



Høringsutkast, hovedutvalg for plan og miljø, 14.11.2024

Dato for siste mindre endring: _____

Områdereguleringsplan for Midtre Rotnes

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID 3232-286

Arkivsaksnummer <24/06879>

Innhold

1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering	4
1.1 Hensikten med planen.....	4
1.2 Planer som erstattes helt eller delvis av planen	4
1.3 Felter som skal detaljreguleres.....	5
2. Fellesbestemmelser for hele planområdet	5
2.1 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier	5
2.2 Terreng og vegetasjon.....	5
2.3 Miljøhensyn	6
2.4 Kulturminner	7
2.5 Frisikt.....	7
2.6 Støy.....	7
3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	7
3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	7
3.1.1 Universell utforming og sosiale møteplasser	7
3.1.2 Estetisk utforming av bygg og konstruksjoner	8
3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF).....	8
3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-15).....	10
3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA 1,2)	11
3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse bolig, forretning, tjenesteyting (BTF)	13
3.6 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)	15
3.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1-2 og o_ T3-4)	15
3.8 Barnehage (BH1-3).....	16

3.9	Undervisning (UN)	17
3.10	Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)	17
3.11	Vann- og avløpsanlegg (VA)	17
3.12	Lekeplass (LEK1-2)	17
3.13	Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1-2)	17
3.14	Bolig/tjenesteyting (B/T 1,2 og 4)	17
3.15	Bolig/tjenesteyting (B/T3)	18
4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....	18
4.1	Veg (V)	18
4.2	Kjøreveg (KV)	18
4.3	Fortau (FO)	18
4.4	Gang-/sykkelveg (GS)	18
4.5	Gangveg/gangarealer (GG).....	18
4.6	Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)	18
4.7	Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	18
4.8	Parkering (P)	18
5.	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	19
5.1	Fellesbestemmelser for grønnstruktur	19
5.2	Naturområde (GN)	19
5.3	Turdrag (o_TD)	19
5.4	Turveg (o_TV)	19
5.5	Friområde (FRI).....	20
5.6	Blågrønnstruktur (BG)	20
6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	20
6.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)	20
6.2	Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)	20
7.	Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)	20
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)	20
7.2	Særlige krav til infrastrukturtiltak – hensynssone	21
7.3	Særlige hensyn til naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c)	21
8.	Rekkefølgebestemmelser	23
8.1	Ved oppstart av detaljreguleringsplan	23
8.2	Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320_1,2)	23
8.3	Før igangsettingstillatelse (felt KBA1-2, BTF, BK6, BK15, o_T3-4).....	23
8.4	Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA 1-2, BTF, BK 6, BK 15, o_T3 og B/T3)	23

9. Dokumentasjonskrav	24
9.1 Estetikk og landskap.....	24
9.2 Sosiale møteplasser.....	24
9.3 Sol og skygge.....	24
9.4 Utomhusplan.....	24
9.5 Grunnforurensning	25
9.6 Kulturminner og kulturmiljøer.....	25
9.7 Overvannshåndtering og flom.....	25
9.8 Miljø- og klimahensyn	26
9.9 Avfallshåndtering	26
9.10 Masseforvaltning	26
10. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	27
Vedlegg 1 Temakart – eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024	28

1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å:

- ivareta og videreutvikle kvaliteter og verdier i eksisterende boligområder
- tilrettelegge for gradert utvikling, med mest boligvekst nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon og kun minimal boligvekst ellers i planområdet
- sikre utvikling områdene rundt Nittedal stasjon, med god bokvalitet, sosiale møteplasser, åpen bebyggelsesstruktur med grønne passasjer mellom byggene, og et tjenestetilbud som dekker hverdagsfunksjoner
- sikre og tilrettelegge for sammenhengende infrastruktur som fortau og vei, VA og flomveier

1.2 Planer som erstattes helt eller delvis av planen

1.2.1 Områdereguleringsplan for Midtre Rotnes erstatter følgende planer helt eller delvis

- Reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde, vedtatt 13.05.2011.
- Reguleringsplan for del av Bjertnes, stadfestet 28.02.1974.
- Reguleringsplan for Nygårdsfeltet 207, vedtatt 22.02.1968.
- Områdeplan for Bjertnes 275, vedtatt 23.04.2018.

1.2.2 Planer i detaljeringssone H 910

For reguleringsplaner 1- 26 som opplistet nedenfor, vil følgende bestemmelser i denne planen gjelde foran ved motstrid:

- §1 Hensikten med planen og forholdet til gjeldende planer
- §2 Fellesbestemmelser for hele planområdet
- §7 Hensynssoner – bestemmelser og plankart
- §8 Rekkefølgebestemmelser
- §9 Dokumentasjonskrav
- §10 Dokumenter som gir juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.

Konsentrert småhusbebyggelsene innenfor reguleringsplaner 1-26, som opplistet nedenfor er ferdig utbygd.

1. Skianleggene på Sagerud 282_26.10.2020
2. Detaljregulering for Huldreveien 241_11.12.2015
3. Rotneshagen 266_27.05.2019
4. Skolemestertunet 267_30.01.2017
5. Rotnesbeitet 242_12.12.2011
6. Gangvei langs Stasjonsveien 92, 13_07.02.86
7. Detaljreguleringsplan for del av Øvre Huseby 278_26.08.2019
8. Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum) 256_18.12.2017
9. Detaljreguleringsplan for Sylling 276_28.01.2019
10. Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling 237_25.08.2008
11. B16D Kruttverket 244_31.10.2011

12. Sagerudveien 270_15.12.2014
13. Kruttverket B8-2 249_16.12.2013
14. Kruttverket B15B 245_28.01.2013
15. Kruttverket B14 264_23.05.2016
16. Kruttverket B13 272_20.12.2017
17. Felt B12 Kruttverket 255_22.09.2016
18. Endring av detaljregulering for del av B11 i Kruttverket 265_16.11.2015
19. Detaljreguleringsplan for Kruttverket B8 248_16.11.2015
20. Felt B11 Kruttverket 254_16.06.2014
21. Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket 262_31.08.2015
22. Detaljregulering for Nedre Huseby 283_12.02.2014
23. Fortau langs Kvernstuveien 238_25.08.2008
24. Kruttverket B6.2. Mindre endring av plan 243_25.06.2015
25. Bebyggelsesplan for B6 og B7. Kruttverket 243_05.10.2009
26. Reguleringsplan for Kruttverket – utsnitt Myhrerskauen 237A_31.08.2009

1.3 Felter som skal detaljreguleres

Før tillatelse til tiltak på felt KBA 1 og 2, BTF, BK6, BK15, o_T3, o_T4 og B/T3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan for feltet (jf. *Pbl. §12-7 nr. 11*). Ved utarbeidelse av nye detaljplaner skal denne planen og hensikten med den legges til grunn.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier

Overvann skal håndteres helhetlig, være mest mulig åpent og naturbasert, tilrettelegge for flerfunksjonelle løsninger, og infiltreres og holdes tilbake på egen eiendom. Vann skal brukes som en ressurs, et positivt landskapselement, til rekreasjon og styrking av biologisk mangfold.

Innenfor planområdet har Nittedal kommune tilgang til å etablere sikre flomveier til vassdrag i henhold til «Temakart eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom», datert 21.06.2024 i §10 i disse bestemmelsene.

2.2 Terreng og vegetasjon

2.2.1 Terrengtilpasning

Verdifulle landskapselementer, som f.eks. vannforekomster, myr, verdifull vegetasjon som f.eks. rødlista arter mv. skal søkes ivaretatt, eventuelt vurderes flyttet eller erstattet dersom fjernet.

Tiltak skal tilpasses terrenget slik at terrenginngrep begrenses. Kantvegetasjon langs vei skal søkes ivaretatt der det ikke er til hinder for trafikksikkerhet eller bidrar til spredning av fremmede arter. Biologisk mangfold på kommunale eiendommer skal søkes ivaretatt.

Murer skal tilpasses omgivelsene i utforming og materialbruk.

Regionale myndigheters til enhver tid gjeldende plan for masseforvaltning og retningslinjer for håndtering av masser skal legges til grunn.

2.2.2 Bevaring av store trær

Trær med omkrets på mer enn 90 cm., 130 cm. over terreng skal søkes bevart, for eik gjelder omkrets på 60 cm. målt, 130 cm. over terreng, for frukttrær gjelder 50 cm. omkrets 100 cm. over terreng.

Hule trær, også frukttrær skal søkes bevart. Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfase, også ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor dette gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treet beskyttelsessone.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Det tillates ikke tiltak eller byggegrep innenfor treet beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

2.3 Miljøhensyn

2.3.1 Generelt

Dumping av hageavfall i naturen er ikke tillatt.

Plastmateriale tillates ikke brukt i markdekke på lekeplasser.

Ved etablering av nye- og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal det fortrinnsvis benyttes miljøvennlige løsninger og ikke plastholdige materialer. Nødvendig areal for snøopplag og løsning for å samle opp og hindre spredning av fyllmateriale skal etableres.

2.3.2 Miljøhensyn langs vassdrag

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal eksisterende kantvegetasjon bevares i en bredde på minimum 10 meter, målt i luftlinje. Skånsom skjøtsel av kantsone tillates, forutsatt at det ikke endrer kantsonas økologiske funksjon. Statsforvalteren er ansvarlig myndighet for inngrep i kantvegetasjon, jf. vannressurslova §11.

I hekkeperioden, fra 1.april – 31.juli er fjerning av vegetasjon langs vassdrag ikke tillatt.

2.3.3 Begrensning av lysforurensning

Lysforurensning skal begrenses av hensyn til naturmangfold og omgivelsene. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og -type, samt utforming;

- varm fargetemperatur skal benyttes på utebelysning
- lys skal ikke ha blendende effekt på omgivelsene
- veglys og lys på offentlige bygg skal ha lysstyringssystem som tilrettelegger for å kunne dimmes om natten eller slukkes
- vassdrag skal ikke belyses
- utebelysning skal ikke ha lys som lyser opp mot himmelen

2.4 Kulturminner

2.4.1 Ved funn av automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk freda kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner §8, andre ledd.

2.4.2 Bebyggelse og anlegg med kartlagt svært høy og høy verneverdi

For bebyggelse med høy og svært høy verneverdi i Nittedal kommunes oversikt «Kulturminneevaluering – bebyggelse og anlegg» gjelder:

- 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. Ivaretagelse av originale bygningselementer og -detaljer skal tilstrebes.
- 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.

2.5 Frisikt

I frisiktssoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veier.

2.6 Støy

Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen tabell 2 (T-1442/2021), kapittel 6, med veileder M-2061, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende.

Avvikssoner for støy innenfor KBA 1-2 og BTF avklares ved detaljregulering av feltene.

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Universell utforming og sosiale møteplasser

Ved detaljregulering skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Lekeplasser og uterom skal utformes i tråd med NS-11005:2011 «Universell utforming av uteområder».

Ved detaljregulering skal bebyggelse og uteanlegg utformes med tanke på å legge til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser, med sentral plassering av felles uteoppholdsarealer. Bebyggelsen skal struktureres slik at den inviterer til fellesskap, for eksempel med tunformasjoner.

3.1.2 Estetisk utforming av bygg og konstruksjoner

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter, form og tilpasning til nabobebyggelse, i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk. Tiltakets estetiske utforming skal avspeile byggets funksjon.

Optimal plassering av bygningsvolumer i terrenget skal tilstrebes, med sikte på å oppnå god terrengtilpasning og optimale uteoppholdsarealer; herunder solforhold for ny boligbebyggelse, offentlige rom og nabobebyggelse.

Tekniske installasjoner på tak skal gis et nedtonet, dempet uttrykk slik at de ikke virker prangende eller gir sjenerende refleksjon.

3.1.3 Boenheter og hybler

En hybel, sekundærleilighet eller leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soveplass, bad, og kjøkken/stue.

Oppdeling av en boenhet til hybler og bruksendring til hybler har samme kvalitetskrav til boenhet som andre boenheter. Både leiligheter og hybler skal ha tilstrekkelig god bokvalitet. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnytting av bygningsmassen. Tomannsbolig er en frittliggende bygning med to hovedboenheter som er tilnærmet like store og likeverdige boenheter. En sekundærleilighet eller hybel ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m² BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

3.1.4 Byggegrense fra veg

Ny bebyggelse skal oppføres utenfor byggegrenser fra veg som vist på plankartet.

Unntak for dette kan gis for oppføring av mindre, tilhørende konstruksjoner som boder og garasjer forutsatt at det ikke forhindrer sikt, veivedlikehold og håndtering av flomvann, overvann og snølagring.

3.1.5 Nettstasjoner

Ved detaljregulering skal det redegjøres for behov for og lokalisering av nettstasjoner.

3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

3.2.1 Arealbruk, høyder og avstandskrav til eiendomsgrense

Frittliggende småhusbebyggelse er enebolig, tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet eller hybel.

Husrekke i Øvre Bjertnes 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 og 24 er ferdig utbygd. Dette omfatter eiendommer med gårds- og bruksnummer 14/808, 14/809, 14/810, 14/812, 14/813, 14/814, 14/815, 14/816, 14/817, 14/818, 14/819 og 14/820). Dette skal ikke være til hinder for ikke søknadspliktige tiltak.

Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 8 meter. For både gesimshøyde og mønehøyde gjelder: høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Maks tillatt høyde fasadeliv er 9 meter, målt på ethvert punkt ved fasaden, målt fra ferdig planert terreng. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn den naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Byggegrense til eiendomsgrense er 4 meter. Dersom høyde på fasadeliv er mer enn 8 meter målt på ethvert sted på fasaden, målt fra eksisterende terreng, skal byggegrense til eiendomsgrense være minimum halvparten av høyde fasadeliv.

3.2.2 Grad av utnyttning og minimumskrav til uteoppholdsareal

For maksimal BYA høres det to alternativer:

Alternativ 1:

Maks % BYA = 25 %.

Alternativ 2:

Maks % BYA = 30 %.

Det tillates ett småhus pr. tomt.

Ved tomtedeling er krav til netto tomtestørrelse for enebolig minimum 600 m², for tomannsbolig totalt minimum 900 m² og for enebolig med sekundærleilighet minimum 750 m².

Kjørearealer som betjener mer enn 1 boenhet/eiendom/seksjon anses som felles adkomstvei, og skal ikke medregnes i tomtearealet ved beregning av utnyttelsesgrad (BYA og MUA).

For eneboliger er krav til MUA minimum 200 m² pr. boenhet; av dette skal minst 50 m² være et sammenhengende areal, med minimum 5 meters bredde.

For tomannsbolig er krav til MUA 150 m² pr. boenhet; av dette skal minst 30 m² være et sammenhengende areal pr. boenhet, med minimum 5 meters bredde.

For sekundærleilighet/leilighet stilles det krav om 40 m² MUA pr. sekundærleilighet/leilighet.

For hybel stilles det krav om 25 m² MUA pr. hybel.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

Det tillates maks 1 avkjørsel pr. eiendom.

3.2.3 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende for frittliggende småhusbebyggelse:

Oppholdsarealer på tak tillates ikke, med mindre oppholdsarealet er nedfelt i takkonstruksjonen, og ikke utgjør mer enn 20% av takets totalareal.

Det høres et alternativt tillegg:

Dette kan utvides til inntil 40% om det åpenbart ikke er til sjananse for noen naboer eller ødelegger byggets estetikk.

3.2.4 Parkering

Det skal settes av 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minimum 1 i garasje. For sekundærleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass, for hybel skal det settes av 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m² BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass. Det tillates oppført garasjer på inntil 50 m² BYA. Boenheter eller oppholdsrom er ikke tillatt i garasjer.

Det skal avsettes minst 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

Det høres et alternativt tillegg:

Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meter gangavstand fra kollektivknutepunkt.

3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-15)

3.3.1 Arealbruk, høyder og avstandskrav til eiendomsgrenser

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus sammenbygd i kjeder eller rekker.

Konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i variasjon mellom 2 og 3 etasjer.

Felt BK7 og BK13 er ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke søknadspliktige tiltak.

Byggehøyder, inklusiv maks fasadeliv fastsettes i detaljregulering. Høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn naturlig topografi legger til rette for, tillates ikke. Takterrasse skal bygges med rekkverk inntrukket minimum 1 meter fra fasade.

Felt BK15: Rekkehus og leilighetsbygg i 2-3 etasjer

Felt BK6: Rekkehus i 2-3 etasjer, eventuelt frittliggende småhusbebyggelse dersom det er ønske om det.

For felt BK15 gjelder: Byggegrense til eiendomsgrense er 4 meter. Dersom høyde på fasadeliv er mer enn 8 meter målt på ethvert sted på fasaden, målt fra eksisterende terreng, skal byggegrense til eiendomsgrense være minimum halvparten av målt fasadeliv.

3.3.2 Grad av utnyttning og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks % BYA = 40 %

Felles kjørearealer skal reguleres som kjørevei og trekkes fra tomtgrunnet ved regulering.

Krav til MUA er 40 m² pr. 100 m² BRA. Av dette skal det avsettes minimum 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering. Grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse skal sikres.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan regnes ikke med i MUA. Oppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.3.3 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende for konsentrert småhusbebyggelse:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer og fasadeutforming, og med bevisst bruk av vegetasjon som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og biologisk mangfold.
- Frittstående installasjoner, som f.eks. inngjerding av renovasjon, nettstasjoner, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som harmonerer med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

For felt BK15 gjelder i tillegg følgende:

- Boligbebyggelse skal ha trekledning i forskjellige farger, saltak eller preg av saltak. Dersom bebyggelsen skal ha balkonger, skal disse være inntrukket fra fasade
- En sammenhengende gangforbindelse øst-vest gjennom feltet skal sikres og opparbeides. Gangforbindelsen skal ha hensiktsmessig plassering og være åpen for allmenn ferdsel.
- Oppholdsarealer på tak tillates ikke, med mindre oppholdsarealet er nedfelt i takkonstruksjonen, og ikke utgjør mer enn 20% av takets totalareal.

Det høres et alternativt tillegg til siste kulepunkt:

Dette kan utvides til 40% om det åpenbart ikke er til sjenanse for noen naboer eller ødelegger for byggets estetikk.

3.3.4 Parkering

Det skal settes av 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, hvorav minimum 1 under tak. I tillegg skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet og 1 for hybel. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m² BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass.

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

Det høres et alternativt tillegg:

Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meter gangavstand fra kollektivknutepunkt.

3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA 1,2)

3.4.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil det foreligger ny detaljreguleringsplan for felt KBA1-2 gjelder fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områder (§3.2). Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

3.4.2 Arealbruk og høyder

Feltet reguleres til bolig og forretning/kontor i blokkbebyggelse som skal oppføres i variasjon fra 3 til 6 etasjer.

Etablering av forretning/kontor er kun tillatt i første etasje mot Sørliveien.

For boliger skal det søkes å legges til rette for innomhus fellesfunksjoner, som f.eks. lekerom, forsamlingslokale, låneleiligheter, vaskeri, drivhus, treningsrom etc.

Det skal sikres grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

I forbindelse med detaljregulering av felt KBA2, skal det sikres en tverrforbindelse/grøntkorridor mellom Lysgata og Kruttverkveien. Tverrforbindelsen skal ha hensiktsmessig plassering og være åpen for allmenn ferdsel.

3.4.3 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsarealer

Maks % BYA = 40 %

Det skal settes av minimum 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA.

Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.4.4 Estetikk og utforming

For blokkbebyggelse gjelder følgende i tillegg til kravene i §3.1.2:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming.
- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås, f.eks. med frittstående leilighetsbygg og/eller punkthus. Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal bidra til å styrke nabolagets egenart og identitet.
- Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer mot ytre påvirkning som støy og luftforurensning.
- Høyder på bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse
- Bebyggelse skal ha varierte farger som harmonerer med naturen
- Balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade
- Ved etablering av forretning/kontor i første etasje mot Sørliveien, skal fasade mot Sørliveien som hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet. Størrelse på offentlige rom fastsettelse i forbindelse med detaljregulering.
- Det skal legges til rette for felles sosiale møteplasser i form av grøntområder, torg, lekeplasser mv.
- Uteoppholdsarealer, torg og møteplasser skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder sol-, skygge- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
- Lekeplasser skal gis hensiktsmessig plassering til boenhetene de skal betjene. Størrelse på lekearealer fastsettes i forbindelse med detaljregulering.
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger.
- Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og biologisk mangfold.
- Frittstående installasjoner, som f.eks. boder og gjerder, nettstasjoner, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

I tillegg skal minst 3 av disse arkitektoniske prinsippene brukes:

- Trekledning på fasadeflater
- Etasjebånd i etasjeskiller
- Takoppløft og arker
- Vinduer med større høyde enn bredde

3.4.5 Parkering

Parkering skal være under bakken.

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100m² BRA.

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

For parkeringskrav pr. boenhet høres det to alternativer:

Alternativ 1:

Det skal settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Alternativ 2:

Det skal settes av 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

Alternativt tillegg:

Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bilkollektivordning.

For parkeringskrav til barnehage høres det to alternativer:**Alternativ 1:**

For barnehage skal det settes av 0,7 parkeringsplass pr. ansatt, pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkingsplass pr. ansatt.

Alternativ 2:

For barnehage skal det settes av 1 parkeringsplass pr. ansatt pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkingsplass pr. ansatt.

3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse bolig, forretning, tjenesteyting (BTF)

3.5.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Fram til det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt BTF, gjelder fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områdene, jf. §3.2. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

3.5.2 Arealbruk og høyder

Felt BTF reguleres til forsamlingshus, bolig, tjenesteyting/barnehage og forretning/kontor.

Blokkbebyggelse skal oppføres i variasjon fra 3 til 5 etasjer. Barnehage skal etableres innenfor feltet.

Forretning/kontor skal i hovedsak være begrenset til å ligge i første etasje mot Sørliveien.

I forbindelse med detaljregulering av feltet skal det sikres en tverrforbindelse/grøntkorridor mellom Myrveien og Lysgata. Tverrforbindelsen skal tilstrebes mest mulig sammenhengende med grønntkorridoren gjennom KBA2 og også fungere som grønn buffer mot bebyggelsen sør for feltet.

3.5.3 Grad av utnytting

Maks % BYA = 40%

Det skal settes av minimum 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA.

For barnehage er krav til uteareal for barnehager er 24 m² netto leke- og oppholdsarealer pr. barn bygningene dimensjoneres for. 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 uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligers uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA.

Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

For felt som er kombinert bolig/barnehage skal fordeling av uteoppholdsarealer mellom bolig/barnehage og på tak/bakkeplan avklares i detaljregulering.

3.5.4 Estetikk og utforming

For bolig/tjenesteyting gjelder følgende i tillegg til kravene til estetikk og utforming i § 3.1.2:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming
- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås, f.eks. med frittstående leilighetsbygg og/eller punkthus. Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal bidra til å styrke nabolagets egenart og identitet
- Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer mot ytre påvirkning som støy og luftforurensning.
- Høyder på bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse
- Bebyggelse skal ha varierte farger som harmonerer med naturen
- Balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade
- Ved etablering av forretning/kontor i første etasje mot Sørliveien, skal fasade mot Sørliveien som hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet
- Det skal legges til rette for felles sosiale møteplasser i form av grøntområder, torg, lekeplasser mv.
- Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder sol-, skygge- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning
- Lekeplasser skal gis hensiktsmessig plassering til boenhetene de skal betjene. Størrelse på lekearealer fastsettes i forbindelse med detaljregulering
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger
- Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og biologisk mangfold
- Frittstående installasjoner, som f.eks. boder og gjerder, nettstasjoner, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen

I tillegg skal minst 3 av disse arkitektoniske prinsippene brukes på blokkbebyggelse:

- Trekledning på fasadeflater
- Etasjebånd i etasjeskiller
- Takoppløft og arker
- Vinduer med større høyde enn bredde

3.5.5 Parkering

Parkering skal være under bakken.

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100m² BRA.

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

For parkeringskrav pr. boenhet høres det to alternativer:

Alternativ 1:

Det skal settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Alternativ 2:

Det skal settes av 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

Alternativt tillegg:

Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bilkollektivordning.

For parkeringskrav til barnehage høres det to alternativer:

Alternativ 1:

For barnehage skal det settes av 0,7 parkeringsplass pr. ansatt, pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

Alternativ 2:

For barnehage skal det settes av 1 parkeringsplass pr. ansatt pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

3.6 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Feltet anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke søknadspliktige tiltak.

3.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1, T2 og o_T3-4)

3.7.1 o_T1 Myrveien bosenter

Felt T1 reguleres til offentlig/privat tjenesteyting, tilrettelagte boliger med arbeidsbase/tjenestebase.

Bygg kan etableres i 1 eller 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,5 meter og maks mønehøyde er 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Høyder på tekniske installasjoner på tak kommer i tillegg.

Maks % BYA = 50%.

Ny, sikker flomvei til Ørfiskebekken skal etableres som del av tiltaket.

Kjøreadkomst skal være fra Myrveien. Framkommelighet mellom Myrveien og o_GN4 skal etableres for gående og syklende, likeså framkommelighet fra Myrveien og o_GN4 til o_GS mot Nyveien.

Bilparkering skal fortrinnsvis plasseres på gnr/bnr 14/187 (Nyveien 11C). Grønn buffersone mellom parkeringsarealer og omkringliggende småhusbebyggelse og o_GN4 skal etableres. Bredde på buffersone defineres til 2.gangsbehandling av områdeplanen, men må være på minst 5 meter. Nabo i Nyveien 11D (gnr/bnr 14/1067) skal sikres kjøreadkomst til sin tomt fra Nyveien. Krav til parkeringsdekning fastsettes til 2.gangsbehandling.

Det skal derfor fram til 2.gangsbehandling redegjøres for om tomtene egner seg for planlagt prosjekt og hvilke hensyn som ivaretas i løsningen, bl.a.

- Håndtering av overvann
- Konkrete løsninger for realisering av ny, trygg flomvei, med vannmengdeberegninger
- Terrengtilpasning/estetikk ved utforming av bygg, vei og parkeringsareal
- Hensyn til eksisterende vegetasjon
- Plassering av bygg, vei og parkeringsareal
- Krav til parkeringsdekning
- Redegjørelse for hvorvidt kravene i fellesbestemmelsene ivaretas

Dersom grunnlag for å fastsette detaljerte planbestemmelser i områdeplanen mangler, settes krav til at feltet detaljreguleres.

For parkeringskrav høres det to alternativer:

Alternativ 1:

Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplass pr ansatt

Alternativ 2:

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr ansatt

3.7.2 T2 Skolebakken 5

Feltet reguleres til offentlig/privat tjenesteyting med maks mønehøyde 9 meter.

Maks % BYA = 60%.

3.7.3 o_T3 Rotneslia

Felt o_T3 Rotneslia reguleres til offentlig/privat tjenesteyting, fortrinnsvis barnehage/skole. Feltet skal detaljreguleres før det kan bebygges, jf. § 1.3. I forbindelse med detaljregulering skal det avklares at tilstrekkelig barnehagekapasitet på Rotnes er sikret, før feltet kan reguleres til annet formål enn barnehage. Kjøreadkomst fra nord forutsettes, og skal inngå i detaljreguleringen.

3.7.4 o_T4 Rotnes skole

Felt o_T4 inneholder Rotnes skole med grøntanlegg. Uteoppholdsarealer skal ivaretas med grønt preg og som sosial møteplass, tilrettelagt for varierte aktiviteter for barn og unge, både i og utenfor skoletiden.

Eventuell fortetting/utvidelse i feltet vurderes gjennom et konkret prosjekt i hvert enkelt tilfelle. Større tiltak forutsetter ny detaljreguleringsplan.

3.8 Barnehage (BH1-3)

Felt BH1-3 reguleres til barnehage.

Felt BH1 inneholder: Steinrøysa andelsbarnehage SA.

Felt BH2 inneholder: Stubben barnehage.

Felt BH3 inneholder: Nygård barnehage.

Feltene anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke søknadspliktige tiltak.

3.9 Undervisning (UN)

Felt UN reguleres til undervisning og inneholder Sørli skole med utearealer.

Feltet anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke søknadspliktige tiltak.

Utearealene skal ivaretas som sosial møteplass, tilrettelagt for varierte aktiviteter for barn og unge, både i og utenfor skoletiden.

3.10 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)

3.10.1 Arealbruk og høyder

Feltet reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingshus, velhus og/eller barnehage).

Maks gesimshøyde er 7,5m og maks mønehøyde er 9m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5m. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

3.10.2 Grad av utnyttning

Maks % BYA = 40%

3.10.3 Parkering

For parkering høres det to alternativer

Alternativ 1:

Det skal avsettes minimum 0,7 parkeringsplass pr ansatt og minimum 0,1 plasser pr barn.

Alternativ 2:

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. ansatt og minimum 0,1 plasser pr barn.

3.11 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Feltet reguleres til vann- og avløpsanlegg

3.12 Lekeplass (LEK1-2)

LEK1 er felles lekeplass for eiendommer med adresse Veslefrikksvei og Tyrihansveien.

LEK2 er felles lekeplass for Peer Gynts vei nr. 23-41.

3.13 Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1-2)

B/F/K 1 og 2 reguleres til bolig/forretning/kontor. Feltene anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke søknadspliktige tiltak.

3.14 Bolig/tjenesteyting (B/T 1,2 og 4)

Feltene anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke søknadspliktige tiltak.

For felt B/T 1 gjelder bestemmelsene for BF.

3.15 Bolig/tjenesteyting (B/T3)

Før felt B/T3 kan bebygges, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Ved regulering av B/T3 skal det redegjøres for miljøtekniske grunnforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

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

4.1 Veg (V)

Areal markert veg (V) markerer private og felles adkomstveger. Formålet inkluderer kjørebane, grøfteareal, støttemurer og øvrige tiltak som naturlig tilhører formålet.

4.2 Kjøreveg (KV)

Kjøreveier skal være opparbeidet som vist på plankartet.

o_KV er offentlige veier, f_KV er felles adkomstveier, og KV er private veier.

o_KV39 er snuplass og avsettingsplass for av- og påstigning til Sørli skole. o_KV39 skal inneholde minimum 4 plasser for stopp/av- og påstigning.

o_KV40 er rondell for av- og påstigning til Sørli skole. o_KV40 skal inneholde 9 plasser for stopp/av- og påstigning.

o_KV41 er rondell for av- og påstigning til Rotnes skole.

4.3 Fortau (FO)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet i bredder som vist på plankartet.

4.4 Gang-/sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet i bredder som vist på plankartet.

4.5 Gangveg/gangarealer (GG)

Gangveier er offentlige gangarealer som skal være åpne for allmennheten.

4.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Feltene er en del av veiformålet (fylling/skjæring, grøft) og kan inneholde teknisk anlegg.

4.7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Feltene er en del av veiformålet (fylling/skjæring, grøft).

4.8 Parkering (P)

P1 er felles parkeringsplass for Ringveien 19A, 19B, 21 og 23.

P2 er felles parkeringsplass for Vestliveien 10A, 10B, 12A og 12B.

P3 er kombinert utfartsparkering og parkering for Sørli skole og skal inneholde minimum 50 parkeringsplasser.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Innenfor arealformålet grønnstruktur er verken søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak som forringer områdetets naturverdier tillatt.

Innenfor arealformålet grønnstruktur er det forbud mot

- dumping av hageavfall
- forsøpling
- utsetting av nye arter
- etablering av nye bålplasser
- gjødsling, tilsåing
- uttak av løsmasser
- planering og lagring av masse
- bruk av kjemiske bekjempningsmidler
- deponering av snø
- flatehogst

5.2 Naturområde (GN)

Innenfor feltene er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdetets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt. Unntatt er tiltak i regi av offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet i feltene. Skånsom skjøtsel skal avklares med kommunen.

For å bevare naturverdier i GN1 og GN2:

- Kan det kun utføres skånsom plukkhogst.
- Hogst og andre tiltak, som f.eks. etablering av gjerder og hekker skal avklares med kommunen.

Nødvendig drift og vedlikehold av Trollveien og annen eksisterende teknisk infrastruktur er tillatt.

For å bevare naturverdier i GN1 er det tillatt med moderat bruk i form av bading og gjennomføring av slått og rydding av lauvoppslag.

5.3 Turdrag (o_TD)

Turdrag skal holdes åpne for allmennheten. Oppføring av stengsler er ikke tillatt. Tursti kan opparbeides og gangforbindelsen kan merkes.

5.4 Turveg (o_TV)

Turveg skal minimum være opparbeidet med grusdekke og kunne brøytes.

5.5 Friområde (FRI)

Friområder er sosiale møteplasser for lek og opphold, idrett og sosiale aktiviteter. Vegetasjon skal bevares. Etablering av nye stier innenfor feltet tillates.

5.6 Blågrønnstruktur (BG)

Blågrønnstruktur er grøntareal med funksjon for håndtering av overvann/flom og ferdsel.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Arealer regulert BSV omfatter Ørfiskebekken med Vaagedam med randsone og -vegetasjon.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Innenfor feltene er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt.

Det er tillatt med moderat bruk i form av bading og gjennomføring av slått og rydding av lauvoppslag. All skjøtsel og øvrige tiltak på området skal avklares med kommunen.

7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

7.1.1 Flomfare - overvann (H320_1)

Hensynssone H320_1 omfatter kartlagt eksisterende faresone for overvannsflom beregnet etter 200-årsregn med klimafaktor 1,4, jf. *Fagrapport 05: VA- og overvann*, 27.06.2024.

Innenfor hensynssonen tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- bruksendring av kjeller til varig opphold
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

7.1.2 Flomfare – vassdrag (H320_2)

Hensynssone H320_2 viser eksisterende faresone for flom i Rotnesbekken og Trollbekken, jf. *Fagrapport 05: VA- og overvann*, 27.06.2024, Sweco og *Notat – Rotnesbekken*, 16.08.2024, Sweco.

Innenfor hensynssonen tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- bruksendring av kjeller til varig opphold
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

7.1.3 Flomfare – vassdrag (H320_3 og H320_4)

Faresone H320_3 viser eksisterende faresone og hensynssone H320_4 viser eksisterende aktsomhetssone for flomfare i Ørfiskebekken, jf. *Notat – flomsone Ørfiskebekken, 26.06.2024*.

Innenfor hensynssonene tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- bruksendring av kjeller til varig opphold
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak sonene, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

7.1.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Hensynssonen gjelder 20 meter fra ytterste ledning på begge sider som vist i plankart.

7.1.5 Annen fare – forurenset grunn (H390)

Sonene markerer områder med fare for forurenset grunn. Ved tiltak i forurenset grunn gjelder forurensningsforskriften kapittel 2.

7.2 Særlige krav til infrastrukturtiltak – hensynssone

7.2.1 Hensynssone krav til infrastrukturtiltak (H430)

Hensynssone H430 omfatter fylkesvei 1547 Stasjonsveien med sidearealer som omfatter tilliggende infrastruktur. For hensynssonen kreves detaljreguleringsplan som blant annet avklarer tiltak for trafikk og trafikk sikkerhet og overvanns- og flomhåndtering, i sammenheng med områdene rundt.

Plangrense for detaljreguleringsplanen skal avklares ved oppstart av planprosess. Detaljreguleringsplanen skal omfatte krysset mot Tumyrveien og krysset mot riksvei 4.

7.3 Særlige hensyn til naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c)

7.3.1 Bevaring naturmiljø – hensynssone amfibier (H560_1)

H560_1 omfatter:

- Lille- og Store Vassøytjern med buffersone rundt, inklusive deler av Trollveien.
- Kulturlandskapsdammene med buffersone rundt på Rotnes Bruk

Amfibiers leveområder, vandringskorridorer og overvintringsområder skal søkes ivaretatt.

Fastsetting av strekning og periode for stenging av Trollveien vurderes nærmere i samråd med kommunen.

7.3.2 Bevaring naturmiljø – hensynssone (H560_2)

Innenfor hensynssone H560_2 skal naturverdier knyttet til vegetasjon og biotoper søkes ivaretatt. Skjøtsel og tiltak skal avklares med kommunen.

7.3.3 Bevaring kulturmiljø - hensynssone (H570_1-3)

Nye tiltak innenfor H570_1-3 skal ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø med verdifulle bygninger og anlegg, store gamle trær o.l. Nye tiltak skal bidra til å bygge opp under kulturmiljøets identitets- og kulturmiljøverdi, jf. § 9.6.1-3

H570_2 utgjør del av kulturmiljøet Rotnes Bruk, som har svært høy kulturmiljøverdi. Ved byggetiltak i hensynssonen skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøets verdier og kvaliteter.

H570_3 utgjør del av kulturmiljøet Nitedals Krudtværk, som har svært høy kulturmiljøverdi: 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 menneskeskapte 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 fagperson med relevant kulturminnefaglig kompetanse
- Ved tiltak langs elvebredden øst for Waage dam skal risiko for eventuell forurensning i grunnen tas høyde for, jf. §§ 7.1.5 og 9.5

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Ved oppstart av detaljreguleringsplan

Ved oppstartsmøte skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes.

8.2 Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320_1,2)

Innenfor faresoner flom H 320_1 og H320_2 tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- bruksendring av kjeller til varig opphold
- nyetablering av kjeller til varig opphold
- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

før ny flomsone er etablert, jf. §10, vedlegg «Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom», datert 21.06.2024.

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

8.3 Før igangsettingstillatelse (felt KBA1-2, BTF, BK6, BK15, o_T3-4)

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes skal være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt KBA1-2, BTF, BK15 og BK6.

Før igangsettingstillatelse kan gis for felt o_T3 og o_T4 skal det foreligge en detaljreguleringsplan for fylkesvei 1547 Stasjonsveien, jf. §7.2.1

8.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA 1-2, BTF, BK 6, BK 15, o_T3 og B/T3)

Ved detaljregulering på felt KBA 1-2, BTF, BK6, BK15, o_T3 og o_T4, skal tilstrekkelig VA-kapasitet (herunder vann- avløps- og brannvannkapasitet) være sikret før ny bebyggelse på feltene kan tas i bruk.

For detaljregulering av BTF gjelder: Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal ny barnehage være på plass som del av feltet.

For detaljregulering av KBA 1-2 gjelder: Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal fortau langs o_KV14 Kruttverkveien være opparbeidet som regulert.

For detaljregulering av BK15 gjelder: Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal nytt fortau i Kruttverkveien være sikret.

9. Dokumentasjonskrav

9.1 Estetikk og landskap

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan kravene til terrengtilpasning og estetisk utforming i disse reguleringsbestemmelsene er ivaretatt. Eksisterende landskapselementer, som f.eks. vannforekomster, større trær, fjell i dagen, ferdelsårer og stier, type markdekke mv. skal måles inn og dokumenteres. Redegjørelsen skal svare ut hvordan viktige landskaps- og terrenglementer er søkt ivaretatt.

Ved detaljregulering skal redegjørelse minimum inneholde snitt, oppriss, fasader og vise horisontlinjer. Illustrasjonene skal være i hensiktsmessig målestokk og tilstrekkelig detaljerte til å kunne sammenligne eksisterende og foreslått ny bebyggelse (volumer, takvinkler, fargebruk og detaljer som f.eks. dører, vinduer, takutstikk mv.)

9.2 Sosiale møteplasser

Ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan prosjektet legger til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser.

9.3 Sol og skygge

Ved tiltak og detaljregulering kan det kreves at det utarbeides sol- og skyggeanalyser der det er hensiktsmessig. Hensynet til naboers solforhold skal ivaretas. 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. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

9.4 Utomhusplan

Ved tiltak og detaljregulering skal det sendes inn utomhusplan som viser utforming av tiltaket, i utgangspunktet være i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal minimum vise:

- eksisterende og nytt terreng
- eksisterende og ny vegetasjon
- lokal overvanns- og snøhåndtering
- hvilke flomveier tomta skal knytte seg til og hvordan avrenning fra tomta skal ledes til disse
- garasjeplassering, biloppstillingsplasser og svingradier
- avkjørsel
- siktlinjer fra adkomstveg
- plassering av eventuelle støttemurer og gjerder
- tilstrekkelig tilgjengelighet og adkomst ved rednings- og slukkeinnsats

Utomhusplan skal godkjennes senest samtidig med tillatelse til tiltak.

9.5 Grunnforurensning

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

9.6 Kulturminner og kulturmiljøer

Nittedal kommunes oversikt «*Kulturminnevurdering – bebyggelse og anlegg*» skal legges til grunn.

9.6.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og skal ikke redusere områdets kulturmiljøverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må kartlegging og verdivurdering av kulturminner påregnes.

9.6.2 Bebyggelse og anlegg med kartlagt høy og svært høy verneverdi

Kulturminner med høy og svært høy verneverdi skal bevares.

Ved søknad om riving av kulturminner med høy eller svært høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal dette forelegges kommunen og fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

9.6.3 Bygninger og anlegg fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, men ikke avklart verneverdi

Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, med uavklart verneverdi, skal kommunen kontaktes. Kommunen kan stille krav om verdivurdering av bygningen/anleggets verneverdi.

9.7 Overvannshåndtering og flom

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved at overvann skal håndteres med infiltrasjon og fordrøyning på egen eiendom. Dette gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt.

Den kommunale VA-normen med retningslinjer og sjekkliste skal legges til grunn, men dimensjoneringsgrunnlaget i NVE sine veiledere om overvann og flom skal legges til grunn. Ferdigutfylte sjekkliste skal inngå i dokumentasjonen ved byggesak.

Ved søknad om rammetillatelse skal valg av løsning begrunnes. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved detaljregulering skal det utarbeides rammeplan for overvann, vann og avløp.

Ved nye bygg over 50m² på terreng skal det dokumenteres at tiltak ikke hindrer eller negativt påvirker eksisterende eller nye, planlagte flomveier, jf. §§2.1, 7.1.1-3, 8.2 og 10. Kommunen kan kreve dokumentasjon ved behov også for mindre tiltak.

9.8 Miljø- og klimahensyn

9.8.1 Vannkvalitet

Ørfiskebekken og Rotnesbekken 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 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.

9.8.2 Miljø- og klimahensyn

Ved søknad om tiltak på bygg og ved detaljregulering skal det legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg.

Ved detaljregulering skal det:

- sikres opparbeiding av tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og benytte kollektiv transport
- sikres opparbeiding av infrastruktur for elbil, herunder ladepunkter ved boligbebyggelse og tilrettelegging for hurtiglading, ved næringsformåls- og leilighetsbygg
- utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000m² BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassberegning

9.8.3 Miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan ved detaljregulering

Ved detaljregulering skal det tidlig i planprosessen foreligge et miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget skal følges opp i senere faser. Ved påfølgende søknad om tiltak skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP) som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden. Miljøoppfølgingsplanen skal ta utgangspunkt i plansakens miljøprogram og inneholde tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter.

Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg og anleggs- og eiendomsnæring.

9.9 Avfallshåndtering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal til enhver tid gjeldende kommunale og regionale retningslinjer for avfallshåndtering legges til grunn.

9.10 Masseforvaltning

Massebalanse skal søkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Ved tiltak som medfører massetransport skal det utarbeides masseforvaltningsplan som minimum inkluderer:

- oversikt over planlagt håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. Forurensningsloven
- plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen.
- tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensede masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadegjørere.

Masseforvaltning skal bygge på prinsippene i ressurspyramiden (avfallshierarkiet) i Regional plan for masseforvaltning. Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av ikke-forurensede jord- og steinmasser.

10. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vedlegg 1 Temakart – eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflo, datert 21.06.2024

