revidert av Skedsmo kommune 03.04.13, og revidert xx.xx.2020

§ 1 HENSIKT

Hensikt med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et godt boligmiljø med inntil 78 boenheter. Det vektlegges større boliger som egner seg for barnefamilier og 50+ generasjonen.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan for området skal være retningsgivende for prosjekteringen.

§ 2.2 Miljøbestemmelser

Støyvernet for innomhus og utomhus skal tilfredsstillе Miljøverndepartementet retningslinje T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

Måloppnåelse skal dokumenteres senest ved rammesøknad.

T-1442, kapittel 4 gjelder for bygge- og anleggsstøy.

§ 2.3 Renovasjon

Det skal velges avfallsløsning som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Avfallsløsning velges i samråd med ROAF og godkjennes av Skedsmo kommune.

§ 2.4 Universell utforming

Ved utforming av bygninger og uteområder skal prinsippene om universell utforming følges. Ved byggesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, både utomhus og innomhus (kfr. TEK 10, kap. 12, NS og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

Det skal også redegjøres for hvordan krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS) imøtekommes.

Minimum 30 % av antall boenheter skal ha livsløpsstandard.

§ 3 AREALFORMÅL

Reguleringsplanen omfatter følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1-BK4

Energianlegg ("Trafo")

Renovasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

Annet uteoppholdsareal

Båndleggingssone etter lov om kulturminner

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg, o_V1 og V1-V4

Gatetun, Gatetun1 og Gatetun2

Gangveg/gangareal/gågate, o_G1 og G1

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Faresone:

Brann-/eksplosjonsfare

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generelt

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Der byggegrenser ikke er oppgitt på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense.

§ 4.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Området er delt opp i felt BK1 – BK4

§ 4.2.1 Takform

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel mellom 1-10 grader.

§ 4.2.2 Gesims- og mønehøyder

Maksimum gesimshøyder fremkommer av plankartet.

Maksimum gesimshøyde er 10,50 meter (3 etasjer) og 8,0 meter (2 etasjer).

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng (rundt bygningen).

Det er tillatt med underjordisk garasjeanlegg under BK2, BK3, Gatetun1 og f_U4.

Det er tillatt med underetasje på felt BK1 og den del av BK2 hvor det ikke bebygges underjordisk garasjeanlegg (Hus 4 jfr illustrasjonsplanen).

Halvparten av tredje etasje skal være tilbaketrukket.

§ 4.2.3 Byggegrenser

Byggegrense som er vist for BK1 gjelder for boligbebyggelse.

Byggegrense som er vist for BK2 og BK3 gjelder for både boligbebyggelse og underjordisk garasjeanlegg.

§ 4.2.4 Utnyttelse

Maksimalt tillatt utnyttelse er % - BYA = 45 % og beregnes ut i fra det areal som i Kommuneplan 2011-2022, B8, som er avsatt til ny boligbebyggelse.

§ 4.2.5 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Boligene skal tilknyttes fjernvarme.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Gangveg, G1

Gangveg G1 er åpen for allmenn ferdsel.

§ 5.2 Støyskjerm

Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet.

§ 5.3 Kjøreveg, o_v1

Kjøreveg o_V1 (fra regulert rundkjøring på Kirkeveien, rv 120) skal opparbeides i henhold til Skedsmo kommunes gjeldende vei- og gatenorm.

§ 5.4 Atkomst

Atkomst er vist med egne atkomstpiler på plankartet.

For eiendommene gnr/bnr.: 26/9, 26/10 og 26/11 kan avvik fra regulert

atkomstpil tillates dersom det gir en bedre helhetlig løsning, og skal godkjennes av Skedsmo kommune.

§ 5.5 Kjøreveg privat (V1) og Gatetun 1 og 2

Disse utgjør et internvegssystem og skal benyttes som kjøreatkomst til eiendommene gnr/bnr.: 26/9, 26/10 og 26/11. I tillegg kan det benyttes til utrykningskjøretøy, renovasjon, flyttebiler og lignende.

§ 5.6 Energianlegg (Trafo)

Trafo kan innenfor det avsatte arealformålet plasseres inntil 1,50 meter fra eiendomsgrense.

§ 5.7 Parkering

Parkering skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes gjeldende parkeringskrav/-norm.

Parkering skal skje i underjordisk garasjeanlegg. Gjesteparkering kan anlegges på bakkenivå. Det skal tilrettelegges for HC-parkering både i underjordisk garasjeanlegg og på bakkenivå.

§ 5.8 Vann- og avløp

§ 5.8.1 Spillvann

Mengden av sanitært spillvann fra planområdet skal beregnes opp mot kapasitet på spillvannsnettet nedstrøms, slik at ikke kapasiteten overskrides. Utforming av nytt nett og valg av påslippspunkt vil avhenge av denne beregningen.

§ 5.8.2 Overvann/drensvann

Overvann/drensvann fra planområdet skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Videreført overvannsmengde til kommunens overvannsnett skal ikke overskride dagens naturlige avrenning fra området, og må fordrøyes. Utomhusplan for planområdet må vise trygge flomveier som skal hindre skader på bebyggelse og infrastruktur ved kraftig nedbør. Eksisterende bebyggelse sør for planområdet skal særskilt sikres mot avrenning av overvann/drensvann, også i anleggsperioden.

§ 6 UTOMHUSOMRÅDER

§ 6.1 Utomhusplan

For byggeområdene skal det utarbeides en utomhusplan for det enkelte felt som skal godkjennes senest ved igangsettingstillatelse for det enkelte felt.

Utomhusplanen skal vise terreng, beplantning, belegg, leke- og

uteoppholdsareal, flomveier og tre-bepantning langs o_V1 (i tilknytning til BK2 og BK3). I tillegg skal avgrensing mellom lekeplasser vises.

§ 6.2 Uteoppholdsareal (lekeplass), f_U1-4

f_U1 er felles for felt BK1.

f_U2, 3 og 4 er felles for BK2 og BK3.

Lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes gjeldende bestemmelser og skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

Minimum uteoppholdsareal skal være i henhold til Skedsmo kommunes gjeldende bestemmelser.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Overordnet plan for teknisk infrastruktur

Overordnet plan for teknisk infrastruktur, som viser prinsippløsning for vei, vann, spillvann og overvann, kreves godkjent og skal legges til grunn for rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet. Overordnet plan skal kunne ut i detaljerte tekniske planer for de enkelte delfelt. For hvert delfelt skal detaljplan være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Anlegg for veg, vann og avløp, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse sør for planområdet skal være anlagt og godkjent for hvert felt før første brukstillatelse gis.

§ 7.2 Rundkjøring

Rundkjøring med ny atkomst fra Kirkeveien, rv 120, skal være opparbeidet før første brukstillatelse gis til en bolig. Rundkjøringen skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

§ 7.3 Støyskjerm

Regulert støyskjerm skal være ferdigstilt før første brukstillatelse gis til en bolig.

§ 7.4 Uteoppholdsarealer

Før første brukstillatelse gis til bolig i BK1 skal f_U1 være opparbeidet.

Før første brukstillatelse gis til bolig i BK2 og BK3 skal f_U2, 3 og 4 være opparbeidet.

§ 7.5 Sanering av atkomster

Før atkomst til eiendommene gnr/bnr.: 26/9, 26/10 og 26/11 (direkte fra Kirkeveien) saneres, må regulert rundkjøring, o_V1, Gatetun1, V1 og Gatetun2 være opparbeidet.

§ 7.6 Kjøreveg, o_V1

Ny kjøreveg (o_V1) skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis til en bolig.

§ 7.7 Beplantning av tre-rekke

Samtidig med opparbeidelse av o_V1 skal det beplantes en tre-rekke langs o_V1 (på ravine-siden) i tilknytning til BK2, BK3 og Gatetun1.

~~§ 7.8 Kulturminner~~

~~Før iverksettingen av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving av de automatisk fredede kulturminnene (innenfor kulturminnelokalitet 148828)~~

~~Den automatisk fredete kulturminnelokaliteten id 149483 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.~~

~~Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.~~

~~Revidert § 4.2.5 i henhold til vedtak i kommunestyret 08.05.2013 sak.13/53.~~