

# NITTEDAL KOMMUNE

Planbestemmelser til

## Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket

Forslaget til bebyggelsesplankart er datert 02.04.09, revidert 14.04.09, revidert 04.09.09

Forslaget til planbestemmelser er datert, 14.04.09 sist revidert 11.09.09

Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Planutvalget i Nittedal 05.10.09

### **§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL**

Grensene for bebyggelsesplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist Byggeområder, Offentlig trafikkområder, Friområder, Fellesområder og Spesialområder

A. Pbl § 25.1 Byggeområder

-Boliger med tilhørende anlegg – benevnt B6.1.1, 1.2, 2 og 3 og B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 og 3.2.

B. Pbl § 25. 2. avsnitt Kombinert formål

- Boliger/Felles parkering, benevnt KF1- KF6.

C Pbl § 25.3 Offentlige trafikkområder

- Kjørevei, benevnt V4.

- Parkeringsplass, benevnt P1

D. Pbl § 25.4 Friområder

- Offentlige friområder, benevnt F1

E. Pbl § 25.5 Fareområde

- Nettstasjon

F. Pbl § 25.6 Spesialområder

- Friluftsområder, benevnt SPFL1

G. Pbl § 25.7 Fellesområder

- Felles avkjørsler, benevnt FA1-FA6.

- Felles lekeområder, benevnt LA1-LA4

### **§2. FELLESBESTEMMELSER**

- 2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger i størst mulig grad, og utemiljø er egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. Andel boliger med som kan tilpasses kravene for livs-løpsstandard skal synliggjøres.
- 2.2 Det er krav til utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:200 eller større som sendes inn sammen med byggesøknad for alle deler av utbyggingen. Utomhusplanen skal detaljere utbyggingen innenfor ram-mene av bebyggelsesplanen og godkjennes sammen med byggesøknad.
- 2.3 I utomhusplan kan tillates mindre vesentlige endringer av formålsgrenser slik at bebyggelsesplanen gir rom for hensiktsmessige tilpasninger og løsninger. I forbindelse med byggesøknad skal det på utom-husplan vises plassering av garasje, overbygget p-plass, lekearealer, atkomst og turvei.
- 2.4 Støynivået i boliger og på utomhus skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442.
- 2.5 Der ikke annet er fastsatt i bebyggelsesplan med bestemmelser gjelder reguleringsplanens bestem-melser.

### §3. BYGGEOMRÅDER

- 3.1 **Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger (B6.1.1, 1.2, 2, 3 og B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)**
- 3.1.1 Bebyggelse skal innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, takform / takvinkler og mate-rialebruk.
- 3.1.2 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til miljøverndepartementets veileder T-1205. Bruksarealer for boliger beregnes etter tilhørende NS 3940.
- 3.1.3 Garasje eller overbygget p-plass kan bygges utenfor byggegrense. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstvei skal bygget være minst 5 m fra formålsgrensen mot vei, ved parallell plassering langs vei skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen. Det tillates bygget i formålsgrensen der det ikke er byggegrense.
- 3.1.4 Til sammenkjdede boliger eller for hver boligenhet i tomannsbolig skal det være 2 oppstillingsplasser for bil. Parkeringsplassene tillates plassert etter hverandre når de betjener samme bolig. Garasjeareal inntil 36 m<sup>2</sup> beregnes ikke i grad av utnyttelse.
- 3.1.5 For boliger i rekkehus, flerfamiliehus eller blokk med 2 rom eller mindre skal det opparbeides 1,0 par-keringsplass. Ved 3 rom eller mer skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser.
- 3.1.6 For blokkbebyggelse med 4 etasjer eller mer skal minst 2/3 av parkeringsplassene antall p-plasser opparbeides under boligbebyggelsen. Gjesteparkering kan opparbeides på terreng.
- 3.1.7 For sammenkjdede boliger og tomannsboliger skal MUA være min 150 m<sup>2</sup>. For rekkehus, flerfamiliehus og i blokk over 100 BRA skal MUA være min 100 m<sup>2</sup>. For boliger under 100 BRA skal MUA være min 50 m<sup>2</sup>

- 3.1.8 MUA skal fortrinnsvis dekket på aktuell eiendom og som andel i fellesområde for lek eller grønt. Der- som dette ikke er tilstrekkelig kan inntil 15 kvm tilskreves boliger fra felles grøntområde på Kruttverket benevnt som FG11 i reguleringsplan for Kruttverket.
- 3.1.9 Det skal etableres en gjennomgående turvei gjennom B6 for allmenn ferdsel.

### **3.2 Byggeområde for boliger (B6.1.1, 1.2 og 2)**

- 3.2.1 I området kan det oppføres sammenkjdede boliger, tomannsboliger, rekkehus eller flermannsboliger.
- 3.2.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 25 % sammenkjede bolig og tomannsboliger og maksimalt BYA 30 % for rekkehus og flermannsboliger. BYA regnes med grunnlag i hele B6 som delområde.
- 3.2.3 Maksimal høyde er 3 boligetasjer, inkludert kjeller og loft.

### **3.3 Byggeområde for boliger (B6.3)**

- 3.3.1 I området kan det oppføres blokkbebyggelse
- 3.3.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 35 %. BYA regnes med grunnlag i hele B6 som delområde.
- 3.3.3 Maksimal høyde er 4 boligetasjer med tillegg av garasjeanlegg.

### **3.4 Byggeområde for boliger (B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)**

- 3.4.1 I området kan det oppføres sammenkjdede boliger, tomannsboliger, rekkehus eller flermannsboliger.
- 3.4.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 30 %. BYA regnes med grunnlag i hele B7 som delområde.
- 3.4.3 Boligene kan oppføres i 3 boligetasjer, inkludert kjeller og loft

## **§4 KOMBINERT FORMÅL**

### **4.1 Kombinert formål (KF1-KF6)**

- 4.1.1 I området kan det etableres anlegg for felles parkering og atkomst eller byggeområde for bolig.
- 4.1.2 Ved bruk til bolig gjelder samme bestemmelsen for byggeområde for bolig pkt .3.4.

## **§5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **5.1 Offentlig kjørevei (V4)**

- 5.1.1 V4 er regulert med bredde 8 m. Innenfor det regulerte arealet skal det bygges kjørebane med bredde 4 m.
- 5.1.2 P1 skal opparbeides som parkeringsplass.

- 5.1.3 Innenfor sikttrakanter i veikryss og avkjøringer skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

## §6 FRIOMRÅDER

### 6.1 Friområder (F1)

- 6.1.1 Innenfor friområdet skal det opparbeides turvei og trasé for skiløype. Turveien kan heves som en del av opparbeidelsen. Opparbeiding skal vises på utomhusplan ved byggesaksbehandling
- 6.1.2 Innenfor friområder tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg med mindre bygning eller anlegg inngår i området bruk som friområde

## §7 SPESIALOMRÅDER

### 7.1 Friluftsområde (SPFL1)

- 7.1.1 Området fungerer som overgang mellom byggeområde og marka.
- 7.1.2 Det er tillatt å gjøre vegetasjonspleie i området slik at gode lysforhold og utsiktsforhold skapes for bebyggelsen og samtidig gjøre området tilgjengelig for ferdsel. Området skal for øvrig fremstå som naturterreng.

## §8 FELLESOMRÅDER

### 8.1 Eierskap til fellesområder

- 8.1.1 Fellesområdene skal etableres som felleseiendom for eiendommene som naturlig grenser til og benytter fellesområdene i de respektive delområdene B6 og B7. Boligeiendommen gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egen eiendommer.
- 8.1.2 FA1 benyttes av eiendommer i delfeltene B6.1.1 og B6.1.2. FA2, FA3 og LA1 benyttes av eiendommer i delfeltet B6.2. LA2 benyttes av eiendommene alle delfeltene i B6.1.1, 1.2, 2 og 3.
- 8.1.3 FA4-FA6, LA3, LA4 og eventuelle kombinert formål parkering/avkjørsel i KF1-KF6 benyttes av alle respektive delfelt innenfor delområde B7 og fastsettes endelig ved utbygging.
- 8.1.4 Der det er nødvendig kan teknisk anlegg plasseres innenfor fellesområdene.

### 8.2 Felles avkjørsel/parkering (FA1-FA6)

- 8.2.1 Felles avkjørsler er regulert med varierende bredde min 6 m. Innenfor det regulerte arealet skal det bygges kjørebane med min bredde 3m.
- 8.2.2 Felles avkjørsler og veiarealer skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøyer og renovasjonskjøretøyer

**8.3 Felles lekeområder (LA1-LA4)**

- 8.3.1 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan ved byggesøknad.
- 8.3.2 Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet innen midlertidig brukstillatelse gis for første bolig, med mindre sesongmessige eller anleggsmessige hensyn ikke tillater dette.