



Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

## Områdereguleringsplan for Tumyrhaugen

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID 3232-281

Arkivsaksnummer 24/08060

### Innhold

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering .....</b> | <b>3</b>  |
| 1.1 Hensikten med planen .....                                                                   | 3         |
| 1.2 Planer som erstattes helt eller delvis av planen .....                                       | 3         |
| 1.3 Felt som skal detaljreguleres .....                                                          | 3         |
| <b>2. Fellesbestemmelser for hele planområdet .....</b>                                          | <b>3</b>  |
| 2.1 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier .....                                | 3         |
| 2.2 Terreng og vegetasjon .....                                                                  | 3         |
| 2.3 Miljøhensyn .....                                                                            | 4         |
| 2.4 Kulturminner .....                                                                           | 5         |
| 2.5 Frisikt .....                                                                                | 5         |
| 2.6 Støy .....                                                                                   | 5         |
| <b>3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg .....                                            | 5         |
| 3.1.4 Byggegrenser fra veg .....                                                                 | 6         |
| 3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF) .....                                  | 6         |
| 3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-4) .....                                 | 8         |
| 3.4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB1) .....                                                | 9         |
| 3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) .....                                            | 9         |
| 3.6 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre hovedformål (BAA) .....                             | 11        |
| 3.7 Forretning/Bolig (F/B) .....                                                                 | 13        |
| 3.8 Bolig/barnehage (B/T) .....                                                                  | 15        |
| 3.9 Barnehage (BH) .....                                                                         | 16        |
| 3.10 Lekeplass (LEK1-5) .....                                                                    | 16        |
| <b>4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) .....</b>                        | <b>16</b> |
| 4.1 Veg (V) .....                                                                                | 16        |
| 4.2 Fortau (o_FO) .....                                                                          | 17        |

|           |                                                                                      |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3       | Gang-/sykkelveg (o_GS) .....                                                         | 17        |
| 4.4       | Annen veggrunn – grøntareal .....                                                    | 17        |
| 4.5       | Parkering (P).....                                                                   | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) .....</b>                                            | <b>17</b> |
| 5.1       | Fellesbestemmelser for grønnstruktur .....                                           | 17        |
| 5.2       | Blågrønnstruktur (BG) .....                                                          | 17        |
| 5.3       | Kombinerte grønstrukturformål (KB) .....                                             | 18        |
| 5.4       | Turdrag (o_TD) .....                                                                 | 18        |
| <b>6.</b> | <b>Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8) .....</b>                                    | <b>18</b> |
| 6.1       | Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) .....                                       | 18        |
| 6.2       | Sone med særlige krav til infrastruktur (§11-8 b).....                               | 19        |
| 6.3       | Særlige hensyn til av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c).....                      | 19        |
| 6.4       | Krav om felles planlegging (H810) .....                                              | 20        |
| <b>7.</b> | <b>Rekkefølgebestemmelser .....</b>                                                  | <b>20</b> |
| 7.1       | Ved oppstart av detaljreguleringsplan .....                                          | 20        |
| 7.2       | Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320_1 og 2) .....                        | 20        |
| 7.3       | Før igangsettingstillatelse (felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA) .....                 | 20        |
| 7.4       | Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA).....                    | 21        |
| <b>8.</b> | <b>Dokumentasjonskrav .....</b>                                                      | <b>21</b> |
| 8.1       | Estetikk og landskap.....                                                            | 21        |
| 8.2       | Sosiale møteplasser.....                                                             | 21        |
| 8.3       | Sol- og skygge.....                                                                  | 21        |
| 8.4       | Utomhusplan .....                                                                    | 21        |
| 8.5       | Grunnforurensning .....                                                              | 22        |
| 8.6       | Kulturminner og kulturmiljøer .....                                                  | 22        |
| 8.7       | Overvannshåndtering og flom.....                                                     | 22        |
| 8.8       | Miljø- og klimahensyn .....                                                          | 23        |
| 8.9       | Avfallshåndtering .....                                                              | 23        |
| 8.10      | Masseforvaltning .....                                                               | 24        |
| <b>9.</b> | <b>Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene .....</b> | <b>25</b> |

## 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 av 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 Tumyrhaugen erstatter følgende planer helt eller delvis

- Reguleringsplan for Tumyrhaugen, vedtatt 05.11.1974
- Reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde, vedtatt 13.05.2011.
- Detaljregulering for Nittedal stasjon, vedtatt 26.04.2018

### 1.3 Felt som skal detaljreguleres

Før tillatelse til tiltak på felt BK1-4, KBA, B/T, F/B og BAA 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 §9 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 trafiksikkerhet 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 anleggsfasen, 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 kantsona 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 fredete kulturminner som tidligere ikke 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, jfr. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

### 2.4.2 Bebyggelse og anlegg med kartlagt høy og svært høy verneverdi

For bebyggelse med svært høy og 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 frisiktsoner 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 BAA, KBA, BK4 og F/B 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 Boenhet 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 m<sup>2</sup> BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

### 3.1.4 Byggegrenser fra veg

Ny bebyggelse skal oppføres utenfor byggegrenser 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.

## 3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

### 3.2.1 Arealbruk og høyder

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

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 målt fasadeliv.

### 3.2.2 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA = 25 %

Det tillates ett småhus pr. tomt.

Ved tomtedeling er krav til netto tomtestørrelse for enebolig minimum 600 m<sup>2</sup>, for tomannsbolig totalt minimum 900 m<sup>2</sup> og for enebolig med sekundærleilighet minimum 750 m<sup>2</sup>.

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 200 m<sup>2</sup> pr. boenhet; av dette skal minst 50 m<sup>2</sup> være et sammenhengende areal, med minimum 5 meters bredde.

For tomannsbolig er krav til MUA 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet; av dette skal minst 30 m<sup>2</sup> være sammenhengende areal pr. boenhet, med minimum 5 meters bredde.

For sekundærleilighet/leilighet stilles det krav om 40 m<sup>2</sup> MUA pr. sekundærleilighet/leilighet.

For hybel stilles det krav om 25 m<sup>2</sup> 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 og terrengtilpasning 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 sjenanse for noen naboer eller ødelegger byggets estetikk.

### 3.2.4 Parkering

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

Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass. Det tillates oppført garasjer på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA. Boenheter eller oppholdsrom er ikke tillatt i garasjer.

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

#### Det høres et alternativt tillegg for bilparkering:

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

### 3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-4)

#### 3.3.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt BK1-4, gjelder fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områder, jf. §3.2. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

#### 3.3.2 Arealbruk og høyder

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus sammenbygd i kjeder eller rekke.

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

Byggehøyder, inklusiv maks fasadeliv fastsettes i detaljregulering. Høyde 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.

For BK3 gjelder: Byggegrense til eiendomsgrense er 4 meter. Dersom høyde på fasadeliv er mer enn 8 meter målt på ethvert sted på fasaden, målt på eksisterende terreng, skal byggegrense til eiendomsgrense være minimum halvparten av målt fasadeliv.

#### 3.3.3 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA = 40 %

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

Krav til MUA er 40 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Av dette skal det avsettes minimum 20 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering. Grønn buffer mellom eksisterende og nye bebyggelse skal sikres.

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

#### 3.3.4 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 sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

For felt BK3 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 mot eksisterende bebyggelse.

- 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 for felt BK3:

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

### 3.3.5 Parkering

Det skal settes av 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, hvorav minimum 1 under tak. I tillegg skal det settes av 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet og 1 for hybel. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass.

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

#### Det høres et alternativt tillegg til bilparkering:

##### Alternativ 1:

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

## 3.4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB1)

Felt BB2 anses som ferdig utbygd. Dette skal ikke være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak.

Bebyggelse kan ha en maks gesimshøyde på 7 meter og mønehøyder 9 m. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Nye bygg for opphold forutsetter ny detaljreguleringsplan.

## 3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

### 3.5.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil til det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt KBA, gjelder fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områder, 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

Feltet reguleres til bolig, tjenesteyting og forretning.

Blokkbebyggelse skal oppføres i variasjon fra 3 til 5 etasjer.

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

Det skal sikres et sentral torg/sosial møteplass mellom Tumyrveien og Nittedal stasjon. Møteplassen skal være åpen for allmenn ferdsel. Møteplassen skal fungere som en tverrforbindelse på felt KBA og skal utarbeides i sammenheng med felt BAA. Tjenesteyting og forretning skal plasseres i første etasje og henvende seg mot møteplassen og Nittedal stasjon.

Det skal sikres tilstrekkelig grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

### 3.5.3 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsarealer

Maks %-BYA = 40 %

Det skal avsettes minimum 20 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Felles uteoppholdsareal 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.

### 3.5.4 Estetikk og utforming

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

- 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.
- 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 utformes slik at den skjerner 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 i første etasje skal fasade mot gateløp som hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet. Størrelse på offentlige rom fastsettes 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

### 3.5.5 Parkering

Parkering skal være under bakken.

For forretninger, tjenesteyting og kontor skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m<sup>2</sup> BRA

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

**For parkeringskrav pr. boenhet høres det to alternativer:****Alternativ 1:**

Det settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet.

**Alternativ 2:**

Det settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

**Alternativt tillegg:**

Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bilkollektiv-ordning.

### **3.6 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre hovedformål (BAA)**

#### **3.6.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering**

Feltet i sin helhet er stasjonsområde til Nittedal stasjon frem til det foreligger en ny detaljreguleringsplan. Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan gjelder følgende bestemmelser:

- Byggegrenser ift. jernbanen er 20 meter fra nærmeste spor midt.
- BAA 1 skal være adkomst- og trafikkområde for stasjonen fra nordsiden av jernbanen. Det skal være minst to bussoppstillingsplasser i området
- Innenfor feltet tillates mindre teknisk bebyggelse ifm togdriften. Bebyggelse må ligge 2 m fra formålgrensen, unntatt fra grensen mot trase for jernbane, her planavgrensning.
- I stasjonsbygningen tillates forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Eventuell utendørs servering kan tillates i forbindelse med bygningen.

Bestemmelsene over er ikke førende for ny detaljregulering og felles planlegging jf. §6.4

#### **3.6.2 Arealbruk og høyder**

Feltet regulering til bolig, tjenesteyting, forretning og kontor.

Blokkbebyggelse tillates i varierende høyder fra 3 til 5 etasjer.

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

Det skal sikres et sentral torg/sosial møteplass mellom Tumyrveien og Nittedal stasjon. Møteplassen skal være åpen for allmenn ferdsel. Møteplassen skal fungere som en tverrforbindelse på felt BAA og skal utarbeides i sammenheng med felt KBA. Tjenesteyting, forretning og kontor skal plasseres i første etasje og henvende seg mot møteplassen og Nittedal stasjon.

Det skal sikres grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

#### **3.6.3 Utnyttelsesgrad og minimumskrav til uteoppholdsareal**

%-BYA = 40 %

Det skal avsettes minimum 20 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> 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.

### 3.6.4 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende for felt BAA:

- 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.
- 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 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 i første etasje skal fasade mot gateløp som hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet. Størrelse på offentlige rom fastsettes 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

### 3.6.5 Parkering

Parkering skal være under bakken.

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m<sup>2</sup> BRA

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

**For parkeringskrav pr. boenhet høres det to alternativer:****Alternativ 1:**

Det settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet.

**Alternativ 2:**

Det settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

**Alternativt tillegg:**

Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bilkollektiv-ordning.

### **3.7 Forretning/Bolig (F/B)**

#### **3.7.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering**

Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt F/B, gjelder planens fellesbestemmelser jf. §2. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

#### **3.7.2 Arealbruk og høyder**

Det tillates regulering av bolig og forretning i blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelse tillates i varierende høyder fra 3 til 5 etasjer.

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

Det tillates forretning i form av detaljvarehandel i første etasje mot Stasjonsveien/Tumyrveien. Det skal sikres torg/sosial møteplass ut mot Stasjonsveien/Tumyrveien. Møteplassen skal være åpen for allmenn ferdsel.

Det skal sikres tilstrekkelig grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

#### **3.7.3 Grad av utnyttning og minimumskrav til uteoppholdsarealer**

%-BYA = 40 %

Det skal avsettes minimum 20 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Felles uteoppholdsareal på tak regnes ikke med i MUA.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes inn 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.

#### **3.7.4 Estetikk og utforming**

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende for felt F/B:

- 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.

- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås. Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal bidra til å styrke nabolagets egenart og identitet.
- Bebyggelsen 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 i første etasje skal fasade mot gateløp 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:

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

### 3.7.5 Parkering

Parkering skal være under bakken.

For forretninger skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m<sup>2</sup> 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 bilkollektiv-ordning.

### 3.8 Bolig/barnehage (B/T)

#### 3.8.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt B/T, 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.

#### 3.8.2 Arealbruk og høyder

Felt B/T reguleres til konsentrert småhusbebyggelse og barnehage. Konsentrert småhusbebyggelse er småhus sammenbygd i kjeder eller rekker. Barnehage skal etableres innenfor feltet og ha inngang fra 1. etasje.

Boligbebyggelse skal oppføres i variasjon mellom 2 og 3 etasjer. Barnehage skal oppføres mellom 1 og 2 etasjer

Byggehøyder, inklusiv maks fasadeliv fastsettes i detaljregulering. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn naturlig topografi legger til rette for, tillates ikke.

#### 3.8.3 Grad av utnyttning og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA = 40 %

For bolig er krav til MUA er 40 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Av dette skal det avsettes minimum 20 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering. Grønn buffer mellom eksisterende og nye bebyggelse skal sikres.

For barnehage er 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 uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligens uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes inn 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.

#### 3.8.4 Estetikk og utforming

I tillegg til §3.1.2 gjelder følgende for konsentrert småhusbebyggelse og barnehage:

- 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 sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

### 3.8.5 Parkering

Det skal settes av 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, hvorav minimum 1 under tak. I tillegg skal det settes av 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet og 1 for hybel. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass.

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

For barnehage skal det settes av minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

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

#### Alternativ 1:

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

#### Alternativ 2:

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

### 3.9 Barnehage (BH)

Felt BH er regulert til barnehage og inneholder Bjertnes barnehage. Offentlige barnehagers uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid.

Feltet anses i utgangspunktet som ferdig utbygd. Eventuell fortetting/utvidelse i feltene vurderes gjennom et konkret prosjekt i hvert enkelt tilfelle. Nye bygg for opphold forutsetter ny detaljreguleringsplan.

Overvannstiltak er unntatt krav til detaljregulering.

### 3.10 Lekeplass (LEK1-5)

LEK1 og LEK 2 er offentlige lekeplasser. På feltene kan det tilrettelegges for naturlekeplasser. Feltene skal opparbeides med benker og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå.

LEK 3 er felles lekeplass for Tumyrhaugen Vel.

LEK4 er felles lekeplass for Utsiktsveien 5

LEK 5 er felles lekeplass for Skogveien 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 ,51, 53, 57 og 59.

## 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, støttmurer og øvrige tiltak som naturlig tilhører formålet. o\_V er offentlig veier og f\_V er private veier og adkomster.

## 4.2 Fortau (o\_FO)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankartet.

## 4.3 Gang-/sykkelveg (o\_GS)

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

## 4.4 Annen veggrunn – grøntareal

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

## 4.5 Parkering (P)

Felt P skal kun benyttes til utfartsparkering og snuareal.

Parkeringen skal ikke være til hinder for tiltak som sikrer nye flomveier iht. temakart - *Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, 21.06.2024*.

Opparbeidelse skal ikke medføre økt overvann for felt BF.

# 5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

## 5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Innenfor arealformålet grønnstruktur er verken søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak som forringer områdets 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 Blågrønnstruktur (BG)

Rotnesbakkens vannspeil og kantsoner skal bevares som landskapselement og verdi/funksjon for naturmiljø. Bakkens funksjon for overvannshåndtering skal ikke forringes.

Kantvegetasjon langs bekken skal bevares og om nødvendig suppleres.

Ved detaljregulering skal Rotnesbekken sikres som et sammenhengende bekkeløp med kantvegetasjon/soner og utformes i sammenheng med uteoppholdsareal for felt KBA og BAA. Bredde på bekkeløp med kantvegetasjon avklares i planen.

Det tillates ikke bebyggelse eller bekkelukking/utfylling i bekk.

### 5.3 Kombinerte grønstrukturformål (KB)

Arealet reguleres til overvannstiltak og naturområde.

Innenfor feltet er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt. Unntatt er tiltak i regi av offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet i feltene, samt etablering av overvannstiltak og nye flomveier, jf. §2.1.

Skånsom skjøtsel og tiltak som ivaretar naturverdiene skal avklares med kommunen.

For å bevare naturverdier er kan det kun utføres skånsom plukkhogst. Hogst og andre tiltak skal avklares med kommunen, for eksempel gjerder, hekker o.l.

### 5.4 Turdrag (o\_TD)

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

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

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

#### 6.1.1 Flomfare - overvann (H320\_1)

Sonen 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.

#### 6.1.2 Flomfare – vassdrag (H320\_2)

Hensynssone H320 viser eksisterende faresone for flom i Rotnesbekken, jf. *Fagrapport: 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.

## 6.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (§11-8 b)

### 6.2.1 Hensynssone med krav til infrastruktur (H430)

Hensynssone H430 omfatter fylkesvei 1547, Stasjonsveien med sidearealer som omfatter nødvendig tilliggende infrastruktur. For hensynssonen kreves detaljreguleringsplan som blant annet avklarer tiltak for trafikk og trafikksikkerhet, overvanns- og flomhåndtering sett 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.

## 6.3 Særlige hensyn til av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c)

### 6.3.1 Bevaring naturmiljø – hensynssone amfibier (H560\_1)

H560\_1 omfatter buffersone rundt Lille- og Store Vassøytjern.

Amfibiers leveområder, vandringskorridorer og overvintringsområder skal søkes ivaretatt.

### 6.3.2 Bevaring kulturmiljø - hensynssone (H570\_1-2)

H570\_1 omfatter Nittedal stasjonsbygning. Stasjonsbygningen skal bevares som kulturmiljøelement og kan ikke rives. For hensynssonen gjelder følgende:

- Eksisterende eksteriør; alle konstruksjonsmessige og dekorative bygningsdeler, materialer og farger, skal bevares. Ved utbedring skal det tilstrebes at bygningsdeler blir bevart (fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, takteking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer). Ved reparasjon eller utskiftning skal det brukes samme type materialer mht. form og dimensjon og samme type fargesetting.
- Eventuelle tilbakeføringer skal gjøres på et dokumentert grunnlag. Alt eksteriørmessig endringsarbeid utover vanlig vedlikehold skal forelegges kulturminnemyndighetene.

Nye tiltak innenfor felt H570\_2 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. § 8.6.

## 6.4 Krav om felles planlegging (H810)

Feltene BAA, KBA og BG er underlagt krav til felles detaljreguleringsplan. Kravet sin hensikt er å sikre en helhetlig utforming av Stasjonsområdet med lek- og møteplasser, boliger og næringslokale.

Ved detaljregulering skal det settes av plass til ny fremtidig gangforbindelse mellom Tumyrveien og Nittedal stasjon, og under eller over jernbanesporet. Rotnesbakkens vannspeil og kantsoner skal bevares som landskapselement og verdi/funksjon for naturmiljø. Bakkens funksjon for overvannshåndtering skal ikke forringes.

Felles parkeringsløsning for togstasjon, næring og bolig skal undersøkes i detaljregulering.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

### 7.1 Ved oppstart av detaljreguleringsplan

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

### 7.2 Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320\_1 og 2)

Innenfor faresone flom H320\_1 og H320\_2 tillates ikke før ny flomsone er etablert, jf. §9 «Eksisterende og teoretisk ny flomsone for overvannsflom, 21.06.2024.

- 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. §9 «Eksisterende og teoretisk ny flomsone for overvannsflom, 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.

### 7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA)

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes skal være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt BK1, skal fortau o\_FO6 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt BK2, skal fortau o\_FO3, GS7 og GS1 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt BK3 og BK4, skal fortau o\_FO2 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt KBA, skal gang- og sykkelvei o\_GS3 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt B/T, skal fortau o\_FO4 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt F/B, skal fortau o\_FO1 være opparbeidet.

## 7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA)

Ved detaljregulering på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA, skal tilstrekkelig VA-kapasitet (herunder vann-avløps- og brannvannkapasitet) være sikret før ny bebyggelse på feltene kan tas i bruk.

Før ny bebyggelse i B/T kan tas i bruk, skal ny barnehage være på plass som del av feltet.

## 8. Dokumentasjonskrav

### 8.1 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, ferdselsårer 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 redegjørelsen 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.).

### 8.2 Sosiale møteplasser

Ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan prosjektet legger til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser, jf. §3.1.1

### 8.3 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 pr. 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

### 8.4 Utomhusplan

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

Utomhusplan skal minimum vise:

- Eksisterende og nytt terreng
- eksisterende og ny vegetasjon
- lokal overvanns- og snøhåndtering
- hvilke flomveier tomte skal knytte seg til og hvordan avrenning fra skal tomte 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.

## 8.5 Grunnforurensning

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

## 8.6 Kulturminner og kulturmiljøer

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

### 8.6.1 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 området bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og skal ikke redusere området kulturmiljøverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må kartlegging og verdivurdering av kulturminner påregnes.

### 8.6.2 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 og svært høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal søknad forelegges kommunen og fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

### 8.6.3 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.

## 8.7 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 sjekklister skal legges til grunn, men dimensjoneringsgrunnlaget i NVE sine veiledere om overvann og flom skal legges til grunn. Ferdigutfylte sjekklister skal inngå i dokumentasjonen ved byggesak.

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

Ved nye bygg over 50 m<sup>2</sup> på terreng skal det dokumenteres at tiltak ikke hindrer eller negativt påvirker eksisterende eller nye, planlagte flomveier, jf. §2.1, §6.1.1 og §6.1.2, samt *Temakart eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom*, datert 21.06.2024 (vedlegg 1 i disse bestemmelsene). Kommunen kan kreve dokumentasjon ved behov også for mindre tiltak.

## 8.8 Miljø- og klimahensyn

### 8.8.1 Vannkvalitet

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 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.

### 8.8.2 Miljø- og klimahensyn

Ved søknad om tiltak på bygg og 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 1000 m<sup>2</sup> BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassberegning

### 8.8.3 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.

## 8.9 Avfallshåndtering

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

## 8.10 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.

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Temakart - Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflo, datert 21.06.2024.

