



NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 337

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLOMSTERBAKKEN

Planen er datert 14.11.2012

Planbestemmelsene er datert 21.1.2013

Planbestemmelsene er revidert 24.4.2013

Planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre, sak

Planbestemmelser forslag til endring av detaljregulering Blomsterbakken xx.xx.2020

§ 1 GENERELT

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

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 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.

§ 2.3 Tilgjengelighet

Boenhetene skal tilfredsstillt krav om tilgjengelighet i henhold til enhver tid gjeldende forskrift. Minimum 6 % av parkeringsplasser som etableres iht. §§ 4.2.6 og 4.3.5 skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal etableres trygge forbindelser for ferdsel for gående og syklende over plassen, både fra gangfeltet i Gamleveien, fra bussholdeplassen og fra veien/fortauet innad i planområdet.

Forbindelsene skal markeres i dekke.

§ 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 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.

§ 2.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer og trafikkanlegg. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Ved nyplanting av fellesarealer, skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2.8 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.

§ 3 AREALFORMÅL

Reguleringsplanen omfatter følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg

Forretning/tjenesteyting/boliger kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse - BFS 1 og BFS 2
Energianlegg (Trafo) – f_BE 1
Energianlegg – f_BE 2
Renovasjonsanlegg – f_BRE
Uteoppholdsareal – f_BUT
Snøopplag – BAS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg -f_SKV
Fortau - SF
Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT
Annen veggrunn - grøntareal - SVG

§ 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 skal ikke ligge nærmere bekkekulverten enn 4 m. Kulvert innmåles i forbindelse med byggesak.
- Utvendig nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg i parkeringskjellere.

I tillegg kan parkeringskjellere under terreng ligge utenfor byggegrensene, men innenfor formålsgrensen 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.

Sykkelparkering skal etableres ved/ i nærheten av forretningens inngangsparti.

Det avsettes 10 sykkelparkeringer pr. 1000 m² BRA forretningsareal.

§ 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.

§ 4.2.2 Tillatt gesimshøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 178,7 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Rom for tekniske anlegg tillates 3,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde på kote +182,2.

Tekniske anlegg som maskinrom for heis, ventilasjonsanlegg, teknisk anlegg og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Tillatt trapp- og heisoppbygg tillates inntil 50 m² BRA. Pergola på takterrasse kommer i tillegg. Maks tillat størrelse på pergola er 20m².

§ 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.

Det skal etableres maksimum 64 parkeringsplasser utendørs på terreng.

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 legges til rette for mulighet for elbillading på hele parkeringsarealet innendørs (endret i vedtak 24.08.20).

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 per boenhet.

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

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

§ 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 minimum 1,0 og maksimum 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.

§4.3.6 Brann

Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskaper skal være iht. NRBR sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper, <https://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

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

Det skal etableres en egen rømningstrapp.

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.

Ved regulering av områder skal reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til boligområder og næringsområder sikres i plan.

§ 4.4 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse – Felt BFS 1 og BFS 2

§ 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

For frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. sekundærleilighet og tomannsboliger) BYA 30 %. Det tillates ikke nye boenheter eller nye sekundærleiligheter på felt BFS 1 og BFS 2.

§ 4.4.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Krav til minste uteoppholdsareal er 200 m² pr. boenhet for eneboliger og 150 m² pr. boenhet for tomannsboliger. For 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 BKB, BBB og eiendommene med gnr/bnr 56/71, 56/235, 56/395 og 57/10.

5.3 Teknisk infrastruktur

Til enhver tid gjeldende kommunal nor for VA med retningslinjer for overvann og veinorm skal legges til grunn. Områder tillates ikke bygget ut før nødvendige tekniske anlegg er sikret ihht. gjeldende normer.

§ 6 OVERVANNSHÅNDTERING

Lokal overvannshåndtering skal skje på egen grunn og Nittedal kommunes V/A-norm skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for håndtering av lokalt overvann ved søknad om rammetillatelse.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tar høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster.

For felt BKB og BFS-feltene skal det legges til grunn et klimapåslag på 1,5. 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. Flomveier skal håndtere 200 års nedbør med klimapåslag. Dersom vann ved ekstremregnhendelser slippes på kulvert må alternativt åpent evalueringsløp sikres.

Data fra Blindern målestasjon legges til grunn. Det skal utarbeides FDV-plan for private overvannsanlegg.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Lekeplass f_BUT skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for første boenhet på byggeområde BBB.

2. Fortau langs Blomsterbakken, fra planområdet og ned til gangveg mot skolen, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for noen av boenhetene innenfor planområdet.

3. Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

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

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

4. Før igangsettingstillatelse for BKB skal det foreligge tinglyst erklæring om adkomstrett for felt BFS2 og BFS1 over felt BKB.

De nye adkomstene til eneboligtomtene på felt BFS1 og BFS2 skal opparbeides når de eksisterende adkomstene opphører.

5. Før det gis rammetillatelse skal det redegjøres for geoteknisk prosjektering og eventuelle **geotekniske** undersøkelser.