

Vedtatt dato:

Dato for siste endring: 28.04.25 i tråd med vedtak HPM 15/25

Områdereguleringsplan for Li

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID 3232-179

Saksnummer 24/06913

1. Hensikten med planen og krav om detaljregulering

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere skole- og idrettsområdet, boligområder, transformasjon av eksisterende næringsbebyggelse, samt sikre en trafiksikker og forutsigbar utvikling for området.

1.2 Felt som skal detaljregulering

1.2.1 Felt BK_1

Før tillatelse til tiltak på felt BK_1 kan gis skal det utarbeides detaljreguleringsplan for feltet (jf. PBL. §12-7 nr.11). Ved utarbeidelse av nye detaljplaner skal hensikten med denne planen legges til grunn.

Samtidig med detaljregulering skal det foreligge:

- Geologiske og geotekniske undersøkelser
- Støyrapport som viser tiltak som må iverksettes – herunder plassering av disse – for å ivareta god bokvalitet for disse feltene

1.2.2 Felt KBA_2 til KBA_6

Før tillatelse til oppføring av ny boligbebyggelse kan gis skal det utarbeides detaljreguleringsplan for feltet (jf. PBL. §12-7 nr.11). Ved detaljregulering av ny boligbebyggelse, vil bestemmelse i gjeldene kommuneplan være førende. Bruksendring av eksisterende bygg eller oppføring av tiltak i tråd med bestemmelse i denne planen, utløse ikke krav om detaljregulering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tekniske anlegg – nettkabler

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

Tiltak skal være i tråd med nettselskapenes krav.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

2.1.1 Lavspent luftledning

Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.

2.1.2 Lavspent kabelanlegg

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

2.1.3 Eksisterende høyspent kabelanlegg

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

2.1.4 Nettstasjoner

Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

2.2 Vei og VA

Tiltak skal være i henhold til den enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

2.3 Gjerder og hekker

Ved veier med kommunalt vintervedlikehold skal gjerder, hekker og lignende ikke stå nærmere veikant enn 1,5 meter.

2.4 Forholdet til private servitutter og avtaler

Det er ikke tillatt ved private servitutter eller avtaler å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

2.5 Byggegrenser

Tiltak skal oppføres innenfor byggegrenser som er markert i plankartet. Hvis byggegrense ikke er markert i plankartet gjelder:

- Byggegrense fra eiendomsgrense er 4 meter.
- Byggegrense fra VA-anlegg er 4 meter.

2.6 Utforming i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder

Offentlige byggverk, offentlige uterom og idrettshaller skal utformes i tråd med vedtatt formingsveileder for sentrumsområdet (vedtatt 16.12.13). Med byggverk menes i tillegg til bygg tekniske anlegg som f.eks. veier, gangveier, broer og støytak.

Det skal tas spesielt hensyn til formingsveilederens omtale av materialer, fargepalett og fasader (s. 19), grønne tak (s. 17) og tilpasning til menneskelig skala og menneskers sanseinntrykk (s. 11).

Utforming av feltene skal være tilpasset lokale klimaforhold og skje på en slik måte at solforhold er best mulig ivaretatt.

2.7 Terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal sås til og beplantes. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.

2.8 Fremmede arter

Det er forbudt å tømme hageavfall i offentlige områder. Fremmede arter tillates ikke benyttet i nye, offentlige anlegg, med unntak av nyttevekster i skolehage. Tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede organismer skal legges til grunn for massehåndtering ved tiltak innenfor offentlige felt.

2.9 Bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsfaser skal så langt det lar seg gjøre være fossilfrie. Under bygge- og anleggsfaser skal det iverksettes sikringstiltak av hensyn til barns sikkerhet.

2.10 Miljøtiltak

Det skal legges vekt på løsninger som tilrettelegger for redusert energibehov, klimasmarte bygg og bruk av fornybar energi. For offentlig bebyggelse og anlegg skal oppvarming baseres på fornybar energi. Solcellepanel tillates på tak på alle nye bygg. Oppføring av solcellepanel må skje i samråd med brannvesenet.

Materialbruk som kan være til skade for vassdrag og miljø, som for eksempel mikroplastmaterialer og gummigranulat, skal søkes unngått ved nye tiltak/i nye anlegg eller ved rehabilitering. Tiltak for å hindre spredning av miljøskadelige partikler og stoffer fra kunstgressbaner skal etableres.

2.11 Sikring av arealer til overvannshåndtering

Overvann skal håndteres helhetlig, være mest mulig åpen 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.

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. Overvann skal håndteres åpent og lokalt etter 3-trinnsstrategien ved å:

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

Prinsippet skal gjelde hele planområdet. Det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 og tas høyde for 200-års nedbør for overvann.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Miljøkrav

Nye offentlige bygg og anlegg skal etableres i henhold til enhver tids gjeldende miljøkrav fastsatt i kommunale vedtak.

3.1.2 Støy og luftforurensning

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. Støy skal begrenses og nødvendige tiltak skal iverksettes.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn for tiltak.

Det tillates oppført støyskjermer innenfor felt BIA, BNA og BLF, med hensikt å dempe støybelastning for felt BFS_1.

3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF_1 og BF_2)

3.2.1 Arealbruk og høyder

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

Maks gesimshøyde er 7 meter og maks mønehøyde er 9 meter. For bebyggelse med pulttak og flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter.

Høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Avgrensning av felt BF_1 kan endre seg og vil fastsettes gjennom detaljregulering. Arealet skal være 1,2 dekar.

3.2.2 Grad av utnyttning og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA er 30%

For eneboliger er krav til MUA minimum 200 m² pr. boenhet.

For tomannsboliger er krav til MUA minimum 150 m² pr. boenhet

For sekundærleilighet er krav til MUA minimum 40 m² pr. sekundærleilighet.

For hybel er krav til MUA minimum 25 m² pr. hybel.

3.2.3 Parkering

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Garasjer kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn, forutsatt at garasjen plasseres parallelt med vei.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK_1)

3.3.1 Arealbruk og høyder

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus sammenbygd i kjeder eller rekke.

Maks gesimshøyde er 9 meter og maks mønehøyde er 11 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Ved avkjørsel mot felt SK og o_GS3 skal det skiltes om privat vei og hensynet til gående og syklende.

3.3.2 Grad av utnyttelse og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA= 40%

Krav til MUA er minimum 150 m² pr. boenhet. Av dette skal det avsettes minimum 50 m² felles leke- og uteoppholdsarealer pr. boenhet.

Parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer.

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng.

Det skal legges til rette for etablering av sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter.

Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Leke- og fellesområder skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater for ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå for å legge til rette for integrering og deltakelse.

Uteoppholdsarealer skal gi en merverdi for området. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles som på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til områdene rundt.

Uteoppholdsarealer skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området.

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. Uteoppholdsarealer skal plasseres på arealer med eksklusiv bruk, med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer.

3.3.3 Parkering

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, dette gjelder også parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum antall sykkelparkeringsplasser slik:

- 1 sykkelparkering pr. 1- og 2 romsleilighet
- 1,5 sykkelparkering pr. 3- og 4 romsleilighet

Minst 30% av sykkelparkeringsplasser skal være overbygd og nær inngang eller i garasjekjeller.

3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA_2 – KBA_6

3.4.1 Arealbruk og høyder

Feltet reguleres til næring- og boligbebyggelse. Som næringsbebyggelse tillattes det fortetninger, bevertning, lett industri og lager eller andre næring som ikke vil være en vesentlig ulempe for beboer i form av støy eller andre forurensende aktivitet ved produksjon. Tung industri, og forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri tillattes ikke.

Maks gesimshøyde er 9 meter og maks mønehøyde er 11 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9 meter.

Høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

3.4.2 Grad av utnyttelse og uteoppholdsarealer

Maks %-BYA = 45 %.

Felles uteoppholdsarealer (MUA) for boligbebyggelse skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering. Grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse skal sikres.

Krav til MUA:

Minimum 50 m² pr. boenhet for boenheter på 50m² eller mer

Minimum 25 m² pr. boenhet for boenheter mindre enn 50m²:

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon osv. 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.

Utearealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder.

Det skal legges til rette for etablering av en sosial møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter. Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Fellesområder skal minimum opparbeides med sitteplasser og sosiale soner som legger til rette for integrering og deltakelse.

Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Arealene skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området.

Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk.

3.4.3 Parkering

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet.

For næring skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, dette gjelder også parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

Minst 30% av sykkelparkeringen skal være overbygd nær inngang eller i garasjekjeller.

3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Idrettsanlegg/undervisning (KBA_1)

Innenfor feltet tillates idrettshall.

Maks gesimshøyde er 15 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Bilparkering tilknyttet feltet skal løses innenfor feltene P1 og P2.

Det skal etableres minimum 25 sykkelparkeringsplasser innenfor felt KBA_1. Sykkelparkeringer skal være funksjonelle, attraktive og trygge. Sykkelparkeringer kan spres innenfor feltet, men et flertall skal plasseres nær inngangspartier til skolebygg.

3.6 Undervisning (U)

3.6.1 Arealbruk og høyder

Feltet reguleres til undervisning og inneholder Li skole.

Maks gesimshøyde er 9,5 m. Tekniske installasjoner på tak skal ikke være høyere enn 2,5 meter over gesimshøyde

Innenfor område tillates tekniske installasjoner, slik som trafo, pumpehus og lignende.

3.6.2 Grad av utnyttelse

Maks %-BYA = 30%

3.6.3 Parkering

Bilparkering tilknyttet feltet skal løses innenfor feltene P1 og P2.

Det skal etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per elev på Li skole. Minst 60% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak/halvtak. Sykkelparkeringer skal være funksjonelle, attraktive og trygge. Sykkelparkeringer kan spres innenfor feltet, men et flertall skal plasseres nær inngangspartier til skolebygg.

3.7 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (FL)

3.7.1 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet kan det opphøres klubbhus for Gjelleråsen IF.

Maks gesimshøyde er 7 meter og maks mønehøyde er 9 meter.

Formingsveileder som nevnt i pkt. 2.6 skal legges til grunn for utforming av bebyggelse.

3.7.2 Parkering

Det tillates parkering innenfor arealformålet.

Det skal etableres minimum 25 sykkelparkering innenfor feltet. Sykkelparkeringer skal ha hensiktsmessig plassering, være funksjonelle, attraktive og trygge, og minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

3.8 Idrettsanlegg (IDR)

3.8.1 Arealbruk og høyder

Feltet reguleres til idrettsanlegg. Anlegget kan benyttes til undervisningsformål og som nærmiljøanlegg. Innenfor feltet tillates anlegg og tekniske installasjoner som er tilknyttet idrettsformål.

Det tillates oppført byggverk med støttefunksjoner for idrettsanlegg. Byggverk skal ikke være i konflikt med frisiktsoner. Byggverket skal underordne seg idrettsanlegg og ikke gå på bekostning av dette.

Nødvendig areal for snølagring skal sikres i tilknytning til baneanleggene.

Det skal sikres areal og etableres system for å samle opp og hindre spredning av fyllmasse brukt til kunstgressbaner.

3.8.2 Parkering

Det skal etableres minimum 25 sykkelparkeringsplasser innenfor feltet. Sykkelparkering skal ha hensiktsmessig plassering, være funksjonelle, attraktive og trygge, og minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

3.9 Nærmiljøanlegg (NMA)

3.9.1 Arealbruk

Innenfor feltet tillates det oppført tiltak som oppfordrer til uorganisert aktivitet, som f.eks. skaterampe, sandvolleyballbane, ballbinge og lignende. Det tillates parkering innenfor arealformålet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg (V)

Kjøreveier skal opparbeides med fast dekke og med bredder angitt på plankartet.

4.2 Fortau (FO)

O_FO1 har regulert bredde på 2,5 og 3 meter, og skal opparbeides med fast dekke.

o_FO2 er fortau opp til busstopp fra o_FO1 og skal opparbeides som trapp.

4.3 Gang-/sykkelveg (GS)

o_GS1, o_GS2, o_GS4, o_GS5 og o_GS6 har regulert bredde på 3 meter, og skal opparbeides med fast dekke.

4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

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

4.5 Annen veggrunn - grøntareal

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

4.6 Parkering (P1 og P2)

Feltene skal inneholde biloppstillingsplasser for Li ungdomsskole, Lihallen og idrettsanlegget. Feltene kan også inneholde anlegg for avfallshåndtering.

Trafostasjon og gangveg tillates. Biloppstillingsplasser, gangveg, terrengmurer og trafostasjon tillates plassert innenfor byggegrensen langs Birkelundveien, så lenge det ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer, overvanns- og snøhåndtering, VA-anlegg eller annet. Plassering av trafostasjon må være i tråd med netteier sine krav.

Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal være utformet som HC-parkering og plassert fortrinnsvis nærme hovedinnganger for bebyggelse. Minimum 20 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges med ladepunkter for ladbare motorkjøretøy.

4.7 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)

Feltet skal opparbeides til slipp- og hentesone for Li ungdomsskole, Lihallen og idrettsanlegget. Arealformålet kan benyttes som parkeringsplass ved store idrettsarrangementer.

Innenfor feltet tillates det bygninger for kommunalteknisk virksomhet (pumpestasjon o.l.) og trafo.

5. Grønnstruktur

5.1 Grønnstruktur (G)

Vegetasjon i feltene G1 og G2 skal bevares.

Arbeider og utbedringer tilknyttet Kirkeveien tillates innenfor felt G1.

Innenfor felt G2 tillates det etablert en gruset gangvei og tilhørende lysinstallasjoner.

5.2 Naturområde (GN)

Innenfor feltet er det kun tillat med skjøtsel og tiltak som fremmer naturtypen og naturmangfoldet.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikringssone for vannforsyning og avløp (H190)

Sonen skal sikre fremtidig vannforsyning for drikkevann, brannvann og avløp i kommunen.

Sikringssonens utstrekning tar høyde for mest mulig hensiktsmessig anleggelse av hensyn til grunnforhold og/eller naturverdier, og må snevres inn etter gjennomføring av tiltaket, jf. vedtatt Områdereguleringsplan for nytt vann- og avløpsanlegg fra Slattum til Åneby, planID 285.

Hensynssone H190 medfører følgende begrensninger:

- a) Det tillates ikke oppført bygg, konstruksjoner eller gjøres terrenginngrep som ikke er nødvendig for VA-anlegget.
- b) Det tillates ikke sprengningsarbeider innenfor sikringssonen. Sprengningsarbeider i nærheten må utføres med aktsomhet, og Nittedal kommune og NRVA må varsles før oppstart.
- c) Graving, utbygging av veger, samt endring i terrengnivå ved planering eller oppfylling tillates ikke uten godkjenning av NRVA før eventuell behandling i Nittedal kommune.
- d) Opparbeidelse av terreng og etablering av tiltak som unødige fordyrer eller vanskeliggjør adkomst for vedlikehold og drift av VA-anlegget tillates ikke uten godkjenning fra Nittedal kommune og NRVA.
- e) Med unntak av vanlig jordbruksdrenering, kan det ikke foretas dypdrenering eller avledning av drens/overflatevann til sikringssonen uten tillatelse fra kommunen og NRVA.
- f) Det tillates ikke å oppbevare forurensede eller giftige stoffer innenfor sikringssonen, eksempelvis oljeprodukter, sprøytemidler og gjødslingsprodukter.

6.2 Faresone skred (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 er det ikke tillat med tiltak eller terrengendringer før det foreligger dokumentasjon på at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

6.3 Faresone flom (H320_1)

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs flere mindre bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom i henhold til:

- NVEs Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVEs Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVEs Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker: råd og tips om kartlegging

eller nyere utgaver som erstatter disse.

Flomkartlegging og utredning må se på hele bekkeområdet i en helhet. Flomsituasjonen områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms tiltak skal ikke forverres av tiltaket.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge;

- en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak
- en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter på offentlige bygg og anlegg

Før igangsettingstillatelse for felt BK1 skal fortau o_FO_1 langs Birkelundveien være sikret opparbeidet.

7.2 Før bebyggelse kan tas i bruk

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. PBL. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer.

Sykkelparkeringsplasser og bilparkeringsplasser skal være ferdigstilt samtidig med det omsøkte tiltaket.

Uteoppholdsarealer og anlegg for overvannshåndtering og snøopplag skal være ferdigstilt samtidig med det omsøkte tiltaket.

Før brukstillatelse kan gis innenfor BK1 skal fortau O_FO_1 langs Birkelundveien være ferdig opparbeidet.

7.3 Før dagens slipp- og hentsone kan tas ut av bruk

Ny slipp- og hentsone SK skal være på plass før dagens slipp- og hentsone kan tas ut av bruk.