



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Linås

Plan-ID: 201105
Plantype: Områderegulering/ detaljregulering
Datert: 07.07.17, med endringer sist av 10.2.21.
Arkivsak: 20/1991
Lovverk: Pbl 2008

§ 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for 170 boenheter fordelt på 85 rekke- og småhus samt 85 blokk-leiligheter i 5 etasjer

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 07.07.17 med endringer sist av 13.2.19.

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS1-BFS2
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BKS1-BKS3
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB
1610	Lekeplass_f	Felt f_BLK1-f_BLK»

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg_o	Felt o_SKV1
2011	Kjøreveg_f	Felt f_SKV2
2012	Fortau	Felt o_SF
2019	Annen veggrunn – grøntareal_o	Felt o_SVG1-o_SVG3

Grønnstruktur

3040	Friområde_o	Felt o_GF
------	-------------	-----------

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom er angitt med piler på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av rammetillatelse for bygg.

Evt. framtidige nye parseller og/eller boenheter på eiendommene 121/4 og 6 skal ha adkomst over felt BKS3.

3.2 Offentlig trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjøreveg med fortau og gang- og sykkelveg skal godkjennes av kommunen.

3.3 Vann og avløp

Vannledning knyttes til eksisterende VL i Bøhlerveien/Bjerkehageveien.

Tilknytning til spillvannsledninger må avklares med Nordre Follo kommune.

3.4. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres/fordrøyes med lokal forsinkelse og fordrøyning av overvann i kombinasjon med lukkede fordrøyningsløsninger. Overvannsløsning må etter overvannsberegninger detaljprosjekteres for hvert delområde.

Blågrønn faktor skal være 0,8, utregnet innenfor hvert byggefelt og vedlegges søknad om rammetillatelse for det enkelte felt.

Alle takflater i felt BBB og BKS3 som ikke benyttes til uteopphold, etableres som grønne tak.

3.5 Parkering

Det skal opparbeides maksimum 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor feltene BKS1-BKS3 og BBB. Av disse skal 0,3 parkeringsplass være gjesteparkering Hovedvekten av parkeringsplasser skal lokaliseres i kjellere/under terreng.

Det skal opparbeides maksimum 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet i enebolig eller tomannsbolig innenfor feltene BFS1 og BFS2. For sekundærboliger i samme felt skal det opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass pr. boenhet

Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Parkeringsplasser kan anlegges på terreng eller i parkeringskjellere delvis eller helt under terreng.

Parkeringsplasser dimensjoneres etter Statens Vegvesens håndbok N100, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5m x 5,0m.

Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

50 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt kurs for ladepunkt for el-biler. Resterende 50 % av plassene skal tilrettelegges for fremtidig etablering av el-lading.

Det skal opparbeides 2 sykkelparkeringer pr. boenhet i alle felt, i tilknytning til boligens inngang/heis. 10 % av disse tilrettelegges for parkering av transport-el-sykler som er noe større enn vanlige sykler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heise eller inngang.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m.

Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler / scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m. Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

3.6 Avfall

På feltene BKS1-BKS3 og BBB skal det etableres nedgravede avfallsanlegg knyttet til det enkelte felt. Anleggene skal prosjekteres i henhold til gjeldende veileder fra Follo Ren. Avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrenser om kommunal vei, men skal ligge innenfor formålsgrense for boligformål.

3.7 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

3.8 Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal den plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Den skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Alle tiltak, inkludert støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

3.9 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av ny bebyggelse og utomhusarealer. Minimum 50 % av boenhetene innenfor planen skal være universelt utformet. 30 % av rekkehusene/kjedete familieboliger skal være utformet som tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på boligens inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

3.10 Krav til miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) til søknad om rammetillatelse. Dette for å sikre at området utbygges med vekt på hensynet til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivelsene.

3.11 Illustrasjonsplan/utomhusplan

Illustrasjonsplan datert 6.7.17, sist revidert 2.2.18 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen. Dersom søknad om rammetillatelse avviker vesentlig fra denne, stilles krav om ny illustrasjonsplan som skal være godkjent før byggesaken kan behandles.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle feltet, samt en beskrivelse av utearealer som viser hvordan krav til utearealer og lekeplasser oppfylles.

Utomhusplanen skal vise:

- Adkomster og internt veinett.
- Plassering av renovasjonsløsning og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil.
- Adkomst/snuhammer og plass for oppstilling for brannbil.
- Parkering for bil og sykkel, samt atkomst/nedkjøringer til parkeringsanlegg.

- Bebyggelsens utforming og plassering samt høyde, målsatt ved inngangsparti.
- Eksisterende og nytt terreng med koter (evt. nødvendige forstøtningsmurer, skjæringer, fyllinger).
- Vegetasjon/bevaring av eksisterende vegetasjon på fellesområdet.
- Privat og felles uteoppholdsarealer/lekearealer.
- Overvannshåndtering.
- Støyskjerming.

Ved utforming av utomhusplan og utearealer, skal det tas spesielt hensyn til behovet for kriminalitetsforebygging. Det skal søkes å utarbeide fysiske løsninger som reduserer sannsynligheten for uønsket opphold/hærverk etc.

3.12 Minste uteoppholdsareal, MUA

Hver bolig skal ha minimum 5 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen på balkong, (tak)terrasse eller terreng. Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger/støyskjermer tillates ikke høyere en 2,1 meter.

Felles uteoppholdsareal skal etableres innenfor det enkelte felt, i tillegg til fellesområder for lek som vist i plankart. Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m² pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 50 m² pr. boenhet i blokkbebyggelse.

Uteoppholdsarealer (MUA) beregnes for hvert byggefelt ihht. *Grad av utnyttning § 5-6* og inkluderer arealer avsatt til gangveier, lekeplasser, grønne områder og andre plasser for rekreasjon og samvær. Arealet skal ha en gunstig beliggenhet og være solbelyst fem timer ved jevndøgn.

Avstanden mellom felles uteoppholdsarealer og boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m og ha visuell skjerming.

3.13 Lekeplasser

Områdene f_BLK1 og f_BLK2 skal være felles for alle byggefeltene innenfor planen.

Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold, være av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Dersom stedegen vegetasjon ikke kan bevares skal det gjenetableres vegetasjon inkludert større trær og tregrupper. Materialene skal være giftfrie og miljøvennlige. Underlag med plast- og gummigranulat tillates ikke.

Det skal avsettes totalt 25 m² til lekeareal pr. boenhet. Av disse skal 12,5 m² etableres som lekeplass ved inngang innenfor eget felt, hver med et sammenhengende areal på minst 50 m². 12,5 m² av lekearealet pr. boenhet er avsatt i f_BLK1 og f_BLK2 til felles nærlekeplass innenfor reguleringsområdet.

3.14 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes avdeling for kultur, folkehelse og frivillighet, seksjon kulturminnevern, Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.15 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering og vegetasjon) som vil rage høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegger (jf. Veglovens §§ 29-31).

3.16 Støy

Støygrenseverdier i retningslinjene T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Krav til utendørs støynivå skal oppfylles utenfor minimum ett vindu for alle soverom i boliger.
- Vinduer i soverompå støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Alle bruksenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal der krav til utendørs støynivå er tilfredsstillt.
- Bygningmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der dette ikke kan løses med annen skjerming.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor feltene BKS2- BKS3, BBB, BFS1-BFS2 skal det foreligge støyberegning samt planer for eventuelle støyreducerende tiltak.

Nødvendige støytiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for den aktuelle bebyggelse.

3.17 Nettstasjoner og energisentraler

Nettstasjoner kan ligge innenfor formålsgrenser for bolig og lek og inngår ikke i utregning av BYA.

§ 4. Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1-BFS2

4.1 Bebyggelsen

I delområde BFS1-BFS2 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrum og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedboligen, med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig. Tomannsbolig er to boenheter som er sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som konsentrert småhusbebyggelse.

4.2 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5 meter over terrenget regnes med i BYA. Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42 m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsbolig skal det reserveres minst 36 m² pr. boenhet.

4.3 Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter.

Takoppløft og ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyden for den enkelte tomt. Gesimshøyden skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks gesimshøyde 3,0 meter og maks mønehøyde 5,0 meter. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

4.4 Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650 m². Ved tomannsboliger er minste nettoareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål ekskludert regulert veggrunn, fellesområder mv. Utskillelse av nye parseller forutsetter at det finnes godkjent atkomst til parsellen.

4.5 Garasje

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert kommunal eller privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert vei når utkjøring skjer parallelt med veien.

Avfallscontainere kan plasseres utenfor byggelinje mot vei, men disse tiltak må ikke hindre frisikt.

4.6 Estetikk og terrenntilpasning

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal innordne seg området topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse, med skriftlig begrunnelse for disponering av tomten, bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

§ 5. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1-BKS3

5.1 Bebyggelsen

I delområde BKS1-BKS3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse er boligbygg i inntil 3 etasjer, enten som leilighetsbygg eller boliger over flere plan sammenbygd i kjeder eller rekker. Underetasje bør benyttes der terrenget legger til rette for det. Innenfor feltet kan det opparbeides interne gangveier. Disse må være kjørbare av beredskapshensyn. Interne gangveger skal være åpne for allmenheten.

5.2 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Balkonger/innglassede balkonger/levegger for ny bebyggelse kan ligge utenfor byggegrense med inntil 2,0 meter. Dette gjelder ikke for byggegrense mot fv. 152, Langhusveien, i felt BKS3.

Parkeringsplasser/sykkelparkering på terreng og i garasjeanlegg under eller delvis under terreng kan etableres utenfor byggegrenser.

Disse kan etableres med en avstand på 1,5 meter i fra eiendomsgrense mot vei og 1,0 meter fra eiendomsgrenser mot andre formål. Dette gjelder ikke for byggegrense mot fv.152

Langhusveien.

Tiltak må ikke hindre frisikt.

Støyskjermingstiltak og basseng for overvannshåndtering kan etableres inntil 15 meter i fra midte vei langs Langhusveien. Alle tiltak innenfor byggegrensen mot fv. 152 Langhusveien må detaljprosjekteres og godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse.

5.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940. Parkering og sykkelparkering på terreng medregnes i BYA, mens garasjeanlegg under eller delvis under terreng medregnes ikke.

5.4 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 9 meter. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget og der bygget er trappet gjelder høyder for hvert nivå.

§ 6. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BBB

6.1 Bebyggelsen

I delområde BBB kan det oppføres blokkbebyggelse. Bygningsmassen skal deles opp i flere mindre bygg, mens parkeringskjellere under terreng kan være sammenhengende.

6.2 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Balkonger/verandaer/levegger for ny bebyggelse kan ligge utenfor byggegrense med inntil 2,0 meter.

Parkeringsplasser/sykkelparkering på terreng og garasjeanlegg under eller delvis under terreng kan etableres utenfor byggegrenser. Disse kan etableres med en avstand på 1,5 meter i fra eiendomsgrense mot vei og 1,0 meter fra eiendomsgrenser mot andre formål. Tiltak må ikke hindre friskt.

6.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940. Parkering og sykkelparkering på terreng medregnes i BYA, mens garasjeanlegg under eller delvis under terreng medregnes ikke.

6.4 Høyder

Gesimshøyde skal være maks 17,0 meter. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Mindre avvik inntil 2 meter fra maksimum gesimshøyde kan tillates for tekniske installasjoner som heis, ventilasjon og lignende. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget og der bygget er trappet gjelder høyder for hvert nivå.

§ 7. Uteoppholdsareal, lek og friområde

7.1 Uteoppholdsareal, f_BLK1

Området f_BLK1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging av BKS1 og skal benyttes som nærlekeplass. Området er felles for BKS1-BKS3 og BBB.

7.2 Uteoppholdsareal, f_BLK2

Området f_BLK2 skal opparbeides i opparbeides i tilknytning til utbygging av BKS2 og skal benyttes som nærlekeplass. Området er felles for BKS1-BKS3 og BBB.

7.3 Grønnstruktur, Friområde, o_GF

I området o_GF kan vegetasjonspleie utføres i tilknytning til utbygging av BKS2. Det åpnes for å etablere vann, spillvann og overvanns ledninger gjennom planområde.

§ 8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veg med fortau og nødvendige arealer til grøfter, snølagring, skråninger og drenering, slik det fremgår av plan. Veier skal opparbeides i henhold til gjeldende *Veinorm for Nordre Follo kommune*.

8.1 o_SKV1 og o_SF1

Veigrunn skal være fradelt og overdras kommunen vederlagsfritt ved overtakelse av vei.

8.2 f_SKV 2

Veigrunn er privat og skal være felles for 121/5, 121/20, 121/22 og eventuelle senere fradelte parseller av disse.

8.3 Adkomstvei o_SKV1 kan knyttes sydover dersom en eventuell fremtidig regulering av tilstøtende arealer åpner for dette.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse:

- Skolekapasitet - Før det gis rammetillatelse for boligbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.
- Barnehagekapasitet - Før det gis rammetillatelse for boligbygging skal tilstrekkelig barnehagekapasitet være etablert.
- Løsning for vann- og avløpskapasitet må være sikret.
- Det må gjennomføres en biologisk registrering til våren, i yngelperioden for salamander, for å vurdere behov for avbøtende tiltak. Dette må tas inn i miljøoppfølgingsplanen, jfr. pkt. 3.10.

9.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse:

- Lysløype - Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører lysløype skal det foreligge avtale om omlegging av berørt lysløypetrasé, og ny lysløype skal etableres før vintersesongen.
- Anleggstrafikk skal ha direkte avkjørsel fra Langhusveien.
- Alle tiltak innenfor byggegrensen mot fv. 152 Langhusveien må detaljprosjekteres og godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis i igangsettingstillatelse.

9.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse:

- Tekniske infrastruktur: Nødvendige vann- og avløpsledninger skal være etablert frem til omsøkt bebyggelse, samt at tilstrekkelig overvannsanlegg innenfor feltet er dokumentert.
- Veinett: Kjøreveg o_SKV1 skal være etablert frem til omsøkt bebyggelse.
- Gang-sykelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien, samt venteanreder ved gangfelt skal være opparbeidet før brukstillatelse. Opparbeidelsen av gang- sykkelveg må gjennomføres i skolens sommerferie.
- Uteareal og lekeplasser: Utearealer for omsøkt bebyggelse skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Dersom anlegg tas i bruk om høsten eller vinteren, skal hvert felts utearealer være opparbeidet påfølgende vår, senest til 1.juli.