

Reguleringsplan for deler av Vestre Nitteberg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID L005

Saksnummer PLAN-20/01615

Endringer i bestemmelsene som skal vedtas gjennom endring etter enklere prosess av reguleringsplanen er markert med kursiv og uthevet med gul skrift.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av attraktive boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse med i hovedsak kjedede boliger og rekkehus.

Hensikten med planendringen er å endre del av eksisterende reguleringsplan for «Vestre Nitteberg», felt B3, vedtatt 28.03.2012, ved å omregulere fra boliger til parkeringsplass og friområde.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Konsentrert småhusbebyggelse	B1, B2, B4, B5	1112
		Lekeplass	f_L1	1610
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_KV1, o_KV2, o_KV3	2011
		Fortau	F01	2012
		Annen veggrunn – tekniske anlegg		2016
		Annen veggrunn - grøntareal		2019
		<i>Parkering</i>	<i>P1</i>	<i>2080</i>
<i>§ 12-5 nr. 3</i>	<i>Grønnstruktur</i>	<i>Naturområde</i>	<i>N1</i>	<i>3020</i>

§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Sikringszone, frisikt		
§12-7	Bestemmelses- område	Bestemmelsesområde	#1	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Avkjørsel fra offentlig veg/gate, interne kjøreveger, fortau/gangforbindelser.
- Utforming av uteområder, herunder terrengplanering med angivelse av flomveier, høydesetting, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Lekeplasser/grøntarealer.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.

Utomhusplan skal sammen med estetikkplan forelegges HUT for politisk behandling.

§ 3.2 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støyplasser for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko og forurensningsspredning. Byggherreforskriftens krav til HMS legges til grunn.

§ 3.3 Universell utforming

Ved utforming av bygninger, uteområder og lekeplasser skal prinsippene om universell utforming følges. Ved byggesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelsehemmede er løst både utvendig og innvendig (kfr. TEK 10 kap 12, NS og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

§ 3.4 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak skal fundamenteringsmåte dokumenteres. Det vises til geoteknikk resultatrapport 10-326, datert 23.02.11, samt supplerende rapport 10-326 nr. 2, datert 18.05.11.

§ 3.5 Estetikk

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder bade bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende tilliggende bebyggelse.

Estetikkplan skal sammen med utomhusplan forelegges HUT for politisk behandling.

§ 3.6 Jordvern

Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og tilbakeføres til landbruksområder.

§ 3.7 Veg

Vegene skal opparbeides med bredder og inndeling som vist på plankartet frem til plangrensen i sør. Videre skal veien opparbeides iht. reguleringsplan for Nitteberg, vedtatt 07.11.07 med rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien. Rundkjøring krysset Holtveien x Fetveien skal utformes iht. håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplaner skal godkjennes av Vegvesenet og kommunen for ombygging iverksettes.

Nye veier skal tilpasses Vegdirektoratets håndbok 278 - Universell utforming av veier og gater.

Eksisterende avkjørslar til Holtveien skal opprettholdes.

Eksisterende trerekke langs Holtveien skal opprettholdes.

§ 3.8 Tekniske anlegg

Kommunens VA-norm og Standard abonnementsvilkår skal legges til grunn for planlegging og bygging av anlegg for vann, spillvann og overvann. Anlegg for bortledning av overvann og flomvei skal dimensjoneres for Nitteberg byggeområde, og anlegges med kulvert under Fetveien med åpen kanal videre til Nitelva.

Prinsippet om lokal overvannshåndtering skal følges innenfor byggeområdet.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltak på felt B3.

På felt B3 skal massen skiftes ut minimum 40 cm ned. Videre skal det legges tett duk med drensledninger i bunnen som fører vannet til eksisterende sandfang. Videre opparbeides området med egnede masser.

Vegen skal opparbeides iht. reguleringsplanen og kommunens vei- og gatenorm. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge terrengprofil som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte og tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg for igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

§ 3.9 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal utarbeides i samråd med ROAF og vises og situasjonsplan/utomhusplan. Løsningen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.10 Energi

Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige varmetekniske løsninger med hensyn og energiforbruk.

§ 3.11 Offentlig formål eller fellesarealer

KV1-2 og F01 skal være offentlige formål.

KV3, L1 og N1 skal være fellesareal.

§ 3.12 Kulturminner

Dersom man under arbeid i området støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, andre ledd.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

4.1.1 Bebyggelse

Byggeområde B1-5 kan bygges med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bygges inntil 3 etasjer med maks mønehøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks utnyttelsesgrad og byggehøyde for de enkelte delområdene settes til:

Felt B1 - maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+152 moh.

Felt B2 - maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+152 moh.

~~Felt B3 - maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+155 moh.~~

Felt B4 - maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+157 moh.

Felt B5 - maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+154 moh.

Bebyggelsen skal ha en moderne takform som er tilpasset området.

Svalganger tillates ikke.

Det kan innenfor områdene etableres område for felles renovasjonsløsning og nettstasjon. Plassering skal fremkomme i situasjonsplan/utenomhusplan.

4.1.2 Parkering

Det skal legges til rette for 2 parkeringsplasser per boenhet. Minst 1 parkeringsplass skal være i carport/garasje.

Eventuell parkering i kjeller skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

Ved utforming av parkering skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.

4.1.3 Parkeringsplass P1

Det skal opparbeides parkeringsplasser innenfor regulert parkeringsareal. Minimumsareal per parkeringsplass er 2,4 x 5 meter.

2 av plassene skal være HC-plasser.

Avkjøring til parkeringsplass er vist med adkomstpil i reguleringsplankartet.

§ 4.2 Lekeplass og uteoppholdsareal

4.2.1 Lekeplass

Det skal opparbeides felles lekeplasser i henhold til kommunens til en hver tid gjeldende bestemmelser. Lekeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy. Lekeplass skal opparbeides med utstyr for lek og opphold.

4.2.2 Uteoppholdsarealer

For hver boenhet skal det være et minste uteoppholdsareal på 80 kvm. Uteoppholdsarealene skal skjermes mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare.

4.2.3 Naturområde N1

Fellesbygning som mindre lager/bod og nye terrengformer, som mindre akebakke eller voll, samt enkle benker og bord kan oppføres. Mindre lager/bod skal plasseres innenfor regulert bestemmelsesområde #1. Nettstasjoner, strøsiloeer og annen teknisk infrastruktur tillates ikke.

Området skal beplantes med vekster og gressfrøblandinger som kan stimulere til økt biologisk mangfold f.eks. for pollinerende insekter. Ny beplantning skal ikke ha spiselige vekster for mennesker og dyr.

Området kan benyttes til lek- og opphold vinterstid som skiløype, grillplass og akebakke. Området kan tilføres lokal oppsamling/snøopplag fra nærliggende borettslag/sameier, men ikke fungere som snødeponi for hele Holtveien.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 Frisikt

Frisiktzone H140_1-3 inngår i reguleringsformålet for tilliggende område som vist på planen. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det oppføres boder. Maksimal gesimshøyde er 2,2 meter. Maksimal mønehøyde er 2,5 meter.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Infrastruktur

Bygeområder regulert med boligformet kan ikke bygges ut for følgende teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; vann og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Byggeplan for veg, vann, spillvann, overvann og renovasjon skal godkjennes av kommunen for arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen for ny bebyggelse tas i bruk. Veger og fortau skal være asfaltert for første bolig kan tas i bruk.

§ 7.1.1 Veg

For det gis igangsettingstillatelse til første bolig, mg rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien og Holtveien være ferdig opparbeidet.

§ 7.1.2 Vann og avløp

Nødvendig utbygging av vann- og avløpsnett skal være utført etter godkjente planer for brukstillatelse gis. Det samme gjelder anlegg for bortledning av overvann til Nitelva.

§ 7.1.3 Linje og kabelanlegg

For tiltak igangsettes skal det utføres kabelpåvisning og der det er konflikter må linje og kabelanlegg legges om.

§ 7.2 Leke og uteoppholdsareal

Lekearealer og uteoppholdsarealer som naturlig hører til de respektive boligene skal være ferdigstilt før brukstillatelse til tilliggende bygg kan gis.

§ 7.3 Forurensning

For utbygging av området skal det undersøkes at utbygging ikke vil medføre forurensning i form av avgasser og forurenset sigevann fra Brånåsen nedlagte søppeldeponi. Tiltak beskrevet i Miljøteknisk vurdering, rapport 114066R01 utarbeidet av Hjeltnes Consult as 21.12.11 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

§ 7.4 Oppmålingsforretning

For utbygging av området skal det avholdes oppmålingsforretning for tilgrensende eiendommer.