



## KOMMUNEPLAN FOR NITTEDAL 2015-2027

### **KOMMUNEPLANBESTEMMELSER**

Kommuneplanbestemmelser vedtatt av Nittedal kommunestyre 27.04.2015 sak 25/15.

	<b>1</b>
<b>KAP 1-3: KOMMUNEPLAN FOR NITTEDAL 2015-2027</b>	<b>8</b>
<b>1 FELLES BESTEMMELSER</b>	<b>11</b>
<b>1.1 Kommunedelplan for Nittedal sentrum, (PBL § 11-1)</b>	<b>11</b>
<b>1.2 Holdningsklasser for avkjørslser til offentlig vei (PBL § 11-10 nr.4 og PBL § 11-11 nr.1 og nr.2)</b>	<b>11</b>
<b>1.3 Byggegrenser (PBL 11-9)</b>	<b>12</b>
1.3.1 Byggegrense mot offentlig veg (PBL § 11-9, nr.5 , Veglov § 29)	12
1.3.2 Byggegrense mot jernbane (PBL § 11-9, nr.5, Jernbanelovens av 01.07.1993 § 10)	14
1.3.3 Byggegrense mot vassdrag og raviner (PBL § 11-9)	14
1.3.4 Byggegrense mot offentlig VA-ledning (PBL § 11-9)	14
<b>1.4 PLANKRAV (PBL § 11-9 nr.1)</b>	<b>14</b>
1.4.1 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10, nr.1)	15
<b>1.5 Forhold må hensyntas ved planlegging og forvaltning etter Plan- og bygningsloven (PBL 11-9)</b>	<b>15</b>
1.5.1 Naturmiljø (PBL § 11-9, nr.5), (PBL § 11-9, nr.6)	15
1.5.2 Universell utforming (PBL § 11-9 nr.5)	16
1.5.3 Estetikk - Landskap og omgivelser (PBL § 11-9 nr.6)	16
1.5.4 Kulturminner og kulturverdier(PBL § 11-9 nr.7)	16
1.5.5 Flom og stabilitet/geotekniske forhold (PBL § 11-9, nr.8) (PBL § 28-1 jfr PBL § 3-1 bokstav h)	16
1.5.6 Folkehelse, (PBL § 11-9, nr.8)	17
1.5.7 Stråling, (PBL § 11-9, nr.8)	17
1.5.8 Støy i arealplanlegging (PBL § 11-9, nr.8)	17
1.5.9 Luftforurensning (PBL § 11-9, nr 8)	17
1.5.10 Krav til teknisk infrastruktur ved regulering og tiltak etter PBL (PBL § 11-9, nr. 3)	17
1.5.11 Klima og energi (PBL 11-9, nr.3)	18
<b>1.6 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr.2)</b>	<b>18</b>
<b>1.7 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)</b>	<b>18</b>
1.7.1 Hensynssone kvikkleire H310_1, (PBL 2009 § 11-8, bokstav a)	18
1.7.2 Hensynssone flom H320_2, (PBL 2009 § 11-8, bokstav a)	18
1.7.3 Hensynssone H560_3 langs verna vassdrag klasse 1, ( (PBL 2009 § 11-8, bokstav c)	19
1.7.4 Hensynssone H560_4 langs verna vassdrag klasse 2, ( PBL 2009 § 11-8, bokstav c)	19
1.7.5 Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570_1 -9 (PBL 2009 § 11-8, bokstav c)	19
1.7.6 Hensynssone H710_1, H720_1: Amfibiedam Holumskog, (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)	20
1.7.7 Hensynssone H720 : Eksisterende naturreservater (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)	20
1.7.8 Hensynssone H720_3-6: Hensynssone H720_5 Karlshaug , (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)	20
1.7.9 Hensynssone H735_1 Marka, (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)	20
1.7.10 Hensynssone H810_6 med krav om felles planlegging, (PBL 2009 § 11-8, bokstav e)	21
1.7.11 Hensynssone H910 sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, (PBL 2009 § 11-8, bokstav f)	21
1.7.12 Hensynssone H370_2 for høyspennings luftanlegg, (PBL 2009 § 11-8, bokstav a)	25
1.7.13 Elektromagnetiske felt	25

<b>2</b>	<b>OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>27</b>
<b>2.1</b>	<b>Høyder, krav til størrelse og grenser for utnytting</b>	<b>27</b>
2.1.1	Utnytting (PBL § 11-9 nr 5)	27
2.1.2	Høyder (PBL § 11-9 nr 5)	27
2.1.3	Minimum tomtestørrelse (PBL § 11-9 nr 5)	27
2.1.4	Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og lekearealer i boligområder (PBL § 11-9 nr 5)	27
2.1.5	Parkering /garasjering (PBL § 11-9 nr 5)	28
2.1.6	Type bebyggelse (PBL § 11-9 nr 5)	30
<b>2.2</b>	<b>Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg (PBL 11-10, nr.2)</b>	<b>30</b>
2.2.1	Brann (PBL § 11-9 nr 3)	30
2.2.2	Vei, vann, overvann, avløp (PBL § 11-9 nr 3)	30
2.2.3	Renovasjon (PBL § 11-9 nr 3)	31
<b>2.3</b>	<b>Rekkefølgekrav til områder for bebyggelse og anlegg (PBL 11-9, nr. 4)</b>	<b>31</b>
2.3.1	Teknisk infrastruktur og fellesområder (PBL 11-9, nr.4)	31
2.3.2	Gangveisystem til Bjørnholtia (PBL 11-9, nr.4)	31
2.3.3	Boligområdene B20, B21 og B22 Kjulsbekken, (PBL 2009 § 11-9, nr. 4)	31
2.3.4	Område B 7 Rotneshagan med tilhørende adkomstveg fra Stasjonsveien	31
2.3.5	Ny veiadkomst til idrettsanlegg I2 Sagerud (PBL 11-9, nr.4)	32
2.3.6	Område for næring N8 Kjul-utvidelse av bussgarasjen, N6 Søndre Hauger, N10 Gnisteneiendommen (PBL § 11-9 nr 6)	32
<b>3</b>	<b>LANDBRUKS-NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF), PBL § 11-7, NR.5)</b>	<b>33</b>
<b>3.1</b>	<b>Tillatt bebyggelse og tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder,</b>	<b>33</b>
	<b>etter PBL §11-7, nr. 5, bokstav a, (PBL 11-11, nr.1):</b>	<b>33</b>
<b>3.2</b>	<b>LNF-soner for spredt boligbebyggelse etter § 11-7 nr.5, bokstav b, (PBL 11-11, nr.2):</b>	<b>33</b>
3.2.1	Sone SB1 Kirkebylia og SB2 Brannfjell (PBL 11-9, nr.3)	33
3.2.2	Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse til boligbebyggelse og rammer for utbygging i sone SB1 og SB2 (PBL 11-9, nr.3)	33
3.2.3	Rekkefølgekrav til sone SB2 Brannfjell og SB1 Kirkebylia, (PBL 11-9, nr.4)	34
3.2.4	Rammer for omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone SB3 (PBL 11-9, nr.3)	34

<b>4</b>	<b>KOMMUNEDELPLAN FOR RV. 4 KJUL – ÅNEBY SØR</b>	<b>35</b>
	<b>Bestemmelser</b>	<b>35</b>
4.1	Planens formål	35
4.2	Planområde	35
4.3	Byggegrense	35
4.4	Krav om reguleringsplan	35
4.5	Hensynssone flomfare	35
4.6	Rekkefølgebestemmelse	35
	<b>Retningslinjer</b>	<b>36</b>
4.7	Vegstandard	36
4.8	Kryss	36
4.9	Støy	36
4.10	Landskapsbilde, visuelle forhold	36
4.11	Kulturminner	36
4.12	Naturmiljø	36
4.13	Landbruk og friluftsliv	37
4.14	YM-plan – miljøoppfølgingsprogram	37

<b>KAP. 5-11: KOMMUNEDELPLAN FOR NYE NITTEDAL SENTRUM</b>	<b>38</b>
<b>5 GENERELLE BESTEMMELSER (PBL. § 11-9)</b>	<b>39</b>
<b>5.1 Plankrav (§11-9 nr. 1)</b>	<b>39</b>
<b>5.2 Utbyggingsavtaler (§11-9 nr. 2)</b>	<b>39</b>
<b>5.3 Krav til nærmere angitte tekniske løsninger (§ 11-9 nr. 3)</b>	<b>39</b>
5.3.1 Energiløsning	39
5.3.2 Byggegrense	40
5.3.3 Avfallshåndtering	40
5.3.4 Bestemmelse om oppfylling	40
5.3.5 Bestemmelse om parkeringshus i fjell	40
5.3.6 Overvannshåndtering	40
<b>5.4 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)</b>	<b>41</b>
6.4.1	41
6.4.2	41
6.4.3	41
6.4.4	41
6.4.5	41
6.4.6	41
6.4.7	41
6.4.8	41
<b>5.5 Bestemmelser om utforming og funksjonskrav (§ 11-9 nr. 5)</b>	<b>41</b>
5.5.1 Universell utforming	41
5.5.2 Estetisk kvalitet	41
5.5.3 Bestemmelser om støy	42
<b>5.6 Hensyn som skal tas til bevaring (§ 11-9 nr. 7)</b>	<b>42</b>
<b>5.7 Forhold som skal belyses i det videre reguleringsarbeid (§ 11-9 nr. 8)</b>	<b>42</b>
5.7.1 Geoteknikk, byggegrunn	42
5.7.2 Estetikk	43
5.7.3 Sol- og skyggeanalyser	43
5.7.4 Forholdet til kulturminner	43
5.7.5 Teknisk infrastruktur	43
5.7.6 Park	43
5.7.7 Omlegging av Ørfiskebekken	43
5.7.8 Flomsikring	44
<b>6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)</b>	<b>44</b>
<b>6.1 Boligbebyggelse, B1, B2, B3, B4, B5, B6</b>	<b>44</b>
6.1.1 Bolig, B1, B2, B3	44
6.1.2 Bolig, B4, B5, B6	44
<b>6.2 Sentrumsformål, S1, S2, S3, S4a, S4b, S4c</b>	<b>45</b>

6.2.1	Fellesbestemmelser for S-feltene	45
6.2.2	S2 – S4	45
6.2.3	S3	45
<b>6.3</b>	<b>Offentlig eller privat tjenesteyting, OP1, OP2, OP3, OP4, OP5</b>	<b>45</b>
6.3.1	OP1, OP2	46
6.3.2	OP3, OP4, OP5	46
<b>6.4</b>	<b>Næringsbebyggelse, N1, N2, N3, N4</b>	<b>46</b>
6.4.1	N1	46
6.4.2	N2	46
6.4.3	N3	46
6.4.4	N4	46
<b>6.5</b>	<b>Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig-/ næringsbebyggelse, BN1</b>	<b>47</b>
<b>6.6</b>	<b>Idrettsformål, I1</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7 NR. 2)</b>	<b>47</b>
7.1	Veg, V1, V1a, V1b, V2, V3	47
7.2	Hovednett for sykkel, HS	48
7.3	Parkeringsplass, P1	48
7.4	Kollektivterminal, K	48
<b>8</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)</b>	<b>49</b>
8.1	Grønnstruktur, G1, G2	49
8.2	Turdrag, G3	49
8.3	Friområde, G4, G5, G6	49
<b>9</b>	<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 11-7 NR. 5)</b>	<b>50</b>
9.1	LNF	50
<b>10</b>	<b>BRUK OG VERN AV VASSDRAG (§ 11-7 NR. 6)</b>	<b>50</b>
10.1	Bruk og vern av vassdrag, BV1, BV2	50
<b>11</b>	<b>HENSYNSSONER</b>	<b>50</b>
11.1	Faresone høyspentledning (§ 11-8 bokstav a), H370_1	50
11.2	Faresone flom (§11-8 bokstav a), H370_2	50
11.3	Vernebelte langs vassdrag (§ 11-8 bokstav c), H560_1, H560_2	50

<b>11.4</b>	<b>Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer (§11-8 bokstav e), H810_1, H810_2, H810_3, H810_4, H810_5</b>	<b>51</b>
<b>11.5</b>	<b>Sone for gjeldende regulering (§ 11-8 bokstav f), 240</b>	<b>51</b>
<b>11.6</b>	<b>Bestemmelseslinje for parkeringshus i fjell</b>	<b>51</b>

Planforslag 22.08.14, revidert 01.10.2014, revidert 17.03.2015, vedtatt 27.04.2015.

# Kap 1-3: Kommuneplan for Nittedal 2015-2027

## Innledning

Kommuneplanbestemmelsene gjelder som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner. Forslag til nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel er i stor grad en videreføring av gjeldende kommuneplanbestemmelser for 2009-2020. Bestemmelsene er oppdatert i samsvar med lovverk, og slik at strukturen gjenspeiler den nye plan- og bygningslovens oppbygging, samtidig som bestemmelsene er gruppert under tematiske overskrifter. Det er også tilført presiseringer og juridiske forbedringer, der kommunen har erfart behov for dette, og det er gjort oppdateringer i forhold til dagens behov. Noen temaer er utdypet, noen er forenklet.

Nytt i planen er at det er utarbeidet flere hensynssoner som det er knyttet bestemmelser til, dette er bl.a. lagt inn en del nye bestemmelser/retningslinjer knyttet til vern, bl.a. om kulturminner/kulturmiljø- landskap, grønnstruktur, vassdragssone / blå-grønnstruktur og infrastrukturene.

Bestemmelser for nåværende boligområder er også i stor grad en videreføring av dagens kommuneplanbestemmelser. Det er i tillegg gitt nye bestemmelser om type bebyggelse som grunnleggende føringer for regulering av NYE områder. Hensikten med bestemmelsene er å vurdere kommunens boligområder i en helhetlig sammenheng med kommunens overordnede målsettinger, kapasitet for eksisterende infrastruktur og hensyn til landskap, verneverdier og hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Kommuneplanens arealdel består av følgende arealkategorier:

1. Bebyggelse og anlegg, § 11-7, 1. nr. 1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 11-7, nr. 2
3. Grøntstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) PBL §11-7, nr. 3
4. Forsvaret, PBL §11-7, nr. 4
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, PBL §11-7, nr. 5
  - a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
  - b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. § 11-11 nr.2.
6. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser, PBL §11-7, nr. 6
7. Hensynssoner, PBL § 11-8.



**Arealformål og hensynssoner,**

Alle nye og fremtidige områder er gitt nr, eksisterende uendrede områder er unummerert.

<b>Arealkategori</b>	<b>Feltnavn</b>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>	
Boligbebyggelse	B1 tom. B27
Sentrumsformål	S1 tom. S7
Offentlig eller privat tjenesteyting	OP1 tom. OP6
Næringsbebyggelse	N1-N8
Idrettsformål	I1 Sentralidrettsanlegget, Rotnes I2 Sagerud I3 Varingskollen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig-/næringsbebyggelse	BN1
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg	V1- V3
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass	P1
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
<b>Grønnstruktur</b>	
Grønnstruktur	G1, G2 + flere unummererte eksisterende områder
Naturområde	Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen , Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitrelia
Turdrag	G3
Friområde	G4-G6
<b>Landbruks-, natur- og friluftsområder</b>	
Landbruks-, natur- og friluftsområder	Unummerert
Områder med sone for spredt bebyggelse, for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig	SB1 Kirkebylia SB2 Brannfjell SB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage))
<b>Bruk og vern av vassdrag</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag	VK1 klasse 1 VK2 klasse 2
<b>Hensynssoner</b>	
Sikringssone (drikkevannskilde)	H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern
Støysone langs riksveger og støysone langs jernbanen	H200_1, H200_2

Støysone	H290_1, støysone rundt masseuttak på Skytta - Bjønndalen
Faresone kvikkleire	H310_1
Hensynssone flom	H320_1
Faresone for regionalnetts (RN) kraftledninger	H370_2
Vernesone langs vassdrag klasse 1(PBL § 11-8 c)	H560_3,
Vernesone langs vassdrag klasse 2(PBL § 11-8 c)	H560_4
Kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>H570_1-9: H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, H570_4 Rotnes med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum-Åros</li> </ul>
Amfibiedam Holumskog i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven	H710_1,
Sone båndlagt etter lov om naturvern-nåværende	H720_2 Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, H720_4 Glitreli, H720_3 Lillomarka, H720_6 Prekestolen
Sone båndlagt etter lov om naturvern-fremtidig	H720_1 Amfibiedam Holumskog H720_5 Karlshaug
Båndlagt etter Lov om naturområder - Marka	H735_1
Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (§ 11-8 e)	H810_6
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8 f)	H910: Planid 101-341

# 1 Felles bestemmelser

## 1.1 Kommunedelplan for Nittedal sentrum, (PBL § 11-1)

Innenfor avgrensning av kommunedelplan for Nittedal sentrum gjelder fortsatt plankart og bestemmelser for kommunedelplan for Nittedal sentrum vedtatt 23.09.2013. Gjeldende reguleringsplaner innenfor området avgrenset av kommunedelplan for sentrum med bestemmelser gjelder fortsatt.

## 1.2 Holdningsklasser for avkjørsler til offentlig vei (PBL § 11-10 nr.4 og PBL § 11-11 nr.1 og nr.2)

Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder. Holdningsklassene er også vist på eget temakart, vedlagt kommuneplanen.

For offentlige veier, gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler:

### a) Holdningsklasse meget streng:

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

Følgende offentlige veier har holdningsklasse meget streng:

- Riksvei 4.
- Fylkesvei 22.

### b) Holdningsklasse streng:

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Utvidet bruk/ Endring av hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Følgende offentlige veier har holdningsklasse streng:

- Fylkesvei 401.1 Gjelleråsen – Kjøl (tidligere riksvei 4).
- Fylkesvei 401.2 Slattum – Skedsmo grense.
- Svartkruttveien.

c) Holdningsklasse mindre streng:

Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstillende tekniske krav.

Følgende offentlige veier har holdningsklasse mindre streng:

- Fylkesveier som ikke er omtalt i punkt a) eller b).
- Brennaveien
- Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4).
- Gruveveien
- Kvernstuveien
- Morteveien
- Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 401.2 til Nittedal kirke.
- Seljeveien, på strekningen fra Fv 401.1 til kryss med Heggeveien.
- Steinveien
- Vargveien
- Ånebyveien

For Brennaveien gjelder holdningsklassen avkjørsler til industri og institusjoner. Det tillates ingen direkte boligavkjørsler til Brennaveien.

d) Holdningsklasse lite streng:

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutførelse oppfylles, men maks en avkjørsel pr tomt.

Avkjørsler skal plasseres til eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette.

Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Følgende offentlige veier har holdningsklasse lite streng:

- Kommunale veier som ikke er omtalt i punkt b) eller c).

### 1.3 Byggegrenser (PBL 11-9)

#### 1.3.1 Byggegrense mot offentlig veg (PBL § 11-9, nr.5 , Veglov § 29)

For riksvei og primær fylkesvei, foruten strekning omfattet av kommunedelplan for Nittedal sentrum, gjelder veilovens bestemmelser, der byggegrense ikke er hjemlet i reguleringsplan. For øvrige kommunale veier, gjelder veilovens bestemmelser, der byggegrense ikke er hjemlet i reguleringsplan.

Byggegrensene er vist på eget temakart, vedlagt kommuneplanen. Byggegrensene regnes fra midt kjørebane, der ikke annet er angitt.

Med sekundære fylkesveier, menes fylkesvei 401 og 402.

Med primær fylkesvei, menes fylkesvei 22.

Der ikke annet er hjemlet gjennom reguleringsplan eller kommunedelplan, gjelder følgende byggegrenser mot sekundære fylkesveier, samt kommunale veier. Byggegrense regnes fra midt regulert kjørebane, der ikke annet er oppgitt:

- a) Byggegrense 30 meter:
  - Fv 401.1 Gjelleråsen - Slattum.
- b) Byggegrense 20 meter:
  - Fv 401.2 Slattum – Skedsmo grense.

På den eller de siden(e) av veien, hvor det er parallell gang- og sykkelvei, gjelder byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei.

- c) Byggegrense 15 meter:
  - Øvrige sekundære fylkesveier, som ikke er omtalt i punkt a) eller b).
  - Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4).
  - Ramstadveien
  - Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 401.2 til Nittedal kirke. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun.
  - Svartkruttveien
  - Nittedalsveien (kommunal del).

På den eller de siden(e) av veien, hvor det er parallell gang- og sykkelvei, gjelder byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei.

- d) Byggegrense 12,5 meter:
  - Birkelundsveien
  - Elnesveien
  - Lahaugmoveien
- e) Byggegrense 10 meter:
  - Askveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun.
  - Bergsdalen
  - Glittreveien
  - Hammerdalsveien
  - Kirkebyveien
  - Skoleveien

- Skyttaveien
- Smedstuveien
- Stuaveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun.

f) Byggegrense 8 meter:

- Brenneløkkveien
- Fuglåsveien, fra Sagbakken til Greveveien.
- Kirkeveien, sidevei fra Fv 401.2 til Markerud.
- Markerudlia
- Oterstien
- Rulseveien (kommunal del, også kalt gamle Rulsevei)

g) Nittedal sentrum:

- Byggegrenser for riksvei 4 gjennom Rotnes, vedtatt i kommunedelplan for Nittedal sentrum 23.9.2013, skal fortsatt gjelde.

h) Gårdstun:

- Byggegrensene gitt i punkt a) – f) gjelder ikke for kommunale veier over gårdstun. Veilovens bestemmelser om byggegrenser og dispensasjonsbehandling skal gjelde på disse stedene.

### 1.3.2 Byggegrense mot jernbane (PBL § 11-9, nr.5, Jernbanelovens av 01.07.1993 § 10)

Langs jernbanelinjer gjelder en byggegrense på 30 m, målt fra senter nærmeste spor for oppføring av bygning, eller annen installasjon, utgravning eller oppfylling, der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan.

### 1.3.3 Byggegrense mot vassdrag og raviner (PBL § 11-9)

Ingen bebyggelse skal plasseres nærmere bekker med års sikker vannføring enn minimum 20 m fra kant bekk ved normalvannføring, der ikke annet er fastsatt. For flomvannsbekker måles avstand fra antatt bekkkant.

Mot raviner gjelder en byggegrense tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

### 1.3.4 Byggegrense mot offentlig VA-ledning (PBL § 11-9)

Bygg tillates ikke nærmere offentlig VA-ledning enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra senterlinje rør.

## 1.4 PLANKRAV (PBL § 11-9 nr.1)

Områder med arealformål etter PBL § 11-7, 1,2,3,4,6:

På områder angitt som utbyggingsformål, både eksisterende og planlagt etter PBL 11-7 nr. 1,2,3,4 og 6, tillates ikke tiltak etter Plan- og bygningsloven (PBL § 20-1), samt fradeling til slike formål før området inngår i reguleringsplan.

Det kan kreves en samlet planlegging av større områder, der dette vurderes nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten og for å ivareta viktige hensyn. Reguleringsplaner skal beskrive hvordan hensynet til de enkelte kommuneplanbestemmelse er ivaretatt.

LNF-formål:

Oppfylling og anlegg av deponier over 1 daa kan ikke tillates før området inngår i reguleringsplan.

#### **1.4.1 Unntak fra plankrav (PBL § 11-10, nr.1)**

Områder vist som bebyggelse og anlegg-boligformål- nåværende:

1. Det gis unntak fra plankravet for eksisterende godkjent småhusbebyggelse for oppføring av påbygg, tilbygg, frittstående garasje og uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA.
2. Det gis unntak for plankravet for søknad om bruksendring av bebyggelse til boligformål.

For pkt. 1-4 gjelder kravene i § 2.1 om utnytting.

### **1.5 Forhold må hensyntas ved planlegging og forvaltning etter Plan- og bygningsloven (PBL 11-9)**

I planlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal følgende legges til grunn:

#### **1.5.1 Naturmiljø (PBL § 11-9, nr.5), (PBL § 11-9, nr.6)**

For bekker og vassdrag som ikke inngår i hensynssone:

Inngrep i kantsone og lukking av elver og bekker med års sikker vannføring og flomvannsbekker, samt utfylling og inngrep i innsjøer og tjern er ikke tillatt med mindre det inngår i reguleringsplan.

Generelt for alle områder:

Utfylling og inngrep i raviner tillates ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter med utredning av konsekvenser og beskrivelse av ev. avbøtende tiltak. Hensyn til spredning av fremmede arter skal sikres ved all utbygging. Det kan kreves miljøoppfølgingsprogram (MOP) ved bygge- og anleggsvirksomhet.

Det skal foreligge hogstplan godkjent av kommunen for nye utbyggingsområder dersom hogst skjer før godkjent reguleringsplan foreligger.

### 1.5.2 Universell utforming (PBL § 11-9 nr.5)

I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn i tråd med gjeldende TEK og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende norm.

Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

### 1.5.3 Estetikk - Landskap og omgivelser (PBL § 11-9 nr.6)

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder også skilt-reklame samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter og form i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk og landskapsvirkning. Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, landskapsilhuetter, ravinelandskap og elvelandskap skal bevares. Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum og bygningsuttrykk.

Ved utforming av terreng og bygninger skal det legges vekt på å oppnå en god terrengetilpasning. Forstøtningsmurer på boligtomter skal på ingen steder være høyere enn 1,5m over ferdig planert terreng. Skjæringer og fyllinger på den enkelte boligtomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til foten av skjæring/fylling.

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak- og utbyggingsprosjekter.

### 1.5.4 Kulturminner og kulturverdier(PBL § 11-9 nr.7)

Ved søknad om tiltak som berører bygninger og anlegg vernet etter Lov om kulturminner skal det innhentes uttalelse fra Riksantikvaren ved fylkeskommunen som kulturmyndighet. Tiltak som kan skade verneverdiene tillates ikke.

Ved søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygninger-og anlegg og andre lokaliteter med historisk verdi skal det innhentes uttalelse fra ansvarlig for kulturminneforvaltning i kommunen og fra fylkeskommunen som kulturmyndighet. Tiltak som kan skade verneverdiene tillates ikke.

Det må påregnes arkeologiske utgravninger for alle reguleringsplaner.

### 1.5.5 Flom og stabilitet/geotekniske forhold (PBL § 11-9, nr.8) (PBL § 28-1 jfr PBL § 3-1 bokstav h)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for utbygging etter PBL § 11-7 skal det være gjennomført geotekniske vurderinger. Ved regulering av områder under marin grense skal det være gjennomført grunnundersøkelse.



Før tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens kan gis skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og flom.

Ved regulering og utbygging skal NVE`s Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag eller 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar revidert 22.05.2014» med rettledning 1. og 2., og **NVEs veileder 7/2014** – «Sikkerhet mot kvikkleireskred» legges til grunn.

#### **1.5.6 Folkehelse, (PBL § 11-9, nr.8)**

Ved regulering av nye boligområder skal det så langt det er mulig etableres /legges til rette for sammenhengende turveier fra boligområder til fellesområder, friområder og Marka og utfartsparkering.

#### **1.5.7 Stråling, (PBL § 11-9, nr.8)**

Radon:

I radonutsatte områder skal sikring gjennomføres før utbygging kan skje.

#### **1.5.8 Støy i arealplanlegging (PBL § 11-9, nr.8)**

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge – og anleggstiltak/aktivitet.

Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdier i retningslinjen uten at det kan dokumenteres at støyverdier innenfor grenseverdier kan oppnås med støydempingstiltak.

Ved reguleringsplaner skal støykonsekvenser utredes som en del av konsekvensene av planen og avbøtende tiltak skal sikres gjennom plan.

#### **1.5.9 Luftforurensning (PBL § 11-9, nr 8)**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge – og anleggstiltak/aktivitet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

#### **1.5.10 Krav til teknisk infrastruktur ved regulering og tiltak etter PBL (PBL § 11-9, nr. 3)**

**Vei, vann, overvann, avløp (PBL § 11-9 nr. 3)**

Til enhver tid gjeldende kommunal veinorm og VA-norm skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og dimensjonering av anlegg.

Prinsippet om at overvann skal løses lokalt på (egen grunn) ved infiltrasjon og fordrøyning før utslipp til resipient. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold. Det skal beregnes 20% klimapåslag/eller benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Bekkelukkinger tillates ikke.

#### **1.5.11 Klima og energi (PBL 11-9, nr.3)**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og utbygging skal det legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov, klimasmarte bygg og bruk av fornybar energi.

#### **1.6 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr.2)**

Utgangspunkt er at utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendige teknisk og grønn infrastruktur som reguleringsplan utløser, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i reguleringsplan. Det kan inngås utbyggingsavtale om kvalitet, utforming, gjennomføring, finansiering, løsning for universell utforming, energi- og miljøvennlige løsninger for teknisk og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og om overdragelse av grunn og kommunal overtakelse av offentlige anlegg for blå og grønn infrastruktur.

Det kan inngås utbyggingsavtale for tilpasning til brukergrupper, boligtyper/størrelser, kvalitet, fremdrift, organisatoriske forhold, eierskap og drift og vedlikehold for boliger.

#### **1.7 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

##### **1.7.1 Hensynssone kvikkleire H310\_1, (PBL 2009 § 11-8, bokstav a)**

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVS's veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011 legges til grunn.

##### **1.7.2 Hensynssone flom H320\_2, (PBL 2009 § 11-8, bokstav a)**

Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (ihht. PBL § 20-1 og andre gravearbeid/fylling settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. veileder for NVS's veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011.

### 1.7.3 Hensynssone H560\_3 langs verna vassdrag klasse 1, ( PBL 2009 § 11-8, bokstav c)

Gjelder soner i Nitelva og sidevassdrag Glennebekken, Ørfiskebekken, Åsbekken (Hagan/Skyset), Brattfossbekken/Skredderubekken.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt, med mindre området inngår i reguleringsplan.

Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven. Skogskjøtsel krever ikke meldeplikt.

For øvrig gjelder Vannressursloven § 11 om å opprettholde kantvegetasjon.

### 1.7.4 Hensynssone H560\_4 langs verna vassdrag klasse 2, ( PBL 2009 § 11-8, bokstav c)

Gjelder soner i og sidevassdrag til Nitelva, Rygga, Åsbekken, Ela, Tveitabekken, Vesleelva, Spenningsbybekken,

Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt inntil 100 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand.

Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven. Skogskjøtsel krever ikke meldeplikt.

For øvrig gjelder Vannressursloven § 11 om å opprettholde kantvegetasjon.

### 1.7.5 Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570\_1 -9 (PBL 2009 § 11-8, bokstav c)

**H570\_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570\_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570\_3 Kruddtverket, H570\_4 Rotnes bruk med kulturlandskap, H570\_5 Aas gård med kulturlandskap, H570\_6 Markerud med kulturlandskap, H570\_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570\_8 Skyset med kulturlandskap, H570\_9 Ravinelandskap Slattum-Åros**

#### **Retningslinjer:**

*Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at landskapets karakter opprettholdes. Hensyn til åsprofiler, landskaps-silhuetter og siktlinjer/horisontlinjer skal vektlegges. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, raviner, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, «øyer», markante trær, steingjerder og lignende skal ivaretas. Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.*

*Utfylling og inngrep i ravinene tillates ikke.*

*Bebyggelse i tilknytning til landbruksdrift skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter.*

*Ved byggetiltak på eller nær et kulturminne og kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges.*

*Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier utvendig på bygningen.*

*Kommunens ansvarlig for kulturminneforvaltning skal uttale ved søknad om tiltak i hensynsonen.*

*Ved inngrep i grunnen i uregulerte områder, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene ved Akershus Fylkeskommune.*

#### **1.7.6 Hensynsone H710\_1, H720\_1: Amfibiedam Holumskog, (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)**

Områdene er båndlagt i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven og etter Naturmangfoldloven.

Innenfor sonen tillates ikke tiltak som kan skade naturverdiene.

#### **1.7.7 Hensynsone H720 : Eksisterende naturreservater (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)**

Hensynsone H720\_2 Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra og Slattumsrøa.

H720\_3 Lillomarka, H720\_4 Glitreliia , H720\_6 Prekestolen

Områdene er båndlagt ihht vedtak etter lov om naturvern.

#### **1.7.8 Hensynsone H720\_3-6: Hensynsone H720\_5 Karlshaug , (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)**

Områdene er båndlagt i påvente av vedtak etter Naturmangfoldloven. Innenfor sonen tillates ikke tiltak som kan skade natur- og friluftsverdiene.

#### **1.7.9 Hensynsone H735\_1 Marka, (PBL 2009 § 11-8, bokstav d)**

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009 (markaloven).

#### 1.7.10 Hensynssone H810\_6 med krav om felles planlegging, (PBL 2009 § 11-8, bokstav e)

Innenfor sone H810\_6 som omfatter boligområdene B17, B18, B19 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i felles reguleringsplan.

Ved regulering og utbygging av området skal ny adkomstvei til området reguleres og opparbeides. Ved regulering av området skal tilknytning til Solbakken terrasse/Kjul terrasse reguleres.

#### 1.7.11 Hensynssone H910 sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, (PBL 2009 § 11-8, bokstav f)

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt følgende reguleringsplaner i sin helhet, eller delvis dersom erstattet av senere vedtatt reguleringsplan:

PLANID	PLANNAVN
101	REGULERINGSPLAN FOR ÅS GÅRD MED TILGRESENDE OMRÅDER
102	REGULERINGSPLAN FOR BIRKELUND BYGGEFELT
103	REGULERINGSPLAN FOR BRENNINGHAUGEN
104	REGULERINGS- OG UTSTYKNING FOR HYTTEBEBYGGELSEN PÅ DALBEKK SKOG
105	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV GNR. 11, BNR 57 - KJULSHAGEN
105D	REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.11, BNR.145
106	REGULERINGSPLAN FOR LIEFELTET GBNR. 5/12
106E	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOLIGFELT HEGGEVEIEN GNR.5, BNR.12 OG 94
107	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN GNR. 6, BNR. 4
108	REGULERINGSPLAN FOR NITTEDAL KIRKE - KIRKESTUE OG KIRKEGÅRDSUTVIDELSE
113	REGULERINGSPLAN FOR BRENNINGHAUGEN II
115	REGULERINGSPLAN FOR SKYTТА - GLANERUD
115K	REGULERINGSPLAN FOR FELT G - SKYTТА - GLANERUD
117	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ÅS GÅRD
121	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SKYSET
124	REGULERINGSPLAN FOR GJELLERÅSEN, PUTTEN, SKILLEBEKK
124D	ENDRING SYD FOR OSPELIA
124E	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT Y OG Ø, SKILLEBEKK, DEL AV GNR 3
124H	REGULERINGSENDRING FOR TJERNSLIA BOLIGFELT, ENDRING AV FELT S OG DEL AV FELT Q
124N	REGULERINGSPLAN FOR GANGVEI, HOLUM SKOG VEST
124Q	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 3 BNR. 110 - KARUSVEIEN 12, GJELLERÅSEN
124R	REGULERINGSPLAN FOR GJELLERÅSEN SYD

124P	REGULERINGSENDRING FOR GNR. 3 BNR. 97, 112, 128, OG 460 - KARUSHØGDA/ILAVEIEN
124Y	DETALJREGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI - OSPELIA
128A	OMREGULERING AV HEGGEVEIEN 13 GNR 5, BNR 12. 115, 116 M.FL. M/BESTEMMELSER
129	HAGANSENTERET
130	ELDRESENTER PÅ SKYTТА
131C	BEBYGGELSESPPLAN FOR SMESTUVEIEN OMRÅDE 1 OG 2
132	DEL AV GNR. 36, BNR. 8 KARUSHØGDA
133	BEBYGGELSESPPLAN FOR LI GÅRD GNR. 5 BNR. 200
134	REGULERINGSPLAN FOR AAS GÅRD
135	SKIANLEGG VED BJØNNDALSMYRA
136	HOLUM SKOG III
137	HOLUM SKOG I OG II
137F	FORRETNINGS-/BOLIGBYGG MORTEVEIEN
138	DEL AV 3/6 M.M
139	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 5, BNR. 1 LI GÅRD - VESTRE OMRÅDE
140	SKYTTAPUTTEN
141	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.6 BNR.1 - MARKERUD GÅRD - BEVARING
142	BJØNNDALEN BRUK
143	REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDE
143C	GNR.10 BNR.13, NYBORG, KJUL
144	REGULERINGSPLAN FOR 31/1 OG 32/1 - GOLFBANE.
144C	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HAUGER GOLFBANE
145	GJELLERÅSEN NORD, INDUSTRI
146	REGULERINGSPLAN FOR HAUGER TERRASSE - HAUGELIVEIEN
147	REGULERINGSPLAN FOR BEVARING, DEL AV GNR. 31, BNR. 1, HAUGER GÅRD
148	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 5 BNR. 29 GNR. 5 BNR. 101, BIRKELUNDSVEIEN
149	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV ULVERUD SKOLE
150	REGULERINGSPLAN FOR HAGAN SENTER
151	REGULERINGSPLAN FOR SKYSET SKOG
152	REGULERINGSPLAN FOR SKYTTAMYRA
152A	BEBYGGELSESPPLAN FOR SKYTTAMYRA, FELT B4
153	GNR. 2, BNR. 4,434 - SKILLEBEKK
154	REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE MARKERUD
155	DEL AV REGULERINGSPLAN FOR NEDRE SKYSET GÅRD – (for tunet med bestemmelsene §4.2.2-§4.2.8 om bevaring)
156	BEBYGGELSESPPLAN FOR FELT BD, RUDSTEINOMRÅDET
157	REGULERINGSPLAN FOR ÅSHEIMFELTET
158	REGULERINGSPLAN FOR HAUGERÅSEN
159	REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE PÅ SLATTUM
160	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV RV 22 GJELLERÅSEN (FRA KRYSS KARUSHØGDA TIL KRYSS MORTEVEIEN)

160A	MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FV 22
161	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GJELLERÅSEN NORD LANGS RV 22 – ARCUS GJELLERÅSEN
162	REGULERINGSPLAN FOR SKYTТА TERRASSE - del av Skyttamyrrveien - GB NR. 7/21
163	REGULERINGSPLAN FOR LAHAUGMOVEIEN
164	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SKYTТА
165	DETALJREGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE PÅ HAUGERÅSEN
166	DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKYSET FELT B5 OG C4, «SKYSET SKOG»
167	DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAUGERLIA
168	DETALJREGULERINGSPLAN FOR MARKERUDLIA
169	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT 3 GJELLERÅSEN
202	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BJERTNES
206	REGULERINGSPLAN FOR ÅNEBY VEST
206M	REGULERINGSPLAN FOR 40/27 M.FL. BLIKSRUDVEIEN??
207	REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRDSFELTET
216	REGULERINGSPLAN FOR TUMYRHAUGEN
216F	REGULERINGSPLAN FOR FELLES ADKOMSTVEI TIL PARSELLER AV GNR.15 BNR.146 OG GNR.15BNR.167
216M	MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TUMYRHAUGEN
216O	BEBYGGELSEPLAN FOR SKOGVEIEN, GNR. 15 BNR. 244. 257 OG 260
216Q	REGULERINGSENDRING OMRÅDE VED UTSIKTSVEIEN, GNR.15, BNR.16, 31 OG 382
218	REGULERINGSPLAN FOR BJERTNES ØST
218E	REGULERINGSPLAN FOR FLOMVERK, BJERTNESTANGEN
218F	BEBYGGELSEPLAN FOR NORDRE OG SØNDRE BJERTNES GÅRD, GNR. 14, BNR. 2, 1256, 1257 OG 1258, ROTNES
227	REGULERINGSPLAN FOR FRIOMRÅDE VED RULSE
229	REGULERINGSPLAN FOR ROTNES SENTRUM
237	REGULERINGSPLAN FOR KRUTTVERKET
237A	REGULERINGSPLAN FOR KRUTTVERKET - UTSNITT MYHRERSKAUEN
237B	DELPLAN SYLLING
238	REGULERINGSPLAN FOR FORTAU LANGS KVERNSTUVEIEN
239	REGULERINGSPLAN FOR MO-KRYSET OG DEL AV KVERNSTUVEIEN
240	REGULERINGSPLAN FOR BJERTNESTANGEN , FELT T OG W
241	OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR NITTEDAL STASJONSOMRÅDE
242	DETALJREGULERINGSPLAN FOR ROTNESBEITET
243	BEBYGGELSEPLAN FOR FELT B6 OG B7 I KRUTTVERKET
244	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B16 D KRUTTVERKET
245	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B15 B I KRUTTVERKET
247	DETALJREGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV MOSENTERET
248	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B8-DEL 1 I KRUTTVERKET
249	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B8-DEL 2 I KRUTTVERKET
250	DETALJREGULERINGSPLAN FOR GRINDBRÅTAN 13

251	OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSKVARTALET (MED UNNTAK AV V4)
252	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FORTAU LANGS ØVRE NYGÅRD
254	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B11 KRUTTVERKET
255	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B12 KRUTTVERKET
301	REGULERINGSPLAN FOR DØHLI-LØVSTAD
302	REGULERINGSPLAN FOR HAKADALSFELTET
302C	ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN GNR. 43 BNR. 4 – HAKADALSFELTET
303	REGULERINGSPLAN FOR TØIENHAUGEN
303A	REGULERINGSPLAN GNR. 56 BNR. 39
307	REGULERINGSPLAN FOR LØVSTADFELTET
308	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TØIEN GÅRD
310	REGULERINGSPLAN FOR VARINGSKOLLEN SKISENTER
313	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HAGEN SKOLE
313B	ENDRING AV OMRÅDE R OG S VED HAGEN SKOLE
313D	BEBYGGELSESPÅN FOR DEL AV EIENDOMMEN SØNDRE HAGEN I HAKADAL
314	DEL AV REGULERINGSPLAN FOR DØHLI XI-XII GBNR. 41, BNR. 44,62.
315	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN VEST
316	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST
319	REGULERINGSPLAN FOR TØYENÅSEN
319D	BEBYGGELSESPÅN FOR FELT A OG B PÅ TØYENÅSEN
320	REGULERINGSPLAN FOR SKYTEBANE PÅ VARPET
321	REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE M.M. TØYEN.
322	REGULERINGSPLAN FOR DØLI
322B	BEBYGGELSESPÅN FOR DØLI, DELFELT K OG L
322F	BEBYGGELSESPÅN FOR DØLI, DELFELT N
323	REGULERINGSPLAN FOR HAKADAL KIRKEGÅRD-OPPHEVES
324	BEBYGGELSESPÅN FOR VEDTRE MORK, DEL AV GNR. 52, BNR. 3
325A	BEBYGGELSESPÅN FOR GNR. 56 BNR. 16, TØYENBERGET I NITTEDAL
327	REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSANLEGG PÅ SLETTMOEN
328	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NITTEDAL JORDSTASJON
329	REGULERINGSPLAN FOR GLITTREKLINIKKEN, GNR. 58, BNR. 75
330	REGULERINGSPLAN FOR HAGEN SKOLE
331	REGULERINGSPLAN FOR GOLFBANE, AAS GÅRD
334	DETALJREGULERINGSPLAN FOR BILVERKSTED ÅNEBY
335	DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAKKEBAKKEN II, VARINGSKOLLEN
337	DETALJREGULERINGSPLAN FOR BLOMSTERBAKKEN
339	DETALJREGULERINGSPLAN FOR MASSEMOTTAK AAS GÅRD
340	DETALJREGULERING LØVSTADBRÅTEN
341	DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAKADAL KIRKEGÅRD, GRAV OG URNELUND
342	DETALJREGULERINGSPLAN FOR HELLERUDHAUGEN
9120	REGULERINGSPLAN FOR FORTAU/GANGVEI LANGS SELJEVEIEN/HEGGEVEIEN



	GANG/SYKKELVEI SKYSET- ULVERUD SKOLE
9122	REGULERINGSPLAN FOR KRYSSOMRÅDET RV 22 - HOLUMSKOGEN
9123	REGULERINGSPLAN FOR FELLES ADKOMST - KLORAVEIEN
9124	REGULERINGSPLAN FOR RV4, KJUL-GAUSTADGATA.
9125	REGULERINGSPLAN FOR RV.4 SLATTUM - SKØYEN
9127	KIRKEBAKKEN/TRAFIKKSIKRING
9131	REGULERINGSPLAN FOR RAMSTADVEIEN
9132	REGULERINGSPLAN FOR FV 401 SLATTUM BRU - SKEDSMO GRENSE
9134	REGULERINGSPLAN FOR ÅROS BRU
9135	REGULERINGSPLAN FOR GANGVEI (MED HVILEPLOSS) FORBI GNR. 4 BNR. 20
9136	RV. 4 GJELLERÅSEN - SLATTUM (DAGSONER)
9211	REG.PLAN FOR GANGVEI RV.4
9212	REG.PLAN FOR ÅNEBYKRYSSSET
9213	REG PLAN FOR GANGVEI LANGS STASJONSVEIEN FRA BERGET TIL ØVRE NYGÅRD
9215	VEIPLAN GANG-/SYKKELSTI ÅNEBY-STAVEN-KIRKEBY
9218	REG. PLAN GANG/SYKKELVEG DAM-ÅNEBY
9218	GANG/SYKKELVEG DAM-ÅNEBY
9218	REG.PLAN GANG/SYKKELVEG DAM-ÅNEBY
9305	GANGVEI LØVSTAD - TØYEN PARSELL NITELVA - BLOMSTERBAKKEN
9308	TRAFIKKSIKRING RV.4/GANGVEI LØVSTAD
9319	REGULERINGSPLAN FOR BUSSLOMME VED KIRKEBY SKOLE

#### 1.7.12 Hensynssone H370\_2 for høyspennings luftanlegg, (PBL 2009 § 11-8, bokstav a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Høyspenningsanlegget generer elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

#### 1.7.13 Elektromagnetiske felt

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 microtesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt, jf. Statens strålevern.



## 2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Høyder, krav til størrelse og grenser for utnytting

For utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder:

#### 2.1.1 Utnytting (PBL § 11-9 nr 5)

##### **Områder for bebyggelse og anlegg- Bolig**

For frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger):

BYA = 30 %

For konsentrert småhusbebyggelse:

BYA = 40 %

For konsentrert boligbebyggelse:

BYA = 40 %

I områder med andre byggeformål fastsettes BYA gjennom reguleringsplan.

BYA beregnes ihht beregningsreglene i PBL 2008 og TEK 10.

#### 2.1.2 Høyder (PBL § 11-9 nr 5)

Småhusbebyggelse:

Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

#### 2.1.3 Minimum tomtestørrelse (PBL § 11-9 nr 5)

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 kvm netto tomt og for tomannsboliger 400 kvm netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling.

#### 2.1.4 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og lekearealer i boligområder (PBL § 11-9 nr 5)

##### **Minste uteoppholdsareal (MUA)**

For hver boenhet skal det avsettes minste uteoppholdsareal. Arealet skal være sammenhengende. Parkeringsareal iht. krav og adkomstareal/kjøreareal kan ikke medregnes.

For frittliggende småhusbebyggelse:

- Eneboliger: MUA = 200 m<sup>2</sup>. Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom): MUA = 25 m<sup>2</sup>
- Tomannsboliger: MUA = 150 m<sup>2</sup>. Sekundærleilighet tillates ikke.

For konsentrert småhusbebyggelse:

- MUA = 150 m<sup>2</sup>, der 100 kvm skal være i direkte tilknytning til boenhetene

For konsentrert boligbebyggelse:

- Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 150 m<sup>2</sup>,
- Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m<sup>2</sup>

For bygging av konsentrert boligbebyggelse og boligbebyggelse i kombinasjon med forretning/kontor på tomter avsatt til sentrumsformål; til MUA = 40 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Takterrasser/terrasser/balkonger som ikke er innebygd kan godkjennes som del av MUA.

#### **Lekeplasser/fellesarealer:**

Lekeplasser/fellesarealer skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy og har tilfredsstillende kvalitet mht helning og soltilgang. De enkelte boligene skal sikres sikker og enkel adkomst til leke/fellesarealer.

Ved regulering av boligfelt **med 4 boenheter** eller flere, skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, innen 50 meter fra hver bolig. Lekearealet skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Arealet inngår ikke i MUA, for frittliggende bebyggelse.

Ved regulering av nye boligområder skal det reguleres eller være tilgang til offentlig tilgjengelig feltlekeplass for barn og unge innen 300 meter fra alle boliger i alle felt.

Nye boligområder skal det reguleres eller være tilgang til offentlig tilgjengelig større grøntområder/rekreasjonsområder maks. 500 m fra boligene. (delvis ny-tidl. retningslinje).

#### **2.1.5 Parkering /garasjering (PBL § 11-9 nr 5)**

##### **For frittliggende småhusbebyggelse (PBL 11-9, nr.3)**

Min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje, inntil 50 m<sup>2</sup> BYA uten boligrom. I tillegg skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet (1 og 2-rom).

**For konsentrert småhusbebyggelse (PBL 11-9, nr.3)**

Min. 2 biloppstillingsplass/boenhet, det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje, inntil 50 m<sup>2</sup> BYA uten boligrom. Det skal i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass pr. sekundærleilighet (1 og 2-rom).

**For konsentrert boligbebyggelse (PBL 11-9, nr.3)**

Min. 1,5 biloppstillingsplass/boenhet, det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil. Parkering bør i størst mulig grad løses under bakken.

**Felles bestemmelser for boligbebyggelse:**

Biloppstillingsplass beregnes til 15 m<sup>2</sup> pr. bil, garasje for 1 bil beregnes til for 18 m<sup>2</sup>. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering. Omfang vurderes og fastsettes i reguleringsplan. Det skal i tillegg til parkeringskrav pr. boenhet avsettes 1p-plass pr. 10 boenhet til gjesteparkering ved regulering av boligområder.

For nye næringsbygg, forretningsbygg, industribygg skal 20% av parkeringsplasser ha ladepunkt for el-bil, minimum 2 plasser.

For skoler, barnehager, offentlige institusjoner 10 % av alle parkeringsplasser ha ladepunkt for el-bil, med minimum 2 –p-plasser.

For boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minst 50% av parkeringsplassene ha ladepunkt for elbil.

Eventuell tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan.

**I andre områder for bebyggelse og anlegg(PBL 11-9, nr.3)**

Max. 10 p-plasser/1000 m<sup>2</sup> BRA for kontor/ andre arbeidsplassintensive virksomheter.

Max. 20 p-plasser/1000 m<sup>2</sup> BRA for detaljhandel.

I sentrumsområder og for boliger i kombinasjon med forretning/kontor må parkeringsdekningen vurderes konkret i detaljplan. I slike områder vil det være aktuelt å begrense parkeringsarealet på mark.

Ved høy utnyttelse - TU = 50% eller mer – skal parkeringsdekningen være i parkeringshus/under terreng.

Biloppstillingsplass beregnes til 15 m<sup>2</sup> pr. bil, for en garasje for 1 bil og garasje plass for 1 bil regnes 18 m<sup>2</sup>.

Det skal etableres tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser og ladepunkter for ladbare motorvogner. Omfang vurderes og fastsettes i reguleringsplan.

### **2.1.6 Type bebyggelse (PBL § 11-9 nr 5)**

I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg- boligformål kan kommunen kreve at det avklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Det legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtype og boligstørrelse både lokalt, i de ulike delene av bygda og i kommunen totalt.

Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges innenfor større byggeområder og i områder nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.(tidligere retningslinje).

## **2.2 Krav til teknisk infrastruktur i fremtidige områder for bebyggelse og anlegg (PBL 11-10, nr.2)**

### **2.2.1 Brann (PBL § 11-9 nr 3)**

Ved utbygging skal adkomstveger, snuplasser og områder utformes og dimensjoneres iht retningslinjer for brann utarbeidet av Nedre Romerike Brann og redning.

### **2.2.2 Vei, vann, overvann, avløp (PBL § 11-9 nr 3)**

Til enhver tid gjeldende kommunal veinorm og VA-norm skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og dimensjonering av anlegg og knyttes til dimensjonerende antall boenheter på det enkelte felt. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

Ved søknad om tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder prinsippet om at overvann skal løses lokalt på egen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning og forsinkelse eller på annen måte med samme effekt. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Det skal legges til rette for «grønne tak». Arealer for overvannshåndtering skal identifiseres og sikres, herunder også evakueringsløp, flomveier, fordrøynings- og renseløsninger.

Overvann skal som hovedregel behandles som en ressurs for å skape et positivt landskapselement i bomiljøer, fellesrom/offentlig rom, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold. Ved regulering av nye utbyggingsområder skal lukkede bekker om mulig åpnes. Åpne dreneringsgrøfter skal det tilstrebnes.

Ved dimensjonering av avløpsanlegg, skal det beregnes 20% klimapåslag /eller benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

### 2.2.3 Renovasjon (PBL § 11-9 nr 3)

Veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift om renovasjon.

## 2.3 Rekkefølgekrav til områder for bebyggelse og anlegg (PBL 11-9. nr. 4)

### 2.3.1 Teknisk infrastruktur og fellesområder (PBL 11-9, nr.4)

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen kan ikke bygges ut før bl.a. nødvendige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur med vei, gang- og sykkelveg/fortau, vann og avløp i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm og VA-norm, energiforsyning, telekommunikasjon, turveier, grøntstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert eller sikret med tilstrekkelig kapasitet.

For boligområder skal adkomstvei, felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal inkl. parkering opparbeides i henhold til gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis. (ny)

For områder avsatt til næringsformål, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis. (ny)

### 2.3.2 Gangveisystem til Bjørnholtlia (PBL 11-9, nr.4)

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger/brukstillatelse til boliger innenfor felt B26 Bjørnholtlia skal det være etablert et sammenhengende gang-/sykkelvegnett mellom Bjørnholtlia og Varingskollen stasjon.

### 2.3.3 Boligområdene B20, B21 og B22 Kjulsbekken, (PBL 2009 § 11-9, nr. 4)

Ved regulering og utbygging av området må adkomstvei reguleres og etableres iht. trafikkbelastning og gjeldende veinorm.

### 2.3.4 Område B 7 Rotneshagan med tilhørende adkomstveg fra Stasjonsveien

Aktuelle tiltak som kan forbedre trafiksikkerhet og siktforhold i krysset Stasjonsveien/Sørliveien/OV1 i områdeplan for Nittedal stasjonsområde skal utredes i forbindelse med regulering av adkomst.

Tiltak på jernbanebroen og Stasjonsveien vurderes i samarbeid med Jernbaneverket og Statens Vegvesen.

Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser for trafikksikkerhetstiltak i detaljreguleringsplan for området.

#### **2.3.5 Ny veiadkomst til idrettsanlegg I2 Sagerud (PBL 11-9, nr.4)**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av idrettsanlegg med tilhørende bebyggelse innenfor felt I2 Sagerud skal det være regulert og etablert ny adkomstvei frem til området.

#### **2.3.6 Område for næring N8 Kjøl-utvidelse av bussgarasjen, N6 Søndre Hauger, N10 Gnisteneiendommen (PBL § 11-9 nr 6)**

Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt ihht. pkt. 1.5.8 og 1.5.9.

Det må utarbeides detaljregulering før tiltak kan tillates, herunder regulering av adkomst til offentlig veg.



### **3 LANDBRUKS-NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF), PBL § 11-7, nr.5)**

#### **3.1 Tillatt bebyggelse og tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder, etter PBL §11-7, nr. 5, bokstav a, (PBL 11-11, nr.1):**

Bebyggelse og tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Unntak for eksisterende godkjente bolighus som ikke er landbruksbebyggelse:

Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m<sup>2</sup> BRA til eksisterende bolighus og oppføring av en garasje til eksisterende godkjente bolighus på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates kun et garasjebygg pr. boenhet.

Dersom det vurderes å gi dispensasjon for bruksendring av fritidsbebyggelse til bolig, skal følgende hensyn vektlegges:

1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Eiendommen ikke ligger i støyutsatte områder, naturvernområder, hensynssone langs vassdrag eller andre hensynssoner i denne kommuneplanen.
3. Tiltaket skal ikke ha negative konsekvenser for landskaps- og miljøverdier. Lysforurensning må unngås.

Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

#### **3.2 LNF-soner for spredt boligbebyggelse etter § 11-7 nr.5, bokstav b, (PBL 11-11, nr.2):**

##### **3.2.1 Sone SB1 Kirkebylia og SB2 Brannfjell (PBL 11-9, nr.3)**

Innenfor sone S1 tillates inntil 31 eksisterende fritidsboliger /fritidsboenheter omgjort til boliger i henhold til bestemmelser gitt i § 3.2.2.

Innenfor sone S2 tillates inntil 39 fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger i henhold til bestemmelser gitt i § 3.2.2.

##### **3.2.2 Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse til boligbebyggelse og rammer for utbygging i sone SB1 og SB2 (PBL 11-9, nr.3)**

For bebyggelsen i SB1 og SB2 fastsettes følgende bestemmelser:

- Bruksendring til boligformål kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før godkjent løsning for avløp og vann foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veilag. For øvrig gjelder Plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift.
- Rammer for utbygging av boliger er: Maks BRA for hver tomt er 250 m<sup>2</sup>, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m<sup>2</sup>. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, veileder om grad av utnyttning og Norsk standard 3940. Mønehøyde skal ikke overskride 7 m.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Det kan oppføres en garasje pr. boenhet. Biloppstillingsplass beregnes til 15 m<sup>2</sup> pr. bil, garasje for 1 bil beregnes til for 18 m<sup>2</sup>.
- Det tillates ikke sekundærleilighet.
- Fradeling av tomt er ikke tillatt.
- Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

### 3.2.3 **Rekkefølgekrav til sone SB2 Brannfjell og SB1 Kirkebylia, (PBL 11-9, nr.4)**

Før omdisponering kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerdet knyttet til planovergangen. Planen må være godkjent av Jernbaneverket og Kommunestyret.

### 3.2.4 **Rammer for omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone SB3 (PBL 11-9, nr.3)**

Innenfor sone SB3 (gbnr. 37/2 og 37/5) tillates tidligere barnehage/skolebebyggelse omgjort til bolig i henhold til bestemmelser nedenfor:

- Eksisterende barnehage/skolebygning på gbnr. 37/2 tillates omdisponert til bolig med maks 2 boenheter.
- Eksisterende bygning på gbnr. 37/5 tillates omdisponert til bolig, maks 2 boenheter.
- Fradeling av tomt og oppføring av ny boligbebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.
- Bygningens eksteriør skal ikke endres i nevneverdig grad ved omgjøring.
- Det tillates oppført garasjer på inntil 50 kvm pr boenhet.
- Garasjer, hekker og annen beplantning skal plasseres slik at opplevelsen av sammenhengen mellom bebyggelsen hensyntas.

## 4 KOMMUNEDELPLAN FOR RV. 4 KJUL – ÅNEBY SØR

### **Stadfestet av det kommunale- og moderniseringsdepartement 30.01.2015**

Bestemmelsene for kommunedelplan for Rv med KMDs vedtak er lagt inn i kommuneplanbestemmelsene etter offentlig ettersyn.

#### **Bestemmelser**

##### **4.1 Planens formål**

Kommunedelplanens formål er å fastsette ny trasé for rv. 4 mellom Kjul og Åneby sør med tilhørende kryssløsninger.

##### **4.2 Planområde**

Planområdet er vist på arealplankartet. Planområdet er sammenfallende med utrekning av byggeforbudssonen (byggegrensen). Kommuneplanens arealdel legges til grunn for kommunedelplanen.

##### **4.3 Byggegrense**

Inntil reguleringsplan er vedtatt gjelder Veglovens byggegrense etter § 29 på 50 m målt til hver side for foreslått senterlinje av kjørebane (firefelts veg har to kjørebane) for ny rv. 4 (fjernveg). Langs jernbanen gjelder Jernbanelovens §10 om 30 m byggegrense fra spormidt (aktuelt for atkomstvei mellom Stasjonsveien og kryss nord for tunnel på alternativ 4 og 5).

##### **4.4 Krav om reguleringsplan**

Innenfor avsatt byggegrense kan ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens kapittel 20 finne sted før området inngår i reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder også for bestemmelsesområdet.

##### **4.5 Hensynssone flomfare**

Ved anleggelse av ny rv. 4 innenfor faresonen for 200-årsflom, må ny riksveg legges så høyt at den er trafikkerbar ved 200-årsflom.

##### **4.6 Rekkefølgebestemmelse**

Alternativ 2 skal gjennomføres før eventuell gjennomføring av alternativ 4.

## Retningslinjer

I reguleringsplanfasen skal etterfølgende retningslinjer følges:

### 4.7 Vegstandard

#### Generelt

Det skal være et gjennomgående gang- og sykkelvegtilbud.

Kommunedelplanens byggegrense skal vurderes i reguleringsplanfasen.

#### Alternativ 2

Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 mellom Kjul og Nittedal sentrum, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte.

Gjennom Nittedal sentrum tillates standardklasse S6. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.

Nord for Nittedal sentrum skal rv. 4 reguleres som stamveg med standardklasse S5. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.

#### Alternativ 4

Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 utenfor tettbebyggelse, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte. Tunnelen skal bygges med to løp (T9,5) og sikkerhetsutrustes i henhold til tunnelklasse E.

### 4.8 Kryss

Alternativ 2 er planlagt med fire kryss utformet som rundkjøringer.

### 4.9 Støy

Reguleringsplanleggingen skal utføres i henhold til anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Lokal støyskjerming skal planlegges i samarbeid med berørte beboere/grunneiere.

### 4.10 Landskapsbilde, visuelle forhold

Skråningshelninger, behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden skal vises i reguleringsplanen.

### 4.11 Kulturminner

Kulturminnelovens undersøkelsesplikt (§ 9) for automatisk fredede kulturminner skal være oppfylt før sluttbehandling av reguleringsplanen. Alle typer kulturminner skal dokumenteres før fjerning eller flytting.

### 4.12 Naturmiljø

Ved bruk av kulvert eller rør for kryssing av mindre vassdrag, skal disse utformes riktig med tanke på lengde, fall, lysåpning, bunnsstrat og sikring av minimumsvannstand for å ivareta hensyn til fisk og kryssingsmulighet for mindre dyr. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares eller gjenskapes så langt som det er mulig. Stedegne arter må benyttes.

#### 4.13 Landbruk og friluftsliv

Plassering og utforming av driftskryssinger for landbruket og for friluftsliv og rekreasjon skal drøftes med berørte parter. Behov for parallelle driftsveger for landbruket skal avklares med grunneierne. Drifts- og arronderingsmessige ulemper skal søkes avhjulpet gjennom frivillig makeskifte.

#### 4.14 YM-plan – miljøoppfølgingsprogram

Som en del av reguleringsplanen eller senest før oppstart av bygging, skal det utarbeides en plan for ytre miljø, ofte kalt miljøoppfølgingsprogram. Planen skal redegjøre for krav til ulike miljøaspekter og hvordan dette skal kontrolleres eller overvåkes. Både for- og etterundersøkelser kan være aktuelt for ulike tema.

# Kap. 5-11: Kommunedelplan for nye Nittedal sentrum

## Avgrensning

Bestemmelser og retningslinjer gjelder for Kommunedelplan for nye Nittedal sentrum, datert 26.8.2013, vedtatt av kommunestyret 23.9.2013.

## Planens formål

Kommunedelplanens formål er å etablere et kompakt og tydelig kommunesentrum, med boliger og et bredt tilbud innenfor handel og service. Det skal etableres møteplasser og arenaer for kultur og idrett.

## Arealformål og hensynssoner

Arealkategori	Feltnavn
<b>Bebyggelse og anlegg</b>	
Boligbebyggelse	B1, B2, B3, B4, B5, B6
Sentrumsformål	S1,S2, S3, S4a, S4b, S4c
Offentlig eller privat tjenesteyting	OP1, OP2, OP3, OP4, OP5
Næringsbebyggelse	N1, N2, N3, N4
Idrettsformål	I1
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig- /næringsbebyggelse	BN1
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg	V, V1, V1a, V1b, V2, V3
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass	P1
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
<b>Grønnstruktur</b>	
Grønnstruktur	G1, G2
Turdrag	G3
Friområde	G4, G5, G6
<b>Landbruks-, natur- og friluftsområder</b>	
Landbruks-, natur- og friluftsområder	LNF
<b>Bruk og vern av vassdrag</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag	BV1, BV2
<b>Hensynssoner</b>	
Faresone høyspentledning, faresone flom (§ 11-8 a)	H370_1, H370_2

Vernebelte langs vassdrag (§ 11-8 c)	H560_1, H560_2
Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (§ 11-8 e)	H810_1, H810_2, H810_3, H810_4, H810_5
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8 f)	240

## 5 Generelle bestemmelser (Pbl. § 11-9)

### 5.1 Plankrav (§11-9 nr. 1)

Plankrav gjelder for alle felt innenfor planområdet unntatt felt G3 og G5. Det kan ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven eller gis byggetillatelse før områdene inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor plangrensen med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen avgjør til enhver tid hvilke deler av den offentlige infrastrukturen rundt feltet som skal inngå i reguleringsplan.

Følgende tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20, kan unntas fra plankravet, dersom det ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Mindre tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup> BRA, påbygg eller ombygging av eksisterende bygg
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg
- Fasadeendring
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Gjerde
- Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
- Veg og parkeringsplass for bruk av eiendommen

### 5.2 Utbyggingsavtaler (§11-9 nr. 2)

Dersom kommunen finner det hensiktsmessig skal det inngås utbyggingsavtaler med utbyggere av de enkelte delfelter. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om opparbeiding av teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring mm. innenfor rammene av det som til en hver tid er bestemt i kommunestyrevedtak om utbyggingsavtaler.

### 5.3 Krav til nærmere angitte tekniske løsninger (§ 11-9 nr. 3)

#### 5.3.1 Energiløsning

Alle nye bygg innenfor planområdet skal etableres med vannbårent varmesystem. Det skal tilstrebes energieffektive bygg, og i størst mulig grad gjøres bruk av fornybar energi.

### 5.3.2 Byggegrense

Byggegrense skal måles fra midtlinje i ytterste kjørebane.

Byggegrense mot V1 fra plangrense sør til P1 er 50 m.

Byggegrense mot V1 fra Mokryset til plangrense nord er 50 m, med unntak av område omfattet av hensynssone 240 (Bjertnestangen), der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Byggegrense mot V1a er 30 m mot vest, og 50 m mot øst.

Byggegrense mot V1b er 30 m.

Endelige byggegrenser fastsettes i område- og detaljregulering.

### 5.3.3 Avfallshåndtering

Avfallssug skal etableres for alle nye bygg innenfor feltene S1- S4, OP3-5 og B3 – B6.

Mottaksterminal for avfallssug kan etableres på felt P1. Lokalisering av felles miljøstasjoner avklares i områdeplaner.

*Retningslinje: Det skal i forbindelse med søknad om tiltak etter pbl § 20-1 vurderes om også eksisterende bygg og bygg i de øvrige felter innenfor planområdet skal knyttes til avfallssug eller annen skjult avfallshåndteringsløsning.*

### 5.3.4 Bestemmelse om oppfylling

Innenfor hensynssone H810\_1 skal V1a og ny bebyggelse anlegges flomsikkert på minimum kote for 200-års flom + 20% klimapåslag, jfr. bestemmelsenes pkt. 1.7.8. og 7.2 Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

### 5.3.5 Bestemmelse om parkeringshus i fjell

Innenfor bestemmelseslinje markert med A kan det etableres parkeringshus i fjell. Inn- og utkjøringspunkter til parkeringshuset fastlegges i reguleringsplan. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.

### 5.3.6 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal ved innsending av søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, og valg av løsning skal begrunnes.



#### 5.4 **Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)**

- 6.4.1** Før det gis brukstillatelse til bygg i felt S2-4 OP1-5, N1-2 BN1, I1 og B1-6 må kommunaltekniske anlegg, el-forsyning og trafikksikker adkomst for kjørende/syklende/gående være etablert i tråd med kommunedelplanen.
- 6.4.2** Utbygging innenfor felt S2, S3 og K kan ikke igangsettes før V1a er utbygd og ferdigstilt.
- 6.4.3** Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt S2-4 og K skal det foreligge vedtatt områdereguleringsplan for sone for felles planlegging, hensynssone H810\_1.
- 6.4.4** Igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor felt OP3-OP5 og P1 kan ikke gis før det foreligger vedtatt områdereguleringsplan for sone for felles planlegging, hensynssone H810\_2.
- 6.4.5** Utbygging innenfor feltene OP5, B4 og B5 kan ikke igangsettes før V1a, OP4 og S2-S3 er realisert.
- 6.4.6** P1 kan ikke realiseres med parkering og næring før S2-S3 og K er realisert. Deler av arealet kan før dette benyttes til mottaksterminal for avfallssug og midlertidig busslomme.
- 6.4.7** Rundkjøring på V1b kan ikke fjernes før V1a er realisert.
- 6.4.8** Formingsveileder for sentrumsområdet skal være vedtatt før område- og detaljreguleringsplaner kan vedtas.

#### 5.5 **Bestemmelser om utforming og funksjonskrav (§ 11-9 nr. 5)**

##### 5.5.1 **Universell utforming**

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle grupper av befolkningen, bl.a. både bevegelseshemmede og orienteringshemmede, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje.

Alle bygg for servering, overnatting og allmennyttige formål skal ha universell utforming. Alle gaterom (plasser, torg, gater og parker) skal gis universell utforming med vekt på tilgjengelighet for alle.

50 % av boligene innenfor planområdet skal oppføres i tråd med den til enhver tid gjeldende norm for livsløpsstandard.

##### 5.5.2 **Estetisk kvalitet**

Byggverk og offentlige uterom skal utformes i tråd med vedtatt formingsveileder for sentrumsområdet og plan og bygningsloven vedrørende utforming og visuell kvalitet, og ha høy arkitektonisk kvalitet både i utforming og materialbruk. Med byggverk menes i tillegg til bygg

tekniske anlegg som f.eks. veier, gangveier, broer og støytiltak. Det skal sikres god estetisk utforming som avspeiler funksjonen til tiltaket og som er i samspill med omgivelsene.

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

### 5.5.3 Bestemmelser om støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og uteområder. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55dB som anbefalt i retningslinje T-1442.

For hensynssone H810\_1 skal det i forbindelse med områderegulering gjennomføres støykartlegging/beregninger og foreslås avbøtende tiltak iht. T-1442. Støyberegningene og tiltakene skal ligge til grunn ved utforming av kvartaler og plassering av funksjoner.

Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot Rv 4.

S2 og S3 defineres som sentrumsområde iht. T-1442. Innenfor disse feltene kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres i gul sone under følgende forutsetninger:

- Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
- Boenheter er gjennomgående og har en stille side.
- Minimum 50% av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side.
- Støykrav til utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstilt. Konkretisering av utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

Det vises ellers til bestemmelsenes pkt. 3.1.

## 5.6 Hensyn som skal tas til bevaring (§ 11-9 nr. 7)

### Kulturminner

Dersom man under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på kulturminner i grunnen skal arbeidet umiddelbart stanses og regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med kulturminnelovens § 8.

## 5.7 Forhold som skal belyses i det videre reguleringsarbeid ( § 11-9 nr. 8)

### 5.7.1 Geoteknikk, byggegrunn

I forbindelse med en eventuell reguleringsplan for parkeringshus skal det gjennomføres geologisk og geoteknisk undersøkelse av fjell innenfor bestemmelseslinje A, for å vurdere egnethet av fjellmassene til oppfylling innenfor hensynssone H810\_1. Vurderinger av disse forholdene gjøres gjennom reguleringsplan for parkeringshuset.

Alle felter som skal bebygges skal undergis en geofaglig vurdering av byggegrunn iht. TEK 10 med veiledning og NVE 2/2012 med vedlegg i forbindelse med utarbeidelse av område- eller detaljplan. Lokal- og områdestabilitet, både i byggefasen og permanent, skal vurderes. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet for bygging av det tiltenkte formål, både bygg, veganlegg og kommunaltekniske anlegg i områdene.

#### 5.7.2 Estetikk

De estetiske sidene ved et tiltak skal være i tråd med vedtatt formingsveileder for sentrumsområdet og utredes i alle plan- og byggesaker. Det skal gjøres vurderinger av hvordan tiltaket forholder seg til omgivelsene og hvilken fjernvirkning tiltaket vil ha.

#### 5.7.3 Sol- og skyggeanalyser

For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Valgte løsninger for byggehøyder skal ta hensyn til disse analysene.

#### 5.7.4 Forholdet til kulturminner

I forbindelse med reguleringsplanlegging innenfor planområdet skal det gjennomføres arkeologisk registrering, jfr. kulturminnelovens § 9.

#### 5.7.5 Teknisk infrastruktur

For alle felt som er omfattet av pbl. §11-7 nr. 1 og 2 skal det i detaljreguleringsplan utredes løsninger for overvannshåndtering, snøopplag og el-forsyning. Gate- og kvartalsutforming avklares i område- og detaljplaner.

#### 5.7.6 Park

En park på minimum 3,5 daa skal etableres innenfor S3, i sammenheng med OP4. Utforming av parken samt Ørfiskebekkens kantsoner avklares i områdeplan.

#### 5.7.7 Omlegging av Ørfiskebekken

Før omlegging av Ørfiskebekken skal livet i og langs bekken kartlegges og forslag til avbøtende tiltak skal utredes. Hydrologiske endringer som følge av omleggingen og forslag til avbøtende tiltak skal utredes. Bekken skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-årsflom + 20 % klimapåslag. Graden av negative konsekvenser vil avhenge av detaljplan og bekkens endelige utforming. Vannforskriften skal legges til grunn for den videre planleggingen.

### 5.7.8 Flomsikring

Faresone flom (hensynssone H370\_2) er beregnet 200-årsflom (2009) + 0,5 meter. Nye beregninger av 200-årsflom med 20 % klimapåslag skal gjennomføres før førstegangsbehandling av områdeplan for sentrumskjernen.

## 6 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

### 6.1 Boligbebyggelse, B1, B2, B3, B4, B5, B6

#### 6.1.1 Bolig, B1, B2, B3

Områdene tillates bebygd med blokkbebyggelse. Utnyttelsesgrad settes til BYA=50 %.

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) settes til 40 m<sup>2</sup>. Det settes av 1 parkeringsplass per leilighet. Parkeringsplass skal oppføres i bygg, i P-hus eller tilsvarende. I tillegg skal det etableres 0,4 gjesteparkeringsplasser per leilighet.

Bebyggelsen i B1 kan oppføres i maks 4 etasjer.

Bebyggelsen i B3 kan oppføres til kote 132.

For eneboligtomter i B1 settes utnyttelsesgrad til BYA = 30 %. Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Atkomst fra sentrumskjernen til Hermannspyttan skal sikres gjennom B3. Bebyggelse på B3 må ikke hindre atkomst til bergrom innenfor bestemmelselinje A, jfr. pkt. 7.6.

#### 6.1.2 Bolig, B4, B5, B6

Områdene tillates utbygd med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 40%. Minste uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) settes til 100 m<sup>2</sup>. Parkeringsnorm avklares gjennom reguleringsplan.

B4 og B5 omfattes av hensynssone H810\_3. Driftsvei over Motajet til Moenga skal ivaretas i reguleringsplan.

Før reguleringsplan for B6 1.gangsbehandles skal det gjennomføres arkeologiske undersøkelser i regi av Fylkeskommunen innenfor området.

*Retningslinje:*

*Endelig utnyttelsesgrad vurderes nærmere i reguleringsplan. Maks BYA må også ses i sammenheng med høyder på bebyggelsen.*

## 6.2 Sentrumsformål, S1, S2, S3, S4a, S4b, S4c

### 6.2.1 Fellesbestemmelser for S-feltene

Innenfor sentrumsformål felt S1-4 kan det innpasses forretninger, kontorer, boliger med uteoppholdsarealer, næringsformål, offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og veganlegg internt i området og parkering.

Utnyttelsesgrad for S-feltene settes til BYA = maks 70 %. Bebyggelsen skal etableres i min. 3 maks. 8 etasjer. Høyder og utnyttelse fastsettes nærmere i områdeplan. Ved fastsettelse av byggehøyder og -linjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) er 40 m<sup>2</sup>.

Det skal settes av 0,8 parkeringsplasser og 0,2 gjesteparkeringsplasser per leilighet. Det skal settes av 1 sykkelparkeringsplass under tak per leilighet. For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass per 100 kvm BRA bebygd areal. Det skal settes av 1 sykkelparkeringsplass under tak per 50 kvm forretningsareal.

Parkering skal etableres i kjeller eller i P-hus, gateparkering kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet. Endelig p-norm avklares i område- eller detaljplan.

S-feltene omfattes av hensynssone H810\_1.

### 6.2.2 S2 – S4

Minst 50 % og maks 80 % av total BRA bygningsmasse skal brukes til boliger. I områdeplan og detaljregulering kan andel boliger/andre sentrumsformål fordeles med annen fordelingsnøkkel mellom de ulike kvartalene/feltene. Etasje på bakkeplan skal brukes til publikumsrettede funksjoner, fortrinnsvis forretninger.

Bebyggelse, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park fastsettes i områdeplan, i tråd med kommunale normer og formingsveileder.

### 6.2.3 S3

I feltene tillates offentlige formål, som f.eks. kontorer, omsorgsboliger, pleiefunksjoner, familiens hus og helsehus.

## 6.3 Offentlig eller privat tjenesteyting, OP1, OP2, OP3, OP4, OP5

### 6.3.1 OP1, OP2

For OP1 og OP2 tillates offentlig og privat tjenesteyting samt idrettsformål. Utnyttelsesgrad settes til BYA = maks 40 %.

### 6.3.2 OP3, OP4, OP5

For felt OP3 - OP5 tillates offentlig og privat tjenesteyting. Formålsinndeling, utnyttelsesgrad, høyder, utforming og utearealer fastsettes i områdeplan, og skal være i tråd med kommunale retningslinjer og formingsveileder.

Det skal settes av minimum 1,5 parkeringsplass per 100 kvm BRA bebygd areal. Det skal settes av 1,5 sykkelparkingsplass under tak per 50 kvm BRA bebygd areal.

Parkering skal etableres i kjeller eller i P-hus, gateparkering kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet.

OP3 – OP5 omfattes av hensynssone H810\_2.

## 6.4 Næringsbebyggelse, N1, N2, N3, N4

### 6.4.1 N1

Bebyggelsen i N1 (Mølleparken) skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.

N1 omfattes av hensynssone H810\_4.

### 6.4.2 N2

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

N2 omfattes av hensynssone H810\_4.

### 6.4.3 N3

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering.

Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

### 6.4.4 N4

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom, og BYA = 30% for boligeiendom.

Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

## 6.5 **Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig-/ næringsbebyggelse, BN1**

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. For ny bebyggelse settes utnyttelsesgrad til minimum 50 % BYA.

Parkeringsnorm, utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i reguleringsplan. Ved fastsettelse av byggehøyder og -linjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold. Gårdsrom skal opparbeides med gode uteoppholdsarealer, lekeplass og sykkelparkering.

For eksisterende frittliggende småhusbebyggelse settes utnyttelsesgrad til BYA = 30 %. Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Eiendommene gbnr 14/2, 14/1256, 14/1257, 14/1258, 14/1261, 14/1262, 14/1266 og 14/1308 omfattes av hensynssone H810\_5. Innenfor hensynssonen skal det før ny bebyggelse utarbeides reguleringsplan for hele området. Ved detaljregulering av området skal atkomstvei fra Stasjonsveien inngå i planen.

## 6.6 **Idrettsformål, I1**

I1 er Nittedal kommunes sentralidrettsanlegg. I området tillates anlegg for idrett, samt offentlig tjenesteyting.

# 7 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** **(§11-7 nr. 2)**

## 7.1 **Veg, V1, V1a, V1b, V2, V3**

V1 er Rv 4 fra søndre plangrense til Rådhuskrysset, og fra Mokrysset til nordre plangrense.

V1a er ny Rv 4 omlagt i bue mot øst mellom Rådhuskrysset og Mokrysset.

V1b er opprinnelig Rv 4 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset.

V1, V1a og V1b fra start «nytt sentrum», dvs. rundkjøring sør til Rotneskrysset skal dimensjoneres i veiklasse S6, jfr. Statens vegvesens vegnormaler.

V1 sør for rundkjøring i sør skal dimensjoneres i veiklasse S7, jfr. Statens vegvesens vegnormaler.

V1 nord for Rotneskrysset skal dimensjoneres i veiklasse S5, jfr. Statens vegvesens vegnormaler.

Influensområdet skal skjermes mot støy fra V1 og V1a iht. T-1442 . Det skal settes opp støyskjerm langs V1a mot sentrumskjernen. Langs S1 skal behovet for støyskjerm vurderes opp mot støyskjermingseffekten av Mosenteret.  
Det vises ellers til bestemmelsenes pkt. 1.5.3

V1a og V1b omfattes av hensynssone H810\_1.

V2, internveier, fastsettes i områdeplan.

V3 er atkomstvei til B4 og B5. Utforming fastsettes i detaljplan. V3 omfattes av hensynssone H810\_3.

## 7.2 Hovednett for sykkel, HS

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet ihht. Statens vegnormaler.

## 7.3 Parkeringsplass, P1

P1 skal benyttes til innfartsparkering og besøksparkering for sentrum, eventuelt i kombinasjon med mottaksterminal for avfallssug og næring. P-hus kan etableres. Sykkelparkering skal etableres. Ved etablering av næring skal samme antall p-plasser, som ved benyttelse av P1 til flateparkering, etableres i p-hus. Utnyttelsesgrad, lokalisering av mottaksterminal for avfallssug og detaljer for sykkelparkering avklares i områdeplan.

Parkeringsarealet skal opparbeides med beplantning i randsonene, og som strukturerende element inne på parkeringsplassen.

P1 kan også benyttes til midlertidig kollektivterminal inntil V1 er omlagt og K er etablert.

P1 omfattes av hensynssone H810\_2, og rekkefølgebestemmelse 1.4.6.

## 7.4 Kollektivterminal, K

Innenfor felt K skal det plasseres kollektivterminal, internveier, gang- og sykkelvei, Ørfiskebekken med kantsoner og grøntområder samt kollektivterminal. Størrelse og utforming av kollektivterminal fastsettes i områdeplan.

K omfattes av hensynssone H810\_1.



## 8 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)

### 8.1 Grønnstruktur, G1, G2

G1 er grønnstruktur langs Nitelva og Ørfiskebekken. Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningpunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan.

G2 er sonen langs Ørfiskebekken langs S1. Forlengelse og utforming av G2 gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for H810\_1.

### 8.2 Turdrag, G3

G3 er turdraget fra Ørfiskebekken ved ridehallen til rådhuset. G3 omfattes delvis av H810\_2. Arealene nærmest Svartkruttveien skal beplantes.

### 8.3 Friområde, G4, G5, G6

G4 – «Hermannsputten» - skal benyttes til nærfriluftsområde, badeplass. Det skal etableres en universelt utformet gangbro over Ørfiskebekken i nord. Grusede stier kan opparbeides. Det skal tilrettelegges med benker, søppelkasser og sykkelstativ. Eksisterende badeplass tillates utvidet. Fiskeplass kan etableres ved bro mot nord. Det kan innpasses lekeplass, hinderløype, skogsløype mm. Det tillates etablering av grillplass og toalett. Vegetasjonen i området skal skjøttes. Utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan.

G5 er friområdet mellom Kvernstuveien, B6 og Ørfiskebekken. Området skal benyttes til nærfriluftsområde og lek. Randvegetasjon skal bevares. Tursti flyttes mot vest som vist på gjeldende plankart. Vegetasjonen i området skal skjøttes. Hogst tillates i samråd med Nittedal kommune. G/s vei kan etableres gjennom området, detaljer fastsettes i reguleringsplan.

G6 er grønnstruktur mellom B4, OP5 og Svartkruttveien. Området skal benyttes til nærfriluftsområde og lek. Hogst tillates i samråd med Nittedal kommune. G6 omfattes av H810\_3.

## 9 Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 11-7 nr. 5)

### 9.1 LNF

Innenfor arealformålet LNF skal det legges vekt på god landskapstilpasning og stedegen byggeskikk ved oppføring av nye bygninger og anlegg. Hensynet til landskap, jordvern, friluftsliv, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas. I alle bygninger eldre enn 1900 skal originale vinduer og kledning bevares.

## 10 Bruk og vern av vassdrag (§ 11-7 nr. 6)

### 10.1 Bruk og vern av vassdrag, BV1, BV2

Over BV1, Nitelva, kan det etableres gangbroer.

BV2 er Ørfiskebekken langs S1. Forlengelse og utforming av BV2 gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for H810\_1.

## 11 Hensynssoner

### 11.1 Faresone høyspentledning (§ 11-8 bokstav a), H370\_1

Innenfor felt H370\_1 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle terrengmessige tiltak skal forelegges for og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

### 11.2 Faresone flom (§11-8 bokstav a), H370\_2

Innenfor felt H370\_2 skal sikkerhetsnivået for nye bygninger ved planlegging og byggetiltak legges på minimum kote for 200 års flom + 20% klimapåslag, jf. bestemmelse 1.7.8 og 1.3.4.

### 11.3 Vernebelte langs vassdrag (§ 11-8 bokstav c), H560\_1, H560\_2

Hensynssone H560\_1 er vernebelte langs Nitelva og Ørfiskebekken øst for rv. 4.

Hensynssone H560\_2 er vernebelte langs Ørfiskebekken vest for sentrumskjernen.

Områdene inngår i verneklasse 1 for vassdrag. Innenfor vernebeltet er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 ikke tillatt. Unntak gis for tilretteleggingstiltak for friluftsliv, dvs.

etablering av turstier, gangbroer over Nitelva, badeplasser, fiskeplasser mv. Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i skogbruksloven.

Tiltak som nevnt i første ledd kan tillates dersom området inngår i reguleringsplan.

#### **11.4 Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer (§11-8 bokstav e), H810\_1, H810\_2, H810\_3, H810\_4, H810\_5**

Hensynssone H810\_1 "sentrumskjernen" omfatter S1 – S4, BV2, G2, K, V1a, V1b og internveisystem. Detaljer fastsettes i områdeplan. Innenfor hensynssonen skal reguleringsplan for utvidelse av Mosenteret vedtatt 27.05.2013 (planid. 247) gjelde til områdeplan er vedtatt.

Hensynssone H810\_2 "rådhuskvartalet" omfatter OP3 – OP5, P1, del av G3, del av Svartkruttveien samt internveisystem. Detaljer fastsettes i områdeplan.

Hensynssone H810\_3 omfatter B4, B5, G6 og V3. Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

Hensynssone H810\_4 «Rotneskrysset» omfatter N1, N2, V1 og del av Stasjonsveien. Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

Hensynssone H810\_5 «del av BN1» omfatter eiendommene gbnr 14/2, 14/1256, 14/1257, 14/1258, 14/1261, 14/1262, 14/1266 og 14/1308. Innenfor hensynssonen skal det før ny bebyggelse utarbeides reguleringsplan for hele området. Ved detaljregulering av området skal atkomstvei fra Stasjonsveien inngå i planen.

#### **11.5 Sone for gjeldende regulering (§ 11-8 bokstav f), 240**

Innenfor hensynssone merket med planid. 240 gjelder reguleringsplan for Bjertnestangen, vedtatt 21.08.09, med de til enhver tid gjeldende planendringer.

#### **11.6 Bestemmelseslinje for parkeringshus i fjell**

Innenfor angitte bestemmelseslinje er det tillatt å opparbeide et bergrom for underjordisk parkering.



*Bestemmelseslinje A for p-hus i fjell*