
NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR HARSTADBEKKEN gnr 83 bnr 42 m.fl. PlanID 13-06

Plankart er datert 03.07. 2014 sist revidert 17.07. 2015
Bestemmelsene er datert 03.07. 2014, sist revidert 30.11. 2015

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 25.08.2015 (sak 15/40)

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget dd.mm.åååå (sak .../...)

ordfører

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

1. GENERELT

1.1. Reguleringsområde

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2. Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, (BKS1-5), 1112
- Renovasjonsanlegg (BRE1), 1550
- Lekeplasser (f_BLK1-3), 1610

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

- Offentlig kjørevei (o_SKV1), 2011
- Privat felles kjørevei (f_SKV2-4), 2011
- Fortau, 2012
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, grøft, 2018

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)

- Grønnstruktur - friområde (f_GF1-3), 3040
- Vegetasjonskjerm (f_GV1-2), 3060

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, nr.6)

Hensynssoner (Pbl § 12-6, jfr. § 11-8)

- frisikt, H_140
- bevaring naturmiljø, H_560
- fareområde flom, H_320

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan (M=1:200) skal utformes for hvert felt (BKS1-BKS5), følge søknad om byggetillatelse og minimum inneholde:

- Bebyggelsens plassering og utforming (bolighus og garasje)
- Gesims-/mønehøyde
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger
- Opparbeidelse av uteområder med evt. forstøtningsmurer og gjerder
- Eksisterende og nytt terreng med koteangivelse
- Overvannshåndtering, drens- og takvann
- Renovasjon

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss, tre-dimensjonal framstilling, mv dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon av hensyn til terreng og forhold til nabotomter, mv.

2.2 Estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasje og uthus.

2.3 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og etablering av bebyggelse og uteområder, slik at området i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Felles lekeklass f_BLK3 skal opparbeides med universell utforming.

2.4 Grunnundersøkelse og dokumentert stabilitet

Grunnundersøkelse med stabilitetsvurdering må legges til grunn for byggesøknad innenfor planområdet.

Før det kan gis tillatelse til tiltak må det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet og tiltak for lokal erosjonssikring for alle bygg og anlegg innenfor planområdet.

2.5 Flom

Boligbebyggelsen skal sikres mot flomfare ved at høyden på topp murkroner ikke tillates lavere enn kotehøyde 187,5 moh.

2.6 Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres under anleggsperioden, jfr. Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt.

2.7 Spredningsfare svartelista arter

Svartelistede arter (kjempespringfrø, lupiner og fagerfredløs) skal fjernes fra planområdet og må gjennomføres slik at man unngår videre spredning. Ved luking må røttene ikke komme i kontakt med jorda etter luking. Ved mekanisk nedkapping, skal forekomstene slås så langt ned mot bakken som mulig. Nedkapping bør gjennomføres før blomstringsperioden. Da kan plantene ligge igjen på stedet. Ved nedkapping i/etter blomstringsperioden skal plantene puttes i en tett sekk på stedet og leveres godkjent mottak for svartelistede planter

Personlig utstyr og maskiner må være rene for frø og jord som kan inneholde frø, etter behandling av den enkelte bestand. Arbeidsredskap og fottøy må rengjøres før de brukes på lokaliteter utenfor planområdet.

Massehåndtering og graving

Dersom massene skal flyttes, må disse enten håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder eller legges som toppmasser i arealer som skal skjøttes som grasmark eller grasplen, og fortrinnsvis i tørre områder eller eventuelt deponeres i varig deponi. Dersom massene blir i området bør disse dekkes til.

Dersom massene skal kjøres bort for deponering må massene dekkes godt under transport, det må fjernes jord fra bil og maskiner før de tas i bruk andre steder og massene må leveres til godkjent varig deponi/mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall. Massene skal under ingen omstendigheter benyttes i annen jordproduksjon.

2.8 Matjord

Det skal i byggesakene sørges for at matjordressursene utnyttes.

2.9 Nettstasjon

Nettstasjon tillates etablert innenfor alle formål i planområdet, med unntak av felt f_BLK3 og f_GF1. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrenser. Byggegrense rundt nettstasjoner er 5 m. Nettstasjoner inngår ikke i beregningsgrunnlag for tillatt utnyttelsesgrad.

3 KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 12-4, NR 1)

3.1 Tillatt grad av utnytting, BKS1-BKS5

BKS1: % BYA = 40 %, inkl. parkering

BKS2: % BYA = 35 %, inkl. parkering

BKS3: % BYA = 40 %, inkl. parkering

BKS4: % BYA = 45 %, inkl. parkering

BKS5: % BYA = 50 %, inkl. parkering

3.2 Konsentrert bebyggelse, BKS1 – BKS5

I områdene BKS1-5 kan det innenfor angitte byggegrenser oppføres konsentrert boligbebyggelse med maks gesimshøyde 7,0 m og maks mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygg som oppføres med pulttak skal ha en maks gesimshøyde på 8 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Murer, gjerder og fyllinger over 1,0 m skal fremgå av situasjonsplanen ved byggesøknad.

Boligene tillates oppført med alle typer takform, inkl flatt tak. Maks gesimshøyde 7m. Bygninger innenfor ett og samme felt (BKS1-BKS5) skal ha lik takform.

3.3 Garasje/parkering - adkomst

Det skal avsettes minimum 2 p-plasser pr bolig, hvorav 1 p-plass skal være i garasje/carport.

Det skal avsettes areal til minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr bolig.

Maks mønehøyde for garasje er 6 m og maks gesimshøyde 3 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal tilpasses boligens takform og øvrige arkitektonisk uttrykk. Kommunal veinorm skal legges til grunn for utforming av avkjørsel til boligene fra adkomstveg. Hovedadkomst til boligene skal ikke ha stigning større en 1:8.

4 FELLES LEKEPLASS OG GRØNTOMRÅDER (PBL § 12-5, NR 1).

4.1 Felles lekeplass og grøntområder, f_BLK1-3

Felles lekeplass BLK3 skal opparbeides med lekeapparater, grasbakke og beplantning på en slik måte at den kan brukes av alle på en likestilt måte, jfr § 2.1. Trase og fordrøyningsanlegg for overvann tillates etablert i f_BLK-feltene.

Grøntområdene f_BLK1 og 2 skal opparbeides med grasbakke og vegetasjon for fri lek og opphold.

Lekeapparat og faste installasjoner tilknyttet området bruk som leke- og oppholdsareal kan tillates.

f_BLK1-f_BLK3 er felles for alle boligeiendommer innenfor planområdet, ansvar for vedlikehold og drift av lekeplass og grøntområder påhviler alle boligeiere innenfor planområdet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL§12-5, NR 2)

5.1 Detaljplan

Det skal utarbeides detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, fortau, renovasjon, el-forsyning, vannforsyning, overvann og avløp. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Kabelpåvisning må gjennomføres for nøyaktig kartfesting av eksisterende kablers plassering i terrenget. Detaljplan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Nannestad kommune. Løsninger for vannforsyning skal godkjennes av Gimilvann. Løsning for el-forsyning skal godkjennes av Hafslund Nett.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Driftsavkjørsel til gnr 84 bnr 1 samt bearbeiding av sideterreng og overgangssoner mot tilliggende eiendommer skal fremgå av detaljplanen.

5.2 Rammeplaner for overvann og VA

Før det søkes om tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjente rammeplaner for overvannshåndtering og for vann og avløp (VA) samt lokal ersosjonssikring. Disse planene skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning der det er påkrevet for å begrense/forsinke avrenningen fra området til tilliggende bekkedrag. Mulige flomveier skal kartlegges og ivaretas i rammeplanen. Prosjektering og utførelse og kontroll av vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være i henhold til gjeldende VA-norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. Ferdigstillelse og overtakelse skal gjennomføres i henhold til VA-norm før det gis igangsettingstillatelse for bygg.

Rammeplan for VA skal legge til rette for sikker vannforsyning med tilfredsstillende brannvannsdekning.

5.3 Offentlig kjøreveg med fortau, o_SKV1

Øyungsvegen reguleres til offentlig kjøreveg med fortau og gatebelysning. Reguleringsbredde er 11,0 m. Driftsavkjørsel til gnr 84 bnr 1 skal etableres fra o_SKV1. Prosjektering og utførelse skal være i henhold til gjeldende kommunal vegnorm.

5.4 Privat felles adkomstveg, f_SKV2-4

Interne veger reguleres til privat felles adkomstveg for tilhørende boligeiendommer. Prosjektering og utførelse skal være i henhold til gjeldende kommunal vegnorm.

5.5 Felles renovasjon, BRE 1

Areal for felles renovasjon skal betjene alle boliger innenfor planområdet. Valgte løsning skal avklares med ØRAS og fremgå av detaljplan for teknisk infrastruktur, jfr § 5.1.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, NR 3)

6.1 Friområde (f_GF1-f_GF3)

f_GF1 omfatter området nærmest Harstadbekken med eksisterende randvegetasjon. Området kan benyttes til friluftsliv og fri lek.

Eksisterende randvegetasjon langs bekken skal bevares og det tillates ikke inngrep eller permanente byggverk innenfor området uten etter særskilt tillatelse og godkjenning fra Nannestad kommune, jfr §7.1.

f_GF2 og f_GF3 er friområder for interne gangforbindelser. Områdene skal opparbeides med gressbakke.

6.2 Vegetasjonsskjerm (f_GV1 og f_GV2)

Omfatter areal hvor det skal etableres beplantning som skjerm mot nabobebyggelse.

7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Sikring av kantvegetasjon langs Harstadbekken (H_560)

Av hensyn til erosjonsfare, flomsikring og biologisk mangfold tillates ikke inngrep i avsatt hensynssone langs Harstadbekken. Enkle tilretteleggingstiltak for ferdsel og nødvendig skjøtsel kan tillates etter særskilt godkjenning fra Nannestad kommune.

7.2 Fareområde flom (H_320)

Det tillates ikke bebyggelse eller faste anlegg/installasjoner innenfor hensynssone for flom.

7.3 Frisikt (H_140)

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

8 REKKEFØLGEKRAV (PBL §12-7)

8.1 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse for feltets tekniske anlegg i samsvar med godkjent detaljplan (jfr §5).

8.2 Øyungsvegen med fortau

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen.

Før brukstillatelse eller ferdigattest for bolig kan gis innenfor planområdet, må Øyungsvegen med fortau og gatebelysning være opparbeidet i samsvar med godkjent detaljplan, jfr § 5.

8.3 Felles lekeplass og grøntområder f_BLK1-3, f_GF2-3 og f_GV1-2

Felles lekeplass og grøntområder f_BLK1-3 skal være ferdig opparbeidet med lekeapparat, gressbakke og beplantning før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.

Felles grøntområder f_GF2-3 skal være ferdig opparbeidet med gressbakke før bebyggelsen tas i bruk eller så snart årstiden tillater det.

Vegetasjonsskjerm mot naboer f_GV1-2 skal være ferdig opparbeidet med buskbeplantning før bebyggelsen tas i bruk eller så snart årstiden tillater det.

8.4 Lokal erosjonssikring

Tiltak for stabilitets-/erosjonssikring skal være gjennomført i samsvar med detaljplan godkjent av Nannestad kommune før det kan gis byggetillatelse for bolig innenfor planområdet.