



# AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

## PLANBESTEMMELSER TORVVEIEN 2, BJØRKELANGEN

PlanID: 3026\_20210003

Plan med bestemmelser er vedtatt av Aurskog-Høland kommunestyre (dato/saksnr)

Reguleringsplanen er datert 11.10.22.  
Planbestemmelsene er datert 13.10.22.

-----

### 1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av to boligblokker med ca. 30 boenheter av variert størrelse.

### 2 FORMÅL

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

- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse BBB
- Renovasjon f\_BRE

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

- Trafikkareal o\_SKV
- Fortau o\_SF
- Annen veggrunn - grøntareal o\_SVG

Hensynssone, pbl. § 12-6

- Frisikt

### 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal være godkjent før tillatelse til tiltak for oppføring av boligbebyggelse innenfor arealformål BBB gis:

- Teknisk plan for vei
- Teknisk plan for VAO
- Teknisk plan for renovasjon
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan

Tilfredsstillende slukkevannskapasitet og trykkforhold skal dokumenteres.

Før tillatelse til tiltak innenfor øvrige formål skal tekniske planer som berører tiltaket være godkjent.

### **3.2 Teknisk planer for kommunalteknisk infrastruktur**

Teknisk planer for vei, vann, VAO, el-forsyning/trafo, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer så langt dette er i tråd med planens bestemmelser.

### **3.3 Overvann**

Plan for overvann skal redegjøre for og sikre en helhetlig håndtering av overvann i tråd med de prinsipper og føringer som følger av kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

Det tillates ikke økt avrenning fra utbyggingsområdet som følge av realisering av planen, og overvann skal infiltreres, fordroyes lokalt og ledes bort i sikre flomveier.

### **3.4 Miljøoppfølgingsplan**

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for massehåndtering og dokumentere tilfredsstillende sikkerhet og miljøkvalitet i bygge- og anleggsfasen, med særlig vekt på trafiksikkerhet for gående og syklende og tilfredsstillende støy- og støvforhold for beboere i eksisterende nabobebyggelse.

### **3.5 Innkjøring p.kjeller**

Plassering av nedkjøring til p.kjeller er retningsgivende og tillates flyttet forutsatt at trafiksikkerhet og generell trafikkavikling opprettholdes på en god måte.

Innkjøring til p.kjeller skal ha høybrekk/terskel ikke lavere enn kote c + 127,35.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, §12-5, nr. 1**

### **Boligbebyggelse - blokkbebyggelse**

#### **4.1 Grad av utnyttning**

Maks. tillatt BRA skal være 3150 m<sup>2</sup>.

Bruksareal under/i terreng for parkering, boder, tekniske rom o.l. skal ikke medtas i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

BRA for felles boder og skur for sykler mm. på terreng med inntil 40 m<sup>2</sup>, og BRA for åpent overbygget areal for balkonger o.l. tillates i tillegg til maks. tillatt BRA.

#### **4.2 Plassering og høyder**

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, grenser for høyder, bestemmelsesgrenser og formålsgrenser som fremgår av plankartet. Det tillates takoppbygg over maks. gesims med inntil 30 % av takflatens areal. Maks. høyde for takoppbygg og heistopp skal være hhv. 3,0 m og 4,0 m over maks. gesims.

Kotehøyde for 1. boligetasje skal ligge på flomsikkert nivå for 200-års flom, og denne er satt til kote c + 128,70. Kote tillates justert ned dersom fremtidige beregninger viser at dette gir tilstrekkelig sikkerhet.

Balkonger tillates kraget utover byggegrense med inntil 1,20 m, og også der dette berører formål grøft og fortau. Høyde til underkant balkong fra fortau/grøft skal som min. være netto 3,0 m. Dybde på balkonger fra fasadeliv skal ikke overstige 2,2 m.

Markterrasser for leilighetene i boligens 1. etasjer, areal mellom/langs boligblokkene og atkomstsoner til boligblokkene tillates med kotehøyde tilsvarende boligens 1. etasje også utenfor byggegrenser.

Inngangsparti til boliger tillates plassert inntil 1,0 meter utenfor angitte byggegrenser i inntil 2 etasjer. Sykkelskur, anlegg for renovasjon, støyskjerming, mindre lette /åpne rømnings-trapper/leidere, nettstasjon, nedkjøring til parkeringskjeller o.l. tillates utenfor angitte byggegrenser.

Areal for parkering, boder, tekniske rom o.l. i/under terreng tillates plassert innenfor formål avsatt til boligbebyggelse.

### 4.3 Utforming og estetikk

Bebyggelsen over terreng skal utføres med to bygg med tilnærmet likt areal for typisk etasje. BRA for en typisk etasje for hvert av byggene skal utgjøre min. 40 % av sum BRA av en typisk etasje for begge byggene. Sum BRA for typisk etasje for begge byggene skal utgjøre maks 650 m<sup>2</sup>. BRA måles eks. åpent overbygget areal (OPA).

Ett bygg skal orienteres syd-nord og plasseres langs med byggegrensen i øst og et bygg skal orienteres øst-vest og plasseres lang med byggegrensen i nord. Minste avstand mellom byggene målt fra byggenes utvendige fasadeliv skal være 9 m.

Situasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming og plassering av bebyggelse og utearealer.

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og helhetlig material- og fargebruk. Takflater og takterrasser skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det skal være variasjon i leilighetsstørrelser som f.eks. 2-R, 3-R og 4-R, og for ingen kategori tillates en større andel en 55 % av det totale antallet leiligheter. Takoppbygg tillates benyttet for atkomst til takterrasse, tekniske anlegg og oppholdsarealer for boligene. Min. 50 % av oppholdsareal og takterrasse skal opparbeides som fellesareal for boligene i bygget.

Teknisk utstyr og innretninger med vesentlig betydning for opprettholdelse av boligfunksjon skal plasseres på en slik måte eller på annet vis sikres gjennom utførelse slik at den teknisk funksjonen blir opprettholdt ved flom.

Tak over parkeringskjeller skal stedvis prosjekteres for 50 cm jordlag for beplantning av busker og mindre trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype i henhold til omsøkt utomhusplan.

### 4.4 Støy

En støyfaglig utredning basert på retningslinje T-1442 skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Fasader til rom for støyfølsom bruk tillates innenfor rød og gul støysone. Boenheter med fasade mot støyuutsatt side skal være gjennomgående og ha minimum ett rom for varig opphold mot stille side. Stille side iht. retningslinje T-1442 tillates løst med spesialvindu og/eller tiltak i/på fasade/ vindu.

#### 4.5 MUA og uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal utgjøre min. 30 % av boligenes BRA. I beregningen inngår både private og felles utearealer på terreng, på balkonger og på takterrasser. Hver bolig skal ha et privat uteareal på min. 9 m2 som terrasse eller balkong. Boligenes BRA beregnes som sum BRA for alle plan med leiligheter inklusive takoppbygg, og eksklusive åpent overbygget areal (OPA).

Det skal avsettes felles utearealer som til sammen utgjør min. 300 m2 til bruk for alle aldersgrupper. Innenfor dette arealet skal det på terreng opparbeides en plass på min. 60 m2 med passende møblering som sittegrupper, lekeapparater, bålpanne o.l.

#### 4.6 f\_BRE – renovasjon

Anlegg for renovasjon skal anlegges som felles løsning for bebyggelsen og skal utføres med avfallsbrønner.

#### 4.7 Parkeringskrav

Det skal avsettes min 0,7 p.plass og maks 1,5 p.plass pr. boenhet, inkl. gjesteparkering. Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelsehemmede. Alle p.plasser skal forberedes for lading av el-bil. Det tillates inntil 2. p.plasser på terreng.

Det skal avsette min. 2 plasser for sykler pr. boenhet. Min. halvparten av sykler skal plasseres i overdekket bod.

#### 4.8 Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides målestokk 1:250 eller større (mer detaljer) og viser følgende:

- Bebyggelsens plassering med adkomster/inngangssoner
- Rampe til p.kjeller, trafikkareal, parkeringsplasser og rampe p-kjeller
- Utforming av felles uteoppholdsarealer og lekearealer inkl. møblering
- Nytt og eksisterende terreng
- Plassering/utforming av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Planteplan med grøntområder og rabatter
- Helhetlig løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Avrenning, håndtering av overflatevann/takvann innenfor tomt/feltet og ut til tilgrensende terreng eller veigrøfter
- Parkering for sykkel og bil på terreng
- Renovasjonsløsning
- Materialbruk - Utforming og plassering utemøblering og belysning
- Boder og tekniske installasjoner
- Fremkommelighet og tilgjengelighet for brann- og redningsinnsats

For BBB 1 skal det redegjøres for grønn overflatefaktor, GOF inkl. beregning, og nivå skal være min. 0,5. Avsatt grøft langs med formålet tillates medtatt i beregningen.

Utomhusplan skal som min. vise areal avsatt til formål boligbebyggelse og grøfter og fortau langs med dette.

## **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl§12-5, nr. 2**

### **5.1 o\_SKV**

#### *5.1.1 Torvveien*

Torvveien skal opparbeides som atkomstvei med samlet reguleringsbredde på 10,5 m. Grøft på vestsiden skal ha bredde 1,5 m, veibredde inkl. skulder skal ha bredde 5,5 m, fortau skal ha bredde 2,25 m og grøft på østsiden skal ha bredde 1,25 m. Det tillates mindre endringer på bredder innenfor samlet regulert bredde.

#### *5.1.2 Kornveien*

Kornveien skal opparbeides som atkomstvei med samlet reguleringsbredde på 8,5 m. Grøft på nordsiden skal ha bredde 1,0 m, veibredde inkl. skulder skal ha bredde 4,0 m, fortau på sydsiden skal ha bredde 2,25 m og grøft på sydsiden skal ha bredde 1,25 m. Det tillates mindre endringer på bredder innenfor samlet regulert bredde.

### **5.2 o\_SVG**

Grøfter tillates benyttet som tiltak for håndtering av overvann/flom fra tiliggende eiendommer og tillates utformet på en egnet måte som regnbed eller tilsvarende.

## **6 HENSYNSSONE, pbl § 12-6**

### **6.1 Frisikt, H140\_1-3**

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

## **7 REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 Før tillatelse til tiltak for boligformål**

Opparbeidelse av fortau, formål SF, langs med formål BBB skal være sikret opparbeidet.

### **7.2 Før brukstillatelse for boligformål**

#### *7.2.1 Torvveien og Kornveien*

Særskilt slitasje på Torvveien og Kornveien som følge av utbygging skal rettes slik at kvaliteten på veiene opprettholdes på nivå med det som var tilfellet før utbyggingen. Kravet tillates oppfylt gjennom avtale som sikrer oppfyllelse av kravet.

#### *7.2.2 Felles utearealer*

Felles utearealer skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

#### *7.2.3 Støyskjerming.*

Tiltak for støyskjerming iht. støyrapport skal være gjennomført.

### **7.3 Før ferdigattest for boligformål**

O\_SVG langs med areal avsatt til formål boligbebyggelse i BBB1 være ferdig opparbeidet. Tiltak for overvann innenfor formål BBB1 og o\_SVG langs med BBB1 skal være ferdig opparbeidet.

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

---

Situasjonsplan, Site plan M=1:250, datert 19.04.2022.