



Røyken kommune

Grønn, nær og levende

Plan-, bygg- og oppmålingsenheten

Fylkesmannen i Buskerud
m/fler i henhold til liste

Deres ref.:

Vår ref.:

12/93-40

Arkivnr:

PLA 20120273

Dato:

28.02.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 12/93

Reguleringsplan for Kirkealléen 116. gbnr 40/235

Offentlig ettersyn av planforslag

Reguleringsplan for Kirkealléen 116. gbnr 40/235 ble behandlet i formannskapsmøtet 12.02.2013, møtesak 16/13. Følgende ble vedtatt:

Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Kirkealleen 116-138 datert 20.01.2012, med rådmannens forslag til bestemmelser (Alt.1) datert 09.01.2013 og bestemmelser avklart med forslagsstiller (Alt. 2) datert 20.09.2012, legges ut til offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens § 12-11.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 11-14, legges planforslag; Reguleringsplan for Kirkealléen 116 ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget vil ligge ute til offentlig ettersyn i 6 uker i perioden fra: **04.03.2013-19.04.2013**

Planforslaget er tilgjengelig og kan studeres nærmere på servicetorget i Rådhuset eller på vår internettside www.royken.kommune.no

Nærmere opplysninger om planforslaget kan fås ved henvendelse til Servicetorget, Røyken kommune, tlf: 31296000

Kommentarer, merknader eller opplysninger til planen kan rettes til: Røyken kommune, Røyken Rådhus, 3440 Røyken eller per e-post: postmottak@royken.kommune.no

Innspill og merknader til planen må sendes **innen 19.04.2013**

Røyken kommune
Plan, bygg og oppmåling

Ingvild Skaset
Arealplanlegger/seniorarkitekt

Vedlegg:

- Forslag til plankart / reguleringsplan
- Forslag til reguleringsbestemmelser

AREALBEREGNING FORMÅL

-  Boligbebyggelse = 5231 M²
-  Fortau = 562 M²
-  Annen veggrunn - grøntareal = 306 M²
-  Avkjørsel = 17 M²

TEGNFORKLARING

PBL § 12-3 Detaljregulering

AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5 ledd nr. 1

 Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 ledd nr. 2

 Avkjørsel

 Fortau

 Annen veggrunn - grøntareal

LINJE- OG PUNKTSYMBOL

-  RpGrense
-  PpFormålGrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert tomtgrense
-  Frisiklinje
-  Avkjørsel

Kartgrunnlag fra Røyken kommune.

0 5 10 15 20 25 30 M

MALESTOKK 1:500 (VIA3-FORMAT)

RØYKEN KOMMUNE
DETALJREGULERING MED TILHØRENDE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KIRKEALLEEN 116 -138, 3470 SLEMMESTAD
GNR. 40 BNR. 235

KOORDINAT

PLAN NR:



REVISJONER:

DATO

SAKS/TEGN

1. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

PLANFORSLAG

REV. PLANFORSLAG

REV. PLANFORSLAG

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.

DATO

SAKS/TEGN

FORVARSELANNONSE

1.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

OFFENTLIG ETTERSYN

2.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)

KUNNGJØRING

PLANEN UTARBEIDET AV:

TEGN

DATO

SAKS/TEGN

ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
FREDRIK STANGS GATE 4, 0272 OSLO
T.L.F. 22 13 54 02 kr@AKZarkitektur.no

KE

20.08.12

KZ

Alternativ 1. RÅDMANNENS FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR:
KIRKEALLEEN 116 -138, SLEMMESTAD

Gnr.:40 Bnr.:235

Dat.: 09.01.2013

Det er lagt inn noen kommentarer i rødt der rådmannen vurderer at bestemmelsene må endres før 2. gangs behandling. Flere av bestemmelsene er supplert, korrigert eller avviker på annen måte fra bestemmelser som er avklart med forslagsstiller (bestemmelser alt. 2). Der rådmannens bestemmelser avviker fra forslagsstillerens utover kun oppsett, er paragrafnr. uthevet med rødt. Selve avviket mellom rådmannens forslag og alt. 2 framkommer ikke slik at de to forslagene må sammenlignes.

Bestemmelser er utfyllende i forhold til kommunedelplan for Slemmestad sine bestemmelser, kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv som forvaltes av andre myndigheter.

Paragraf 1-8

§ 1. Avgrensning og hensikt

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert.....

Reguleringsplanen skal legge til rette for flere boliger i konsentrert bebyggelse, og kvartalsmessig utforming i tråd med kommunedelplanens føringer.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg: Konsentrert boligbebyggelse – felt B og Garasjeanlegg for boligbebyggelse – felt P
2. Noen leiligheter kan benyttes til omsorgsboliger. *Denne bestemmelsen tas ut, eventuelt endre formål i planen slik at omsorgsboliger kan inngå. Antall / andel bør da presiseres.*
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Fortau og Annen veggrunn

§ 3. Forhold til kommunedelplan for Slemmestad, utbyggingsrekkefølge

Område 2-B03 i sone 2 kan utbygges uavhengig av iverksatt oppstart av utbygging i sone 1.

§4. Rekkefølgebestemmelser (her er bestemmelser supplert med rekkefølgebestemmelser for å ivareta teknisk infrastruktur i planforslaget. Disse bestemmelsene er uthevet med rødt.)

4.11 Før rammetillatelse gis skal:

- støyberegning for tekniske anlegg være gjennomført og godkjent

4.2 Før igangsettingstillatelse gis skal:

- luftstrekket innenfor og langs planområdet skal legges i bakken
- miljøoppfølgingsplan (MOP) være utarbeidet. Det skal legges særlig vekt på trafiksikkerhet i anleggsperioden.
- vann- og avløpsledninger må være opparbeidet/sikret
- rehabilitering av eksisterende offentlig vannledning i Kirkealleen, inkludert kummer, skal være utført/sikret (fra kum nr 38118 til 2755 jf. Gemini).

4.3 Før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse gis skal:

- uteoppholdsarealer være opparbeidet/sikret opparbeidelse i tråd med godkjent utomhusplan.
 - fortau langs Kirkealleen og avslutningen mot Odalsveien, og inn mot barnehagen, være opparbeidet som vist på plankart
 - gangforbindelse ved nedre del av Rordammen til barneskolen være opparbeidet /sikret
 - beplantning i og reasfaltering av Kirkealleen fra Odalsveien til broa over Bøbekken være gjennomføres/sikret.
-

- Opparbeidelse av krysset Odalsveien/Kirkealleen skal være gjennomført/sikret i tråd med godkjent plan og gjeldende normer før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
- Odalsveien fra rundkjøringen i Sundbyveien, og Kirkealleen fra Odalsveien og langs planområdet, skal reasfalteres i hele sin lengde og bredde i henhold til kommunens krav før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

4.4 Regulert fortau langs Odalsveien langs planområdet skal opparbeides i forbindelse med oppgradering av Odalsveien.

§ 5. Bebyggelse og anlegg: Konsentrert boligbebyggelse– felt B og Garasjeanlegg for boligbebyggelse – felt P (i hovedsak kun redigering av tekst.)

5.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt %-BYA = 37%.

5.2 Fordeling leilighetsstørrelse

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40m². Fordelingen mellom leilighetstyper skal være som følger:

- maks 20% 2-roms leiligheter,
- maks 50% 3-roms leiligheter,
- resterende 4-roms eller større leiligheter.

5.3 Høyder

Maksimal gesimshøyde 12 meter.

Utover maksimal gesimshøyde på 12 meter tillates:

- rekkverk og oppbygg for tekniske anlegg på inntil 1 meter.
- bygningsvolumer på inntil 1/2 av underliggende etasje, med maksimal bygningshøyde 15 meter. Eventuelle tekniske anlegg utover 12 meter maksimalhøyde må inngå som del av dette volumet. Det tillates ikke takoppbygg for tekniske anlegg eller rekkverk utover dette.

5.4 Plassering og utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres i en kvartalsmessig struktur med høy kvalitet på overflatematerialer og detaljutforming. Bebyggelsen kan utformes som flere selvstendige bygninger plassert i kvartalsstruktur, rundt et indre gårdsrom.

Utforming av tekniske anlegg skal inngå som en helhetlig del av arkitekturen.

Bygninger kan gå 2 meter i begge retninger utover den viste byggelinjen mot Kirkealleen. Denne bestemmelsen må utgå eller endres til 2. gangs behandling. Det må avklares hvorvidt det skal være byggelinje (som er helt eksakt) eller byggegrense som åpner for fleksibilitet. Slik bestemmelsen nå framstår legger den lite og uklare føringer ut fra ønsket om byggelinje. I forhold til byggelinje kan de utfylles med bestemmelse som åpner for for eksempel at: Balkonger kan stikke ut over byggelinje deler av, fasadeliv kan trekkes tilbake eller stikke ut over (da angi hvor stor del). Hovedvolumet skal ligge i byggelinjen.

Terrasser, støttemurer og levegger som faller innenfor tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling, kan plasseres utenfor byggegrenser og byggelinjer på plankartet, innenfor formålsgrense.

5.5 Parkering

Det skal avsettes inntil 1,5 p-plass for bil pr. boenhet. Gjesteparkering er inkludert i dette tallet. Det skal tinglyses én p-plass pr. boenhet.

Bilparkering skal være i garasjeanlegg under bakken. Byggegrenser for garasjen ligger i formålsgrensen for boligbebyggelse.

5.6 Uteoppholdsareal

Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og busker på dekke over parkeringskjeller. Overdekke / vekstgrunnlag skal være minimum 80 cm, og omfatter alle fellesarealer som ligger med en avstand på 4 meter fra fasadeliv. Arealer inn mot fasadeliv, kan ha mindre overdekning der det ikke skal beplantes med vegetasjon som stiller krav om dette. Godkjent utomhusplan vil legge føringer for dette.

Langs Odalsveien og Kirkealleen skal det beplantes trær på rekke. Det skal plantes trær med so18-20 og velges en sort som ikke er allergifremkallende og egner seg for beskjæring.

Det skal være min 47 m² uteoppholdsarealer pr. boenhet. Minimum 80 % av uteoppholdsarealene skal ligge på bakken. 1 daa av disse skal være felles, sammenhengende og ligge sentralt i planområdet. Det skal tilrettelegges for variert bruk og aktivitet for alle alders- og brukergrupper, inkludert barn, ungdom og voksne .

Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes i uteoppholdsarealer.

Kjørbart gangveisystem for brannbil og søppelbil o.a., som inngår i en helhetlig utforming av uteoppholdsarealene, kan også medregnes i uteoppholdsarealet.

Areal brattere enn 1:8 meter skal ikke medregnes i uteoppholdsarealer. Rampen til garasje skal ikke medregnes i utearealer.

5.7. Gangforbindelse

Det skal opparbeides opplyst gangforbindelse gjennom området fra Kirkealleen til boligfelt mot nord-øst. Denne skal gå fra Odalsveien til boligfelt nord-vest, inn mot nabogrensen og mellom bebyggelsen og eiendommene med gbnr 40/51 og 40/333. Gangforbindelsen skal opparbeides som gruset eller asfaltert gangvei på minimum 1 meter bredde og skal vises i utomhusplan. Drift og vedlikehold av internt gangveisystem er borettslagets ansvar.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1. Fortau

Det skal opparbeides fortau mot Kirkealleen, Odalsveien og mot parkering langs naboeiendom 40/206, som vist på plankartet.

6. 2. Veggrunn

Regulert veggrunn skal opparbeides og beplantes iht. utomhusplan.

6.3. Avkjørsel

Det skal etableres avkjørsel til underjordisk garasjeanlegg som vist på plankartet. Mindre avvik fra vist plassering tillates.

§ 7. Renovasjon

Renovasjon skal skje på egen grunn. Det skal etableres avfallsanlegg med nedsenkende avfallscontainere. Det tillates ikke frittstående containere utenfor bygg.

§ 8. Kuturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminneloven § 8.2.

**Alternativ 2. FORSLAG TIL BESTEMMELSER AVKLART MED FORSLAGSSTILLER FOR:
KIRKEALLEEN 116 -138, SLEMMESTAD**

Gnr.:40 Bnr.:235

Dat.: 20.09.2012

Tekst som er vist i rødt er bestemmelser som ikke forslagsstiller aksepterer og derfor er strøket i alternativ 2.

Bestemmelser er utfyllende i forhold til kommunedelplan for Slemmestad sine bestemmelser, kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv som forvaltes av andre myndigheter.

Paragraf 1-8

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg: Konsentrert boligbebyggelse – felt B og Garasjeanlegg for boligbebyggelse – felt P
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Fortau og Annen veggrunn

§ 3. Hensikt med reguleringsplanen/ utbyggingsrekkefølge

Planen skal legge til rette for flere boliger i konsentrert bebyggelse, og kvartalsmessig utforming.

Område 2-B03i sone 2 kan utbygges uavhengig av iverksatt oppstart av utbygging i sone 1.

Noen leiligheter kan benyttes til omsorgsboliger.

§4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Fortau langs Kirkealleen og avslutningen mot Odalsveien, og inn mot barnehagen, som vist på plankart, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

~~4.2 Gangforbindelse ved nedre del av Rordammen til barneskolen skal sikres/opparbeides før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.~~

~~4.3 Beplantning i og reasfaltering av Kirkealleen fra Odalsveien til broa over Bøbekken skal gjennomføres/sikres før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.~~

4.4 Regulert fortau langs Odalsveien langs planområdet skal opparbeides i forbindelse med oppgradering av Odalsveien.

~~4.5 Opparbeidelse av krysset Odalsveien/Kirkealleen skal være gjennomført/sikret i tråd med godkjent plan og gjeldende normer før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.~~

~~4.6 Odalsveien fra rundkjøringen i Sundbyveien, og Kirkealleen fra Odalsveien og langs planområdet, skal reasfalteres i hele sin lengde og bredde i henhold til kommunens krav før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.~~

4.7 Luftstrekket innenfor og langs planområdet skal legges i bakken før det gis tillatelse til bygging.

~~4.8 Vann- og avløp må være opparbeidet/sikret før det gis tillatelse til bygging. Rehabilitering av eksisterende offentlig vannledning, inkludert kummer, i Kirkealleen skal utføres eller sikres før det gis tillatelse til bygging (fra kum nr 38118 til 2755 jf. Gemini).~~

4.9 Før det gis ferdigattest skal uteoppholdsarealer være opparbeidet/sikret opparbeidelse.

4.10 Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet en miljøoppfølgingsplan (MOP), hvor det legges særlig vekt på trafiksikkerhet i anleggsperioden.

§ 5. Bebyggelse og anlegg: Konsentrert boligbebyggelse– felt B og Garasjeanlegg for boligbebyggelse – felt P

5.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt %-BYA = 37%.

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40m². Fordelingen mellom leilighetstyper skal være som følger: maks 20% 2-roms leiligheter, maks 50% 3-roms leiligheter, resterende 4-roms eller større leiligheter.

5.2 Plassering og høyder av bebyggelse

Bebyggelsen kan oppføres som flere selvstendige bygninger i kvartalsstruktur, rundt et indre gårdsrom.

Bygninger kan gå 2 meter i begge retninger utover den viste byggelinjen mot Kirkealleen.

Terrasser, støttemurer, levegger kan gå utover viste byggegrenser og byggelinjer på plankartet.

Gesimshøyde kan maksimalt være 12 meter. Over maksimal gesimshøyde tillates det rekkverk og oppbygg for tekniske anlegg på inntil 1 meter. Tekniske anlegg skal inngå som en helhetlig del av arkitekturen. Plassering av tekniske anlegg, og støyberegning for disse skal inngå som en del av byggesøknaden.

I tillegg tillates det å oppføre bygningsvolumer på inntil 1/2 av underliggende etasje, med maksimal bygningshøyde 15 meter.

Det tillates rekkverk for takterrasser.

5.3 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres i en kvartalsmessig struktur med høy kvalitet på overflatematerialer og detaljutforming.

5.4 Parkering

Det skal avsettes inntil 1,5 p-plass for bil pr. boenhet. Gjesteparkering er inkludert i dette tallet. Det skal tinglyses én p-plass pr. boenhet.

Bilparkering skal være i garasjeanlegg under bakken. Byggegrenser for garasjen ligger i formålsgrensen for boligbebyggelse.

5.5 Uteoppholdsareal

Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og busker på taket av parkeringskjeller på minimum 80 cm, med en avstand på 4 meter fra fasadelivet.

Langs Odalsveien og Kirkealleen skal det beplantes trær på rekke. Det skal plantes trær med so18-20 og velges en sort som ikke er allergifremkallende og egner seg for beskjæring.

Det skal være min 47 m² uteoppholdsarealer pr. boenhet. Minimum 80 % av uteoppholdsarealene skal ligge på bakken. 1 daa av disse skal være felles, sammenhengende og ligge sentralt i planområdet. Det skal tilrettelegges for variert bruk, aktivitet for alle alder- og gruppebruker.

Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes i uteoppholdsarealer.

Kjørbart gangveisystem for brannbil og søppelbil o.a., som inngår som en helhetlig del av uteoppholdsarealene, kan også medregnes.

Areal brattere enn 1:8 meter skal ikke medregnes i utearealer. Rampen til garasje skal ikke medregnes i utearealer.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 4 timer ved vårjevndøgn.

- 5.6. Det skal opparbeides opplyst gangforbindelse gjennom området fra Kirkealleen til boligfelt mot nord-øst. Fra Odalsveien til boligfelt nord-vest, mellom bebyggelsen og eiendommene med gbnr 40/51 og 40/333 skal det anlegges gruset/asfaltert gangvei på minimum 1 meter bredde. Drift og vedlikehold av internt gangveisystem er borettslagets ansvar.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1. Fortau

Det skal opparbeides fortau mot Kirkealleen, Odalsveien og mot parkering langs naboeiendom 40/206, som vist på plankartet.

6.2. Veggrunn

Regulert veggrunn skal opparbeides og eventuelt beplantes iht. utomhusplan.

6.3. Avkjørsel

Det skal etableres avkjørsel til underjordisk garasjeanlegg som vist på plankartet. Mindre avvik fra vist plassering tillates.

§ 7. Renovasjon

Renovasjon skal skje på egen grunn. Det skal etableres avfallsanlegg med nedsenkende avfallscontainere.

§ 8. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminneloven § 8.2.
