

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR Nannestadveien 522-528 Plan-ID: 17-08-E1

Plankartet er datert 30.08.2021
Bestemmelsene er datert 30.08.2021

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av boligbebyggelse med noe næringsareal og med tilhørende parkering- og grønnstruktur i reguleringsområdet.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB (1113)
- Energianlegg f_BE (1510)
- Renovasjonsanlegg f_BRE1-BRE4 (1550)
- Bolig/forretning/kontor BKB (1802)

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

- Kjørevei o_SKV og f_SKV (2011)
- Gang-/sykkelveg o_SGS (2015)
- Annen veigrunn grøntareal o_SVG og f_SVG (2019)
- Parkeringshus/-anlegg f_SPH (2083)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Naturområde - grønnstruktur f_GN (3020)

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen og Viken fylkeskommune. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm/vegvesenetshåndbøker og/eller som vist på plankart.

Kryss mellom fv 120 Nannestadvegen og Holmgutua o_SKV og f_SKV skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Viken fylkeskommune før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse eller deler av bebyggelse.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen eller deler av bebyggelsen skal tilhørende parkeringsarealene være ferdig opparbeidet, utomhusplanen datert 27.08.2021 er veiledende for utforming.

2.2 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for hele planområdet, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter og sendes inn senest i forbindelse med rammesøknad.

Overflatevann, takvann og drenevann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering og i samsvar med Nannestad kommunes overvannsstrategi. Løsninger for infiltrasjon og fordrøyning av overvann og drenevann samt tiltak ved flomhendelser skal planlegges sammen med øvrig vann og avløpsnett, og være godkjent-før det gis rammetillatelse for bebyggelsen.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

Planer for tekniske anlegg kan deles opp og teknisk anlegg bygges ut etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig etappeplan skal i så fall godkjennes av kommunen.

2.3 Renovasjon

Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges.

Renovasjonsanleggene for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse.

2.6 Felles utearealer, lekeplasser

Felles utearealer og lekeplasser for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Hvis dette av hensyn til årstid ikke er mulig, kan utsettelse gis etter søknad.

Inngangslekeplass skal opparbeides med minimumsfunksjoner som sitteplass, huske, vippe og sandkasse før bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk.

2.7 Estetisk redegjørelse

Ved byggesøknad skal det fremlegges en redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene.

3 FELLESE BESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Veiledende illustrasjoner

Illustrasjonsplan med tegningsnummer A002, datert 25.09.2018, sist revidert 04.04.2019 og illustrasjon av typisk snitt med tegningsnummer A006, datert 25.09.2018, sist revidert 04.04.2019 er veiledende for utarbeidelse av byggesøknad.

3.1.2 SITUASJONSPLAN (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av området, som skal vise følgende:

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tilliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst, frisiktsoner og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/lekeplasser/grøntarealer (i støyfri sone iht. T-1442)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger

3.1.3 UTOMHUSPLAN (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- høyder på nytt terreng
- håndtering av overvann med fallretninger og evt. kummer/sluk/regnbed o.l.
- flomveger
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- renovasjon m/skjerming
- lekeapparater, møblering, belysning o.l.
- snøopplag
- parkering og sykkelparkering

3.1.4 PROFILER/SNITT OG ILLUSTRASJONER

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tilliggende veger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- Sol-/skyggediagram
- Det skal fremlegges et forslag til farge- og materialvalg for planområdet ved hver søknad om tiltak.

Situasjonsplan, utomhusplan og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses områdets topografi og ta hensyn til stedlig vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Der terrenget er brattere enn 1:8 skal det bygges med underetasje. Evt. skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

3.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet. Lekearealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Illustrasjonsplan med tegningsnummer A002, datert 25.09.2018, sist revidert 04.04.2019 er bindende i forhold til størrelse på lekearealer.

3.5 Støy og støv

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, tabell 3 i T-1442/2021. For anleggsfasen gjelder tabell 4 i T-1442/2021.

Balkonger i støyutsatt sone skal skjermes. Støyskjerm skal være transparent, utformes helhetlig og i harmoni med bebyggelsens arkitektur forøvrig.

For å hindre refleksjon av støy fra de nye byggene, skal gavlvegger ut mot vegen gjøres diffuserende, jfr. Støyvurdering fra Berg Knudsen datert 30.11.2017, med revisjonsdato 31.03.2019.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak. Denne skal vedlegges søknad om tiltak og omfatte redegjørelse for datagrunnlag, vurdering av områdestabilitet og fundamenteringsmetode.

3.7. Overvann

Prosjektering av overvannshåndtering skal baseres på prinsipp om infiltrasjon på egen grunn.

3.8 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal sikres i henhold til reguleringsformålet. Normal skjøtsel tillates. Ved opprydding av søppel kan vegetasjon fjernes slik at man får ryddet.

3.9 Massehåndtering

I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert.

Det er mistanke om forurenset grunn, og grunnen må undersøkes. Det skal utføres vannmåling for å avdekke eventuell forurensning.

Tiltaksplan som svarer på alle punktene i forurensningsforskriftens kapittel 2, § 2-6 sendes sammen med søknad om rammetillatelse. Tiltaksplan må være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til bygging. Når arbeidene er utført sendes sluttrapport for håndtering av forurenset grunn sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse.

Det skal ved utbygging sørges for at eventuell matjord utnyttes på best måte.

3.10 Fremmedlistede arter - massehåndtering

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter skal foregå etter følgende opplegg slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

Dokumentasjon på hvordan det planlegges å fjerne fremmedlistede arter skal forelegges kommunen sammen med søknad om rammetillatelse.

3.11 Tekniske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye anlegg og endringer av eksisterende el-anlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hovedadkomstveg, interne veier og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrek.

3.12 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.13 Avkjørsler

Avkjørsel er vist på plankartet med avkjørsele-spiler. Adkomstpilene er retningsgivende og kan sidevegs forskyves. En nøyaktig plassering av adkomst skal framkomme på situasjonsplan.

3.14 Miljøforhold

Ved utbygging skal det legges til grunn miljø- og energisparende tiltak, herunder om mulig fjernvarmeanlegg, varmegjenvinning, kildesortering, bruk av miljøvennlige materialer mv.

3.15 Sikkerhet i anleggsfasen

I anleggsfasen skal gang- og sykkeltrafikken sikres med alternativ rute. Valgt løsning vedlegges byggesøknad.

Inngrep i område regulert til naturområde - grønnstruktur tillates ikke med unntak av rydding og skjøtsel, kfr. pkt. 3.8. Det skal unngås graving i perioder med stor nedbør, fortrinnsvis bør lavvannsperioden på vinteren benyttes.

Anleggsaktiviteter skal generelt unngås på søndager og helligdager.

Reguleringsbestemmelsene under dette punkt innarbeides i SHA plan som følges gjennom hele gjennomføring av prosjektet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr.1)

4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB.

Innenfor felt BBB tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdet grenser mot offentlig vei, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisiktsone.

4.2 Bolig / forretning / kontor BKB

Innenfor felt BKB tillates oppført bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som vist på plankart. Der byggeområdet grenser inn til offentlig veg, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisiktsone.

4.3 Felles bestemmelser for 4.1 og 4.2

4.3.1 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsens orientering på tomta skal være i samsvar med prinsipp vist i illustrasjonsplanen. Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av kommunen. Mindre frittstående installasjoner/anlegg, som overdekket sykkelparkering, kan oppføres utenfor byggegrense.

Boder skal integreres som en del av bebyggelsen. Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av bolig- og næringsbebyggelsen.

4.3.2 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 40%. Alle beregninger skal gjøres iht. Miljødepartementets veileder for grad av utnytting. Ved beregning av %BYA skal ikke ramper / trapper i terreng medtas. Det skal heller ikke medtas areal for parkeringskjeller. Felles naturområde - grønnstruktur f_GN skal medtas i grunnlaget for beregning av utnyttelsesgrad.

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være 25 m². Terrasse/balkong og takterrasse ut over 5 m² per boenhet samt felles lekearealer kan medtas i beregningsgrunnlaget for MUA. Minst 60% av leke- og utoppholdsareal skal ligge på terreng.

Dekke over parkeringskjeller skal være dimensjonert for vegetasjonsdekke.

4.3.3 Takform, gesimshøyder og mønehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 4 hovedetasjer, kotehøyde c+217,5. Det tillates ikke oppført bebyggelse med bygningshøyde over kotehøyde c+215,0 mellom byggegrense og grense for regulert høyde. Der terrenget tillater det kan det i tillegg bygges underetasje.

Bebyggelsen skal utføres med flatt tak.

Tekniske installasjoner skal integreres i bygningsvolumene.

4.3.4 Parkeringskrav

Det skal avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn. Minst 1 p-plass pr. boenhet skal være i parkeringskjeller.

Innenfor området skal følgende parkeringsnorm legges til grunn:

Boliger: 1,3 plass pr. boenhet
Næringsbebyggelse: 2 plasser pr. 100m² kontorareal

Det kan tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser mellom næringsbebyggelse og boligbebyggelse.

Minst 5% av anlagte p-plasser skal utformes for bevegelseshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang eller atkomst til heis.

Det skal avsettes minst 1,5 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. i tilknytning til hvert inngangsparti eller i bod/kjeller.

4.3.5 Lekeplass

Innenfor felt BBB og BKB skal det etableres 150 m² inngangslekeplasser per bolighus. Inngangslekeplasser skal i hovedsak tilpasses mindre barn og skal inneholde min. sandlekeplass, huskestativ og sittebenk.

4.3.6 Utforming av ubebygde arealer

Ubebygd areal inn mot tilstøtende veier og randsoner skal gis en tiltalende utforming og behandling. Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdet skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Det tillates ikke gjerder høyere enn 1 meter.

Innenfor området tillates støttemurer med høyde inntil 1,5m.

Interne kjøreveier frem til parkeringsområder/garasjeanlegg skal opparbeides i samsvar med kommunal vegnorm. Intern vei som skal benyttes ved avfallshåndtering skal dimensjoneres for renovasjonsbil. Parkeringsområder på terreng skal avskjermes. Boligområdet forøvrig skal søkes tilrettelagt som bilfritt.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr.2)

5.1 Kjøreveg o_SKV

Regulert kjørevei er regulert til senterlinje veg som vist på plankart.

5.2 Gang- / sykkelveg o_SGS

Regulert gang-og sykkelveg / fortau som vist på plankart.

5.3 Kjøreveg f_SKV

Regulert kjørevei er regulert felles atkomst for gnr./bnr. 147/56, gnr./bnr. 147/13, gnr./bnr. 124/27, 58, 77, 80 og gnr./bnr. 125/3. På plankartet er plassering av avkjørsel til planområdet vist med avkjørselspiler. Plassering av avkjørseler kan justeres i forbindelse med søknad om tiltak.

5.4 Parkeringsanlegg under terrengnivå f_SPH

Parkeringsanlegg dimensjonert i samsvar med §4.3.4.

5.5 Energianlegg f_BE

Nettstasjon.

5.6 Renovasjonsanlegg f_BRE1 – f_BRE4

Renovasjonsanlegg med underjordisk oppsamlingsbeholder i samsvar med Nannestad kommunes renovasjonsordning.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr.3)

6.1 Grøntformål-natur f_GN

Kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven §11.

7 HENSYNSSONE (pbl. 12-6)

7.1 Faresone flomfare H320

Gjelder del av friområde langs bekkedraget til cote +197,5.