

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERING FOR ENGELSRUDHAGEN ØST**

Plan-ID: 15-11

Plankartet er datert 07.11.2017, sist revidert xx.xx.xxxx

Bestemmelsene er datert 08.11.2017, sist revidert xx.xx.xxxx

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget dd.mm.åååå (sak .../...)

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

ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligetablering innenfor feltene BB7, BB8, BK8, BK12, BK13 og BK14 innenfor *områderegulering for Engelsrudhagen* vedtatt 10.06.2014. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BF1 (1111)
- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK1.1-1.6, BK2, BK3 og BK4.1-4.4 (1112)
- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse BB1 (1110)
- Skiløypetrase, SL1-4 (1420)
- Renovasjonsanlegg, RE1-2 (1550)
- Øvrig kommunaltekniske anlegg, EA1-2 (1420)
- Lekeplass, LEK1-2 (1610)

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

- Kjøreveg, KV1-7 (2011)
- Fortau, F1-F6 (2012)
- Gang- og sykkelveg, GS1-6 (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn- grøntareal, SVG1-2 (2019)
- Parkeringsplass, P1-P4 (2082)

Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur, G1-G2 (3001)
- Turveg, TV (3031)
- Friområde, FRI1-13 (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5, nr. 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak (5100)

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Sikringssone, Frisikt, H140 (140)
- Faresone, Ras- og skredfare H310 (310)
- Sone med angitte særlige hensyn, Bevaring kulturmiljø, H570 (570)

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før utbygging av offentlige veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen ev. Statens vegvesen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm/vegvesenets håndbøker.

Veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Veg- og trafikkanlegg fram til og tilhørende de enkelte boligfelt skal ha midlertidig brukstillatelse før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

KV2 med fortau og GS1-5 skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for første bolig innenfor planens avgrensing.

KV3 med fortau skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for første bolig innenfor felt BB1 eller BK2.

KV6 med fortau skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for første bolig innenfor felt BK1, BK2 eller BF1.

2.2 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett. Prosjektering av overvannshåndtering skal baseres på VA-notat datert 01.07.2013 med følgende presiseringer:

- Alt overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet
- Utbyggingen skal ikke påvirke vassdrag negativt
- Det skal prosjekteres fordrøyningsmagasin som kan vedlikeholdes
- Rent overvann skal sees på som en ressurs i boligområdene og utnyttes som et positivt element
- Ved stabilisering i raviner skal nytt bekkeløp etableres oppå oppfylling

Bla. skal følgende forhold registreres og vurderes:

- Topografi
- Grunnforhold og vegetasjon
- Områder som er egnet for infiltrasjon, fordrøyning, rensedammer o.l.
- Naturlig avrenningsmønster
- Eksisterende og nye flomveger og -mengder
- Kommunalt avløps- og overvannssystem

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

2.3 Renovasjon

Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges, og brannkrav må ivaretas.

Renovasjonsanleggene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

2.4 Felles utearealer, lekeplasser, grønnstruktur

Felles utearealer, lekeplasser og grønnstruktur for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.

2.5 Geoteknikk

Ras- og skredfareområde H310_1 skal være stabilisert iht. krav om stabilisering jf. kategori K2 iht. NVE-veileder 7-2014 før tiltak kan iverksettes innenfor H310_1.

Ras- og skredfareområde H310_2 skal være stabilisert iht. krav om stabilisering jf. kategori K4 iht. NVE-veileder 7-2014 før tiltak kan iverksettes innenfor H310_2.

For område H310_2 skal skråningsstabiliteten lokalt for det enkelte bygg tilfredsstillende krav i Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering.

2.6 Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg (o_NMA3 i områderegeringsplan) skal opparbeides i tråd med krav i områderegeringsplan og være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BK2.

2.7 Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av området, som skal vise følgende:

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tilliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/lekeplasser/grøntarealer (i støyfri sone iht. T-1442)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger

3.1.2 Utomhusplan (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- høyder på nytt terreng
- håndtering av overvann med fallretninger og evt. kummer/sluk/regnbed mv.
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- renovasjon med skjerming, beplantning
- lekeapparater, møblering, belysning o.l.
- snøopplag

3.1.3 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tilliggende veger og naboarealer.
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- Sol-/skyggediagram

Situasjonsplan og utomhusplan og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggt teknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Der terrenget er brattere enn 1:8 skal det bygges med underetasje. Evt. skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

3.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold og skal skjermes fra trafikkarealer. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Lekearealer på tak av parkeringshus regnes som en del av uteoppholdsarealet.

3.5 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Denne skal også gjelde for anleggsperioden.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon av grunnforholdene skal skaffes til veie og legges til grunn for prosjektering av tiltak, jf. geotekniske rapporter og notater:

- Teknisk notat, NGI, Stabilitetsberegning for skråning mot bekken, sone Engelsrudhagen NØ, datert 05.09.2017
- Rapport, NGI, Kartlegging av kvikkleiresoner med faregradsvurdering, datert 01.09.2017
- Geoteknisk rapport 859.11b, Øvre Romerike Prosjektering AS, datert 05.09.2013

Det er krav om geoteknisk oppfølging i forbindelse med gjennomføring av sikringstiltakene.

3.7 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal sikres i henhold til situasjonsplan/utomhusplan. Eventuell fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak.

3.8 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert.

Det skal ved utbygging lages en plan som sørger for at eventuell matjord utnyttes på beste måte.

3.9 Svartelistede arter - massehåndtering

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert svartelistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/holdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

3.10 Elektriske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

3.11 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr.1)

4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

4.1.1 Tomtedelingsplan

Før igangsettingstillatelse for BF1 skal feltet ha kommunal godkjent tomtedelingsplan.

4.1.2 Type bebyggelse

I felt BF1 tillates oppført eneboliger med tilhørende garasjer og uthus/boder.

4.1.3 Tilleggsleilighet/hybel/utleie enhet

I tillegg til primærleilighet kan det legges til rette for sekundærleilighet på inntil 50 m².

4.1.4 Krav til parkering/biloppstillingsplasser

For eneboliger skal det avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr bolig hvorav minst 1 i garasje/carport. For sekundærleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass.

4.1.5 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA=30 %.

For alle tomtene er maksimalt tillatt BYA inkludert garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

4.1.6 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet, og inntil 4 m fra nabogrense der byggegrense ikke er vist på plankartet.

Garasje/carport på inntil 50 m² tillates delvis utenfor byggegrensene dersom åpningen ikke vender mot veg, men da med minimum avstand 1 m til grense på naboeiendom og minimum 2 m fra veg.

4.1.7 Byggehøyder

Mønehøyden kan være inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak er høyeste gesims 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen av husets sider være over 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Eventuelle arker på husets langside tillates kun kombinert med gesimshøyde inntil 3,5 m på samme langside.

Frittliggende garasjer og uthus skal underordne seg hovedbygget.

4.1.8 Forhåndskonferanse

Ved oppstart av utbygging på tomt/eiendom skal det holdes forhåndskonferanse for avklaring om utnyttelse og utforming av tomten/eiendommen, herunder hustype, plassering av hus og garasje, grunnmur- gesims- og mønehøyder samt utnyttelse og utforming av utomhusarealene for øvrig.

4.1.9 Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved tegninger som viser bebyggelsens plassering og tilpasning til terrenget og øvrig bebyggelse. Plassering av biloppstillingsplasser, garasje og ev. boder/uthus skal være vist på situasjonsplanen selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligen.

4.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1.1 – 1.6, BK2, BK3 og BK4.1-4.4)

4.2.1. Type bebyggelse

I byggeområdene tillates oppført småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker. Fasader lenger enn 30 meter skal utformes slik at det oppnås variasjon gjennom fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikal retning. Mellom boligene kan det bygges overdekket parkering/garasjer. Illustrasjonsplanen datert 18.09.2017 og snitt datert 6.11.2017 er veiledende for utbyggingen av feltet.

4.2.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er vist på reguleringsplankart.

4.2.3 Byggehøyder og takform

Innenfor hvert enkelt delfelt skal boliger oppføres med lik takform.

Det tillates maksimalt 9 meter mønehøyde og maksimal gesimshøyde 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak og flate tak er 9 m høyeste gesims. Garasjer skal ha flate tak. For garasje skal gesimshøyde, regnet fra plan gulv, ikke overstige 3,5 meter.

For boliger med flate tak tillates oppført loftstue. For boliger med flate tak tillates også pergola på tak med glasstak og to glassvegger. Pergolaen skal ha maksimal takflate på 15 m² og maksimal høyde lik høyde som loftstuen.

4.2.4 Krav til parkering/biloppstillingsplasser

For hver boligenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.2.5 Lekeplasser

For hver 10. boenhet skal det avsettes lekeplass på minimum 150 m². For BK2 og BK3 skal maksimal avstand være 50 meter fra bolig.

4.2.6 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 80 m² per boenhet for enebolig i kjede, og minimum 50 m² per boenhet i rekkehus. Areal til lekeplasser inngår ikke i uteoppholdsarealet.

4.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)

4.3.1 Type bebyggelse

I byggeområdene tillates oppført boligblokker. Illustrasjonsplanen datert 18.09.2017 og snitt datert 6.11.2017 er veiledende for utbyggingen av feltet. Det er ikke tillatt med svalganger.

4.3.1 Grad av utnyttning

Maksimal tillatt grad av utnyttning er vist på reguleringsplankartet.

4.3.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder

Maks antall etasjer er 4, i tillegg til parkeringskjeller. Maks gesimshøyde er 14 meter over planert terreng. Takform skal være flate tak. For bygninger med 2-3 etasjer kan parkeringshus/carportanlegg benyttes. Byggehøydene i området skal varieres spesielt med tanke på fjernvirkning, områdekarakter og solforhold. Parkeringskjeller kan ikke overstige en halv etasje over gjennomsnittlig ferdig planert terreng med unntak av inn/ut-kjøringssoner.

4.3.3 Parkeringskrav

- 1 p-plass for 1-2 roms leiligheter, i garasje/carport.
- 1,5 p-plasser, hvorav 1 plass i carport/garasje for boenheter med 3 rom.
- 2 p-plasser, hvorav 1 plass i carport/garasje for boenheter med 4 rom eller større
- 1 p-plass for sykkel pr. 30 m². Sykkelparkering skal være nær inngang, under tak.
- Besøksparkering 0,2 for hver leilighet.
- HC-parkering - 5 % av parkeringsplassene i hvert parkeringsanlegg/plass skal være avsatt til HC-parkering. Plassene skal være plassert nærmest mulig inngangsparti.

4.3.4 Private hager i 1. etg

Boligenheter i 1. etg. skal ha privat hage på minimum 35 m² tilknyttet boligen mot vei, uterom eller friområde. Hagene skal ha en klar avgrensing mot offentlig-/fellesareal med f.eks. hekkbeplantning.

4.3.5 Lekeplass

For hver 15. boenhet skal det avsettes inngangslekeplass på minimum 150 m² med maksimal avstand på 100 meter fra inngang til blokkene.

4.4. Skiløypetrasé (SL1-4)

Arealet er avsatt til offentlig trasé for skiløype. Traseen skal tilpasses de stedlige forhold og deler av arealet kan tilsås. Der skiløypa grenser mot dyrket mark kan denne benyttes til landbruk i vekstsesongen. Der skiløypa legges over dyrket mark skal det ikke gjøres tiltak som er i strid med landbruket. SL1-4 skal opparbeides samtidig med teknisk infrastruktur.

Over o_SL1 tillates etablert landbruksatkomst til/fra o_KV2.

4.5. Renovasjonsanlegg (RE1-2)

Renovasjonsanleggene skal være felles for boligfeltene. Det skal etableres nedgravde løsninger for renovasjonsanlegg, og det skal settes av plass for parkering av lastebil innenfor feltet. Løsning av renovasjon skal godkjennes av kommunens renovasjonsansvarlige.

Felt RE1 er felles for boenheter innenfor felt BB1, BK3 og BK4.1-BK4.4.

Felt RE2 er felles for boenheter innenfor felt BK2 og BK1.1-BK1.6.

4.6 Øvrig kommunaltekniske anlegg, (EA1-2)

Feltene avsatt til øvrig kommunaltekniske anlegg er offentlig. Arealet skal benyttes for teknisk infrastruktur og være lett tilgjengelig med kjøretøyer for driftspersonell.

4.7 Lekeplasser (LEK1-2)

Lekeplassene innenfor hvert av byggeområdene skal opparbeides som felles nærlekeplasser for boligområdene innenfor sitt felt, og være tilpasset flere aldersgrupper med egnede lekeapparater. Lekeområdene skal omkranses av vegetasjon og gressarealer. Arealer og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift ved opparbeidelse. Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder. Lekeplassene skal fortrinnsvis legges med mulighet for kontakt med friområdene. All opparbeidelse skal skje iht. godkjent byggesøknad.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr.2)

5.1 Kjøreveg o_KV1-3

KV1, KV2 og KV3 er offentlige veganlegg.

5.2 Kjøreveg f_KV4-7

KV4 er felles for feltene BK4.1-4.4. Det er tillatt med direkte avkjørsel til hver enkelt bolig.

KV5 er felles for feltene BB1, BK3 og BK4.1-4.4. Antall avkjørsler er vist med piler. Plassering kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av situasjonsplan, jf. 3.1.1.

KV6 er felles for feltene BK1.1-1.6, BK2, BF1 og GBNR. 47/8. Antall avkjørsler er vist med piler. Plassering kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av situasjonsplan, jf. 3.1.1.

KV7 er felles for feltene BK1.1-1.6. Det er tillatt med direkte avkjørsel til hver enkelt bolig.

5.3 Gang- og sykkelveg o_GS1-5 og f_GS6

GS1-5 er offentlige gang- og sykkelveger.

GS6 er en felles gang- og sykkelveg for feltene BK1.1-1.6.

o_GS4 tillates benyttet som adkomstveg av kjøretøy i forbindelse med drift og vedlikehold av de kommunaltekniske anlegg på feltene EA1-2.

o_GS5 er plassert gjennom friområdene o_FRI5-9, GS5 skal tilpasses terrenget på best mulig måte for å unngå unaturlige masseforflytninger. Det tillates derfor at GS5 kan etableres med en noe annen plassering enn slik den er tegnet inn på kartet. Regulert bredde på 2,5 meter asfalt skal oppfylles.

5.4 Fortau o_F1-3 og f_F4-6

F1-3 er offentlig fortau.

F4 og F5 er felles for BK1.1-1.6, BK2 og BF1.

F6 er felles for BB1 og BK3.

5.5 Parkering

P1 og P2 er felles parkeringsplasser for boenhetene i feltene BK4.1-4.4.

P3 og P4 er felles parkeringsplasser for boenhetene i feltene BK1.1-1.6.

5.6 Belysning

Alle veganlegg skal utstyres med tilfredsstillende belysning for de aktuelle trafikantgruppene.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 3)

6.1 Grønnstruktur, G1-2

Innenfor feltene G1-2 tillates tiltak for håndtering av overvann. Tiltak for overvann inkluderer bekker, basseng i dagen og under bakken, rør i grunnen, kummer og sluk.

Felt G1-2 er fellesarealer for boenheter i feltene BK1.1-1.6. Arealene skal være tilgjengelige for lek og rekreasjon og skal fremstå som grønne ved søknad om brukstillatelse for boenhetene. Arealene kan beplantes med busker og trær.

6.2 Turveg, TV

Innenfor felt TV tillates tiltak for håndtering av overvann. Tiltak for overvann inkluderer bekker, basseng i dagen og under bakken, rør i grunnen, kummer og sluk. Tiltakene skal ikke hindre fremføring av turvegen.

Felt f_TV skal fungere som en offentlig turveg/sti gjennom friområdet FRI11. Mindre justeringer av traseen innenfor felt FRI11 og FRI12 tillates. Turvegen skal anlegges som en sti og skal ikke asfalteres.

6.3 Friområde, FRI1-13

Innenfor feltene FRI1-13 tillates tiltak for håndtering av overvann. Tiltak for overvann inkluderer bekker, basseng i dagen og under bakken, rør i grunnen, kummer og sluk. Tiltakene skal ikke hindre bruk av arealene som friområder.

Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Friområdene er i utgangspunktet naturområder/del av områdets grønnstruktur, men hvor det tillates tilrettelegging for aktiv bruk i tilknytning til nærliggende bebyggelse, som etablering av stier med møteplasser, plassering av benker, gapahuker, sikre bål- og grillplasser o.l. Det tillates kun anlegg som fremmer områdets bruk som friområde og som sammenhengende grønnstruktur.

Fremføring av anlegg for kabler og ledninger med tilhørende pumpehus og trafoer tillates. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres som friområde med stedstilhørende beplantning. Nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende veger tillates også.

Det skal ikke oppføres fysiske hindre som gjerder, hekker eller tilsvarende som hindrer ferdsel i friområdene. Unntatt fra dette er gjerder av sikkerhetsmessige årsaker, eller dersom et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang og bruk av friområdene.

Over o_FRI2 tillates etablert landbruksatkomst til/fra o_KV2.

7 LANDBRUKS-, NATUR- og FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, nr. 5)

7.1 LNF-område

LNF-områdene skal benyttes til jordbruksarealer og skogbruksarealer.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsoner, H140

Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.

8.2 Ras- og skredfare, H310

Faresone H310_1 og H310_2 skal stabiliseres før tiltak innenfor disse arealene kan iverksettes, og skredsikring av områdene skal gjøres ut fra NVEs krav til områdestabilitet jf. NVEs veileder 7-2014. Det skal utarbeides sikker jobb analyse før arbeidene med stabilisering av områdene tar til.

8.3 Hensynssone kulturmiljø, H570

Hensynssone H570 sin funksjon er å være en grønn buffersone mellom fremtidig bebyggelse og gårdstunet på Engelsrudhagen. Hensynssonen er en del av grønnstrukturen i området og kan også gi plass til en turveg. Hensynssonen skal ha trær/randvegetasjon. Flatehogst tillates ikke innenfor hensynssonen.