

## Reguleringsplan for Søberg midtre

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 5028 2016017

Saksnummer 15/5098

Vedtatt som sak 121/19 i Kommunestyret 17.12.19

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nye boliger i form av leilighetsbygg, med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
  - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg
  - Lekeplass
- Samferdsel og infrastruktur
  - Gang- og sykkelveg
  - Annen veggrunn - grøntanlegg
- LNFR areal for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Parkering

Det skal etableres minimum 1,5, og maksimalt 2 parkeringsplasser pr. boenhet i felt BKS1. Det antallet parkeringsplasser som ikke lar seg etablere i felt BG skal etableres i felt F\_SPA.

#### 2.2 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise interne adkomstveger, lekearealer, gangveger og parkering og annen teknisk infrastruktur nødvendig for utbygging.

## 2.5 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Støygrense for etablering av nye boliger er gitt i tabellen under:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07.
Veg	Lden 55dB	L5AF 70 dB
Bane	Lden 58 dB	L5AF 75 dB

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BKS1

I området tillates det etablert boligbebyggelse i form av leilighetsbygg, med tilhørende uterom. Maksimal gesimshøyde settes til kote + 39,0. Utnyttelsesgraden i feltet skal ligge mellom 20 og 40 % BYA, og ved utbygging skal det etableres minimum 12 boenheter innenfor feltet.

Det tillates etablert parkeringsplasser i den delen av felt BKS1 som ligger mellom jernbanen og byggegrensa mot jernbanen.

Alle leiligheter skal være gjennomgående fra øst til vest slik at alle enheter får tilgang til en stille side. Det må gjøres en vurdering av fasadekonstruksjon og vinduer for å sikre at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støykilder ivaretas. Det skal etableres tett skjerm langs svalgangen mot øst for å opprette stille side for de små leiligheten som kun har ett soverom som er vendt direkte mot jernbanen.

Uteareal skal være universelt utformet med gode solforhold og skjermet mot motorisert trafikk, støy og forurensning. Uteareal skal utgjøre minimum 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet, inklusive balkonger og svalganger.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BKS2

Utnyttelsesgraden i feltet settes til maksimalt 35 % BYA.

### 3.1.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse, BG

I område BG skal det etablert garasjer/carporter i rekke, for boligbebyggelsen i BKS1. For garasjer med boder er maks mønehøyde 5 m og maks gesimshøyde er 2,7 m. Høydene regnes over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

Carportanlegg skal utformes slik at det sammen med støyskjerm gir tilfredsstillende støyforhold for lekeplassen BLK, som beskrevet i støyutredning (COWI 2.11.18).

### 3.1.4 Lekeplass, BLK

I område skal det etableres lekeplass. Lekeplassen skal som minimum etableres med sandkasse eller annet lekeapparat beregnet på småbarn (1- 5 år), benk, grønstruktur og noe fast dekke. Det skal etableres støyskjerming for lekeplassen som beskrevet i støyutredning (COWI 2.11.18). Lekeplassens sørlige avgrensning skal opparbeides med et vegetasjonsbelte på minimum 3 meter, som en buffersone mot tilstøtende landbruksarealer.

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

### 3.2.1 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen skal i tillegg til å fungere som gang- og sykkelveg gi kjøreatkomst til boliger i BKS1 med tilhørende garasjeanlegg i BG, BKS2, samt til eiendommene gnr/bnr 88/1 og 88/28.

### 3.2.2 Annen veggrunn grøntanlegg

Innenfor området tillates etablering av grøfter og nødvendige tekniske installasjoner i tilknytning til den tilliggende vegen, inkludert punkter for fundamentering og strømtilførsel for veglys.

## 4. Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.2 Før brukstillatelse kan gis

4.2.1 Lekeplassen BLK skal være opparbeidet og sikret tilfredsstillende støyforhold før det kan gis brukstillatelse for boliger i BKS1.

4.2.2 Området skal ha tilgang på områdelekeplass før det gis brukstillatelse for boliger i BKS1.

4.2.3 Det skal etableres flettverksgjerde med høyde 1,8 meter mellom boligbebyggelsen i BKS1 og jernbanelinja før det kan gis brukstillatelse for boliger i BKS1.

4.2.4 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse eller senest påfølgende vekstsesong.

4.2.5 Teknisk VVA-plan skal foreligge sammen med søknad om tiltak.