



Planident : 1620201507

Arkivsak : 16/25

Reguleringsplan for Nordhammaren boligområde

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 27.10.20

Dato for godkjenning i kommunestyret : 27.09.18

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1620201507, datert 8.2.2018. Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Boligbebyggelse (B1 – B3)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Lekeplass (BLK)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

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

- Kjørveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering (SPA)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr 5)

- LNFR- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Hensynssone (PBL § 12-6)

- Frisiktsone
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Faresone høyspenningsanlegg
- Bestemmelsesområde midlertidig
- Støysoner (gul og rød)

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7)

- Midlertidig anleggsområde

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

a) Luftkvalitet

T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

b) Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Støygrense for etablering av nye boliger er gitt i tabellen under:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål skal være under	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 skal være under
Veg	Lden 55 dB	L5AF 70 dB

c) Sikring mot skred

Før tiltaksrealisering må det foreligge nødvendig dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i TEK 10 § 7- 3 veiledning om kvikkleireskred, og som er i tråd med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014».

d) Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggearbeidene er ferdigstilt.

Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.

e) Parkering

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Antall plasser
Bolig (B1, B2)	Boenhet	2 plasser
Bolig (B3)	Boenhet	3 plasser
Kombinert formål bolig/næring (BKB1)	100 m ² næringsareal	1,2 plasser i tillegg kommer 2 plasser for bolig

- f) Avkjørsler
Det tillates ikke anlagt flere avkjørsler fra fylkesveg 714 på den aktuelle strekninga enn de som er vist i plankartet.
- g) Universell utforming
Gang- og sykkelveg skal gis utforming som ivaretar hensynet til universell utforming, jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 4.
- h) Ved omdisponering av dyrka jord skal matjordlaget flyttes på en forsvarlig og agronomisk gjennomtenkt måte for bevaring av jordstrukturen. Jorda skal primært benyttes til jordforbedrende tiltak på nærliggende landbruksarealer. Det skal dokumenteres at jordmasser som flyttes er fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter.

§ 3.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeide straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Bolig

- a) Krav til utendørs oppholdsarealer

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at alle boenheter får tiltang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:Felt	Minimum areal pr. boenhet	
	Privatareal	Fellesareal
B1 og B2	6 m ²	25 m ²
B3	30 m ²	50 m ²

Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike årstider.

- b) B1 og B2
Innenfor områdene tillates det oppført boligbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus eller leilighetsbygg.

Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal ligge mellom 45 og 60 % BYA. Maksimal gesimshøyde settes til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 8 meter. Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, parkering, uteoppholdsareal, nærlekeplasser gangarealer, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

- c) B3

Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal ligge mellom 25 og 30 % BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 8 meter.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides situasjonsplan, som viser plassering av tiltak, garasje/parkering, avkjørsel og uteoppholdsareal.

d) Lekeplass

Lekeplassen er felles for alle boliger i planområdet, og tillates opparbeidet for lek og rekreasjon etter opparbeidelsesplan, som skal godkjennes av kommunen. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot Nordhammarveien.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) Krav til utendørs uteoppholdsarealer

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at alle boenheter får tiltang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:

Felt	Minimum areal pr. boenhet	
	Privatareal	Fellesareal
BKB1	30 m ²	50m ²

Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike tider på året.

b) BKB1

Innenfor områdene tillates det oppført bebyggelse for bolig og næring. Bebygd grunnflate, BYA, skal være mellom 25 og 45 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesimshøyde settes til 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 8 meter.

Virksomheter som etter kommunens vurdering vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og øvrige bedrifter med hensyn til støy, forurensing, særlige trafikk- eller miljøulemper, samt brann- og eksplosjonsfare, tillates ikke etablert i området.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Områdene skal nyttes til veg og tilhørende avkjørsler.

§ 5.2 Fortau

Områdene skal benyttes til fortau

§ 5.3 Gang- og sykkelveg

Områdene skal benyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen skal ha en utforming som tydeliggjør at den er gjennomgående der den krysser avkjørsler.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes. Det skal tas hensyn til snøopplag.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal

Områdene omfatter nødvendige arealer som fyllinger, skjæringer, grøfter og areal til trafikkutstyr og vegrekkverk.

§ 5.6 Holdeplass/plattform

Områdene skal benyttes til kollektivholdeplass.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 7.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg som ikke er tilknyttet landbruks- natur- eller friluftsmål.

§8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Faresone høyspenningsanlegg

a) Sikringssone frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i siktretningen, men krav til sikkerhetssoner i Statens vegvesen håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillende.

b) Støysoner Gul sone iht. T-1442

Innenfor støysonene langs fv. 714 skal det utenfor rom med støyfølsom bruksformål og for uteoppholdsareal, dokumenteres at støynivået ikke overstiger $L_{den}55$ dB. Slike tillatelser skal gis i tråd med støyutredninger iht. retningslinjene for støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Rød sone iht. T-1442

Innenfor rød støysoner langs fylkesveg 714 tillates det ikke etablert ny støyfølsom bebyggelse.

c) Faresone høyspenningsanlegg

Innenfor faresonen tillates det ikke plassert boliger eller andre hus der det normalt oppholder seg mennesker. Mindre viktige bygninger (for eksempel garasjer inntil 50 m²) kan plasseres innenfor faresonen, men kan da ikke stå nærmere viktige boliger enn 5 meter.

d) Båndlegging etter lov om kulturminner

Kulturminnene H730_1 og H730_2 osv. er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Innenfor hensynssonen kan det fortsatt drives jordbruk. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

- e) Bestemmelsesområde - Midlertidig anleggs- og riggområde
Områdene merket anleggs- og riggområde skal benyttes til mellomlagring av masser og andre anleggstiltak som er nødvendige for gjennomføring av anlegget. Området skal tilbakeføres til det formålet som er vist i planen etter at anleggsarbeidet er avsluttet. Det skal legges duk under pukk i deler av anleggsområder der det skal kjøres midlertidig.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) *Lekeplass for boliger i område B1*
Før nye boliger i område B1 kan tas i bruk, skal felles lekeplass for området være opparbeidet innenfor feltet. Lekeplass skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for barn og unge.
- b) *Gang- og sykkelveg langs fylkesveg 714*
Vegeier skal godkjenne teknisk plan for bygging av gang- og sykkelveg.

Før anleggsarbeidet startes opp, skal det være foretatt en kartlegging av fremmede arter innenfor anleggsområdet. Dersom det oppdages slike arter, skal tiltak iverksettes for å hindre spredning.

Alle berørte områder skal etter avsluttet anleggsperioder, og senest innen ett år etter ferdigstilling av veganlegget, istandsettes og revegeteres. Områdene skal tilbakeføres til det formålet som er vist i planen.

Nytt veganlegg skal utføres slik at det tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming, og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir naturlig.