

Reguleringsbestemmelser for Segelckes vei 2

Detaljregulering

§ 1 Hensikt

Å legge til rette for bygging av boliger på gnr. 78 bnr. 19 i Strømmen. Friområde langs Sagelva skal opprettholdes og gjøres allment tilgjengelig.

§ 2 Fellesbestemmelser

1. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

2. Utforming av bebyggelse

- a) Flate tak tillates. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
- b) For å motvirke monotoni skal lange fasader brytes opp med variasjon i materialbruk, detaljering og volummessige sprang.
- c) Bygningene skal utformes slik at det gir variasjon i området.
- d) Bebyggelsen og utomhusanlegg skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum.
- e) Materialbruk og fargesetting skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.
- f) Det skal være variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting.
- g) Hovedmateriale i fasader skal være tegl. I inntrukne toppetasjer skal hovedmateriale være vedlikeholdsfritt trepanel.

3. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og sugebil, brannhydranter, sugepunkt for avfallssug, overvannstiltak og stigningsforhold samt eksisterende og fremtidig terreng.

Utomhusplanen skal i tillegg vise tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht TEK og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.

4. Overvann

Overvann/ takvann/ drenasje tillates ikke tilført kommunens nett men skal fortrinnsvis disponeres på egen grunn. Overvann som ikke helt kan håndteres på egen grunn tillates ledet til Sagelva på en kontrollert måte slik at erosjon unngås. Forurenset overvann skal ikke ledes til Sagelva.

5. Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter kommunens parkeringsbestemmelser.

6. Støy

- a) Alle boenheter skal ha minst ett soverom og ett oppholdsrom mot stille side.
- b) Soverom og oppholdsrom vender mot stille side når lokalt støynivå foran vindu/ dør er under $L_{den}=55$ dB.
- c) Som avbøtende tiltak tillates det at balkong utformes som vinterhage som må kunne åpnes. Vinterhagen skal ha tilfredsstillende ventilasjon i lukket tilstand. Støynivå skal dokumenteres sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
- d) Støy i anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 i støyretningslinje T-1442/16.

7. Geoteknikk

Geoteknisk rapport, datert Øvre Romerike Prosjektering 27.10.16, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

8. Miljøteknikk

Miljøteknisk rapport, datert Multiconsult 29.06.15, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. For å få avkreftet/bekreftet mistanken om forurensning på tomten stilles det krav til ytterligere miljøtekniske undersøkelser (fase 2), og eventuelt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensete masser, før det kan gis rammetillatelse.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

1. Felt A

- a) Feltet reguleres til arealformålet bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse-blokkbebyggelse (nivå 2) og kombinert bebyggelse og anleggsformål: parkering/ bolig/ bodareal/ nødvendig teknisk infrastruktur (nivå 1).
- b) Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige $12\ 600\ m^2$ BRA
- c) Parkeringsareal, sykkelparkering, sportsboder og tekniske rom under kote 143,25 skal ikke medregnes i BRA.
- d) Tillatte gesimshøyder er vist på plankartet.
Omriss av planlagt bebyggelse over terreng er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 m (innenfor byggegrense).
- e) Balkonger og karnapper kan krage maksimum 2,5 m ut over byggegrense.
- f) Det kan gis unntak fra høydebegrensning for trapperom/ heissjakt og sjakt/rom for tekniske installasjoner.
- g) Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal skal være $25\ m^2$ MUA pr. boenhet.
- h) Inntil $10\ m^2$ av balkong og markterrasse/ takterrasse kan medregnes ved beregning av MUA. Innglasset balkong skal ikke medregnes ved beregning av MUA.
- i) Ved evt. behov for ny nettstasjon skal denne plasseres innenfor Felt A eller f_P og i henhold til gjeldende retningslinjer fra Hafslund Nett AS. Ny nettstasjon kan plasseres frittstående eller i ny bebyggelse.

2. Felt BF

Reguleringsbestemmelser i plan_ID 287 skal fortsette å gjelde for den frittliggende småhusbebyggelsen i felt BF.

3. Felt BB

Reguleringsbestemmelser i plan_ID 384 skal (med unntak av bestemmelser vedrørende felles adkomst) fortsette å gjelde for blokkbebyggelse i felt BB.

§ 4 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

1. H570_1 bevaring kulturmiljø

For tiltak innenfor hensynssone skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Tiltak skal underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.

§ 5 Bestemmelsesområder, jf. § 12-7

- a) Bestemmelsesområde #1: Innenfor bestemmelsesområde tillates bygging av terrasse opp til nivå med leiligheter i underetasje.
- b) Bestemmelsesområde #2: Innenfor bestemmelsesområde skal det opparbeides en allment tilgjengelig tursti. Turstien skal være tydelig adskilt fra øvrig kjøreadkomst for brannbil og servicekjøretøy.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

1. Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
 - a) Estetisk redegjørelse og utomhusplan (jf. §2.3) godkjent av Hovedutvalg for tekniske tjenester
 - b) Miljøteknisk undersøkelse (fase 2) og eventuelt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. §2.8.
 - c) Kartlegging og plan for håndtering av evt. fremmede arter.
 - d) Utvidede geotekniske undersøkelser i henhold til geoteknisk rapport, datert Øvre Romerike Prosjektering 27.10.16, jf §2.7.
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:
 - a) Godkjent plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannmengde og slokkevannuttak.
 - b) Godkjent plan for kjøreadkomst fra Sagdalsveien til ny bebyggelse.
 - c) Løsning for renovasjon godkjent av kommunen i samråd med ROAF.
 - d) Godkjent byggeplan for vann- og avløp inkl. overvann.
 - e) Godkjent byggeplan for vei
3. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal følgende foreligge/være utført:
 - a) Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Unntak kan gis hvis gjenstående arbeid er utenfor sesong, som f. eks. beplantning.
 - b) Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt i henhold til godkjent plan jf. Pbl. 12-7 nr. 4.
 - c) Anlegg for VA og håndtering av overvann/ takvann/ drenasje skal være ferdigstilt i henhold til godkjent plan.
 - d) Fortau langs Sagbruksveien/Verkstedaleen/Sagdalsveien og Bernt Ankers vei, samt adkomst til ny bebyggelse fra Sagdalsveien/Bernt Ankers vei skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Dato: 22.05.2017, revidert 02.07.18

- e) Tursti innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ferdig opparbeidet, og tinglyst ferdigselsrettsavtale skal foreligge.

Vedtatt den <u>12</u> / <u>09</u> / <u>20</u> <u>18</u>
Skedsmo kommunestyre, sak <u>115</u>
<i>Kristin Dale Selvig</i>
Plan- og bygningssjef