



ENEBAKK KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Svenskerud 1, planID REG470

Saksbehandling ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-1, 12-2 eller 12-3	Saksnr	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	71/20	26.10.20	TORHAU4
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	68/20	08.10.20	JENLAN2
Offentlig ettersyn fra 05.05.2020 til 18.06.2020			
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	31/20	23.04.20	JENLAN2
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		09.05.19	HSm

Reguleringsbestemmelser datert 21.9.2020

Plankart datert 26.08.2020

1 Planens formål

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for varierte boliger i form av småhusbebyggelse i tråd med at området er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel.

2 Reguleringsavgrensning og -formål

Det regulerede området er vist med plangrense på plankartet.

Området er i henhold til plan- og bygningslovens §12-5 regulert til:

Boligbebyggelse – frittliggende (BFS1-4)

Lek (f_BLK)

Grønnstruktur (GN)

Felles kjøreveg (f_SKV)

Annen veggrunn (f_SVG)

Området reguleres med følgende hensynssoner (jf. Pbl §12-6)

Sikrings-, støy- og faresoner:

-H140 frisiktsone

-H220 gul støysone

-H310 ras- og skredfare

-H370 høyspenningsanlegg

3 Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 6)

- Byggegrenser skal være som angitt på plankartet.

3.2 Estetikk (§12-7 nr. 1)

- Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning.

3.3 Terrengtilpasning

- Ved søknad om tiltak skal det legges ved snitt som viser eksisterende og endret terreng i forhold til nabobebyggelse og tilstøtende vei.

3.4 Universell utforming (§12-7 nr. 4 og 5)

- Bygninger og anlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming der terrenget tillater.

3.5 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak (§12-7 nr. 1)

Situasjonsplan (i egnet målestokk) per delområde skal vise:

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstand til tiliggende bebyggelse, senterlinje vei og grenser
- adkomst og trafikkarealer inkludert parkering
- minste uteoppholdsareal
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- tilstrekkelig frisikt ved innkjøring til bolig/-område
- gjerder, støyskjerm, støttemurer, skjæringer og fyllinger over 0,5 meter høyde
- områder for snøopplag

3.6 Adkomst (§12-7 nr. 7)

- Adkomst fra kjørevei er vist med pil på plankartet og er retningsgivende, men kan sidevegs forskyves. En nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på situasjonsplan.
- Etableres adkomst over veigrøft skal det legges ned kjøresterk stikkrenne med diameter min. Ø 250 mm

3.7 Frisikt (§12-7 nr. 4)

- I frisktommer skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiens planum.
- Avkjørsel til privat eiendom skal ha frisikt iht. Enebakk kommune sin veinormal.

3.8 Støy (§12-7 nr. 3)

Det vises til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 og NS8175, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje og standard.

- Ved utbygging av området gjelder grensene for bygg- og anleggsstøy i T-1442/16
- For boligbebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA.
- Ved etablering av støyskjerm skal denne ha en god estetisk utforming. Tegninger og materialbruk skal ligge ved byggesøknad

3.9 Støv (§12-7 nr. 3)

Luftkvalitet skal sikres iht. til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520 i anleggsfasen. Det skal utføres nødvendige tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdet.

3.10 Grunnforhold (§12-7 nr. 12)

Det skal under prosjektering tas særskilt hensyn til grunnforholdene. Tiltak for å ivareta områdestabilitet og lokal stabilitet skal dokumenteres. Det vises til rapport fra NCO AS (datert 7.2.2020, rev. 07.08.2020).

3.11 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

- Overvannet skal tas hånd om på egen tomt/eiendom.
- Overvannsløsningen skal baseres på tre-trinns-strategien og overvannet skal løses uten påslipp til kommunalt nett.
Trinn 1: Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomte for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området - dimensjonering 2-årsregn.
Trinn 2: Fordrøye og forsinke store regn lokalt – dimensjonering 50-årsregn
Trinn 3: Ekstreme, sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier – dimensjonering 200-årsregn
- Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. Valg av løsning skal begrunnes. Innenfor planområdet skal det være egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og borledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann skal i størst mulig grad behandles i åpne systemer.
- Overvannsmengden fra området etter utbygging skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. Beregningene for nødvendig utjevningsvolum skal gjøres for korttidsregn med høy intensitet (sommer-regn). Nødvendig fordrøyningsvolum bestemmes av største differanse mellom tilført vannmengde (overvannsavrenning) og videreført vannmengde (tillatt påslippsmengde). Prinsippet kalles regnenvelopemetoden.
- Fordøyningsanlegg kan være lukkede eller åpne magasiner/dammer. Overvannssystemet med fordrøyningsanlegg skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses, også i anleggsfasen.

3.12 Renovasjon

- Det skal benyttes eksisterende, felles anlegg for renovasjon avsatt i detaljregulering for Svenskerudtoppen (planID 452) eller plan som erstatter dette.

3.13 Miljøoppfølgingsplan (§12-7 nr. 3 og 12)

- Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som forelegges Enebakk kommune.
- Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak og inneholde en massehåndteringsplan. Planen utarbeides i samsvar med Enebakk kommunes mal for miljøoppfølgingsplan.

3.14 Massehåndtering

- All massedisponering i utbyggingsområdet skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse og at nødvendige miljøhensyn tas. Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes på anlegget.
- Det skal som del av Miljøoppfølgingsplanen utarbeides en plan for massehåndtering. Denne skal sendes til Enebakk kommune.
- Dersom det ved graving eller masseforflytning oppdages forurensete masser skal Fylkesmannen i Oslo og Viken varsles.

3.15 Spredning av svartelistearter

- Jord fra områder med fremmede arter (lupin, kanadagullris og parkslirekne) som vist i rapport 2019-41 fra Biofokus skal gjenbrukes på samme sted eller destrueres.
- All mellomlagring skal skje på tett dekke eller duk.

- Maskiner/utstyr skal rengjøres etter håndtering av infiserte jordmasser.
- For å unngå spredning av fremmede arter til nye vokseplasser skal det dokumenteres at jord som fraktes ut av området er levert til godkjent deponi.

3.16 Anleggsfasen

- Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø, inklusive forurenset vann til Østbybekken. Sikkerhet for omgivelsene skal ivaretas i samsvar med krav i Byggherreforskriften.

3.17 Kulturminner (§12-7 nr. 6)

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekningen det berøre kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- Melding om funn skal straks sendes fylkeskommune jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

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

4.1. Fellesbestemmelser boligbebyggelse

4.1.1 Parkering

Parkering skal være i henhold til kommunens parkeringsnorm. Det er parkeringsforbud langs private veier innenfor planområdet og tilliggende veier iht. skiltplan.

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil per boenhet:

Boenhet	Ant. P-plasser	Gjesteparkering	Gjesteparkering - hvis løses på fellesareal for flere enn fire boenheter
Enebolig	2	1	0,5
Boenhet > 75 m ² BRA	2	0,5	0,25
Boenhet ≤ 75 m ² BRA	1	0,5	0,25

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabell, men uten krav om gjesteparkering.

Det skal avsettes minst 18 m² per p-plass inkludert snuareal.

For BFS3 skal parkering løses på egen eiendom.

4.1.2 Høyder og takform

Tillatt gesims- og mønehøyde er maksimum henholdsvis 8 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For annen bebyggelse er maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.3 Uteoppholdsareal

Det stilles følgende krav om minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Boenhet	MUA
Enebolig	250 m ²
Tomannsbolig	200 m ²

Sekundærleilighet	30 m ²
-------------------	-------------------

I MUA inngår:

- ubebygde areal ikke brattere enn 1:3
- terrasse som ikke er overbygd og som er mindre enn en halv meter over bakken målt fra gjennomsnittlig planert terreng

Minst 70 m² skal være privat, resterende kan være fellesareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres med tilfredsstillende sol- og lysforhold og skjermet for støy. Arealet skal tilfredsstillende T-1442/16 mht. støy.

Maksimalt 40% av uteoppholdsareal kan bestå av harde flater.

4.1.4 Tillatt bruksareal

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor delfeltene BFS1 og BFS3 er til sammen 1600 m².

4.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

4.2.1 BFS1

Bebyggelsen skal være ene- eller tomannsbolig

Der terrenget tilsier det skal det anlegges sokkel.

Bebyggelse skal anlegges med overkant gulv høyere enn kote 116,5

Det tillates kun sekundærleilighet i enebolig, ikke i tomannsbolig.

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA= 30.

4.2.2 BFS3

Bebyggelsen skal være enebolig

Det skal anlegges sokkel.

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA= 35%.

Uteoppholdsareal løses på egen eiendom eller som del av felles lekeplass.

4.2.3 BFS2 og BFS4

Omfatter område med eksisterende eneboliger.

Det er tillatt med enebolig med sekundærbolig og tomannsbolig innenfor området.

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA= 35%

4.2.4 Lekeareal f BLK

f_BLK er felles for BFS1.

Lekeplassen skal opparbeides og inneholde minimum ett lekeapparat, sandkasse og sittegruppe.

Det skal etableres støyskjerm.

Adkomst til lekeplassen skal være tilgjengelig for alle.

Det skal anlegges en gangforbindelse til lekeplassen fra SKV2 via BFS1. Denne skal være åpen for alle.

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

5.1. Privat kjøreveg (f_SKV1-2)

f_SKV1

- f_SKV1 er felles innkjøring og privat veg til BFS1.
- Veien skal ha standard veiklasse FA1 og skal opparbeides iht. gjeldende kommunal veinorm med utvidelse av annen veggrunn der det er regulert.
- Vegen skal være åpen for alminnelig ferdsel.

f_SKV2

- f_SKV2 er eksisterende innkjøring og privat veg til BFS2-4.
- Veien har standard veiklasse FA1 og skal opparbeides iht. gjeldende kommunal standard med utvidelse av annen veggrunn der det er regulert.
- Vegen skal være åpen for alminnelig ferdsel.

5.2. Annen veggrunn (f_SVG)

Areal avsatt til grøft og annet vegareal. Arealet kan benyttes til snøopplag.

6 Grønnstruktur

6.1. Naturområde – grønnstruktur (GN)

- Eksisterende lauvtrevegetasjon skal bevares langs Østbybekken i en sone på minimum 15 meter.
- Det tillates ingen form for bebyggelse

7 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Sikringssone frisikt (H140)

Angir område for frisikt. Det skal være fri sikt over 0,5m over tilstøtende veiens planum.

7.2 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Angir fareområde for høyspentanlegg.

7.3 Støysone gul (H220)

Angir gul støysone (Lden 55-65 dB).

- Innenfor hensynssonen må det i forbindelse med byggesøknad for nye boliger dokumenteres tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsareal i tråd med kravene i T-1442/16.
- Alle boliger skal ha minimum en stille side.
- Minimum ett soverom og 50 % av oppholdsrom skal ha vindusfasade mot stille side.

7.4 Ras- og skredfare (H310)

Angir faresone for ras avgrenset med bakgrunn i rapporten *Geoteknisk vurdering Områdestabilitet* (NCO AS 07.02.20, rev. 7.8.2020). Området kan ikke bebygges uten at det gjennomføres stabiliserende tiltak.

8 Rekkefølgebestemmelser (pbl §12-7 nr. 10)

8.1 Vann, avløp og overvann (VAO)

Følgende planer skal utarbeides og godkjennes senest som en del av byggesøknad for ny bebyggelse:

- Situasjonsplan i henhold til bestemmelse 3.5
- Plan for vannforsyning og avløpsanlegg, samt brannvann.
- Plan for håndtering av overvann. Overvann skal håndteres på egen grunn.

Løsninger for overvannshåndtering skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boenheter innenfor planområdet.

8.2 Geoteknisk stabilitet

- Ved søknad om tillatelse til nye tiltak skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende område- og lokalstabilitet.

8.3 Støy

- I forbindelse med byggesøknad må det dokumenteres at bolig og uteoppholdsareal (inkl. lekeareal) tilfredsstiller kravene i bestemmelse 3.8, jf. støyrapport (Arealtek AS, 07.02.20) mht. trafikkstøy.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal nødvendige avbøtende tiltak være etablert.

8.4 Veg og trafikkanlegg

- Før det gis tillatelse til tiltak på Svenskerudveien fram til avkjørsler til planområdet skal det utføres geotekniske undersøkelser av grunnen ved Østbybekken. I tillegg skal bru/kulvert undersøkes med hensyn til dimensjonering for å tåle belastningen ved 200-årsflom. Undersøkelser skal utføres av fagkyndige innenfor fagområdene. Rapporter skal oversendes Enebakk kommune. Hvis det anbefales tiltak skal dette være ferdigstilt i henhold til krav/anbefalinger før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.
- Før det gis tillatelse til opparbeidelse av kryss fv120 x Svenskerudveien skal byggeplan være godkjent av Statens vegvesen/Viken fylkeskommune.
- Før det gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet skal Svenskerudveien (regulert i REG452 Svenskerudtoppen) være opparbeidet fra og med kryss mot fv120 til og med avkjørsel til eiendom som skal bebygges. Veier skal opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan og prosjektering.

8.5 Skiltplan

- Det skal utarbeides en offentlig skiltplan som skal godkjennes av Enebakk kommune. Skilting skal være etablert iht. vedtatt skiltplan før det kan gis brukstillatelse til nye boligheter.

8.6 Uteoppholdsarealer og lekeplass

- Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.
- Lekeplass (f_BLK) skal være ferdig opparbeidet med støyskjerm før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor BFS1
- Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret skal uteoppholdsareal og lekeplass være ferdig opparbeidet og ferdigstilt senest innen 1.7 påfølgende sommerhalvår.

8.7 Miljøoppfølgingsplan

- Senest som en del av byggesøknad skal det foreligge en plan for miljøoppfølging (MOP) for aktuelle anleggs- og byggetiltak. Krav om MOP omfatter ikke mindre tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer.