

Detaljreguleringsplan for Birkelundveien 70, Li

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3031_187

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er legge til rette for boligutvikling knyttet til eiendom 7/10 for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og småhus med tilhørende lek og uteoppholdsarealer, parkeringsløsning og infrastruktur, samt sikre forutsigbarhet i forhold til fastlegging av avkjørsler, byggehøyder, byggegrenser mot vei og krav til MUA, mv

2. Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart med PlanID 3031_187.

3. Arealformål og hensynsoner, (Jfr. pbl §§ 12-5 og 12-6.)

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, (pbl. §12-5, nr. 1)	(Sosi)
Boligbebyggelse_frittliggende småhusbebyggelse, BF1	(1111)
Boligbebyggelse_konsentrert småhusbebyggelse, BK1 -BK2	(1112)
Energianlegg, BE	(1510)
Renovasjonsanlegg, RE	(1550)
Uteoppholdsareal, U1	(1600)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)	
Kjøreveg, f_KV1 – f_KV3	(2011)
Annen veggrunn_teknisk, o_AVT	(2018)
Annen veggrunn_grønt, o_AVG	(2019)
Parkering, f_P1 - f_P3 og o_P4	(2080)
Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)	
Blå/grønnstruktur, o_B/G	(3002)
Vegetasjonsskjerm, GVS1 og o_GVS2	(3060)
Kombinert grønnstrukturformål, o_N/O	(3800)
Hensynssoner (pbl. §12-6)	
Sikringssone – friskt (H140)	(140)
Andre sikringssoner – vannledning (H190)	(190)

4. Generelle bestemmelser

4.1 Miljøtiltak

Det skal legges vekt på helhetlig miljø- og ressurstenkning ved utbygging, herunder energieffektive og klimasmarte bygg, bruk av miljøvennlige materialer, lokal overvannshåndtering, el-lading, o.l.

Matjord skal tas vare på innenfor 7/10 og benyttes ved opparbeidelse av uteoppholdsareal og areal for dyrking. Hagebruk og dyrking skal foregå økologisk, og det er ikke tillatt med plantevernmidler.

Solcellepanel kan tillates på tak og deler av fasader. Oppføring må skje i samråd med brannvesenet. Materialbruk som kan være til skade for vassdrag og miljø, som for eksempel mikroplastmaterialer tillates ikke benyttet ved anleggelse av utomhusanlegg/lekeplasser.

Overflatevann skal benyttes som en ressurs og miljøfaktor ved utbygging av området, hvor åpen håndtering skal tilstrebes. Lukket grøft for tilsig/overflatevann langs friområde i vest skal søkes reetablert med et åpent vannspeil frem til eksisterende overvannskum i sørvest.

Asfalt og tette flater skal begrenses ved opparbeidelse av interne veier og gangforbindelser for boligene.

4.2 Universell utforming/tilgjengelige boliger

Det stilles ikke krav tilgjengelighet ved utforming av bebyggelse, uteoppholdsareal og gangforbindelser for utbygging i det skrånende terrenget innenfor planområdet.

Interne gangforbindelser innenfor boligfeltene skal der hvor det er mulig tilstrebes tilrettelagt med stigningsforhold som ikke overstiger 1:10.

4.3 Overvannshåndtering

Overvann og takvann skal søkes utnyttet som en ressurs og positiv miljøfaktor/landskapselement ved utbygging av området, herunder som åpne vannspeil, fordrøyningsdam/-grøft, mv

Overvannsløsning skal innebære tilrettelegging for rensing og maksimal infiltrasjon, fordrøyning og sikker evakuering av alt overvann; herunder tak-, overflate- og drensvann. Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen,

Dersom overvann/drensvann skal tilknyttes kommunal overvannsløsning, skal det fordrøyes før det slippes inn på kommunal overvannskulvert. Det skal legges opp til magasinerings og infiltrering nærmest kilden.

Overflatevannet skal håndteres lokalt etter 3-trinnsstrategien ved å:

- fange opp og infiltrere mindre nedbør
- forsinke og fordrøye større nedbør
- sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør

Valg av løsning for behandling overvann skal dokumenteres og begrunnes ved søknad om tiltak, og løsning skal vises i plan for lokal overvannshåndtering. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5 og tas høyde for 200-års nedbør for overvann.

Kommunal VA-norm skal legges til grunn for prosjektering og etablering av lokal overvannshåndtering.

4.4 Blågrønn faktor

Det skal sikres en blågrønn faktor (BGF) på minimum 1,0, sett i forhold til samlet utvikling innenfor planområdet. Regnemodell basert på metode/veileder for Oslo kommune _småhusområder el. tilsv. skal legges til grunn for beregning og vektning av de ulike arealer/overflater. Områder for

grønnstruktur, uteoppholdsareal på terreng/lokk, delvis forseglede overflater, grønne flater, vegetasjon, mv innenfor planområdet kan medregnes i grønn overflatefaktor.

4.5 Fremmede arter

Tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede organismer skal legges til grunn for massehåndtering ved tiltak innenfor området. Det tillates ikke plantet arter langs offentlig vei eller tilført masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i Fremmedartsliste.

Det tillates ikke tømning av hageavfall i randsoner langs offentlig vei eller i offentlige områder. Hageavfall innenfor området skal håndteres og komposteres på en forskriftsmessig måte eller kjøres til godkjent mottak.

4.6 VA-anlegg

Boligområdene og ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann og avløpsnett etter krav og anvisninger fra VA-avdelingen i kommunen.

Kryssing over nye hovedledninger for vann og spillvann langs Birkelundveien tillates ved påkobling og fremføring av nytt VA-anlegg til boligområdet.

Tekniske planer og dimensjonering av nye VA-anlegg skal utføres iht. kommunens VA-norm, og forelegges VA-avdelingen for godkjenning. Det skal i utgangspunktet benyttes brannhydranter ved etablering av nye brannuttak.

4.7 Energianlegg - nettkabler

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler, og tiltak skal være i tråd med nettselskapenes krav.

Kraftbehov og plassering av ny nettstasjon skal være avklart med kraftleverandør ved søknad om tillatelse til tiltak. Plassering av ny nettstasjon skal i utgangspunktet skje innenfor felt BE. Nettstasjon skal plasseres minimum 6,0 m fra andre byggverk, samt sikres påkrevd plass for drift, atkomst og manøvrering/utskifting. Nettstasjon tillates plassert inntil 1,0 m fra eiendomsgrænse, og utenfor regulert byggegrense.

4.8 Krav til tekniske planer

Ved søknad om igangsettingstillatelse for 1. byggetrinn skal det innsendes følgende planer/dokumentasjon for teknisk infrastruktur:

- detaljplan for tilknytning og fremføring av vann og avløp til bebyggelsen med evt. nye brannuttak.
- detaljplan for lokal overvannshåndtering
- plan for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper
- detaljplan for fremføring av el-kraft og plassering av nettstasjoner.

4.9 Anleggsfasen

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører unødvendige støvplager for omgivelsene eller uakseptabel helse- og miljørisiko. Det skal tas spesielt hensyn til sikring av skolevei og myke trafikanter langs Birkelundveien og via Li idrettsplass. God og trafiksikker fremkommelighet skal sikres i hele anleggsfasen.

Det skal sikres at anleggsarbeidene ikke medfører forurensningsspredning eller direkte avrenning til tilliggende omgivelser eller medfører gjentetting av eksisterende overvannsanlegg.

4.10 Byggetrinn

Utbygging hva gjelder bebyggelse, avkjørsler og teknisk infrastruktur tillates oppdelt i flere byggetrinn. Innenfor boligfeltene tillates bebyggelsen med tilhørende utomhusanlegg oppdelt i flere trinn, forutsatt at byggetrinn og omfang/oppdeling angis ved søknad om rammetillatelse for første tiltak innenfor det enkelte felt.

4.11 Tilrettelegging for redning- og slokkemannskap

NRBR sin veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap skal legges til grunn ved detaljprosjektering og byggesak.

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

5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1 og BK1-2)

5.1.1 Plassering

Boligbebyggelse med tilhørende anlegg skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser vist på plankartet. Tilsvarende gjelder felles garasjeanlegg og parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse, dersom ikke annet fremgår av andre bestemmelsene.

Frittliggende veksthus eller mindre byggverk på inntil 20 m² BYA, som sportsboder, fellesanlegg, overbygd sykkelparkering, skjermer, avfallsanlegg og trafo, tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser i områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Frittliggende byggverk/anlegg skal plasseres minimum 2,0 meter fra formålsgrense mot kommunal veg og grønnstruktur.

Innenfor felt BK1 og BK2 tillates det oppført inntil 2 stk anlegg for felles overbygd sykkelparkering på inntil 20 m²BYA hver, som skal innpasses i tilknytning til felles uteoppholdsareal nært boligene.

5.1.2 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting skal beregnes for det enkelte utbyggingsområde/felt. Parkeringskjeller/ boder under bebyggelsen eller terreng/lokk skal ikke medregnes i %-BYA. Tilsvarende gjelder også synlig del av parkeringskjeller/underetasje, hvor lokk over parkeringsanlegg benyttes som uteoppholdsareal for boligene.

Ved etablering av parkering på terreng utenfor regulerte områder for parkering, skal de medregnes i % BYA med 18 m² pr. plass.

5.1.3 Byggehøyder

Boligbebyggelsen tillates oppført i 2-3 etasjer og evt. kjeller-/ underetasje, innenfor angitt maksimal gesims-/mønehøyde for de ulike felt/bebyggelse vist på plankartet.

Eksponert del av felles parkeringsanlegg i sokkeletasje tillates maksimalt oppført 4,0 m over terreng. Maksimal byggehøyde for frittliggende mindre byggverk/anlegg er 3,0 meter.

Alle byggehøyder skal måles/beregnes ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.1.4 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende boliger, rekkehus/kjedet bebyggelse eller to- til seks-mannsboliger. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved innpassing av bebyggelsen, slik at unødige terrenginngrep unngås.

Bebyggelsen innenfor delområdene skal fremstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som det åpnes for variasjon hva gjelder utforming, takform, materialbruk og farger. Fasader og utforming kan gis en variert karakter ved bruk av sprang, elementer, type kledning, farger og takform.

Hovedmateriale på fasader skal være trekledning. Det skal benyttes jordfarger som hovedfarge på fasader, og hver husrekke skal i utgangspunktet ha samme fargesammensetning.

Takflater skal utformes som saltaksløsning eller svakt skrånende pulttak. Takflater på inntrukket etasjeplan kan benyttes for etablering av takterrasse.

Bebyggelsen skal utformes slik at alle boligene får utsyn til felles grøntareal eller omgivelsene samt gode lys og solforhold. Boligene skal være gjennomgående eller orientert mot to sider, og alle boligene skal ha tilgang til privat uteplass på terreng, balkong eller takterrasse.

Frittstående mindre boder og overbygde byggverk for sykkelparkering, opphold, mv skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelse.

Synlig del av parkeringskjeller/underetasjer skal gis en materialbruk som harmoniserer med fasader på boligbebyggelsen. Det tillates ikke større sammenhengende ubehandlede betongflater med høyde 1,5 meter over tilliggende planert/oppfylt terreng.

5.1.5 Minste uteoppholdsareal, MUA

Krav til MUA m2 pr boenhet i felt BK1 og BK2 er differensiert i forhold til boligtype-/størrelse, og skal være iht. følgende norm:

- Rekkehusbebyggelse eller kjedet bebyggelse: 120 m2
- Boliger med 3 rom eller mer: 100 m2
- Boliger med mindre enn 3 rom: 80 m2

Opparbeidet felles uteoppholdsareal ved ferdig utbygging av BK1 og BK2 skal være tilgjengelig for beboere i begge områdene, og samlet MUA for delområdene skal minimum være 150 m2 pr boenhet.

Av krav til MUA skal minimum 50 m2 pr boenhet være fellesareal.

Ved beregning av uteoppholdsareal pr bolig (MUA) kan areal opparbeidet til felles nærlekeplass/aktivitetsområder/møteplass, grøntanlegg, grønne randsoner, frukthage, interne gangforbindelser, mv medregnes. Tilsvarende gjelder private uteoppholdsareal på terreng/ terrasser/balkonger større enn 5 m2. Overbygde uteplasser/oppholdsareal på terreng kan også medregnes dersom de har tilfredsstillende sol- og lysforhold.

Areal som omfatter renovasjonsanlegg, kjøreareal, parkeringsareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer.

5.1.6 Utforming av ubebygde areal, fellesområder og uteoppholdsareal

Ubebygde areal skal behandles på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til interne terrengforskjeller, terrengbehandling og opparbeidelse, hvor det skapes naturlige og gode overganger til tilliggende miljøer/områder.

Lek og uteoppholdsareal skal utformes slik at det skapes varierte møteplasser og aktivitetssoner for både barn, unge og voksne. Det skal etableres trygge gangforbindelser og snarveier mellom boligene, arealer opparbeidet til lek og opphold og tilliggende miljøer.

Private og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, møteplasser, gangforbindelser, frukt-/dyrkningshage, grøntområder og randsoner mot naturområde og kjøreareal skal opparbeides på en tiltalende og kvalitetsmessig god måte hva gjelder markdekker/materialbruk, beplantning, mv.

I tilknytning til felt BK1 og BK2 skal sammenhengende fellesarealer på terreng for lek og opphold, møteplasser mv utgjøre minimum 800 m2 inkl tilliggende interne gangforbindelser. Privat oppholdsareal for rekkehusbebyggelse eller kjedet bebyggelse skal utgjøre minimum 30 m2, og skal ligge i direkte tilknytning til boenheten som hage, balkong eller terrasse.

Felles uteoppholdsareal for lek/opphold og sosial møteplass skal gis en sentral plassering innenfor boligfeltene, og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt fra boligene og ganglinjer i området. Sosiale møteplasser skal være tilgjengelig for alle alders- og brukergrupper, tilrettelegges for fysiske og stillesittende aktiviteter og sees i sammenheng med omkringliggende opparbeidelse.

Ved opparbeidelse av fellesareal skal det legges vekt på kvalitet, funksjonalitet/bruk, miljø- og naturvennlige materialer/produkter, beplantning, estetikk, møblering og lekeapparat med god kvalitet samt trygg og god gangadkomst fra boligene.

Avstand fra boligene til felles oppholdsareal og lekeplasser skal ikke overstige 50 m. Mindre nærlekeplasser tilpasset de minste skal utgjøre minimum 50 m2 innenfor felt BK1 og BK2, og utstyres med sandkasse, bord/benk og egnete lekeapparat (vippedyr).

Felt f_U1 skal opparbeides som del av felles uteoppholdsareal på felt BK1, hvor det skal tilrettelegges for en lekeplass, område for fri lek, sosial møteplass for alle aldersgrupper, frukthage mv. Tilsvarende felles uteoppholdsareal skal også anlegges innenfor felt BK2, og da i utgangspunktet vest for låven. Lekeplass for barn 0-7 år innenfor felt f_U1 skal utstyres med sandkasse, sittebenk og bord, 2 stk vippedyr, huske, sklie eller tilsv.

Felles og privat uteoppholdsareal skal sikres gode lys- og solforhold og ligge avskjermet for støy og trafikk. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Åpen overvannshåndtering, som vannspeil, regnbed, vannoppsamling for frukt/dyrkningshage mv, skal innlemmes som en miljøfaktor/ressurs i sammenheng med vegetasjon og terrengforming ved helhetlig utforming av utomhusanleggene.

Forstøtningsmurer skal tilpasses omgivelsene i utforming og etableres som tørrsteinsmurer eller stablemurer. Forstøtningsmurer som skal ta opp terrengforskjeller på mer enn 2,0 m skal deles opp og avtrappes i terrenget.

Det skal benyttes ensartet utebelysning i tilknytning til uteoppholdsareal og interne gangforbindelser.

Fysiske adskillelser som virker privatiserende i forhold til tilgjengelighet til opparbeidete felles uteoppholdsareal innenfor BK1 og BK2 tillates ikke.

5.1.7 Gangforbindelser

Gangforbindelser mellom inngangsparti, uteoppholdsareal og andre fellesfunksjoner skal opparbeides med permeable dekker, og med varierende bredde fra 1,0-2,0 meter avhengig av funksjon. Del av gangforbindelser som skal være kjørbare ved innflytting/syketransport skal ha en bredde 2,5 m.

5.1.8 Parkering

Det tillates minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

Parkering for boligene i felt BK1 og BK2 skal etableres i tilknytning til eget felt, felles parkeringskjeller under bebyggelse/terreng mot Birkelundveien samt innenfor felles parkeringsområder på terreng. Felles parkeringskjeller kan utvides innenfor felt BK2 for boligene på felt BK2. Innkjøring til felles parkeringskjeller skal være fra avkjørsel innenfor felt BK1.

Parkering/garasjer for boliger på felt BF1 skal etableres på felt P2 eller på egen tomt. Garasjeanlegg kan plasseres utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 2,0 meter fra formålsgrensen.

Det skal anlegges p-plasser etter følgende norm:

- *Rekkehus/kjedete boliger*

- 1,0 p-plass pr. bolig i felles garasjeanlegg
- 0,25 p-plass pr. bolig som felles gjesteparkering

- *To- til seksmannsboliger*

- 1,0 p-plass for 3 og 4 roms leiligheter
- 0,5 p-plass for 1 og 2 roms leiligheter
- 0,25 p-plass pr leilighet som felles gjesteparkering

- Frittliggende eneboliger

- 1,5 p-plass pr bolig
- 0,5 p-plass som felles gjesteparkering

Minimum 5 % av p - plasser i fellesanlegg skal utformes for bevegelseshemmede.

Minimum 50 % av p - plassene i fellesanlegg skal tilrettelegges for lading av motorkjøretøyer, mens resterende plasser skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for evt. senere etablering el-ladning.

Det skal anlegges minimum antall sykkelparkeringer etter følgende norm:

- 1,0 sykkel pr leilighet 1 og 2 roms
- 1,5 sykkel pr leilighet 3 og 4 roms
- 2,0 sykler pr rekkehus/kjedete boliger og frittliggende boliger

Minimum 30 % av sykkelplassene skal være overbygd nær boligene eller i tilknytning til garasje/ inngang.

5.1.9 Støy og luftforurensning

Støynivå for boligene og uteoppholdsareal skal sikres iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging i T-1442/2021, tabell 2 samt krav i teknisk forskrift.

Det tillates oppført boliger i gul støysone fra veitrafikk, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles: Alle boenheter som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdi skal være gjennomgående og ha en stille side. Minst 50% av oppholdsrommene i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha åpningsbart vindu mot stille side.

Lokale skjermingstiltak som avskjerming av vinduer som skal kunne åpnes for lufting og støydempende lufteventiler skal benyttes som avbøtende tiltak for evt. oppholdsrom/soverom med støyutsatte fasader mot Kirkeveien.

Boligene skal utformes slik at alle boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/ balkong/takterrasse med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Alle boligene skal ha tilgang til avskjermet felles uteoppholdsareal med nærlekeplass, grøntareal, møteplasser mv. som tilfredsstiller anbefalte grenseverdier for støynivå.

Luftinntak for boligene skal legges over tak eller mot stille side.

5.1.10 Utomhus-/landskapsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en detaljert utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:500 for felt BK1 og BK2 eller det aktuelle delområdet. Hovedpremisser i illustrasjons-/ utomhusplan ved detaljregulering for «Birkelundveien 70» skal legges til grunn ved videre detaljprosjektering.

Planen skal angi samlet utbygging for delområdet, og vise plassering og utforming av bebyggelsen med høydeangivelse av gesims og inngangsparti, kjøreveier og avkjørsel til området/garasjeanlegg med frisiktslinjer, biloppstillingsplasser på terreng, oppstillings-/ manøvreringsareal for renovasjonsbiler, gangforbindelser, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, forstøtningsmur og rekkverk ved høyder over 0,5 m, utforming/ opparbeidelse av felles lek og oppholdsareal, sosiale møteplasser, grøntanlegg/randsoner mot offentlig vei/naboeiendom, markdekker og materialbruk, belysning og møblering, overvannshåndtering, plassering og utforming av mindre frittliggende byggverk/anlegg for sykkelparkering, renovasjon og trafo.

Adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, plassering av brannvannsuttak og oppstillingsplasser skal også angis eller fremgå av en egen situasjonsplan.

5.2 Boligbebyggelse_frittliggende småhusbebyggelse, BF1

Innenfor området tillates oppført 1-2 nye frittliggende boliger med tilhørende anlegg samt tilbygg til eksisterende bebyggelse.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 30 % av området eller brutto tomt ved fradeling.

Ny bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer eller 2 etasjer + underetasje der terrengforholdene legger til rette for det. Maksimal gesims- og mønehøyde er hhv. 7,0 m og 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m.

Hver boenhet skal minimum ha tilgang til 300 m² privat uteoppholdsareal.

Ved utbygging av felt BK1 og BK2 skal boliger på felt BF1 sikres tilkomst via felles atkomstvei i nord (f_KV1).

5.3 Boligbebyggelse_konsentrert småhusbebyggelse, BK1

Innenfor felt BK1 tillates oppført rekkehus og kjedete eneboliger med tilhørende anlegg. Det tillates bebyggelse i 2-3 etasjer + underetasje.

Som sokkeletasje under bebyggelse/uteoppholdsareal mot Birkelundveien tillates det etablert en felles parkeringskjeller for boligene i felt BK1 og evt. BK2.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 40 av brutto tomt/felt inkludert fellesareal og interne atkomstvei/gangforbindelser.

Maksimal gesims- og mønehøyde er kote + 128,5 og +130,5 eller som angitt på plankartet ved utforming med saltaksløsning. Ved utforming med pulttak skal maks gesims ikke overstige kote + 129,5. Maks gesims- og mønehøyde skal uansett ikke overstige hhv. 9,0 m og 11,0 m. Tilsvarende skal høyeste gesims for bygg med pulttak ikke overstige 10,0 meter.

5.4 Boligbebyggelse_konsentrert småhusbebyggelse, BK2

I tilknytning til felt BK2 tillates oppført rekkehus, kjedete eneboliger eller 4-6 mannsboliger med tilhørende anlegg. Ny bebyggelse tillates oppført i 2-3 etasjer + underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

Felles parkeringskjeller for boligene i felt BK2 tillates etablert under terreng/bebyggelse ved utvidelse av parkeringskjeller på felt BK1. Innkjøring til garasjeanlegg for boligene i BK2 skal da være via felt BK1.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 40 av brutto tomt/felt inkludert fellesareal og interne atkomstvei/gangforbindelser.

Maksimal gesims- og mønehøyde for ny bebyggelse er hhv. kote + 126,0 og +128,0 eller som angitt på plankartet ved utforming med saltaksløsning. Ved utforming med pulttak skal maks gesims ikke overstige kote + 127. Maks gesims- og mønehøyde skal uansett ikke overstige hhv. 9,0 m og 11,0 m. Tilsvarende skal høyeste gesims for bygg med pulttak ikke overstige 10,0 meter.

Hele eller deler av eksisterende låvebygning tillates ombygd for innpassing av boliger med tilhørende anlegg. Ved ombygging skal dagens hovedform og byggehøyder opprettholdes, samtidig som fasadene kan tilpasses ny bruk. Boligene kan tilrettelegges med balkong og inngang fra svalgang.

Ved riving av låven og tilretteleggelse for nybygg for boliger gjelder bestemmelsene i avsnitt 1-3 i dette kapittel mv.

Inntil eksisterende låvebygning evt. ombygges til boligformål tillates deler av bygningen benyttet som forsamlingslokale, verksted/lokale for kunstnere el. tilsv. Deler av bygningen tillates også tilrettelagt som aktivitetsrom for fremtidige beboere på området.

5.5 Energianlegg, BE

Innenfor området tillates det etablert ny nettstasjon for boligområdet med tilhørende anlegg. Tilliggende kjørevei og parkering skal kunne benyttes for atkomst og oppstilling ved drift og vedlikehold

5.6 Renovasjonsanlegg, f_RE

Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsløsning for alle boligene innenfor planområdet iht. kommunal renovasjonsforskrift. Det skal benyttes lukket renovasjonsløsning med helt eller delvis nedsenkede avfallsbrønner.

Fellesanlegg for avfallshåndtering kan plasseres i formålsgrensen. Oppstillingsareal for renovasjonsbil ved tømning skal innpasses tilknytning til renovasjonsområde og tilliggende avkjørsel (f_KV2).

Endelige planer for plassering og valg av renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen og renovasjonsleverandør (ROAF) i forbindelse med søknad om tiltak.

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

Detaljprosjektering og opparbeidelse av avkjørsler til interne atkomstforbindelser langs Birkelundveien skal utføres i samsvar med kommunens vegnorm, og tilpasning til eksisterende terreng og opparbeidelse av tilliggende veiareal.

6.1 Atkomstvei/avkjørsler, f_KV1 – f_KV3

Kjørevei f_KV1 skal anlegges med avkjørsel fra parkeringsområde o_P4, og skal ha funksjon som felles tilkomstvei for boliger innenfor felt BF1, tilliggende boliger innenfor felt BK1 samt parkeringsområde P1 og P2. Felles atkomstvei skal opparbeides med bredde 3,5 meter + 0,25 meter skulder på hver side, og avsluttes med en vendhammer i tilknytning til P2.

Kjørevei f_KV2 og f_KV3 skal opparbeides som felles atkomstvei/avkjørsel til hhv. parkeringskjeller under bebyggelse på BK1 og parkeringsområde P3 på felt FK2. Avkjørsel f_KV2 skal også ha funksjon som oppstillingsareal for renovasjonsbil.

6.2 Parkering, P1-P3

Innenfor felt P1-P3 skal det etableres felles parkeringsområde for tilliggende boligfelt.

P2 skal anlegges som felles parkering for felt BF1, samt at det skal innpasses en vendhammer for intern atkomstvei KV1. Frittliggende garasjeanlegg/carporter for boligene tillates etablert innenfor angitte byggegrenser.

7. Grønnstruktur, (§ 12-5 nr. 3)

7.1 Blå/grønnstruktur, o_B/G

Innenfor området tillates arbeider i forhold til drift og vedlikehold av Birkelundveien og tilliggende VA-anlegg, terrengbearbeidelse for etablering av fordrøynings og overvannstiltak, utvidelse av eksisterende overvanns-/fordrøyningsdam samt opparbeidelse av en naturlig overgang/skråning mellom felt BK1 og Birkelundveien. Terrengbearbeidelsen innenfor området tillates som en del av utbyggingen av felt BK1, og skal ved ferdigstillelse beplantes med innslag av stedegen vegetasjon og tilsås.

7.2 Vegetasjonsskjerm, GVS2 og o_GVS1

Områdene skal opprettholdes som grønn buffersone/vegetasjonsskjerm mot Kirkeveien og Birkelundveien.

Innenfor felt GVS2 skal eksisterende vegetasjon opprettholdes, men skjøtsel og foryngelse tillates slik at trærne ikke utgjør en fare for tilliggende bebyggelse eller trafikanter langs Kirkeveien. Arbeider og utbedringer knyttet til Kirkeveien tillates innenfor området.

Innenfor felt o_GVS1 skal naturlig vegetasjon opprettholdes. Skjøtsel og fjerning av større trær tillates slik at disse ikke utgjør sjenanse eller fare for gående eller tilliggende boliger. Terrengarbeider knyttet til anleggelse av avkjørsler til BK1 og BK2, VA-anlegg, skjerming/voll, infrastruktur og utbedring langs Birkelundveien tillates innenfor området.

7.3 Kombinert grønnstrukturformål, o_G/O

Innenfor området og mot felt BF1 tillates det anlagt en fordrøyningsdam og reetablert en åpen grøft for tilsig/overflatevann langs friområde i vest frem til eksisterende overvannskum i sørvest. Anleggelse av dam og åpen grøft skal utføres på en skånsom måte som i minst mulig grad berører tilliggende sideareal. Ved ferdigstilling skal sideareal reetableres med stedegen vegetasjon. Ut over angitt tiltak er det kun tillat med skjøtsel og tiltak som fremmer naturtypen innenfor området.

8. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6 og 11-8)

8.1 Frisiktsoner (§11-8a) (H140)

Innenfor frisiktsonen, som vist på plankartet, skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vei-ers kjørebaneplan. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt, kan stolper og enkeltstående høystammede trær tillates.

8.2 Andre sikringssoner, (Sikringssone for vannforsyning og avløp) (§ 11-8 a) (H190)

Sikringssonen gjelder 6 meter fra senter av nærmeste hovedvannledning langs Birkelundveien. Innenfor sikringssonen tillates det ikke oppføring av konstruksjoner og byggverk eller utførelse av sprengningsarbeider, graving, endring i terrengnivå ved planering eller oppfylling uten at det er gitt godkjenning av NRVA før eventuell behandling i Nittedal kommune.

Innenfor sikkerhetssonen tillates tiltak for opparbeidelse av regulerte avkjørsler/atkomst til boligfelt innenfor planområdet. Sprengningsarbeider i nærheten må utføres med aktsomhet, og Nittedal kommune og NRVA må varsles før oppstart.

9. Bestemmelser til bestemmelsesområde

9.1 Bestemmelsesområde #1 (Funksjonskrav til uteoppholdsareal)

Ved ferdigstilling av utbygging på felt BK1 og inntil utbygging av felt BK2, skal område vest for eksisterende låve tilrettelegges som felles uteoppholdsareal og dyrknings-/ frukthage for alle beboerne i området. Tilgang til bruk av området som felles uteoppholdsareal, mv opphører ved igangsetting av byggarbeider innenfor felt BK2, og skal senere erstattes av annet opparbeidet felles uteoppholdsareal knyttet til felt BK2.

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1 Opprettelse av eiendommer

Før det gis tillatelse for oppføring av nye boliger innenfor felt BK1 skal delområdet være fradelt fra 7/10 og opprettet som egen eiendom.

10.2 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende dokumentasjon innsendes og godkjennes av kommunen:

- Detaljert utomhus-/ landskapsplan i målestokk 1:500 for hele planområdet eller det aktuelle delområdet.
- Redegjørelse for hvordan krav til utforming/estetikk i bestemmelsen er ivaretatt ved foreslått utbygging, inkl. snitt, oppriss, fasader, illustrasjoner/ perspektiver, mv.
- Plassering og utforming av renovasjonsløsning.
- Støyfaglig redegjørelse for avbøtende tiltak/oppbygning av konstruksjoner i forhold til krav i §5.1.9.
- Miljøoppfølgingsplan som skal dokumentere hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden, inkludert hvordan trafikksikkerhet, støy, rystelse, grunnforhold og hensyn for barn og ungdom og bruken av skolen og nærmiljøanlegget skal ivaretas i bygg- og anleggsfasen.

10.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende innsendes og godkjennes av kommunen:

- Overordnet kvalitetsprogram for miljø og energi som redegjør for massebalanse og massetransport, håndtering av masser med fremmede arter, overvannshåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering og materialbruk.
- Teknisk plan/detaljprosjektering med redegjørelse for tilkobling/fremføring av vann- og avløp, krafttilførsel, brannvannsuttak, lokal overvannshåndtering og annen teknisk infrastruktur, jfr §4.6 og 4.8.
- Tiltaksplan for trafikksikkerhetstiltak mv som vil bli iverksatt før igangsetting av anleggsarbeider innenfor omsøkt tiltaksområde/felt, jfr §4.9.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan eller dokumentasjon for håndtering av overvann under bygge- og/eller anleggsarbeid, som deretter skal godkjennes av kommunen.

10.4 Før bebyggelse tas i bruk/ferdigattest

- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende del av felles uteoppholdsareal, nærlekeplass og grøntanlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Alternativt først påfølgende vekstsesong, dersom boligene tas i bruk om vinteren.
Angitte areal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
- Før nye boliger kan tas i bruk skal påkrevd renovasjonsløsning være etablert for omsøkt tiltak. Felles renovasjonsløsning iht. gitt rammetillatelse skal være ferdig etablert ved søknad om ferdigattest for de siste boligene innenfor felt BK1.
- Før det gis brukstillatelse for støyutsatte boliger, skal evt. støyforebyggende tiltak i forhold til krav i §5.1.9 være dokumentert/ferdigstilt.