



NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 337

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLOMSTERBAKKEN

Detaljreguleringsplan og planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre 27.05.2013, sak 35/13

Planbestemmelser (pkt. 4.3.2) er revidert 9.3.2017

Detaljreguleringsplan med planbestemmelser ble vedtatt endret av Nittedal kommunestyret den 18.05.2021, sak 48/21.

§ 1 GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor planens begrensning på plankartet.

§ 2 FELLESEBESTEMMELSER

§ 2.1 Sikring mot støy

Veitrafikkstøy for bebyggelse og arealer avsatt til opparbeidet lekeplass må ikke overstige Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.

Ved utbygging må det utføres avbøtende tiltak i forhold til støy, dersom grenseverdiene i T-1442 overskrides. Avbøtende tiltak skal søkes sammen med søknad om rammetillatelse.

Støyforholdene skal dokumenteres ved støyfaglig utredning og det skal vises i hvilken grad støygrensene i T-1442 blir tilfredsstillt for boligene og utendørs oppholdsareal.

Alle boenheter med støynivå over grenseverdi på fasade må være ikke ensidig vendt og ha minimum en fasade som vender mot stille side (Lden < 55 dB for veitrafikk).

Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal ha vindu mot stille side.

Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.

§ 2.2 Renovasjon

Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

Retningslinjer for avfallhåndtering fra Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF) skal legges til grunn.

§ 2.3 Tilgjengelighet

Boenhetene skal tilfredsstillte krav om tilgjengelighet i henhold til enhver tid gjeldende forskrift.

Det er satt minimumskrav til tilrettelagte parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse i §§ 4.2.7 og 4.3.5.

§ 2.4 Elvemusling

Det skal legges vekt på å skjerme bekken vest for planområdet både under anleggsperioden og i ettertid. Dette gjøres ved å sette av tilstrekkelig bredde som gir plass til naturlig vegetasjon som dels hindrer og dels reduserer transport av partikkel- og næringsstoff, samt eventuelle forurensende stoffer ut i bekken og videre til Nitelva. Overvann fra harde overflater mot bekken skal ledes til naturlig infiltrering på egen eiendom og ikke direkte ut i bekken.

§ 2.5 Bekkekulvert

Eksisterende bekkekulvert gjennom planområdet må hensyntas slik at denne ikke kommer i konflikt med planlagt bebyggelse. Det skal redegjøres for avbøtende tiltak ved søknad om rammetillatelse.

Eventuell ny bekkekulvert må utformes og dimensjoneres til å kunne ta unna en flomvannføring tilsvarende en 200-års flom. Fordrøyd overvann fra tiltaksområdet skal kobles på kulverten etter dimensjonsovergangen fra Ø1000 mm til Ø1200 mm.

§ 2.6 Fremmede arter

Arter som står på listen over fremmede arter skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at fremmede arter ikke spres. Fremmede arter skal ikke plantes.

§ 2.7

Dersom midlertidige rigg- og anleggsområder berører fulldyrka jord må toppjord fjernes og mellomagres på egnet måte, for tilbakeføring og istandsetting etter anleggsgjennomføring (i tråd med kommunens veileder for flytting av matjord).

Jorda skal settes tilbake til fulldyrka kvalitet. Hele matjordlaget skal renses for stein o.a. fremmedlegemer. Dersom ny matjord må tilføres skal den komme fra områder uten svartelista plantemateriale. Utlagt matjordlag skal være på minimum 35 cm dybde.

§2.8

I tillegg til bofelleskapet med tjenestebase, oppfordres det om å legge til rette for en sosial boligstruktur som bidrar til måloppnåelsen om «et trygt hjem for alle». Herunder muligheten for:

- Førstegangsetablerer og lavinntektsfamilier, hvor blant annet Husbanken kan bidra.
- Bolig+ løsninger for alle aldersgrupper, slik at flere kan klare seg i egen bolig lenger

§ 3 AREALFORMÅL

Reguleringsplanen omfatter følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse – BFS1 og BFS2

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BBB

Energianlegg (Trafo) – f_BE 1

Energianlegg – f_BE 2

Renovasjonsanlegg – f_BRE

Uteoppholdsareal – f_BUT

Kombinert bebyggelse og anlegg, forretning/tjenesteyting/bolig – BKB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg - f_SKV
Fortau – f_SF
Annen veggrunn - tekniske anlegg – f_SVT
Annen veggrunn - grøntareal – f_SVG

Hensynssone

Hensynssone flomfare etter tiltak H320_1
Hensynssone flomfare før tiltak H320_2
Hensynssone frisikt H140

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generelt

§ 4.1.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser angitt på plankartet med følgende unntak som kan ligge utenfor byggegrensene:

- Terrasser, plattinger hvor overkant ikke er mer enn 0,5 m over bakkenivå.
- Støttemur hvor høyeste overkant over bakkenivå er inntil 0,5 m og minste avstand til nabogrense er 2,0 m.
- Energianlegg på areal f_BE 2 og renovasjonsanlegg på areal f_BRE.
- Bygg på felt BKB skal ikke ligge nærmere bekkekulverten enn 4 m. Kulvert innmåles på felt BKB i forbindelse med byggesak.
- Utvendig nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg i parkeringskjellere.

I tillegg kan parkeringskjellere under terreng ligge utenfor byggegrensene, men innenfor formåls grensen for det byggeområdet de ligger på, med unntak av byggegrense mot fv1538 Gamleveien.

§ 4.1.2 Utvendige parkeringsplasser på BKB forretning, tjenesteyting og bolig

Parkeringsplassene på areal regulert til BKB kan være felles for forretning, tjenesteyting og bolig på BKB og BBB.

Inntil 0,5 parkeringsplasser per boenhet på BBB og per boenhet på BKB kan benyttes i sambruk med utvendige parkeringsplasser for forretning og tjenesteyting på arealet BKB.

§ 4.2 Forretning, tjenesteyting og bolig – Felt BKB

§ 4.2.1 Takform

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel mellom 1 -10 grader, eller tradisjonelt saltak.

§ 4.2.2 Tillatt gesimshøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 178,7.

Rom for tekniske anlegg og pergola tillates inntil 3,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde. Tekniske anlegg som maskinrom for heis, ventilasjonsanlegg, teknisk anlegg og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Trapp- og heisoppbygg tillates oppført med inntil 50 m² BRA. Pergola på takterrasse kommer i tillegg. Maks tillatt størrelse på pergola er 20 m².

§ 4.2.3 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse beregnes som prosent bebygd areal (%-BYA). Maksimal utnyttelse er 50% BYA. Det tillates oppført maksimalt 30 boenheter på BKB.

§ 4.2.4 Utforming

Rekkverk og pergola på takterrasse skal minimum trekkes 1 m inn fra fasadeliv.

Minimum 50 % av balkongene skal være delvis inntrukket, slik at en oppnår en sone med tak og skjerming på balkongen.

§ 4.2.5 Forretningslokaler

Drift i forretningslokaler skal være videreutvikling av dagens detaljhandel. Omsetning av plasskrevende varer tillates ikke. Det tillates etablering av helserelatert virksomhet, frisør og kafe eller annen tjenesteytende virksomhet.

§ 4.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 40 m² pr. boenhet. Terrasse/takterrasse/balkong kan medregnes i MUA.

Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

§ 4.2.7 Parkering

Det skal etableres minimum 1,0 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet skal være i garasjeanlegg på areal regulert til BKB.

Alle p-plassene i garasjeanlegg for boligene på felt BKB skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøy.

Det skal etableres maksimum 64 parkeringsplasser utendørs på terreng.

På felt BKB skal minimum 20% av p-plassene på terreng tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for personer med funksjonsnedsettelse.

For felt BKB skal minimum 6% av p-plassene være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Inntil 0,5 parkeringsplass per boenhet på BBB og boenhet på BKB kan benyttes i sambruk med parkeringsplasser for forretning og tjenesteyting på arealet BKB jf. § 4.1.2.

Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenhet til gjesteparkering. Gjesteparkering kan etableres utendørs og kan være i sambruk med øvrige utendørs parkeringsplasser.

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkingsplasser under tak pr. boenhet i felt BKB.

Det skal etableres minimum 10 sykkelplasser pr. 1000 kvm BRA forretning/tjenesteyting, hvorav minimum 25% av sykkelparkingsplassene skal etableres under tak.

§ 4.2.8 Brann

Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper skal være iht. NRBR sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen klarer ikke innsatstiden med høyderedskap (stigebil/ lift) i hele Nittedal.

Det skal etableres en egen rømmingstrapp.

Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høyderedskap benyttes, skal det innhentes dokumentasjon på at innsatstiden er i henhold til gjeldene regelverk for aktuell adresse/bygg.

§ 4.2.9 Estetikk

Nærhet til naturen skal tilstrebes avspeilet i bruk av materialer.

De ytre fasadene skal ha tre som hovedmateriale og ha en valør, slik at disse i størst mulig grad knytter seg til terrenget, den omgivende vegetasjonen og eksisterende bebyggelse.

Det er ikke tillatt med store felt med reflekterende overflater.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Det skal etableres noen trær innenfor planområdet som skal fungere som skjerming og tilpasning til omkringliggende omgivelser.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

§ 4.2.10 Flomforebyggende tiltak

Det tillates opparbeidet flomforebyggende tiltak slik beskrevet i rapport «Beskrivelse av flomvei fra planområde Blomsterbakken til Tøyenbekken», datert 23.03.2021 eller nyere versjon.

§ 4.3 Boliger Blokker – Felt BBB

§ 4.3.1 Takform

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel mellom 1-10 grader.

§ 4.3.2 Tillatt gesimshøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er 16 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Tekniske anlegg som maskinrom for heis, ventilasjonsanlegg, teknisk anlegg og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rom for tekniske anlegg tillates inntil 2 meter over maksimal tillatt gesimshøyde.

§ 4.3.3 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse beregnes som prosent bebygd areal (%-BYA). Maksimal utnyttelse er 50% BYA. Det tillates oppført inntil 75 boenheter på BBB.

§ 4.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 40 m² pr. boenhet. Terrasse/takterrasse/balkong kan medregnes i MUA.

§ 4.3.5 Parkering

Det skal etableres 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet skal være i parkeringskjeller på areal regulert til BBB.

Inntil 0,5 parkeringsplasser per boenhet (gjesteparkering) på BBB og boenhet på BKB kan benyttes i sambruk med parkeringsplasser for forretning og tjenesteyting på arealet BKB, jf. § 4.1.2.

For felt BBB skal minimum 4% av p-plassene være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 4.4 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse – Felt BFS1 og BFS2

§ 4.4.1 Tillatt gesimshøyde for frittliggende småhusbebyggelse:

Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles fra eksisterende terreng.

§ 4.4.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse beregnes som prosent bebygd areal (%-BYA). Maksimal utnyttelse er 30% BYA (eneboliger inkl. sekundærleilighet og tomannsboliger). Det tillates ikke nye boenheter eller nye sekundærleiligheter på felt BFS1 og BFS2.

§ 4.4.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Krav til minste uteoppholdsareal er 200 m² pr. boenhet for eneboliger og 150 m² pr. boenhet for tomannsboliger. Pr. sekundærleilighet i enebolig skal det legges til 25 m² MUA.

§ 4.4.4 Parkering

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje, inntil 50 m² BYA uten boligrom. Det skal i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom). Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.

§ 4.4.5 Atkomst

Atkomst til felt BFS1 og BFS2 er vist på plankart med avkjørselspiler.

§ 4.5 Uteoppholdsareal – LEK/OPPHOLD f_ BUT

Lekeplass f_ BUT skal være felles for boenheter på BBB og boenheter på BKB.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Atkomst

Atkomst er vist med atkomstpiler på plankartet. Adkomst markert lengst sørøst i plankartet skal sikre tilgang til jordbruksarealene sør og vest for planområdet.

§ 5.2 Kjøreveg fellesareal – f_SKV

Kjøreveg f_SKV skal være felles for felt BKB, BBB, BFS1 og BFS2.

§ 5.3 Teknisk infrastruktur

Den til enhver tid gjeldende kommunal norm for VA med retningslinjer for overvann og kommunal veinorm skal legges til grunn for søknad etter plan- og bygningsloven.

§ 5.4 Overvannshåndtering for felt BKB, BFS1 og BFS2

Det skal redegjøres for håndtering av lokalt overvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres lokalt etter 3 trinn strategien med infiltrasjon av normal nedbør, fordrøyning av større nedbør og det skal sikres trygge flomveier for ekstremnedbør i henhold til §4.2.10.

Flomveier skal håndtere 200 års nedbør med klimapåslag på 1,5.

Data fra Blindern målestasjon legges til grunn.

Prosjektering av overvannshåndtering inkludert flomveier, skal ansvarsbelegges ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 HENSYNSSONE

§ 6.1 Hensynssone flomfare etter tiltak H320_1

Hensynssonen fremgår av plankartet og omfatter hensynssone flomfare etter at flomforebyggende tiltak slik beskrevet i § 4.2.10 er utført.

Det tillates etablering av parkering for bil og sykkel innenfor hensynssone H320_1.

Det tillates ikke oppføring av bebyggelse i hensynssone H320_1. Tiltak i hensynssone H320_1 skal ikke påvirke funksjonen som flomvei, det gjelder også kantstein etc.

§ 6.2 Hensynssone flomfare før tiltak H320_2

Hensynssonen fremgår av plankartet og omfatter hensynssone flomfare før flomforebyggende tiltak slik beskrevet i § 4.2.10 er utført.

Ved søknader om rammetillatelse for tiltak innenfor hensynssone H320_2, før flomforebyggende tiltak slik beskrevet i § 4.2.10 er utført, skal det foreligge plan for opparbeidelse, forvaltning, drift og vedlikehold av flomforebyggende tiltak slik beskrevet i § 4.2.10.

§ 6.3 Hensynssone frisikt H140

I hensynssone frisikt H140 skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiers kjørebaneplan.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det gis rammetillatelse skal det redegjøres for geoteknisk prosjektering og eventuelle geotekniske undersøkelser.
2. Ved søknad om rammetillatelse for bygg på det enkelte regulerte byggeområde skal det foreligge plan for opparbeidelse, forvaltning, drift og vedlikehold av flomforebyggende tiltak slik beskrevet i § 4.2.10, teknisk infrastruktur på det aktuelle byggeområde slik beskrevet i § 5.3 og overvannshåndtering på det aktuelle byggeområde slik beskrevet i § 5.4. Planene skal belegges med ansvar for prosjektering ved søknad om rammetillatelse for bygg på det aktuelle byggeområde.
3. Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg på BKB skal det foreligge erklæring som sikrer tilgang for vedlikehold og tilsyn av flomforebyggende tiltak slik beskrevet i § 4.2.10, felles teknisk infrastruktur på BKB slik beskrevet i § 5.3 og overvannshåndtering på BKB slik beskrevet i § 5.4. Ansvar for vedlikehold og tilsyn av forannevnte tiltak påhviler bruksenhetene på BKB. Erklæring skal sikres i gnr 56 bnr 71.
4. På det enkelte delfelt må det før igangsettingstillatelse gis foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper.

Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

5. Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg på BKB skal det foreligge tinglyst erklæring om adkomstrett for felt BFS2 og BFS1 over felt BKB. De nye adkomstene til felt BFS1 og BFS2 skal være opparbeidet når de eksisterende adkomstene opphører.
6. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse på felt BKB skal det flomforebyggende tiltak slik beskrevet i § 4.2.10, og overvannshåndtering på felt BKB slik beskrevet i § 5.4, være etablert.
7. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg skal det foreligge dokumentasjon på at gjeldende krav til flomsikring av det aktuelle bygg er ivaretatt.
8. Lekeplass f_BUT skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for første boenhet på byggeområde BBB.
9. Tilstrekkelig MUA for den enkelte boenhet jf. § 4.2.6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for den enkelte boenhet på byggeområde BKB.