

PLANBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FESTNINGSÅSEN 4

gnr. 2 bnr. 274

Reguleringsplanen er datert 04.11.14
Planbestemmelsene er datert 16.12.14, revidert 20.01.15
Søknad om endring av regulering 18.05.2022

Alle endringer er vist med gult. Suppleringer er skrevet med kursiv, og bestemmelser som utgår er vist med overstrykning.

1. Formål

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

BFS1 – 19:	frittliggende småhusbebyggelse
BKS2 – 7 og BKS10:	konsentrert småhusbebyggelse
BKS1, BKS8-9 og BKS11:	konsentrert småhusbebyggelse og/eller leilighetsbygg/blokkbebyggelse
BOP1:	Tjenesteyting - barnehage

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

SAF1:	Hovedsamleveg med fortau (offentlig)
AF1:	Samleveg med fortau (offentlig)
A1, A3, A6, A7, A8:	Samleveg uten fortau (offentlig)
SGS1-SGS2:	Gang-/sykkelveg (offentlig)

Grønnstruktur (pbl §12-5, nr. 3)

G1-G23:	Grøntområder for aktivitet/lek, naturområder/vegetasjonsskjerm, stiforbindelser og overvann/flomveier.
---------	--

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr. 6)

Område for åpen kanal/grøft for gjenåpning av eksisterende bekk.

Hensynssoner (pbl §12-6) Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7, nr. 1)

#1:	Midlertidig anleggsområde/massedeponi/pukkverk. Krav om felles reguleringsplan for BOP1 og BKS11.
-----	---

#2: *Sikring av grunnforhold ved bro over Lierelva*

2. Fellesbestemmelser

2.1 Plan- og dokumentasjonskrav

2.1.1 Krav om detaljregulering

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse i feltene BKS1, BKS8-9, BKS11 og BOP1. Feltene BKS11 og BOP1 skal detaljreguleres samlet, jf. § 8.1.3.

2.1.2 Krav om situasjonsplan BFS1-19

Situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt innenfor feltene BFS1-19.

Situasjonsplanen (M=1:200/1:500) skal dokumentere:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger
- Renovasjonsløsning
- Opparbeidelse av uteområder med evt. forstøtningsmurer, gjerder og jorddekte fyllinger.

Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av garasje(r) selv om denne ikke oppføres samtidig med boligen(e).

2.1.3 Krav om situasjonsplan BKS2-7 og BKS10

For feltene BKS2-7 og BKS10 skal situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon utarbeides for hele det enkelte felt, eller for flere felt samlet, og følge søknad om byggetillatelse.

Situasjonsplanen (M=1:200/1:500) skal dokumentere:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Adkomstforhold, parkeringsløsninger og garasjer/carport
- Renovasjonsløsning
- Opparbeidelse av uteområder med evt. forstøtningsmurer, gjerder og jorddekte fyllinger.
- Tilfredsstillende tilrettelegging av feltet for brannvesenets innsats.

Ved etappevis utbygging skal det i situasjonsplanen dokumenteres hvordan hensynet til brannberedskap er ivaretatt, samt tilfredsstillende fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets innsats i den enkelte utbyggingsetappe.

2.1.4 Dokumentasjonskrav

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss, 3D-perspektiv, mv dersom det vurderes behov for ytterligere dokumentasjon av hensyn til krevende terreng, forhold til nabotomter, fjernvirkning, overvann, mv.

2.2 Krav til detaljplan VVA og overvann

Detaljplan for veg, vann, overvann, avløp, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur, inkl. nødvendige tilknytninger til overordnet, nett skal godkjennes av Aurskog-Høland kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak. Tomt 1 har tilknytningspunkt i tomtegrense og unntas fra krav om detaljplan før igangsettingstillatelse.

Bearbeiding av sideterreng til veganlegg, inkl. mur og vegrekkverk skal fremgå av detaljplanen.

Tilfredsstillende slukkevannskapitet og trykkforhold, samt tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesenets innsats skal dokumenteres i detaljplan.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

I områder for grøntstruktur skal eksisterende bekker gå i åpne løp, og overvann skal ledes i åpne grøfter/kanaler tilrettelagt som kontrollert flomvei ved større nedbørmengder.

2.2.1 Etappevis utbygging

Detaljplan kan utarbeides og godkjennes for delområder/etapper etter følgende inndeling:

- Etappe 1: BFS1-6 og BKS1-2, inkludert vei A6 og A7 og tilhørende grøntområder
- Etappe 2: BFS7-12 og BKS3-9, inkludert vei A1, A1-3, A3, SAF1 til A3 og AF1 til G12 og tilhørende grøntområder
- Etappe 3: BFS13-19, BKS10-11 og BOP1, inkluderer vei A8 og SAF1, AF1 og SGS1-2 og tilhørende grøntområder

Det kan tillates igangsetting av tiltak innenfor alle felt samtidig og uavhengig av etappenes nummerrekkefølge, forutsatt at detaljplan er godkjent og rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 9.1 er ivaretatt.

2.3 Terrengtilpasning og fylling

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses terrenget. På tomter med helning over 1:6 skal nybygg vurderes tilpasset terrenget ved bruk av under-/sokkeletasje for å redusere behov for fylling.

For enkelttomter i BFS-områder og på felt for konsentrert bebyggelse i BKS-områder kan det ikke gis brukstillatelse for bolig før:

- forstøtningsmurer som tar opp terrengsprang er ferdigstilt
- fyllinger er ferdigstilt med overdekking av jordmasser og tilrettelagt for vegetasjonsetablering

For bedre arrondering og arealbruk i samsvar med regulert formål, tillates fylling med rene masser innenfor formålsgrenser for sentralt grøntområde G12 og tilgrensende boligtomter; 111,112, 77-79 og 82

2.4 Støy

Boligene skal ikke utsettes for støy over grenseverdier angitt i Miljøverndepartementets T1442 «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen».

3. Boligformål (pbl §12-5, nr. 1)

3.1 Tillatte boligtyper

Tillatte boligtyper defineres i samsvar med H-2300, Grad av utnyttning:

Frittliggende småhusbebyggelse: Enebolig. Enebolig med sekundærleilighet.
Horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 etasjer.
Horisontalt og vertikalt delte to-/og firemannsbolig.

Blokkbebyggelse: Bebyggelse med inntil 4 etasjer og med fire eller flere boenheter/leiligheter.

3.1.1 Utforming

Det tillates takterrasser for alle boligtyper. Oppgang for trapp/heis tillates over regulerte høyder/etasjer med et areal på inntil 20 % av underliggende takflates areal. Rekkverk tillates over regulerte høyder.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – 19

3.2.1 Tillatt boligtype og grad av utnyttning

Frittliggende småhusbebyggelse, jf. §3.1. Tillatt grad av utnyttning %BYA = 30%, inkl. parkering.

3.2.2 Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde for bolighus er 7,0 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde.

Maks gesimshøyde for garasje er 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS2 – 7 og BKS10

3.3.1 Plankrav

Det må utarbeides helhetlig situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon for det enkelte felt eller for flere felt samlet før det kan gis byggetillatelse, jf. §2.1.2.

3.3.2 Tillatt boligtype og grad av utnyttning

Konsentrert småhusbebyggelse, jf. §3.1. Tillatt grad av utnyttning %-BYA = 40%.

Krav til minste uteoppholdsareal pr bolig (MUA) er 50 kvm. Private hageparseller og terrasser/balkonger kan medregnes i MUA.

3.3.3 Byggehøyde, takform

Maks gesimshøyde er 7,0 9,5 m og maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) 9,0 10,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde.

Maks gesimshøyde for garasje er 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkl. flatt tak.

3.4 Konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg, BKS1, BKS8-9 og BKS11

3.4.1 Plankrav

Det må gjennomføres detaljregulering etter pbl §12-3 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene BKS1, BKS8-9 og BKS11, jf. §2.1.1.

3.4.2 Tillatt boligtype, grad av utnyttning og byggehøyde

Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, jfr. §3.1. Tillatt grad av utnyttning %-BYA = 50 %. Maks byggehøyde for leilighetsbygg/blokkbebyggelse er inntil fire etasjer + parkeringskjeller, og for konsentrert småhusbebyggelse inntil tre etasjer. Tillatte byggehøyder skal hjemles til kotehøyder ved detaljregulering av konkrete utbyggingsprosjekt.

Terrengetilpasning av bebyggelsen og tilfredsstillende uteopphold-/lekeareal skal dokumenteres i detaljregulering.

Krav til minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) er 40 kvm for konsentrert småhusbebyggelse og 30 kvm for blokkbebyggelse. Terrasser og balkonger kan medregnes i MUA.

Maks gesimshøyde i BKS 1 skal være $k + 200,70$. Det skal etableres nærlekeplass i tilknytning til BKS 1. Arealet inngår som del av MUA dersom lekeplassen opparbeides innenfor feltet. Grønn overflatefaktor for feltet skal være min. 0,4 for blokkbebyggelse og 0,5 for konsentrert småhusbebyggelse.

3.5 Garasje/parkering - adkomst

Boligtype	Parkeringskrav
Enebolig	2 p.plasser pr tomt, hvorav min en i garasje/carport
Enebolig m/sekundærleilighet	2 p.plasser pr tomt, hvorav min en i garasje/carport + 1 p-plass for sekundærleilighet
Horisontal-/vertikaldelt tomannsbolig	2 p.plasser pr bolig, hvorav min en i garasje/carport
Kjede-/rekkehus	2 p.plasser pr bolig, hvorav min en i garasje/carport
Horisontal-/vertikaldelt firemannsbolig	1,5 p.plasser pr bolig, kan etableres som felles overflateparkering.
Blokkbebyggelse	1,5 p.plasser pr bolig, hvorav min en i felles garasjeanlegg på bakkeplan eller i parkeringskjeller. 1 sykkelparkering pr boenhet i felles anlegg

Frittstående garasjer/carport tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrensen. Garasjer/carport med innkjøring vinkelrett fra adkomstvei skal ikke plasseres nærmere en 5 m fra tomtegrense mot vei.

Garasjer skal tilpasses boligbyggets takform og øvrige arkitektonisk uttrykk. I bratt terreng kan underetasje/sokkel tillates dersom det bidrar til bedre terrengetilpasning, og det ved tilleggsdokumentasjon (jfr. §2.1) i situasjonsplan fremgår at slik løsning bidrar til bedre terrengetilpasning. For garasjebygg hvor sokkel kan tillates skal byggehøyden måles fra topp sokkel/gulv garasje. Garasjer tillates tilrettelagt med takterrasser.

For garasjer på terreng innenfor arealformål BFS og BKS skal maks gesimshøyde være 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takformer, inkl. flatt tak.

Kommunal veinorm skal legges til grunn for utforming av avkjørsel til boligene fra adkomstveg.

4. Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, BOP1 (pbl§12-5, nr1)

Felt BOP1 skal benyttes til formålet tjenesteyting - barnehage. Det må gjennomføres samlet detaljregulering for felt BKS11 og BOP1 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltet, jfr. §2.1.1.

Tillatt grad av utnyttning er %-BYA = 30 %.

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

Kjøreveger og teknisk infrastruktur skal opparbeides iht. godkjentdetaljplan, jfr. §2.2.

Følgende veger er offentlige:

SAF1:	Hovedsamleveg med fortau
AF1:	Samleveg med fortau
A1, A3, A6, A7, A8:	Samleveg uten fortau
SGS1-SGS2:	Gang-/sykkelveg

5.1.1 SGS2

Det tillates bygget bro over Lierelva innenfor formålet.

6. Grønnstruktur, G1-23 (pbl §12-5, nr 3)

Områder regulert til grøntformål skal være tilgjengelige for allmenheten og gi forbindelseslinjer gjennom planområdet. Innenfor formålet kan ledningstrase for VA og el-anlegg plasseres og grøfter for overvann og kontrollert flomvei etableres. Områdene er privat felles for alle eiendommer innenfor planområdet, ansvar for vedlikehold og skjøtsel påhviler de samme eiendommene.

6.1 Naturområder, vegetasjonsskjerm og flomvei/stiforbindelser, G1-5, G8-11, G13-17, G19-23

Områdene skal ha vegetasjon med høydevariasjon. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes så langt mulig, og revegetering gjennomføres ved behov. Hvor terreng og stigningsforhold tillater det, skal det opparbeides enkle stiforbindelser.

6.2 Sentralt leke-/aktivitetsområder, G12

Område G12 skal være offentlig tilgjengelig og tilrettelegges med oppholds- og aktivitetsmulighet for alle aldersgrupper. Det skal utarbeides detaljplan for opparbeiding av området som sentralt lekefelt/nærmiljøanlegg. Området skal opparbeides med vegetasjon, lekeapparater og gressbakke for ball-lek. Det skal opparbeides en offentlig tilgjengelig gangveg/turveg gjennom området fra AF1 til SAF1. Området tillates oppfylt med rene masser for bedre arrondering og funksjonalitet som sentralt lekefelt og friområde. Eksisterende bekkeløp skal ligge åpent og inngå som et positivt element i friområdet, dimensjoneres som flomvei og inngå som en naturlig del av overordnet overvannsløsning.

6.3 Leke-/aktivitetsområder, G7 og G18

Innenfor områdene G7 og G18 skal det opparbeides nærlekeplasser med benker/bord og lekeapparat for mindre barn.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §12-5 nr 6)

Område hvor eksisterende bekk skal gjenåpnes, ledes i kanal/grøft og inngå i overordnet løsning for overvann i planområdet. Opparbeiding skal skje i samsvar med godkjent detaljplan, jf. §2.2

8. Bestemmelsesområde (pbl§12-7, nr. 1)

8.1 Midlertidig anleggsområde/masseuttak og –deponi, #1

8.1.1 Tillatt arealbruk

Bestemmelsesområde #1 omfatter BKS11 og BOP1. Området tillates brukt som midlertidig anleggsområde hvor rigg, uttak, knusing og mellomagring/deponi av masser tillates i utbyggingsperioden. Terrengbearbeiding, uttak og deponi av masser skal tilpasses området regulerte formål som boligbebyggelse og barnehage. Eksisterende fjellknaus i BOP1 skal sprenges og terrenget bearbeides for best mulig tilpasning til regulert formål barnehage.

8.1.2 Tillatte driftstider for masseuttak/-deponi

Mandag - fredag		Lørdag
Drift	Transport ut/inn	Transport ut/inn
07.00 - 16.00	07.00 - 22.00	08.00-16.00

8.1.3 Krav til etterbruk/istandsetting

Arealbruk til midlertidig anleggsområde og masseuttak/-deponi skal opphøre senest når planlagt utbygging nord for AF1 er gjennomført. Det skal utarbeides og fremmes samlet detaljregulering for BKS11 (konsentrert boligbebyggelse) og BOP1 (barnehage) før det kan gis tillatelse til byggetiltak, jf. §2.1.1. Innenfor felt BKS11 skal det i detaljreguleringsplan sikres vegformål for videreføring av hovedsamlevei SAF1 til fv 229. I detaljregulering kan formålsgrenser mellom BKS11 og BOP1 justeres for tilpasning til konkret utbyggingsprosjekt.

8.2 Sikring av grunnforhold ved bro over Lierelva, #2

Området tillates sikret med kalksementpeler eller andre tiltak med samme formål. Sikringstiltak som gjennomføres utenfor selve gang- og sykkelveien skal utføres på en slik måte at de tilliggende jordene kan driftes på vanlig måte etter ferdigstillelse av sikringstiltakene.

9. Rekkefølgekrav (pbl §12-7 nr. 10)

9.1 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse kan gis for boliger i det enkelte felt må det foreligge midlertidig brukstillatelse for feltets tekniske anlegg (VVA) i samsvar med godkjent detaljplan for hele planområdet eller for delområder/etapper som beskrevet i §2.2. Adkomst/fremkommelighet for rednings- og sloktermannskap, og vannforsyning for brannvesenet må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bolig.

Tomt 1 har tilknytningspunkt i tomtgrense og unntas fra krav om detaljplan før igangsettingstillatelse.

9.2 Grøntstruktur

Regulerte lekefelt i Festningsåsen 3 (vedtatt 14.05.12) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS8-11 og BKS3-7.

Nærlekeplass i felt G7 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BKS2, BFS7, BFS3, BFS4 og BFS13.

Nærlekeplass i felt G17 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS5-6 og BFS14-16.

9.3 Sentralt grøntområde, G12

Sentralt lekefelt i felt G12 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i felt BFS17-19, BKS10-11 og tomtene 77-79 og 82 i felt BFS12.

9.4 Gang-/sykkelveg til Bjørkelangen skole

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 51 innenfor planområdet før egen tilleggsavtale for opparbeiding er signert, og gangvegen er ferdig opparbeidet fra Leirveien via SGS2 til Bjørkelangen skole.

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boenhet nr. 117 innenfor planområdet før egen tilleggsavtale for opparbeiding er signert, og før gangveg er tilgjengelig fra Leirveien via SGS2 frem til Bjørkelangen skole.

Gangvegen skal være ferdig opparbeidet iht. planen fra Leirveien og til og med brua over Lierelva. For gangvegen vest for Lierelva og frem til Bjørkelangen skole tillates midlertidige løsninger, men ikke for IG for boenheter i BKS8-9 og BKS11.

9.5 Tiltak bro – krav dokumentasjon

Naturmangfold ved krysningspunkt for bro skal hensyntas, og stedlige forhold skal dokumenteres før det blir gitt tillatelse til tiltak.