



## Forslag kommuneplanbestemmelser

Kommuneplan for Nittedal kommune 2023-2035

Datert 7.10.2022, revidert januar 2023 for utsendelse til offentlig ettersyn/høring

### Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER .....	3
1.1 Innledning.....	3
1.2 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan.....	3
1.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan .....	3
1.4 For områder der gjeldende reguleringsplan er tyst .....	3
1.5 Forhold til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før 2010.....	4
1.6 Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjøl – Åneby sør.....	5
1.7 Utbyggingsavtaler og områdemodell .....	5
1.8 Holdningsklasser for avkjørsler .....	5
1.9 Byggegrenser.....	6
1.10 Krav til teknisk infrastruktur .....	9
1.11 Miljøkvalitet.....	9
1.12 Forurensning .....	10
1.13 Masseforvaltning.....	12
1.14 Naturverdier .....	13
1.15 Stråling.....	14
1.16 Tilgjengelighet .....	14
1.17 Estetikk og landskap .....	14
1.18 Jord- og skogbruk .....	15
1.19 Kulturminner og kulturverdier .....	15
1.20 Samfunnssikkerhet .....	16
1.21 Hensynssoner .....	18
1.22 Rekkefølgebestemmelser .....	20
2 Arealer for bebyggelse og anlegg PBL § 11-9 .....	21
2.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg.....	21

2.2	Arealformål bolig.....	23
2.3	Kombinert formål bebyggelse og anlegg.....	25
2.4	Sentrumsformål.....	25
2.5	Områder for offentlig eller privat tjenesteyting.....	27
2.6	Idrettsformål .....	28
2.7	Områder avsatt til næringsvirksomhet .....	29
3	Samferdsel.....	30
3.1	Fellesbestemmelser.....	30
3.2	Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum .....	30
3.3	Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum.....	30
4	Grønnstruktur.....	30
4.1	Generelt.....	30
5	Bruk og vern av sjø og vassdrag .....	31
5.1	Områder BV i Nittedal sentrum.....	31
6	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) .....	31
6.1	Tiltak i LNF-områder .....	31
6.2	LNF-områder for spredt boligbebyggelse.....	31
6.3	LNF-områder med spredt næringsbebyggelse .....	33
7	Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570_1-12 34	
8	Arealkategorier.....	38

# 1. GENERELLE BESTEMMELSER

## 1.1 Innledning

Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanen gjelder for alle områder i kommunen. Planen vil ikke ha konsekvenser for eksisterende lovlig arealbruk.

## 1.2 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

*pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1*

For områder angitt som utbyggingsformål, både eksisterende og planlagt etter pbl 11-7 nr. 1, 2, 3, 4 og 6, kreves det at området inngår i reguleringsplan før det kan tillates fradeling til slike formål, tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl § 20-1), eller at området tas i bruk til avsatt formål. Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor plangrensen med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen kan kreve at tilgrensende arealer og offentlig infrastruktur skal inngå i reguleringsplan der dette er nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helhet og løsninger.

## 1.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

*pbl § 11-10, nr.1*

For uregulerte områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg med underformål bolig, gis det unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for følgende tiltak:

- For påbygg, tilbygg og garasjer på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA eller ombygging av eksisterende godkjent boligbebyggelse i eksisterende småhusbebyggelse samt bruksendring av bebyggelse til boligformål. Det tillates ikke oppføring av eller omdisponering til nye boenheter.
- Fasadeendringer
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg til den enkelte eiendom
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Støttemurer
- Kommunen kan gi unntak for andre mindre tiltak

For alle unntak fra plankrav, gjelder rammene i bestemmelsene i pkt.1.5 fullt ut, inntil detaljreguleringsplan eller områdeplan foreligger. Kommuneplanens øvrige bestemmelser kap. 1, gjelder. Unntaket fra plankravet kan kun anvendes 1 gang pr. 12 år pr. eiendom.

## 1.4 For områder der gjeldende reguleringsplan er tyst

For områder med reguleringsplan som er vedtatt før 2019, og som ikke innehar bestemmelser om følgende forhold (se nedenstående liste), gjelder pkt. 1.5 fullt ut for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger).

- Minimum tomteareal ved fradeling
- Maksimal tillatt utnyttning og høyder
- Parkering
- Uteoppholdsareal MUA
- Kommuneplanens øvrige bestemmelser kap. 1.6-1.22 supplerer der reguleringsplanbestemmelsene er tyst.

## 1.5 Forhold til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før 2010

Kommuneplanens bestemmelser under pkt. 1.5 vil gjelde foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før 31.12.2009 for eneboliger og tomannsboliger, dersom det er motstrid. Bestemmelsene vil også gjelde for pkt. 1.3 og 1.4, samt for følgende reguleringsplaner som fikk reviderte bestemmelser i 2015, 2016 og 2017:

101	Ås gård med tilgrensende områder
115	Skytta – Glanerud
124	Skillebekk – Putten – Gjelleråsen
124 E	Felt Y og Ø, Skillebekk, del av gnr-bnr 3-13
124H	Tjernslia boligfelt, endring av felt S og del av felt Q
124Q	Gnr-bnr 3-110 Karusveien 12 – Gjelleråsen
124 R	Gjelleråsen Syd
132	Del av gnr-bnr 36-8 Karushøgda
134	Aas gård
136	Holum skog III
137	Holum skog I og II
139	Gnr-bnr 5-1 - Lie gård vestre område
140	Skyttaputten Sør
303	Tøienhaugen
316	Tøyen Øst
319D	Felt A og B på Tøyenåsen

De berørte planene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er tyst.

### *Minimum tomteareal ved fradeling:*

Tomteareal for enebolig skal minimum være 700 kvm netto tomt og for tomannsboliger 600 kvm netto tomt pr. boenhet.

Allerede fradelte eiendommer som er på 500 kvm eller mer, tillates utbygget etter bestemmelsene i kommuneplanens kap.1.

Adkomstveg/adkomst som er eller skal være felles for flere boligeiendommer, skal reguleres til samferdsel.

I områder med rød støysone tillates det ikke deling for oppføring av nye boenheter/fradeling. Før deling av boligtomt i gul støysone skal det gjøres en konkret vurdering av om en kan tillate deling. Der det er flere ulike støykilder skal det være strengere å innvilge deling, enn der det kun er 1 støykilde.

### *Maksimal tillatt utnytting:*

Maksimal tillatt utnytting er BYA= 20% av netto tomt.

### *Maksimal tillatte høyder:*

Maksimal tillatt høyder er inntil 6,5 meter for gesims og inntil 8 meter for møne.

Aller høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsbolig) pr. tomt og maks to boenheter pr. tomt.

#### *Parkering:*

Det skal avsettes parkeringsplass for 2 biler pr. boenhet i garasje/carport eller på terreng. For eventuell sekundærleilighet til enebolig skal det avsettes 1 parkeringsplass. En parkeringsplass beregnes til 18 kvm. Det skal være mulig å snu bilen på egen tomt med min 6 m svingradius. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje.

#### *Uteoppholdsareal MUA:*

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

- Minste uteoppholdsareal skal ivaretas i egen hage og ha direkte tilknytning til bolighuset med en naturlig tilkomst.
- Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3. Kjøreareal, areal til parkering, sykkelparkering, areal til avfallshåndtering og areal til snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.
- Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet.
- Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Kommuneplanens øvrige bestemmelser i kap.1.6-1.22 supplerer eldre reguleringsplanbestemmelser der disse er tyst. Dersom det foreligger motstrid mellom kommuneplanbestemmelsene og gjeldende reguleringsbestemmelser, vil kommuneplanens bestemmelser overstyre.

## **1.6 Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjøl – Åneby sør**

Kommunedelplan for rv.4 Kjøl-Åneby sør med bestemmelser, som ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartement 30.01.2015, gjelder. Kommunedelplanens avgrensning er vist som bestemmelseslinje #1 på kommuneplankart for Nittedal kommune.

## **1.7 Utbyggingsavtaler og områdemodell**

Utgangspunkt er at utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendig teknisk, blå og grønn infrastruktur som reguleringsplan utløser, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i reguleringsplan. Det kan inngås utbyggingsavtale om kvalitet, utforming, gjennomføring, finansiering, løsning for universell utforming, energi- og miljøvennlige løsninger for teknisk og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og om overdragelse av grunn og kommunal overtakelse av offentlige anlegg for blå og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale for tilpasning til brukergrupper, boligtyper/størrelser, kvalitet, fremdrift, organisatoriske forhold, eierskap og drift og vedlikehold for boliger. Oppgradering og utbygging av nødvendig infrastruktur for etablering kan løses med bruk av områdemodell eller tilsvarende.

## **1.8 Holdningsklasser for avkjørsler**

*pbl § 11-10 nr.4 og pbl § 11-11 nr.1 og nr.2*

Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder.

Holdningsklasser er vist på temakart til kommuneplan.

Tekniske krav til avkjørslesutforming må kunne oppfylles for at tillatelse kan gis, uavhengig av klasse. Det tillates kun 1 avkjørsel pr tomt.

## 1.9 Byggegrenser

*pbl § 11-9, nr.5, veglov § 29*

### 1.9.1.1 Byggegrenser til fv. og rv. i Nittedal sentrum

Fremtidig byggegrense mot ny rv. 4 vist som V1 på plankartet (sløyfa i sentrum). Byggegrensen er avklart i kommunedelplan for Nittedal sentrum vedtatt i 2013: Byggegrense mot V1 er 30 m mot vest, og 50 m mot øst.

### 1.9.2 Nettstasjoner

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

### 1.9.3 Jernbane

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

Ved bruk av høyderedskap nær kjøreledning/høyspent, gjelder brannvesenets avstandskrav på min 35 meter sikkerhetssone fra oppstillingsplass til kjøreledning/høyspent.

### 1.9.4 Offentlig vann-, avløps- og overvann-ledning

Bygge- og anleggstiltak inklusive støttemurer tillates ikke nærmere offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

### 1.9.5 Byggegrenser mot vassdrag, raviner og dyrka mark

*pbl 11-9, nr.5*

Byggegrensene er vist på arealplankart med kode 1113. Avstander mot vassdrag måles horisontalt fra begge sider av vassdragets strandlinje ved normal vannføring.

#### 1.9.5.1 Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva på Rotnes og Ørfiskebekken

Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Rotnes og Ørfiskebekken på Rotnes.

Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

*Retningslinje:*

*Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkelt vis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

*Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert*

*terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.*

*Unntak er:*

- *enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti, enkle bekkekryssinger, badeplasser, fiskeplasser mv.,*
- *påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse,*
- *mindre tiltak i LNF-områder i tilknytning til stedbunden næring*

*Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.*

#### **1.9.5.2 Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva langs Li og Løvstad og langs del av Ørfiskebekken**

Byggegrense er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

*Unntak er:*

- *enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti*
- *etablering og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,*
- *påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse*

*Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.*

*Retningslinje:*

*Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

#### **1.9.5.3 Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til del av Nitelva og mindre sidevassdrag**

Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Dette er vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.

Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak gis for

- *enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,*
- *etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,*
- *påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse.*

*Retningslinje:*

*Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

**1.9.5.4 Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til mindre sidevassdrag**

Gjelder sidevassdrag til Nitelva med byggegrense vist på arealplankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak gis for:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- tiltak på eksisterende bebyggelse.

*Det gjøres oppmerksom på eventuelle hensynssone skred- og flomfare.*

**1.9.5.5 Byggegrense mot øvrige vassdrag som ikke er vist med byggegrense på kommuneplankart**  
Lukking av og utfylling i vassdrag, tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, er ikke tillatt inntil 50 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak er der annet er regulert i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

*Retningslinje:*

*Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

*Naturmangfoldloven og vannressursloven med forskrifter gjelder.*

*Det kan gis unntak for sikringstiltak mot flom og erosjon. Det forutsettes en helhetlig plan for flompåvirkning på øvrige deler av vassdraget og berørte natur- og friluftsverdier. Ved slike tiltak skal revegetering sikres.*

**1.9.5.6 Byggegrense mot raviner**



Dersom ikke annet er vist i reguleringsplan vedtatt før 2015, gjelder det en byggegrense mot samtlige raviner på en avstand tilsvarende dybden på ravinen, dog ikke mindre enn 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

#### 1.9.5.7 Kantvegetasjon mot vassdrag

*pbl § 11-9, nr. 6*

Innenfor sonen skal kantvegetasjonen på hver side av vassdraget bevares i en avstand på 20 meter og minimum sikres i en avstand på 6 meter. Unntak er der annet er vist i reguleringsplaner vedtatt etter 2015.

Skånsom skjøtsel av kantsonen tillates, forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. Kommunen kan kreve en bredere sone der dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne enkeltrær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for jordbruksdrift.

### 1.10 Krav til teknisk infrastruktur

*pbl § 11-9, nr. 3*

Vei, vann, avløp, sløkkevann og overvann:

Til enhver tid gjeldende kommunal veinorm og VA-norm med vedlegg skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) i forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke bygget ut før nødvendige tekniske anlegg for infrastruktur og anlegg for vei, gang- og sykkelveg/fortau, vann inkl. sløkkevann og avløp er etablert eller sikret i henhold til gjeldende veinorm, VA-norm med vedlegg.

Ved etablering av boliger og annen bebyggelse inntil jernbanen skal sikkerhetsgjerde mot jernbanen etableres.

### 1.11 Miljøkvalitet

*pbl 11-9, nr. 6, pbl 11-9, nr.8*

#### Klimahensyn

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det

- legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
- sikres opparbeiding av infrastruktur som tilrettelegger for kollektiv, sykkel og gange
- sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading, bl.a. i sentrumsområder, i leilighetsbygg og ved bensinstasjoner
- planlegges for energiløsninger basert på fornybare energikilder
- utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassregnskap for reguleringsplaner:
  - som omfatter mer enn 10 daa
  - som medfører omdisponering av skog og myr
  - for større bygg- og anleggsprosjekter

- bygging av vei, bruer og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng,
- som omfatter transformasjonsområder, for å gi grunnlag for sammenligning av riving/nybygg og rehabilitering.

I byggesaker:

- Før det kan gis rammetillatelse i byggesaker kreves klimagassregnskap for nybygg og riving av bygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA.
- Netto klimagasseffekt av omdisponering av myr og skog skal beregnes. Disse skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOS klassifiseringsystem for AR5. Der klimagassberegninger kreves i byggesaksbehandlingen skal disse utarbeides iht. prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger.

*Retningslinje:*

*Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelige. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer. Dette gjelder også aggregater og kompressorer.*

*Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, energikilde, utslipp, materialvalg, ombruk, materialgjenvinning, avfallshåndtering, klimaregnskap, overvannshåndtering og massehåndtering m.m., samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.*

## 1.12 Forurensning

### 1.12.1 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

### 1.12.2 Grunnforurensning

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling.

### 1.12.3 Kunstgress

Ved etablering av nye og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal miljøvennlig alternativ til fyllmasse vurderes. Det skal sikres nødvendig areal for snøopplag og det skal etableres løsning for å samle opp og hindre spredning av fyllmasse.

### 1.12.4 Støy

*pbl § 11-9, nr.8*

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 tabell 2., eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak. Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivarettatt.

Reguleringsplaner skal sikre avbøtende tiltak iht. T-1442. Beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg, uteområder og naboområder.

### 1.12.5 Støy i regulerte områder

Ny støyutredning må foreligge når

- bruk av område/bygg kan medføre støy for omgivelsene
- det etableres en bruk som forulempes av støy fra omgivelsene

Disse punktene gjelder hvis støy ikke er utredet og ivaretatt tilstrekkelig i gjeldende reguleringsplan.

### 1.12.6 Støy i bygge- og anleggsfasen

Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om tillatelse til igangsetting.

### 1.12.7 Avvikssone sentrum

Følgende områder defineres som sentrumsområde iht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/21:

Nittedal sentrum:

- S1-S5 i Nittedal sentrum
- Feltene BKB\_1, P1 og OP5

Hagan:

- S6 Hagan sentrum

Dersom støynivået ved skjerming innenfor disse sonene reduseres til et nivå tilsvarende grenseverdiene for gul støyzone, kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres med følgende vilkår:

1. Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
2. Boenheter er gjennomgående og har en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade).
3. Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot rv. 4 og Nittedalsveien.
4. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side/eller alle boliger skal ha mulighet for et støysvakt soverom og oppholdsrom.
5. Støykrav til utendørs oppholdsareal og minste utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstillt. Konkretisering av krav til utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

### 1.12.8 Lysforurensning

*pbl § 11-9, nr.6*

Ved lyssetting skal mengden lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

### 1.12.9 Renovasjon

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det legges til rette for løsninger i reguleringsplaner i tråd med følgende tabell:

Antall boenheter	Innsamlingsløsning
0-10	Avfallsbeholdere på hjul (inntil 360 liter). Maks avstand fra kjørbare vei til avfallsbeholdere er 5 m.

	Bunntømte overflatecontainere Avfallsbrønner semi-undergrunn Avfallsbrønner undergrunn
10 eller flere boenheter	Avfallsbrønner semi-undergrunn Avfallsbrønner undergrunn Bunntømte overflatecontainere
By- og sentrumsutvikling	Avfallsbrønner semi-undergrunn Avfallsbrønner undergrunn Stasjonært avfallssug

Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. For alle renovasjonsløsninger er det krav om adkomst fra kjørbær vei med maks stigningsforhold på 1:10 og minimum 8 tonns akseltrykk. Alle veger, fellesplasser for renovasjon, andre løsninger for renovasjon og snuplasser, skal dimensjoneres for stor lastebil. Dimensjonering og utforming skal utføres i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift om renovasjon.

## 1.13 Masseforvaltning

pbl § 11-9, nr. 6

### 1.13.1 Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer følgende

- oversikt over håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- håndtering av infiserte og forurensede masser i henhold til tiltaksplan

Massebalanse skal søkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Masser behandles som «infisert» og håndtering skal skje i henhold til tiltaksplan for fremmede arter og planteskadegjørere. Det skal sikres avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen.

### 1.13.2 Masseoppfylling

Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av rene og naturlige masser. Deponering av inerte og forurensede masser tillates ikke der deponi ikke er avklart gjennom plan og det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

Det kreves dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. forurensningsloven. Håndtering av masser skal foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering, inkludert for bygge- og anleggsfasen.

Plankrav

Oppfylling med tilført masse på areal over 1 daa på dyrka, dyrkbar mark eller andre formål krever avklaring i reguleringsplan uavhengig av hensikt.

### 1.13.3 Snødeponering

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner. For å belyse om deponeringen av snø utgjør en fare for forurensning skal det foreligge en miljørisikovurdering. Det tillates ikke deponering av snø i vassdrag eller raviner. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Etablering av snødeponi krever reguleringsplan.

## 1.14 Naturverdier

*pbl 11-9, nr. 6*

### 1.14.1 Vannkvalitet

Alle vassdrag i kommunen skal på sikt ha vannkvalitet med god økologisk og kjemisk tilstand, og tilfredsstillende fastsatte miljømål. Brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold skal ivaretas.

I planarbeid og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst. Dette veies opp mot fastsatte miljømål til vannforekomsten.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

### 1.14.2 Grøntstruktur

*Retningslinje:*

*Forbindelseslinjer for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer i landskapet. Ved beplantning av uteareal og grønntstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.*

*Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.*

*Lukkede bekker bør søkes gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det derfor vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.*

### 1.14.3 Vern av naturkvaliteter

*Retningslinje:*

*Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivaretatt. Det skal gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i områder hvor kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og det er sannsynlig at det finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet. Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.*

### 1.14.4 Fremmede arter

Fremmede arter skal bekjempes. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal fremmede arter kartlegges og håndtering av masser skal foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer.

### 1.14.5 Myr og våtmarksområder

Nedbygging og inngrep i myr og våtmarksområder tillates ikke.

### 1.14.6 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan

*pbl § 11-9 nr. 8*

Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

### 1.14.7 Miljøoppfølging

Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

### 1.14.8 Hogst

I områder som er planlagt for utbygging skal hogst avklares i reguleringsplan.

*Retningslinjer:*

*Det tillates ikke hogst innenfor hekkeperioder, fra 1. mars til 31. juli.*

## 1.15 Stråling

*pbl § 11-9, nr.6*

### 1.15.1 Radon

I radonutsatte områder skal nødvendige sikringstiltak mot radonstråling gjennomføres før utbygging kan skje.

### 1.15.2 Elektromagnetiske felt

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt, jf. Statens strålevern.

## 1.16 Tilgjengelighet

*pbl § 11-9 nr.5*

I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn ved utforming.

Parker, turveier og uterom utformes i tråd med NS –11005:2011 «Universell utforming av uteområder». Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Parker, turveier og uterom skal i størst mulig grad sikres at de er allment tilgjengelige.

## 1.17 Estetikk og landskap

*pbl § 11-9 nr.6*

### Generelle bestemmelser

Lokale veiledere «Veileder for estetikk», «Veileder for utforming av utomhusarealer» og «Formingsveileder for Nittedal sentrum» skal legges til grunn.

1. FNs 17 bærekraftsmål utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Nittedalsamfunnet. Bygg- og anleggsbransjen står for store deler av verdens samlede klimagassutslipp. Det skal følgelig ved søknad om tiltak medfølge en redegjørelse knyttet til bærekraft i prosjektet. Det skal etterstrebtes å transformere bygningsmasse, heller enn å rive og etablere ny. Det skal videre etterstrebtes å demontere for ombruk, samt bruke gjenbrukte materialer der det er mulig.

2. Arkitektonisk utforming skal ha høy visuell kvalitet, være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og terrengprofil. Bebyggelsen skal ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
3. Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.
4. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske sider- både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.
5. For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) skal det ved søknad om rammetillatelse legges ved fysiske materialprøver for fasadekledning. Kommunen kan også anmode om bilder av materialprøver eller fysiske materialprøver ved andre tiltak enn nevnt over.
6. Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Kommunen fastsetter tidsperioden, den skal maksimalt være på 1 år
7. Støyskjermer (på flere enn to sider) som omkranser bygg tillates ikke. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming.
8. Støttmurer, lekeplasser, idrettsanlegg samt andre mindre/tilsvarende tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter og god materialbruk som er tilpasset funksjon, eksisterende bygningsmiljø og terreng.
9. Ved behov kan kommunen kreve supplert dokumentasjon i form av renderinger, materialprøver, 3D-modell mv.
10. Terrasser, balkonger, skilt, støyskjermer, støttmurer og andre mindre/tilsvarende tiltak skal ha tilpassede farger og materialbruk i forhold til eksisterende bygg/anlegg/område.
11. For småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse regnes takterrasse som etasje i full høyde.

*Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:*

*Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være ett av elementene. I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.*

## 1.18 Jord- og skogbruk

*pbl 11-9, nr. 6*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører driftsveger for jord- og skogbruksområder skal det tas hensyn til nødvendig bredde og svingradius for jord og skogbruksmaskiner.

Ved utbygging på arealer klassifisert som dyrka eller dyrkbar mark skal det sikres i reguleringsplan at jordressursene tas vare på i tråd med [veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker 2019](#)

## 1.19 Kulturminner og kulturverdier

*pbl § 11-9 nr. 7*

### 1.19.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye bygninger skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må det påregnes arkeologiske utgravninger

### 1.19.2 Karakterfastsettelse av kulturminner

Karakterfastsettelsen etter kulturminnevurderingen er gjort i tråd med et registrerings- og vurderingssystem som har avklart objekters verneverdi. Lenke til verdivurderingsskjema med oversikt over verneverdige objekter kan leses her: <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/kultur-og-fritid/kulturminner/>

### 1.19.3 Bebyggelse og anlegg med kartlagt verneverdi-høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi (kulturminnevurdering med kode S og H) skal bevares i tråd med til enhver tid gjeldende kulturminneplan.

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygninger kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

### 1.19.4 Bebyggelse og anlegg med kartlagt middels og lav verneverdi

Ved søknad om riving av et kulturminne (kulturminnevurdering med kode M og L) eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering. Vurderingen skal som et minimum vurdere verneverdien av kulturminnet i seg selv, kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i og konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

### 1.19.5 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, men ikke avklart verneverdi

Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnevurdering av bygningen/anleggets verneverdi.

## 1.20 Samfunnssikkerhet

### 1.20.1 Flom i plan- og byggesaker

*pbl § 11-9, nr.8, pbl § 28-1 jfr. pbl § 3-1 bokstav h*

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon for tilstrekkelig sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas.

NVEs veiledere legges til grunn:

- [NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker](#)
- Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» og 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar revidert 22.05.2014» og med rettledning 1. og 2: [NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar \(rev. 22. mai 2014\)](#)



Det skal gjennomføres flomberegninger med flomlinjeberegninger for berørte bekker og kulverter, både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med klimapåslag, inklusiv erosjonsfare. Flom må dokumenteres for områder/byggetomter som er berørt av flomsone, aktsomhetssoner eller ligger nærmere enn 20 m fra bekker/kulverter.

Det tillates ikke tiltak, inkludert flomsikringstiltak i eller langs vassdrag, som kan forverre flomsituasjon for omgivelsene. Lukking av elver og bekker samt utfylling i elver og bekker er ikke tillatt. Åpning og restaurering av lukkede bekker skal vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal bekker og faresoner reguleres på plankart.

## 1.20.2 Stabilitet i grunn i plan- og byggesaker

*pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8*

For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, skal det utøves varsomhet og geoteknisk stabilitet må ivaretas.

[NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og gjennomføring av byggetiltak. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

## 1.20.3 Klimatilpasning og overvann i plan- og byggesaker

*pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8*

1. Det skal sikres areal til håndtering av overvann tilpasset klimaendringer, både i byggesaker og reguleringsplaner. Håndtering skal bygge på tilstrekkelig kunnskap.
2. Overvann skal håndteres med robuste systemer som kan tåle klimaendringer og økt utbygging. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. Flomveier, overvannsystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene.
3. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
4. Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke medfører skader på miljø, vassdrag, bygninger og anlegg og tilstøtende områder oppstrøms og nedstrøms. Belastning til kommunalnett og vassdrag skal ikke økes som følge av utbygging.
5. Vann skal brukes som en ressurs, et positivt landskapselement, til rekreasjon og styrking av biologisk mangfold. Vannets naturlige funksjon i kretsløpet skal ivaretas. Overvann skal håndteres på helhetlig måte og i størst mulig grad være åpen, naturbasert, lokal og legge til rette for flerfunksjonelle løsninger. Naturbaserte løsninger og naturens selvrensningsevne skal legges til grunn. Forurenset overvann må renses før påslipp til vassdrag og dette må sikres gjennom reguleringsplan.
6. Til enhver tid gjeldende VA-norm med vedlegg og NVE sin veileder 4/2022 for overvann, skal legges til grunn for håndtering av overvann og vurdering av erosjon. Prinsipper om lokal håndtering av overvann legges til grunn.
7. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag, dette skal integreres i overvannsplan. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig nett.
8. Det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg. Eierforhold skal avklares. Overvann ansvarsbelegges. For anlegg med planter kan det kreves vekstsesong før anlegg tas i bruk.
9. Grønne tak, forsengkninger, permeable flater o.l. som inngår i godkjent overvannshåndtering, skal ikke endres uten at dette kompenseres med andre dokumenterte løsninger.
10. For reguleringsområder/-planer skal det utarbeides en Vann- avløp- og overvannsrammeplan (VAO-rammeplan) som skal godkjennes av VA-ansvarlig før reguleringsplanen for plan kan

førstegangsbehandles. Plan skal vise sammenheng med overordnet nivå og flomveier. Arealer for håndtering av overvann i alle trinn av overvannshåndteringen skal sikres i plan med hensynssoner, nødvendige formål/soner, bestemmelser og nødvendige rekkefølgebestemmelser. Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfase skal inngå i plan.

#### 1.20.4 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap for brann

*pbl § 11-9 nr 3, 8*

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper skal være iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper:

[Bedrift/byggsak | Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS \(nrbr.no\)](#)

NRBR klarer ikke innsatstiden med høyderedskap (stigebil/lift) i hele Nittedal. Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høyderedskap benyttes, er det en forutsetning at det innhentes dokumentasjon på at innsatstiden er i henhold til gjeldende regelverk for aktuell adresse/bygg.

Ved regulering av områder skal reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til nye boligområder og næringsområder sikres i plan. Ved regulering skal det foreligge en VAO rammeplan inkludert slokkevann iht. gjeldende VA norm med vedlegg og til enhver tid gjeldende Vei norm. Utomhusplan skal viser tilrettelegging for brannvesenet. Ved etappevis utbygging kreves midlertidig utomhusplan.

#### 1.20.5 Forbud mot hyblifisering

*pbl. § 11-9 nr. 5*

Av hensyn til kapasitet på infrastruktur, parkeringsbehov og sikring av tilstrekkelige gode utearealer for boliger, kan kommunen nekte oppdeling av boligbebyggelse eller annen bebyggelse til hybler der dette ikke er tillatt gjennom reguleringsplan etter pbl § 12-7 nr. 2.

### 1.21 Hensynssoner

#### 1.21.1 Hensynssoner natur

##### 1. Hensynssone eksisterende naturverdier H 720\_1 Amfibiedam Holumskog

*pbl § 11-8 bokstav c*

*Retningslinje: Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade naturverdiene.*

##### 2. Hensynssone eksisterende naturreservater

Hensynssone H720\_2 Slattumsrøa, H720\_3 Lillomarka, H720\_4 Glitreliia, H720\_5 Karlshaug, H720\_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720\_7 Ravndalen, H720\_8 Rundkollen, H720\_9 Slåttmyra, H720\_10 Orrhanemyra, H720\_11 Pipra og Storrsjøhøgda

Områdene er båndlagt iht. vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

##### 3. Hensynssone H735\_1 Markaområder

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven).

#### 1.21.2 Hensynssoner for fare

*pbl § 11-8, bokstav a*

##### 1. Hensynssone faresone kvikkleire H310\_1

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVE sin Veileder Sikkerhet mot kvikkleire 1/2019 revidert desember 2020 følges.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres. Fagkyndig ekspertise må innhentes før det gjennomføres grunnundersøkelser.

### **2. Hensynssone flomfare Nitelva H320\_1**

Sonen omfatter flomsone for 200-års retur for Nitelva basert på flomkartlegging foretatt av NVE i 2017 (med klimafaktor 1,2). Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (iht. PBL § 20-1) settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. NVE sin veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011.

### **3. Hensynssone aktsomhet flomfare Ørfiskebekken, og mindre bekker H 320\_2**

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom iht. veileder for NVE sin veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011. Flomsituasjonen områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak.

### **4. Hensynssone flomfare Glanerudbekken H 320\_4**

Sonen omfatter kartlagt faresone flom langs bekken med gjentaksintervall 200 års flom inkl klimafaktor. Det tillates ikke tiltak etter PBL innenfor sonen før det foreligger en helhetlig utredning av flomsikring og konsekvenser for områder oppstrøms, rundt og nedstrøms.

### **5. Hensynssone aktsomhet overvann Rotnes H 320\_5**

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone for områder som kan bli utsatt for overvannsflom og flomveier på Rotnes.

Alle tiltak innenfor sonen er søknadspliktige. Det må dokumenteres at tiltaket:

- ikke påvirkes negativt av overvannsflom
- at tiltaket ikke påvirker flomveien negativt

Dokumentasjonen må vise terrengforhold med kart og høydekoter, vise planlagt tiltak og planlagt terreng, og vise hvordan flomveier før og etter utbygging. Dokumentasjonen må utarbeides av fagkyndig.

### **6. Hensynssone mindre bekker og vassdrag H 320\_3 i tettbebyggelse**

Hensynssonen dekker mindre bekker, vassdrag og flomvannsbekker i og nedstrøms byggesoner. Nødvendige tiltak for erosjonssikring av flomvei kan tillates etter søknad. Tiltak skal ikke forverre flomsituasjonen. Vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes for å hindre erosjon, og områder der vegetasjon er fjernet skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

### **7. Hensynssone høyspennings luftanlegg, H370\_1 og H370\_2**

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonen for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbudssone og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Høyspenningsanlegget skaper elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

## **8. Sikringssone drikkevannskilde H110 Ørfiske og Bergstjern**

Sonen omfatter sikringssone for drikkevannskilder. Innenfor sonen skal påvirkning på drikkevannskvalitet hensyntas.

### **1.21.3 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner hensynssone H910**

*pbl § 11-8, bokstav f*

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt vedtatte reguleringsplaner, der ikke annet er angitt i kap. 1.4 og kap. 1.5. Sonen er vist på vedlagte juridisk bindende **Temakart – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde**.

## **1.22 Rekkefølgebestemmelser**

*pbl § 11-9. nr. 4*

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafiksikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til den til enhver tid gjeldende Veinorm, VA-norm og gjeldende planer.

Turveier, grøntstruktur, fellesområder, lekeområder, andre uteområder og parkeringsområder skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Skoler, barnehager, kommunikasjonsstilbud og helse- og sosialtjenester skal etableres eller sikres med tilstrekkelig kapasitet.

### **1.22.1 Nittedal sentrum – Områdeplan**

*pbl § 11-8, bokstav e*

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anlegg, offentlig og privat tjenesteyting, tursti langs Nitelva, parkering, samferdsel og grøntstruktur. Unntak er fremtidig sentrumskjerne øst for dagens rv4. Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplan.

### **1.22.2 Arealer sør for Svartkruttveien og rekkefølge ift. sentrum**

Utbygging av boliger på arealer sør for Svartkruttveien BKB\_1 kan ikke igangsettes før boligpotensialet S5 er realisert.

### **1.22.3 «Sentrumskjernen»**

Utbygging innenfor sentrumskjernen felt S1-S3 kan ikke igangsettes før S5 er realisert og ikke før Rv 4 er omlagt iht. kommunedelplan for rv 4, vedtatt 2015.

Eksisterende rundkjøring Svartkruttveien rv. 4 ved rådhuset kan ikke fjernes før omlegging av rv. 4 er realisert.

## 2 Arealer for bebyggelse og anlegg PBL § 11-9

### 2.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

*pbl § 11-10 nr 5*

#### 2.1.1 Parkering

Parkering skal fortrinnsvis etableres innendørs, i kjeller eller i parkeringshus. Ved regulering skal sambruk og felles bruk av parkeringsplasser vurderes i størst mulig grad.

Ved etablering av parkering i fellesanlegg skal minimum 10 % av p-plasser være utformet for bevegelsehemmede. Disse skal plasseres sentralt på området til boligene eller andre funksjoner de betjener.

Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenheter til gjesteparkering. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal avsettes plass til bildeling og antall tilpasses ved regulering. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m<sup>2</sup> pr. bil, garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m<sup>2</sup>.

Parkeringsdekning til de enkelte formålene er angitt under de enkelte formålene. Ytterligere parkeringsbestemmelser enn det som er angitt til det enkelte formål kan fastsettes av kommunen ved regulering.

Ved regulering skal alle parkeringsplasser være klargjort for etablering av ladepunkt for ladbare motorkjøretøyer. Nærmere krav til etablering spesifiseres for hvert formål. Lading av ladbare motorvogner skal være Mode 3, type 2.

#### 2.1.2 Krav til fellesarealer

Ved regulering av områder som inneholder boliger skal det etableres gode uteoppholdsareal, lekeplasser og parkarealer for å legge til rette for integrering, fellesskap og deltakelse. Arealene skal gi en merverdi for området og utformingskrav skal bidra til at nye prosjekter gir området et løft både estetisk og funksjonelt. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig, og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende områder.

Arealene skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området. Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke- og fellesarealer.

Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer med lett og naturlig adkomst fra den enkelte bolig. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk. Detaljer fastsettes ved reguleringsplan. Formingsveilederen for nye Nittedal sentrum skal legges til grunn.

Privat eksklusivt parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal, renovasjon, snølagringsarealer og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer. Arealer skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealer som ligger innenfor gul støysone kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal etableres nærlekeplass for mindre barn med maks avstand 50 m fra den enkelte bolig. Strøkslekeplass eller områdelekeplass for litt større barn/ungdom skal etableres eller være tilgjengelig innen 100 m fra boligene. Større lekeplasser bør etableres eller være tilgjengelig innen en radius på 500 m fra boligene. Måles horisontalt.

Utstyr:

Leke- og fellesområder på lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå.

### 2.1.3 Sol og skygge

*pbl § 11-10 nr. 2*

For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

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. Føringene gjelder både for oppføring av ny bebyggelse og for tilpasning i eksisterende byggesone.

### 2.1.4 Boligtyper og boligsammensetninger

Det skal legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser både på det enkelte boområde, lokalmiljøet og i kommunen totalt sett.

Det skal sikres arealer til tjenestebaser i boligprosjekter i henhold til [Boligtypeprogram for Nittedal kommune 2020-2025](#) for å muliggjøre bygging av boliger med tjenestebehov. Det skal ved boligprosjekter legges vekt på en differensiert sammensetning av boligtyper (universell) på det enkelte boområde med ulik størrelse på boenhetene og varierte boligtyper.

I reguleringsplaner som legger til rette for boligbebyggelse kan kommunen kreve at det i plan avklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.

Ved regulering av boligbebyggelse skal krav til andel av kommunalt disponerte boliger og boliger med tjenestefunksjon utformes i tråd med til enhver tid gjeldende boligtypeprogram for Nittedal kommune. Boligene skal integreres i den ordinære boligbebyggelsen.

### 2.1.5 Grønnstruktur og tilgang til friluftsområder

Ved regulering, områdeplaner og detaljreguleringsplaner, skal eksisterende og behov for ny sammenhengende blå- og grønnstruktur og stier sikres med formål. Grønnstruktur skal etableres som nettverk av tydelige og attraktive aktivitetsakser mellom sentrum, boområder og marka. Bredde må tilpasses sted og funksjon. Boligområder skal sikres tilgang til større grøntområder/rekreasjonsområder.

### 2.1.6 Buffersoner eller skjermingstiltak

Ved regulering av formål for utbygging skal det sikres nødvendige buffersoner eller andre grep som minimerer eventuelle konflikter med annen arealbruk. Sonen eller grepene må være tilstrekkelige for å kunne fungere som skjerming eller tydeliggjøre ulik bruk, av hensyn til bl.a. støy eller ulik bruk.

Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord og produktiv skog skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minimum 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med naturlige stedegne busker og trær.

### 2.1.7 Midlertidige rigg- og anleggsområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal sikres i reguleringsplan. Arealet skal tilbakeføres eller istandsettes i henhold til den enhver tid gjeldende regulering, til opprinnelig bruk eller planlagt bruk.

### 2.1.8 Tettstedsutvikling

Tettsteder skal utvikles som gode nærmiljøer med trafikksikre løsninger og god sosial infrastruktur. Utvikling av tjenester, fritids- og handelstilbud skal tilpasses tettstedsnivå. Utbygging skal kunne gi en dokumentert merverdi for stedet.

Områdeplaner skal ivareta:

- krav til etablering og oppgradering av nødvendig teknisk infrastruktur for bl.a. vann, avløp og vei iht. gjeldende normer
- arealer for tilrettelegging for gang- og sykkelveger, stier og kollektivnett med plass for busstopp og snuplasser
- nødvendige arealer for tjenester og service
- rammer for ny bebyggelse, hvor det kan fortettes og type bebyggelse
- hvordan og hvor overvann og flom skal håndteres
- arealer for sammenhengende grønnstruktur
- ivaretagelse av kulturmiljøer og andre kulturminner i byggesonen

Ved regulering skal arealer for langsiktig bruk og utvikling legges til grunn. Det innebærer å sikre arealer til ulik overordnet struktur som tillater fremtidig videreutvikling og utvidelser av byggeområde. Overordnet blå/grønn og grå struktur skal sees i sammenheng med bruk av arealer og overflater og løses på en god måte. Sambruk av arealer vektlegges. Kapasitet og løsning skal utredes ved regulering.

Vegadkomst

Adkomstveger/adkomster som er felles for flere eiendommer eller flere boenheter skal reguleres som samferdsel.

## 2.2 Arealformål bolig

*pbl § 11-9, nr. 5*

Parkering boliger:

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse:

Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i 1 etasje, inntil 50 m<sup>2</sup> BYA uten rom for varig opphold. Det skal i tillegg avsettes 1 parkeringsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom). Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For konsentrert småhusbebyggelse:

Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje uten rom for varig opphold. Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For blokkbebyggelse og bygg med leiligheter:

Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil. Det kan avklares nærmere differensiering av parkeringsplassene i reguleringsplan. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

Tillatt bebygd areal (%-BYA):

Boligtype	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger)	inntil 25 %
Konsentrert småhusbebyggelse	inntil 40 %.
Konsentrert boligbebyggelse	inntil 40 %.

Endelig BYA fastsettes gjennom reguleringsplan. For enkelte områder kan lavere %- BYA være aktuelt. %-BYA beregnes iht. beregningsreglene i [Veileder Grad av utnyttning H-2300](#).

Minsteuteoppholdsareal - MUA:

(Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen)

Boligtype	MUA
Eneboliger	200 m <sup>2</sup>
Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom)	25 m <sup>2</sup>
Tomannsboliger	150 m <sup>2</sup>
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m <sup>2</sup>
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med 3 rom eller mer	150 m <sup>2</sup>
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med mindre enn 3 rom	100 m <sup>2</sup>

**Høyder:**

Eksakte høyder og etasjer for boligbebyggelse fastsettes i regulering og tilpasses omgivelser, landskap og omgivelser. Alle høyder måles fra eksisterende terreng. Maks høyde på fasader skal angis fra eksisterende terreng.

**Minimum tomtestørrelse for frittliggende boligbebyggelse:**

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 kvm netto tomt og for tomannsboliger 400 kvm netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling og ved seksjonering.

## 2.2.1 Nye fremtidige boligområder

**Kjul**

I områdene B18, B19, B19 utvidelse (Kjul sør) B21, B22 og B23 tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. I uregulerte områder avsatt som eksisterende småhusbebyggelse på Kjul tillates ikke nye boliger. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge til enhver tid gjeldende VA-norm og veinorm for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan.



**B19 utvidelse (Kjul sør i kommunestyrets vedtak sak 115/22):**

Arealet må inngå i utarbeidelse av reguleringsplan for øvrige del av B19 før det kan gis tillatelse til tiltak etter formålet. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge til enhver tid gjeldende VA-norm og veinorm for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan. Det må reguleres egnet adkomst.

Rekkefølgekrav: B19 Kjul utvidet del tillates ikke bygget før BKB\_5 Kjul handel er realisert i tråd med kommuneplan.

**Markerud B15**

Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Av byggesonen reguleres en buffersone på minimum 10 m eller tilsvarende mot Markerud gård (jmf. fredningsvedtaket).

**Solli**

På eiendommen 15/240 tillates småhusbebyggelse. Detaljer avklares ved regulering.

**B 24 Rudstein**

Det tillates maks 9 boenheter med tilhørende garasjer uten varig opphold. Det må utarbeides reguleringsplan for området før det kan gis tillatelse til tiltak i tråd med formålet.

## 2.3 Kombinert formål bebyggelse og anlegg

*pbl § 11-9*

**BKB\_1 Svartkruttveien sør**

For området BKB\_1 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse, boliger. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

**BKB\_2 Glitre**

Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.

**BKB\_5 Kjul handel**

Det tillates forretning, næringsvirksomhet og boliger begrenset til 4 boenheter. Det settes krav om opparbeidning av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Flom må utredes, det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene.

**BKB\_4 Svartkruttveien Kruttverket**

Arealet tillates brukt til bolig med offentlig- og private tjenesteyting.

**BKB\_5 Brådalstubben**

Arealet tillates brukt til næringsvirksomhet og forretning med plasskrevende varer. Løsning for parkering og parkeringsdekning må løses i reguleringsplan. Regulering må tilpasses reguleringsplan for gang- og sykkelvei for Brådalsstubben, planID 185.

## 2.4 Sentrumsformål

*pbl §§ 11-9 nr. 3, 5,6 og 11-10 nr. 2*

### 2.4.1 Felles bestemmelser

I feltene tillates kontorer, forretninger, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, næringsformål, veganlegg, parkering, grønnstruktur, blå/grønnstruktur, byrom, parkområder og nødvendige uteoppholdsarealer. Det skal etableres en variasjon av

boligtyper og boligstørrelser, tilpasset ulike grupper. Det skal sikres tverrforbindelse gjennom området.

**Parkering i sentrum:**

Parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelsehemmede og korttidsparkering der dette er skiltet.

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. leilighet.

**Parkering for forretninger, servicetilbud og kontor:**

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelsehemmede. Det skal settes av 1,5 sykkelparkeringsplass under tak pr. 50 kvm BRA.

**Renovasjon sentrum:**

Alle veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift om renovasjon. Se fellesbestemmelser om renovasjon.

**Estetikk sentrum:**

1. Bebyggelsen skal ha en helhetlig volumoppbygging som på en god måte samspiller med og understreker gate- og byrommene. Det skal være fokus på den menneskelige skalaen.
2. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare og attraktive offentlige rom og fellesarealer. Uterom og fellesarealer skal være godt egnet som sosial møteplass for alle brukergrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
3. Byrom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bebyggelse, kollektivholdeplasser og eksisterende terreng. Bystruktur skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende.
4. Der byggets innhold tilsier det, skal det tilstrebes åpne fasader i 1. etasje i bebyggelse som grenser mot offentlige gate- og byrom. Med åpne fasader menes at det oppleves inviterende, for eksempel transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.
5. Materialvalg skal legges frem i fysiske prøver og skal godkjennes av kommunen.
6. Formingsveilederen for Nittedal kommune skal i sin helhet legges til grunn ved utvikling av sentrum, samt sentrumsnære områder. Kommunen kan videre bestemme at veilederen også skal følges i andre områder i kommunen.
7. Som en del av reguleringsarbeidet for sentrum skal det utarbeides et kvalitetsprogram for utforming, estetikk og miljø- og energikrav. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

## 2.4.2 Mokollen/Rådhuskvartalet S5

Sentrum skal romme sentrumsfunksjoner som handels- og næringsarealer, arealer til offentlige og private tjenester, helsehus, boliger, skole, barnehage, blågrønn struktur, offentlige møteplasser og trygge og attraktive gangforbindelser. Kommunale bygg og anlegg skal bygges med fleksible løsninger som gir muligheter for flerbruk.

For området S5 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse og boligtyper. Det skal utarbeides kvalitetsprogram som en del av områdeplan. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

Bebyggelsen, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park

skal utformes i tråd med formingsveileder og «Norske arkitektkonkurranser nr. 493 – 2018-Parallelloppdrag Nye Nittedal sentrum 2017».

Det kan etableres parkeringshus under Mokollen. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.

### 2.4.3 Nittedal sentrum S1-S3

Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

### 2.4.4 Hagan sentrum S6 (utvidet)

Dersom området detaljreguleres før områdeplan for Hagan-Li foreligger, må det utarbeides en helhetlig VAO rammeplan og en helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken. Åpning av Vannspeil eller åpning av del av bekken som grunnlag for opplevelse, naturverdier og flomhåndtering skal tilstrebes. Offentlig vegsystem på området med kryss Likollen, Snarefjellet og adkomstveg mot Hellinga, skal reguleres og opparbeides. Området skal utvikles til et attraktivt sentrum med attraktive møteplasser og bebyggelse tilpasset omgivelsene i form og volum.

Retningsgivende høyder er maks 4-5 etg. Parkering skal i hovedsak skje innomhus. Det tillates ikke parkering i 1 etg. i byggene. MUA = 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Det skal reguleres og opparbeides ett attraktivt oppholdsareal på bakkenivå for variert aktivitet og opphold.

## 2.5 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

*pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr. 2*

### 2.5.1 Generelt skoler/barnehager

Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafikksikker adkomst til nærturområder/nærskog. Lokal veileder for utforming av utomhus-arealer skal legges til grunn.

Fellesarealene på skolen/barnehagen skal utvikles med naturlige landskapselementer og konstruerte elementer som kan stimulere til varierte aktiviteter. Det skal legges til rette for sambruk av inn- og utfartsparkering og skoleparkering der dette er mulig.

Bestemmelsene gjelder der ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

#### **Parkering skoler:**

Det skal avsettes maks 7 parkeringsplasser pr. 10 årsverk for skolebygg.

Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.

Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes sykkelparkering og sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev fra og med 3. klasse og oppover, min 60 % av plassene skal være under tak/halvtak.

#### **Parkering barnehager:**

Rotnesområdet: Maks 1,0 parkeringsplass pr. ansatt.

For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 parkeringsplass pr. ansatt.  
Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.  
Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering og sykkelparkering under tak.

#### **Uteareal barnehager**

Krav til inne-areal for barnehager er 4 m<sup>2</sup> netto leke- og oppholdsarealer pr. barn for barn over 3 år og 1/3 mer pr. barn under 3 år. Krav til uteareal for barnehager er 24 m<sup>2</sup> netto leke- og oppholdsarealer pr barn.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk og sambruk, aktivitet og allsidig lek, både for større grupper og individuelt. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.

Offentlige barnehagers og skolers uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligens uteoppholdsareal.

#### **Ny Tøyen barnehage – BOP3 (MS-senteret):**

Minste avstand mellom ytterste fase på høyspentlinjen og avgrensingen for lekearealer (gjerde) skal være 6 meter. Endelig avgrensning mellom BOP3 og eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting og tilpasning til arealbehov og løsninger fastsettes i reguleringsplan. Foreløpig planlagt vegadkomst er fra Gamleveien. Tilpasning til behov og løsninger må avklares i reguleringsplan.

#### **Rotnes BOP2:**

Ved utforming av bebyggelse og terrengarbeider skal tilpasning til kulturlandskapet vektlegges.

## **2.5.2 Andre områder for offentlig og privat tjenesteyting**

#### **Møbellåven tomta OP6:**

Det tillates etablert bygg og anlegg for brannstasjon, kommunalteknisk virksomhet og kontorer for andre offentlige tjenester.

Ved regulering skal støy utredes iht. retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021. Impulsstøy skal utredes og hensyntas ved støytiltak.

Eksisterende SEFRAK-registrert bygg med bygningsnr. 51087671 skal verdi-kartlegges. Flom fra Kjulsbekken må utredes av hensyn til adkomst.

#### **Svartkruttveien/sentrum OP5:**

Området tillates bygget ut med offentlig og privat tjenesteyting. Området tillates realisert i tråd med avgrensning av grønn grense.

#### **Kirkeby skole:**

Bygningen kan rives.

## **2.6 Idrettsformål**

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

### 2.6.1 Parkering idrettsanlegg

Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser, detaljer fastsettes i reguleringsplan. Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak, detaljer fastsettes i reguleringsplan.

### 2.6.2 Idrett i Varingskollen

Det skal utarbeides områdeplan for eksisterende områder og BIA 3 og BIA 5. Ved regulering av området skal det blant annet tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverdier i området.

## 2.7 Områder avsatt til næringsvirksomhet

### Eksisterende områder på Skytta:

Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

- U hensiktsmessige arealer kan tillates transformert og regulert til ulike næringsvirksomheter som småindustri, eller kombinasjon av lager og kontor. Det skal legges til rette for flerfunksjonalitet og samlokalisering
- Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og omregulering men vil ikke være til hinder for utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplaner gjelder inntil ny plan er vedtatt.

### N1 Mølleparken:

Bebyggelsen i N1 (↔) skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.

### N2 Berget og Glømmi:

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

### N3 og N4 Sør for Svartkruttveien langs rv.4:

Eksisterende næringsområde. Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering. Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom.

### Område for næring N10 Gnisten-eiendommen:

Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt.

### N13 Strøm:

Området tillates bruk til lager.

### N14 Rotnes bruk nord:

Innenfor området tillates næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø på Rotnes bruk og Mølleparken med bygningsstruktur, fargevalg og utforming.

### N16 Haug

Området skal detaljreguleres. før det kan gis byggetillatelse. Reguleringsplanen skal avklare hvilke type virksomhet som kan tillates på eiendommen.

## 3 Samferdsel

### 3.1 Fellesbestemmelser

*pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5*

Ved reguleringsplaner skal det komme frem om veganlegg er detaljvklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 4-3 a.

### 3.2 Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet iht. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i områdereguleringsplan.

### 3.3 Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum

Ved omlegging av rv. 4 skal dagens rv. 4 veg V1 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset dimensjoneres i vegklasse S6 jfr. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i reguleringsplan. Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

## 4 Grønnstruktur

### 4.1 Generelt

*pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2*

Områdene omfatter generell grønnstruktur, turdrag og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier opparbeides med 1,5 meters bredde og gruses. Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om krav til utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

#### **For områder langs vassdrag gjelder spesielt:**

Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Skjøtsel av vegetasjon/skog i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak tillates.

#### **Grønnstruktur langs Ørfiskebekken og Nitelva i Nittedal sentrum:**

Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningpunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan.

#### **Friområde Hermannspytten:**

«Hermannspytten» skal benyttes til nærfriluftsområde, badeplass. Det skal etableres en universelt utformet gangbro over Ørfiskebekken i nord. Grusede stier kan opparbeides. Det skal tilrettelegges med benker, søppelkasser og sykkelstativ. Eksisterende badeplass tillates utvidet. Fiskeplass kan etableres ved bro mot nord. Det kan innpasses lekeplass, hinderløype, skogsløype mm. Det tillates

etablering av grillplass og toalett. Vegetasjonen i området skal skjøttes. Utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan.

## 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 5.1 Områder BV i Nittedal sentrum

*pbl §§ 11-9 nr.5 og 11-11*

I området kan det etableres gangbroer. Detaljering og utforming gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for sentrum.

## 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

### 6.1 Tiltak i LNF-områder

*pbl 11-11, nr.1*

Bruk av arealer, bygg og anlegg og tillatelse til tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder er gitt i pbl § 11-7, nr. 5.

I LNF-områder er det tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk eller skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder Garden som ressurs H-2401.

Oppføring av ny boligbebyggelse/nye boenheter er ikke tillatt, det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Oppføring av og utvidelse av fritidsbebyggelse, samt fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

#### 6.1.1 Unntak for godkjente boliger i LNF-områder

Det kan tillates garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m<sup>2</sup>, bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %. Maks tillatt BRA på samme eiendom er 350 m<sup>2</sup>.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger og tiltak ifb. kommunaltekniske anlegg for det enkelte bolighus og for stedbunden næring. Tilfredsstillende krav til sikkerhet iht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

### 6.2 LNF-områder for spredt boligbebyggelse

*pbl § 11-11, nr.2*

### 6.2.1 LSB1 Brannfjell og LSB2 Kirkebylia

Innenfor sone LSB1 tillates inntil 39 fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

Innenfor sone LSB2 tillates fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

#### **Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av boligbebyggelse:**

Bruksendring til boligformål og oppføring av ny boligbebyggelse som erstatning for eksisterende hytter kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før offentlig vann og avløp foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veglag. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift i tillegg til og kommuneplanens bestemmelser kap. 1.

#### **Rammer for utnytting av eiendom i sonene**

Maks BRA for hver tomt er 250 m<sup>2</sup>, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m<sup>2</sup> inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940. Mønehøyde skal ikke overskride 7 m.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr. boenhet. Det kan oppføres 1 garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m<sup>2</sup> pr. bil, garasje for 1 bil skal minimum beregnes til 18 m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke sekundær boenhet. Det tillates 1 boenhet pr. eiendom.

Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 200 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.

Av hensyn til tilrettelegging for redning og slokking kan avstand fra boliger til kjørbare atkomst for mannskapsbil og tankbil være maks 50 meter. Det vises for øvrig til Nedre Romerike brann- og rednings retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Ved oppføring av, eller bruksendring til, boligbebyggelse på LSB1 langs jernbanen må det etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen.

### 6.2.2 Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan. Planen må være godkjent av Bane NOR og rett vegmyndighet.

### 6.2.3 Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole

Innenfor sone LSB3 (gbnr. 37/2 og 37/5) tillates tidligere barnehage/skolebebyggelse omgjort til bolig i henhold til punktene nedenfor:

- Eksisterende barnehage/skolebygning på gbnr. 37/2 tillates omdisponert til bolig med maks 2 boenheter.
- Eksisterende bygning på gbnr. 37/5 tillates omdisponert til bolig, maks 2 boenheter.



- Fradeling av tomt og oppføring av ny boligbebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.
- Bygningenes eksteriør skal ikke endres i nevneverdig grad ved omgjøring.
- Det tillates oppført garasjer på inntil 50 kvm pr. boenhet.
- Garasjer, hekker og annen beplantning skal plasseres slik at opplevelsen av sammenhengen mellom bebyggelsen hensyntas.

#### 6.2.4 LS4 Fortet naturbarnehage

Innenfor sone LSB4, sone for spredt boligbebyggelse, tillates eksisterende bygg- og anlegg brukt til barnehage.

#### 6.2.5 LS5 1880-bygget Hagen skole

Eksisterende bygg «1880-bygget» tillates brukt til boligformål. Det tillates kun 1 boenhet og det tillates ikke hybler. Bygningenes eksteriør skal ikke endres vesentlig ved omgjøring. Det tillates oppført 1 garasje i 1 etasje på inntil 70 kvm BYA, uten rom for varig opphold. Ved plassering av garasje skal eksisterende bygg hensyntas og utforming skal tilpasses SEFRAK-byggenes i bygningsstil, takutforming, materialbruk og farger. Det tillates garasjeplasser/parkeringsplasser for maks 2 biler.

#### 6.2.6 LS6 Tidligere SFO-bygg ved Kirkeby skole

Tidligere SFO-bygg tillates brukt til boligformål. Det tillates maks 3 boenheter og det tillates ikke hybler. Bygningens eksteriør skal ikke endres i vesentlig grad ved omgjøring til bolig.

Utforming av eventuelle garasjer skal samsvare med byggets bygningsstil. Det tillates garasje/parkeringsplasser for maks 2 biler pr. boenhet. Det tillates oppført garasjer i 1 etasje på inntil 50 kvm BYA pr. boenhet. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje.

#### 6.2.7 LS8 Burås gbnr. 43/109, 43/107

Det tillates en ny boenhet på hver av eiendommene 43/109 og 43/107. Det tillates ikke hybler. Det tillates en garasje på hver av eiendommene, med maks en etasje og uten rom for varig opphold. Ny boligbebyggelse må tilpasses eksisterende bolighus i høyde og volum. Ny bebyggelse må hensynta kulturmiljø og eksisterende tunstruktur.

Hver boenhet skal ha min 200 kvm MUA i tilknytning til hvert bolighus. Areal som er smalere enn 2 m, . brukes til adkomst eller søppelhåndtering kan ikke innregnes i MUA.

### 6.3 LNF-områder med spredt næringsbebyggelse

#### 6.3.1 LS7 Ramstad store ridehall

Det tillates oppføring av ridehall. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket. Plassering av ridehall og endelig avgrensning avklares i reguleringsplan. Utforming og plassering av hallen må på best mulig måte ivareta hensyn til dyrka mark, siktlinjer og landskaps- og fjernvirkning.

## 7 Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570\_1-12

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

### 7.1 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_1 Hakadal værk

- Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves i landskapet. Herunder særlig; storgårdsmiljøet, snekkerverkstedet, dammen, elva, kraftverkene, teglverksbygningene, den gamle skolen på Nes og husmannsplassene.
- Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.
- Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas, herunder siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals værk.
- Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.
- Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig.
- Arbeiderboligene langs Holmsia grenser til et viktig ravineområde. Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt. Hugging/avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.

### 7.2 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_2 Hakadal kirke med kulturlandskap

- Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.
- Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken og det helhetlige kulturlandskapet tillates ikke. Siktlinjer mellom kirken, Klokkerhaugen og Glittre sanatorium skal hensyntas.
- Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur, og nåværende arealbruk skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en buffer mot bebyggelse.
- Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Gamle, markante trær søkes bevart, men der trær kommer i konflikt med kirkens siktlinjer, tillates beskjæring eller i ytterste konsekvens felling og nyplanting.
- Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner i hensynssonen skal vektlegges.
- Ved tiltak på vernet bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredede kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.

### 7.3 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_3, Krudtværket

- Ved bygge- og anleggstiltak i hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter.
- Nye byggetiltak i hensynssonen kan kun tillates dersom det tilfører området bruks- og opplevelsesverdier som understøtter den kulturhistoriske dimensjonen og formidlingen av området.

- *Hovedtrekkene i både det naturgitte og menneskeskapt landskapet skal bevares, mht. blant annet arealbruk, gangveier og stier, bygg/ruiner og anlegg langs elva.*
- *Nye gangforbindelser, bruer og demninger kan etableres der det er kjente historiske forløpere. Gjenoppbygging av historisk relevante industrianlegg som bekkesager og lignende kan tillates.*
- *Ved tiltak på verneverdige bygninger og ruiner skal det legges særlig vekt på å opprettholde karakter og særtrekk, og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.*
- *Ved opprydning og fysisk sikring av elementer i området, skal elementer som kan ha kulturhistorisk verdi eller betydning for forståelsen av industrihistorien i Nittedal dokumenteres av person med relevant faglig kompetanse.*

#### **7.4 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_4, Rotnes bruk med kulturlandskap**

- *Ved byggetiltak nær Rotnes Bruk skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Bygge- og anleggstiltak skal ivareta helhetspreget miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.*
- *Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det legges spesiell vekt på å opprettholde kulturlandskapets kvaliteter. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, veistruktur og arealbruk skal bevares. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.*
- *Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal hensyntas, og byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.*
- *Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.*
- *Utvikling av boligområdet i Rotneshagen og fremtidige veganlegg skal ta hensyn til kulturminnene og helhetsopplevelsen av Rotnes bruk.*
- *Den gamle saga som i dag eies av Løvenskiold er et viktig kulturminne for helheten av sagbruksdriften langs Nitelva og Rotnes bruk. Ved en fremtidig utvikling av området bør anlegg og bebyggelsesstruktur ivareta sammenhengen og det helhetlige miljøet i uttrykk og fargebruk.*

#### **7.5 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_5, Aas gård med kulturlandskap**

- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapsilhouetter og horisontlinjer.*
- *Ved byggetiltak nær kulturminne/kulturmiljøet skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Hagen i det skrånende terrenget bak hovedbygningen på Aas gård bør ivaretas, eventuelt tilbakeføres.*
- *Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.*

- *Ved istandsetting av vernede bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og takteking, bevares i så stor utstrekning som mulig.*
- *Etterbruken av masse tatt bør tilpasses til det omkringliggende kulturlandskapet og husmannsplassene i området.*

#### **7.6 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_6, Markerud med kulturlandskap**

- *Ved bygge- og anleggstiltak skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.*
- *Ved byggetiltak skal det legges spesiell vekt på hensynet til kulturlandskapet rundt Markerud gård. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Nye byggetiltak bør etablere en buffersoner med stedegen vegetasjon på 10-15 meter, som kan skjerme fredningsområdet.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.*

#### **7.7 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_7, Nittedal kirke med kulturlandskap**

- *Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.*
- *Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal beholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.*
- *Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken, siktlinjer og kulturlandskap tillates ikke.*
- *Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner skal vektlegges.*
- *Ved byggetiltak på vernede bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredete kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.*

#### **7.8 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_8, Skyset med kulturlandskap**

- *Kulturlandskapet skal ivaretas, og landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.*
- *Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Ved byggetiltak på de verneverdige bygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier utvendig på bygningen skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.*
- *Ved istandsetting av bygningene skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.*
- *Skyset gård grenser til et av Nittedals viktigste ravineområder. Terreng og vegetasjon skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdiene landskapet innehar (PBL § 12-5, 3.ledd). Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt.*

#### **7.9 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_9, Ravinelandskap Slattum-Åros**

- *Graving, fylling og planering av ravinelandskapet tillates ikke.*

- *Landskapets karakter skal ivaretas. Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer.*
- *Kulturlandskapet skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdier landskapet innehar (pbl § 12-5, tredje ledd). Avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.*
- *Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige gårdsmiljø ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak.*
- *Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun, og utformes i tråd med lokal byggeskikk.*

**7.10 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_10, Greveveien**

- *Landskapets hovedtrekk skal bevares, mht. blant annet vegstruktur, bebyggelse og arealbruk. Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves langs vegtraséen.*
- *Nye byggetiltak skal tilpasses, og primært underordnes hensynet til Greveveien, og viktige enkeltelementer langs veien. Alléen langs Bombakken skal ivaretas.*
- *Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.*
- *Tiltak for å synliggjøre, skjøtte, tilrettelegge og formidle Greveveien bør skje i samråd med antikvariske myndigheter og Nittedal kommune.*

**7.11 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_11, Hakadal stasjon**

- *Ved byggetiltak på eller nær stasjonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturmiljøet.*
- *Ved byggetiltak skal tilstrekkelig avstand til stasjonsbygningene vektlegges.*
- *Ved tiltak på stasjonsbygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde byggenes eksteriør, stilmessige karakter og særtrekk.*
- *Opprinnelige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig.*
- *Siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals Verk skal ivaretas.*
- *Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Dette gjelder særlig alléen av spisslønn langs veien ved stasjonen.*

**7.12 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_12, Glitre**

- *Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en ramme rundt anlegget.*
- *Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.*
- *Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.*
- *Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, beplantning, veier, landskapsrom og lignende skal ivaretas.*

## 8 Arealkategorier

<b>Arealkategori Eksisterende, unummererte og nummererte</b>	<b>Arealkategori-Fremtidig felt navn, felt nummer</b>
<i>Bebyggelse og anlegg, unummererte områder</i>	
Boligbebyggelse	Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer: B9 Tumyrhaugen B11 Holum skog B12 Holum skog B15 Markerud, B18 Kjøl, B19 Kjøl B19 utvidelse (Kjøl sør) B21 Kjøl B22 Kjøl vest B23 Kjøl øst B24 Rudstein
Sentrumsformål	S1 Nittedal sentrum S2 Nittedal sentrum S3 Nittedal sentrum S4 Nittedal sentrum S5 Mokollen/Rådhuskvartalet S6 Hagan sentrum
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 2 Rotnes BOP 3 MS-senteret OP5 sør for Svartkruttveien OP6 Møbellåven OP Barnehage på Tumyrhaugen
Næringsbebyggelse	N1(Mølleparken), N2 (Glømmei sport), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag) N14 Rotnes bruk nord N15 Brådalstubben N16 Haug
Idrettsformål	BIA2 Sagerud BIA 3 og BIA5 Varingskollen BIA 4 Slattumhallen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting	BKB 1 Svartkruttveien BKB 2 Glittre BKB 3 Bjertnes BKB4 Svartkruttveien BKB 5 Kjøl handel O_SPA sentrum sør
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
Veg	V, V2,V3, V1b,
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass (innfart)	Rv 4 Kjøl, unummerert
Parkeringsplass (utfart)	P1, P2
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K

Forslag til kommuneplanbestemmelser, kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

<i>Grønnstruktur</i>	G1, G2
Turdrag	G3
Friområde	G4, G6
Naturområde, se hensynssoner	Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitreliia  Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal): Utvidelse av Ravndalen, Holum skog
Bruk og vern av sjø og vassdrag	BV1, BV2
<i>Hensynssoner</i>	
Sikringssone (drikkevannskilde)	H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern
Faresone kvikkleire	H310_1
Faresone Flomfare Nitelva 200 års returperiode med klimafaktor (kf)	H320_1
Faresone langs mindre bekker – flomvei	H320_2
Faresone aktsomhetssone flom langs Ørfiskebekken og Glanerudbekken og sidebekker til disse	H320_3
Faresone Flomfare Glanerdubekken 200 års returperiode med kf 1,5	H320_4
Faresone Flomfare Overvann i byggesonene Rotnes	H320_5
Faresone anlegg omfattet av storulykkeforskriften	H350_1
Faresone for høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger	H370_1, sentrum H370_2
Kulturmiljø	H570_1-9: H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, justert H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, justert H570_4 Rotnes med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros H570_10 Greveveien H573_11 Hakadal stasjon H570_12 Glittre
Sone båndlagt etter lov om naturvern-nåværende, eksisterende naturreservater	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitreliia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda,
Sone båndlagt etter lov om naturvern - fremtidig	

Forslag til kommuneplanbestemmelser, kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

	H720_1 Amfibiedam Holumskog H720_7 Ravndalen utvidelse H720_12 Holum skog
Båndlagt etter lov om naturområder - Marka	H735_1
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_: Planid 101-341
Bjørndalen	H 190_1 sikringssone, båndlagt mineralressurser H 390_1 Båndlagt annen fare
Bestemmelseslinje	Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum
Bestemmelseslinje Rv 4 tunell	
<i>LNF</i>	
Landbruks-, natur- og friluftsområder	Unummerert
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende fritids-bebyggelse til bolig i LNF	LSB1 Brannfjell
Områder med sone for spredt bebyggelse-eksisterende bebyggelse i LNF	LSB2 Kirkebylia
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage)
Områder med sone for spredt bebyggelse-bruk av eksisterende bygg- og anlegg	LS4 Fortet naturbarnehage
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS5 1880-bygget Hagen skole
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS6 SFO-bygget Kirkeby skole
Område med sone for spredt bebyggelse for oppføring av ridehall	LS7 Ramstad store ridehall
Områder med sone for spredt bebyggelse i LNF	LS8 Burås gbnr. 43/109 og 43/107
<i>Byggegrenser</i>	
Langs vassdrag	Med bestemmelser