

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR RÅDYRVEIEN, DEL AV GNR. 32/27, LØKEN

PlanID 302620210004

Plankartet er datert: 23.01.2024, revidert 19.05.2025

Bestemmelsene er datert: 28.06.2024, revidert 26.06.2025

Vedtatt av kommunestyret: 24.09.2025

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av boligblokkbebyggelse, med tilhørende parkering, lekeplass og uteoppholdsarealer, samt adkomst.

2. GENERELT

1.1. Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB (1113)

Renovasjonsanlegg, f_RA (1550)

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

Annen veggrunn – teknisk anlegg, o_AVT (2018)

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Bestemmelsesområde #1

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan – utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet situasjonsplan i målestokk 1:500 og en utomhusplan i 1:200. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse
- Lekeområder, uteoppholdsarealer og gangareal
- Interne kjøreveier og parkeringsplasser
- Beplantning
- Opplegg for renovasjon og post

I tillegg skal det vedlegges:

Fasade- og snittegninger med høyde på eksisterende og ferdig planert terreng
Estetisk redegjørelse som skal inneholde beskrivelse av arkitektur (form/funksjon/
materialbruk/farger) og redegjørelse for tilpasning til tomt og omgivelser.

3.2 Estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en helhetlig form og materialbruk.

3.3 Universell utforming

Utforming av de tilliggende uteoppholdsarealer til boligene og gangadkomster skal være universelt utformet.

3.4 Utførelse av tiltak

Utbygningen skal utføres uten tilføring av vekt mot grunnen, dvs. kompensert fundamentering av bygg og veger. Dette vil også være hensiktsmessig med tanke på risiko for setninger. VA-ledninger og annen infrastruktur under bakken skal etableres så grunt som mulig, eventuelt i kombinasjon med frostisolasjon, for å unngå dype utgravinger ned i sprøbruddmaterialet. Fallforhold for overvann- og avløpsledninger skal vies ekstra oppmerksomhet for å unngå dype grøftetraseer. Geoteknisk stabilitet må ivaretas i detaljprosjekteringen.

3.5 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordrøyning. Infiltrasjon og fordrøyning av overvann kan utformes som en del av uteanlegget. For å sikre at avrenningen fordrøyes lokalt på eiendommen, skal det anlegges regnbed i grøntarealene. Regnbedene dimensjoneres for å ta hånd om nedbør som faller på grøntarealer. Plassering, størrelse og dimensjonering av regnbed, samt fordrøyningsmagasiner framgår av rammeplan for vann, avløp og overvann, rapport datert 21.06.2024 utarbeidet av EM Prosjekt AS, og tilhørende tegning GH01 datert 18.06.2024.

3.6 Tilrettelegging for brannvesenet

Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.

Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer mv. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/ brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.

3.7 Matjord

Matjordlag som fjernes i forbindelse med realisering av planområdet skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon iht. matjordplan utarbeidet av Asplan Viak, datert 09.02.2023.

Jordbruksarealene skal nyttes til jordbruksdrift inntil arealet tas i bruk til annet formål.

3.8 Energianlegg

Nettstasjonen skal stå minst 5m fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Nettstasjoner skal plasseres minimum 3m fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.7 Frisikt

Innenfor frisiktsoner på 4 x 30m til avkjørsler, tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5m målt fra tilstøtende vegs terrengnivå.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl.12-5, nr.1)

4.1 Blokkbebyggelse BB

Innenfor planområdet tillates oppført lavblokker med tilhørende uteoppholdsarealer, garasjer/carporter, boder og bakkeparkering.

4.1.2 Byggehøyde

Bebyggelsen tillates i tre til fire etasjer, utformet med flatt tak. Høydene reguleres til 10,5m maks. totalhøyde for 3 etasjer, og 13,5m maks. totalhøyde for 4 etasjer.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelse er BYA=40%. I beregning av utnyttelse inngår bolig, garasje/carport, åpent overbygd areal, bod og biloppstillingsplass.

4.1.4 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal pr bolig (MUA) er 50m². Private hageparseller, terrasser/balkonger, felles uteoppholdsarealer og lekeplasser, samt interne gangforbindelser kan medregnes i MUA.

4.1.5 Parkering

Krav til parkeringsdekning for leiligheter <50m² BRA er min. 1 og maks. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i carport. For leiligheter >50m² BRA er kravet min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i carport.

Bakkeparkeringsplasser som medtas i beregningen av BYA med 15m² pr. plass.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

4.2 Renovasjonsanlegg f_RA

Renovasjonsanlegget f_RA er felles for planområdet. Det skal baseres på nedgravde renovasjonsløsninger, og plasseres innenfor feltavgrensningen.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl.12-5, nr.2)

5.1 Annen veggrunn, teknisk anlegg o_AVT

o_AVT 1 og 2 skal benyttes til overvannshåndtering, snøopplag, skilting og belysning.

o_AVT 3 er lomme for renovasjonskjøretøy.

6. HENSYNSSONER

6.1 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor infrastruktursonen H410_1 er det ikke tillatt med tiltak som kan påføre skade av offentlig ledningsnett i bakken. Kommunen har rett til tilgang og å gjøre nødvendige vedlikeholdsarbeider av ledningsnettet. Private ledninger sør i planområdet som kommer i konflikt med utbyggingen, tillates lagt om etter godkjenning av kommunen, jf. pkt. 2.1 i bestemmelsene.

Innenfor infrastruktursonen H410_2 er det reservert plass for en framtidig gang- og sykkelvei.

7. BESTEMMELSESONRÅDE #1

Innenfor #1 skal det i tilknytning til felles uteoppholdsareal, anlegges avskjermet nærlekeplass/ aktivitetsområder på minimum 300m². Den kan deles opp i 2-3 soner/områder for variert lek på minimum 100m². Lekeplassene skal gi mulighet for varierte aktiviteter for ulike alders- og brukergrupper, og for ulike årstider, samt møblert sone med sittemuligheter.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Ved eventuell etappevis utbygging skal rammeplanen for hele planområdet danne grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe. Planens forslag til løsning av overvannsbehandling skal detaljprosjekteres.

Før tilknytning av avløpsvann må det dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra utbyggingen innenfor planområdet.

8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til det enkelte tiltak gis skal det foreligge tilfredsstillende og fagkyndig geoteknisk prosjektering.

Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg inkl. interne kjørearealer kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen.

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider innenfor planområdet, skal flytting av matjord i henhold til godkjent matjordplan være gjennomført.

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Renovasjonsteknisk plan med beskrivelse av renovasjonsløsning skal være godkjent av ROAF og kommunen.

8.3 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for bolig med tilhørende bod, garasje/carport og bakkeparkering, skal adkomst, vann, avløp til boligene, og overvannshåndtering være etablert og driftsklart.

Renovasjonsanlegget f_RA sammen med o_AVT 3, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger. Befaring med ROAF og utbygger med sluttprotokoll skal foreligge før det søkes om midlertidig brukstillatelse.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Alle de interne uteoppholdsarealer, grøntarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet når siste brukstillatelse for boliger gis, eller så snart årstiden tillater det.

Ved etappevis utbygging skal tilliggende uteoppholdsarealer til bygget, grøntarealer ved tilhørende parkering, garasjer/carporter og boder, tilknyttede gangarealer, samt minst 100m² av lekeplassen være opparbeidet.