

# Detaljreguleringsplan boliger Nedre Huseby

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

PlanID 3031283

Saksnummer 19/01723

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde, frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger og/eller tomannsboliger med felles lekeplass.

### 1.1 Formål

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 14.02.23.

	Sosi-kode	Feltnavn	Areal (m <sup>2</sup> )	Eierform
<b>Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr.1)</b>				
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	1111	BFS	2000	annen
Lekeplass	1610	f_BLK	161	felles
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr.2)</b>				
Kjørveg	2011	o_SKV	749	offentlig
Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018	o_SVT	442	offentlig
Sum areal			3352	

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Uteoppholdsarealer

Det skal utarbeides utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal blant annet vise koter for eksisterende og nytt terreng, plassering av bygg med inntegnet adkomst og inngangsforhold, interne kjøreveier med manøvreringsarealer, gangveier, avkjørsler med frisiktsoner, parkering på bakken inkl. sykkelparkering, eksisterende og ny vegetasjon, løsninger for brannoppstilling og slokkevann, eventuelle nettstasjoner, felles lekearealer, arealer for overvannshåndtering, plassering av avfallshåndtering, plass for snøopplag, forstøtningsmurer og terrengtrapper.

### 2.2 Universell utforming

Adkomst til lekeapparater og møbler på lekeareal skal utformes universelt slik at den kan benyttes av alle. I opparbeidelse av uteanlegg skal det ved nyplanting brukes allergivennlige planter.

### 2.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i tråd med til enhver tid gjeldende kommunal VA norm og kommuneplanbestemmelser. Avrenning fra området skal ikke øke som følge av utbyggingen. De samme arealene skal ikke benyttes til både snølagring og overvannshåndtering. Overvannshåndtering ansvarsbelegges i byggesak.

## **2.4 Naturmangfold og hindring av spredning av fremmede arter**

Det skal legges vekt på å hindre introduksjon eller spredning av fremmede arter. Fremmede arter skal kartlegges og det skal utarbeides en tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter. Tiltaksplanen skal legges til grunn for massehåndtering innad i planområdet og ut av planområdet. Ved beplantning av området skal det brukes arter som kan øke områdets biologiske mangfold. Det skal tilstrebes å bruke stedeegne arter.

Tre avmerket på plankart skal bevares. I tillegg skal tre sør på tomta og som er kommentert på illustrasjonsplanen, tilstrebes bevart. Trær som skal bevares skal sikres i anleggsperioden med byggegjerde i minst kronebreddes avstand.

## **2.5 Renovasjon**

Løsning og plassering skal være godkjent av renovasjonsmyndighet. Plassering skal ikke hindre sikt for avkjørsel.

## **2.6 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper skal utarbeides. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, (ivaretagelse av skolevei), renhold og støvdemping og støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

## **2.7 Teknisk infrastruktur, drift og vedlikehold**

Teknisk plan for vei, vann og avløp skal utarbeides. Gjeldende kommunal vegnorm og VA-norm skal legges til grunn og implementeres i byggeprosjekter. Plan for forvaltning, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg innenfor planområdet skal utarbeides. Med tekniske anlegg menes for eksempel vann- og avløpsanlegg, anlegg for snøhåndtering, overvannshåndtering, felles lekeplass med gjerde m.v.

## **2.8 Tilrettelegging for brannberedskap**

Plan for ivaretagelse av krav til slukkevann og tilfredsstillende tilgjengelighet og adkomst for brannvesenet skal utarbeides. Planen skal være i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings og slokkemannskaper.

## **2.9 Grunnforhold**

Grunnforhold skal utredes, og nødvendige stabiliserende tiltak vurderes og detaljprosjekteres.

## 3. Bestemmelser til arealformål

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

#### 3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BSF)

Innenfor feltet tillates oppført småhus, en- eller tomannsboliger. Det tillates maksimalt 6 boenheter.

#### Utnyttelse:

Utnyttelsesgraden er maksimalt  $BYA=28,5\%$  av areal for feltene BFS og f\_BLK. Utnyttelse regnes i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for beregning av utnyttelsesgrad.

#### Plassering og byggehøyder:

Byggegrenser er markert i plankartet. Overdekket sykkelparkering, innkledning av renovasjonsbeholdere, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper og terrengbearbeiding som er del av en helhetlig landskapsbearbeiding tillates etablert utenfor angitte byggegrenser inntil 1m fra nabogrense og inntil 2m fra formålsgrænse mot vei eller annen veigrunn.

Det tillates maks gesimshøyde 7,0m og maks mønehøyde 9,0m fra eksisterende terreng. Som utgangspunkt for eksisterende terreng gjelder kotekart. Opprinnelig terreng (vedlegg3).

Etasjeantall skal regnes etter NS 3457, gjeldende teknisk forskrift og nyeste versjon av *Veileder for grad av utnyttning* eller tilsvarende.

Nettstasjon tillates plassert innenfor feltet. Nettstasjon kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

Nettstasjon skal plasseres minimum 2m fra formålsgrænse mot vei. Byggegrense rundt nettstasjon er 5m.

#### Utforming:

Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming og høy arkitektonisk kvalitet både i utforming og materialbruk, og skal utformes i tråd med *Perspektiv fra næromgivelsene, datert 11.01.2023* og *Perspektiv fra nærområdene 2, 11.01.2023 jf. vedlegg 1. og 2.* Bebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes slik at den samlet fremstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Fasader skal ha nedtonet fargebruk og gis en variert karakter ved bruk av sprang og eller materialer med variasjon i relieff og dimensjoner. Fasadene skal ha trekledning som hovedmateriale. Materialene skal være varige og oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Fasadene skal med materialbruk og detaljering gis en utforming og oppdeling, som referer seg til skala i nabobebyggelse.

Optimal plassering av bygningsvolumer i terrenget skal tilstrebes, med sikte på å oppnå god terrengtilpasning og gode solforhold for boenhetene, og slik at negativ fjernvirkning minimeres.

Frittstående installasjoner som f.eks. inngjerding av renovasjon, nettstasjon, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen. Murer skal tilpasses omgivelsene i utforming og materialbruk. Murer skal ha maksimum 1,5meters høyde målt fra endelig terreng til ethvert punkt på muren.

Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre svingradius 6 meter på egen eiendom eller tilsvarende. Frisikt ved utkjøringer til offentlig vei skal ivaretas i tråd med kommunens veinorm.

**Takform:**

Boligbygg skal ha saltak. To ulike takflater kan aksepteres dersom det ved tiltak skapes en illusjon av saltak. Takterrasser er tillatt. Rekkverk på takterrasser skal ha transparent karakter. Anvendelig oppholdsareal på tak skal trekkes 0,5m inn fra gesims.

**Krav til uteoppholdsareal:**

Minste Uteoppholdsareal (MUA) er 150m<sup>2</sup> pr. boenhet. I uteoppholdsarealet inngår takterrasser og lekeplass felt f\_BLK. Utearealer med fall mer enn 1:3 og strålingssone til evt. nettstasjon skal ikke inngå i beregningsgrunnlag for MUA.

Strålingssone rundt nettstasjon skal gjøres rede for, og skal ikke være tilgjengelig for lek eller opphold. Minst 50 % av MUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 soltimer mellom kl. 15 og kl. 20.

**Parkering:**

Det kan avsettes maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 av disse kan være under tak. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18m<sup>2</sup> pr. bil, definert som innermål. Det skal etableres 1 felles gjesteparkering for feltet.

**3.1.2 Felles lekeplass (f\_BLK)**

Området er felles for boenhetene i planområdet. Området skal ha sikret tilkomst fra boenhetene.

Lekeplassen skal ha grønt preg og skal opparbeides med minimum en sandkasse, en sklie/terrengsklie, ett lekeapparat og en benk. Lekeplassen skal skjermes med gjerde rundt lekeplassen og beplantning mot offentlig veg. Plastmaterialer skal ikke benyttes i markdekker. Giftige planter skal ikke brukes.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_SKV, o\_SVT1, o\_SVT2, o\_SVT3)

Nedre Huseby og Øvre Nygård med tilhørende veggrunn er offentlige veier.

Før evt. utvidelse av eksisterende veier skal byggeplan være godkjent av kommunal vegmyndighet.

**4. Rekkefølgebestemmelser****4.1 Før rammetillatelse gis skal følgende foreligge:**

- Dokumentasjon av eksisterende terreng, jf 3.1.1
- Plan for massehåndtering og tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter, jf.2.4. Planen skal være godkjent av Nittedal Kommune ved/miljøansvarlig.
- Geoteknisk detaljprosjektering, jf. 2.9.
- Detaljert utomhusplan, jf. 2.1
- Detaljert plan for håndtering av overvann og flom, jf. 2.3
- Redegjørelse for helhetlig utforming med arkitektonisk kvalitet, estetikk og terrengtilpasning, jf.3.1.1.
- Plan for teknisk infrastruktur, drift og vedlikehold
- Renovasjonsløsning, godkjent av kommunen og renovasjonsmyndighet, jf. 2.5.
- Plan for elforsyning og evt. plassering av nettstasjon

#### 4.2 Før igangsettingstillatelse gis skal følgende foreligge:

- Plan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter jf. 2.4, godkjent av Nittedal kommune v/miljøansvarlig.
- Slokkevannsplan godkjent av brannmyndighet.
- Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen jf. 2.6.

#### 4.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Lekeplass i felt f\_BLK skal være ferdig opparbeidet og beplantet jf. 3.1.2.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging av brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt jf. 2.8
- All infrastruktur inkl. anlegg og tekniske løsninger for overvannshåndtering, snølagring, adkomst og felles kjøreareal, parkeringsplasser mv. skal være ferdig opparbeidet.
- Alle tiltak i forbindelse med renovasjonsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- Alle tiltak i henhold til plan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter jf. 2.4 skal være gjennomført.

#### 4.4 Før det gis ferdigattest (felt BFS)

- Det skal dokumenteres at utbygger viderefører FDV og kunnskap om tilsyn og drift av OV-anlegg. Plan for forvaltning, drift og vedlikehold av felleselekeplass f\_BLK og evt. tekniske anlegg, jf. §3.1. Planen skal være godkjent av Nittedal Kommune.
- Offentlige veier forbi planområdet skal være i minst samme standard som ved tiltakets oppstart.
- Ferdigattest gis ikke før alle tiltak er godkjent av Nittedal kommune som gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vedlegg:

1. Perspektivillustrasjoner fra næromgivelsene, datert 11.01.2023
2. Perspektivillustrasjoner fra nærområdet 2, datert 11.01.2023
3. Kotekart opprinnelig terreng med beregnede høyder, datert 15.12.21

## Vedlegg 1



Perspektivillustrasjon fra nordøst (Øvre Nygård vei)



Perspektivillustrasjon fra sørøst (Øvre Nygård vei)



Perspektivillustrasjon fra nord (fra hage nærmeste naboeiendom)



Perspektivillustrasjon fra sør (fra naboeiendom)

Detaljregulering for Nedre Huseby

Perspektivillustrasjoner fra næromgivelse

11.01.2023



LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356 ARKITEKTER



## Vedlegg 2



Perspektivillustrasjon fra sørvest



Perspektivillustrasjon fra vest



Perspektivillustrasjon fra nordvest



Perspektivillustrasjon fra fellesområde mot sørøst

Detaljregulering for Nedre Huseby

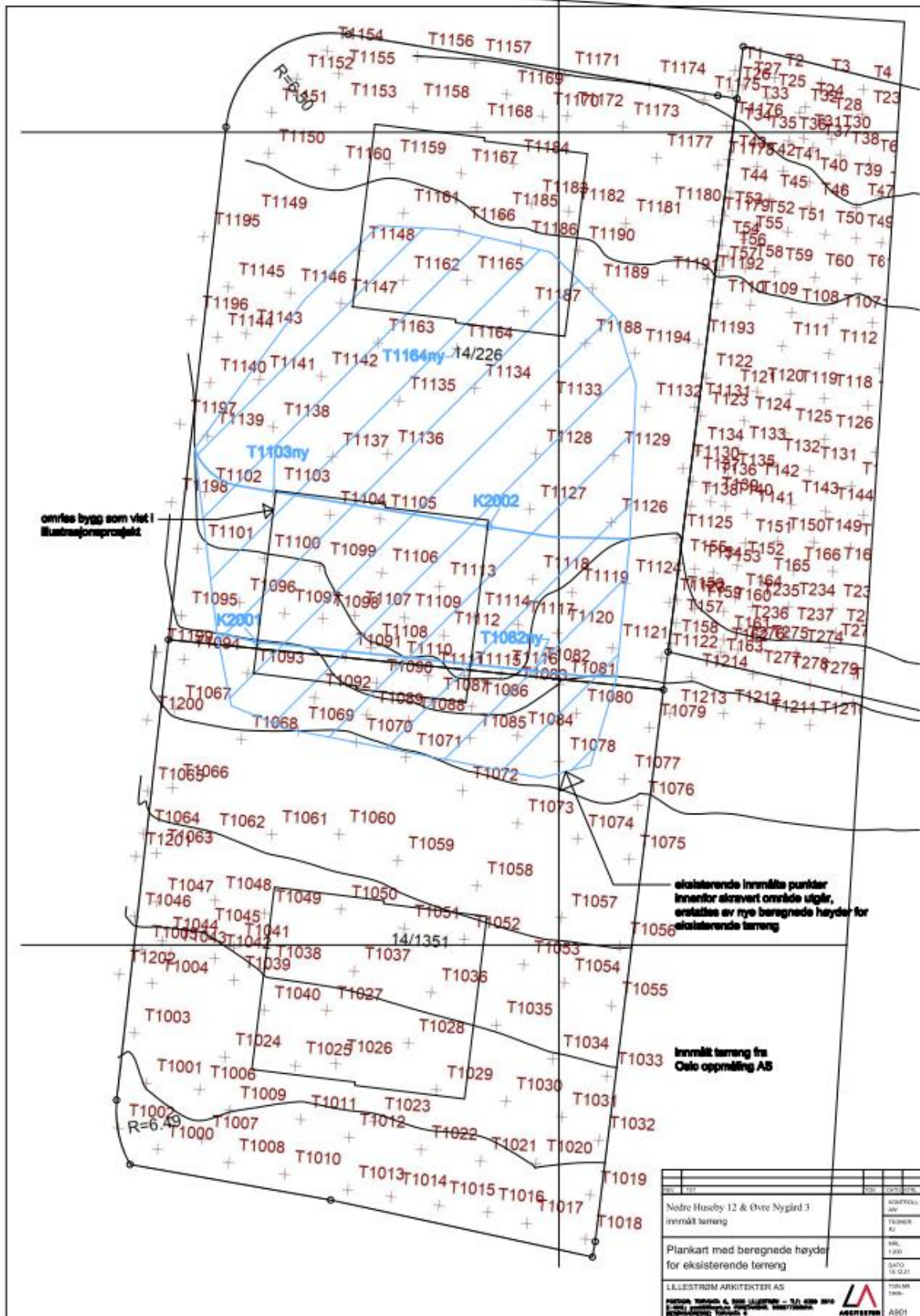
Perspektivillustrasjoner fra nærområdet 2

11.01.2023



LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356 ARKITEKTER

Vedlegg 3



Blå, heltrukne linjer viser beregnede koter, antatt opprinnelig terrang. NB! For koordinater på innmålte og beregnede punkter, se fullstendig dokument.