

## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR ROTNESHAGEN, NITTEDAL**

Stasjonsveien 65, Rotnes, Eiendommer: Nittedal felt B7 og B10  
Gnr/bnr 15/763, gnr/bnr 15/662, gnr/bnr 15/230, gnr/bnr 15/231, gnr/bnr 15/661, gnr/bnr15/282  
og gnr/bnr 15/282,763

Detaljreguleringsplan med reguleringsbestemmelser er vedtatt av kommunestyret 27.05.2019, sak 38/19.

### **§1 AVGRENSING**

Det regulerte området er vist på plankart datert 1.10.2017, PlanID 266

### **§2 FORMÅL**

Området reguleres til blokkbebyggelse, småhusbebyggelse i tundannelser samt tjenesteyting og forretning langs Stasjonsveien.

### **§3 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **3.1 Miljø**

Ved utbygging skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurs-tenkning. Det skal lages miljøoppfølgingsplan og rigg- og marksikringsplan for utbyggingstiltaket som sikrer miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen.

Ikke hugst i hekkesesongen.

#### **3.2 Overvannshåndtering**

Overvann skal løses lokalt på egen grunn ved å:

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

Overvann fra området må fordrøyes før avrenning til eksisterende vassdrag. Avrenning fra området til vassdraget og omkringliggende områder skal ikke øke som følge av utbygging. Eksisterende vannveier skal holdes åpne og ikke legges i rør. Lukking av bekker tillates generelt ikke foruten nødvendige kulverter i forbindelse med samferdselsanlegg og gangveger/gangstier.

Løsninger for fordrøyning innenfor område skal vurderes. Overskudd av overvann skal sikres en sikker bortledning til resipienter i nærheten, nødvendig sikring av flomveier mot erosjon må gjennomføres. Det skal ikke føres noe overvann til kommunalt nett. Ved dimensjonering av avløpsanlegg og overvannsanlegg, skal det benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann. Overvann og taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Interne flomveier i planområdet skal sikres i detaljprosjekteringen, og skal ikke forringes på et senere tidspunkt. Det tillates ikke bygging nærmere enn 4 meter fra flomveier.

Flomberegninger for de to resipientene nedstrøms som mottar overvann fra planområdet skal gjennomføres i tilknytning til rammesøknad for nærliggende felt for å beregne kapasitet.

Det kan kreves mengderegulator for påslipp av vann mot vassdrag for å styre tilført mengde vann til vassdrag.

### **3.3 Universell utforming**

Krav til tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse, uteoppholdsareal og gangforbindelser på hvert tun. Unntak fra tilgjengelighetskravene gjelder for bebyggelse i skrånende terreng innenfor felt BS2 og BS6. (Henvielse til figur 30 i planbeskrivelse.)

Gangforbindelser og boligadkomster internt i boligområdet skal tilrettelegges med stigningsforhold som ikke overstiger 1:15. Der dette ikke er gjennomførbart kan mindre partier tillates med stigning på inntil 1:12. Tilgjengelighetskrav og krav til stigning gjelder ikke ved anleggelse av gangforbindelser mellom nivåer i bratt terreng utenfor tundannelsene.

### **3.4 Barn og unges behov**

Lek- og uteoppholdsareal skal utformes slik at det skapes varierte møteplasser og aktivitetssoner for både barn og unge. Det skal etableres trygge gangforbindelser mellom boligene og opparbeides gode, sammenhengende arealer opparbeidet til lek og opphold. Der det er nødvendig skal lekeområder sikres med gjerder e.l.

### **3.5 Fremmede arter**

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved tiltak innenfor planområdet. For områder med registrerte fremmede arter, skal det ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse skal håndteres for å unngå spredning ved anleggsarbeider og masseforflytning.

Det skal være et mangfold i artsvalget for å skape varierte biotoper.

### **3.6 Støy og luftforurensning**

Støygrenseverdier i retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442:2016 og NS 8175, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Ved rammesøknad skal det dokumenteres ved støyfaglig utredning i hvilken grad støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/2016 og NS 8175 blir tilfredsstillende for boligene og uteoppholdsareal.

Ved utforming av bebyggelsen og leilighetsplaner skal det sikres at alle boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/takterrasse med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB. For B/T1 og B/T2 åpnes det for å akseptere et høyere støynivå, opp til 65dB, på deler av uteoppholdsarealet.

Boenheter som har fasader med støynivå over grenseverdiene skal være gjennomgående og ha en stille side. Boliger som er støyutsatte skal minimum ha ett soverom og et oppholdsrom med vindu mot fasade der støynivå utenfor vindu er  $L_{den} \leq 55$  dB for minst 90% av leilighetene.

For boenhetene der grenseverdi ikke oppfylles benyttes det utvendig solavskjerming eller kjøling av ventilasjonsluften som avbøtende tiltak.

Aktuelle støyreducerende tiltak skal være nærmere dokumentert og konkretisert ved rammesøknad.

### **3.7 Krav til teknisk infrastruktur**

Gjeldende kommunal vegnorm og VA-norm skal legges til grunn ved dimensjonering av offentlige anlegg.

Byggegrense mot kulverter og VA-ledninger er 4 m.

Ved søknad om igansettinstillatelse for 1. byggetrinn skal det foreligge og godkjennes:

- VA-plan med plan for plassering av brannvannsuttak
- tilrettelegging for brann og redning
- plan for overvannshåndtering
- plan for elforsyning og plassering av nettstasjoner
- detaljplan for samlevei, adkomstveier og gangveier

### **3.8 Byggeperioden**

I byggeperioden skal det iverksettes sikringstiltak for å unngå skade på trær og bunnvegetasjon som er forutsatt bevart i og rundt anleggsområdene.

Eksisterende trær utenfor formålsområde for bolig og høyere enn 10 m skal kart- og koordinatfestes.

Områder og vegetasjon som skal bevares skal fremgå av overordnet rigg- og marksikringsplan, og sikres på tilfredsstillende måte. I hovedsak skal naturlig revegetering benyttes som metode ved istandsetting.

Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.

### **3.9 Kulturminner**

Bolighuset Kringsjø, innenfor gbnr 15/230 er registrert i SEFRAK, sefraknr. 233-009-062. Før riving eller flytting skal det foretas en antikvarisk dokumentasjon, som tar for seg husets tilstand, historikk, beskrivelse av huset og fotodokumentasjon.

### **3.10 Estetisk kvalitet**

Byggverkene skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger eller murer som mulig.

Det skal sikres god estetisk utforming som er i samspill med omgivelsene. Fasader skal bygges i tre. Trebasert materialbruk skal prioriteres og utredes som alternativ, både i konstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter for bolig og utearealer.

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

Det skal defineres minst 4 tunområder med differensierte uttrykk og identitet. Hvert tun skal utformes med sin egen fargepalett og vegetasjon.

## **§4 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Plassering og arealbruk**

Innenfor regulerte byggegrenser tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt underjordisk anlegg for parkering og boder.

Oppsetting av gjerder, skillevegger, vinterhager ut over det som er vist ved søknad om rammetillatelse, tillates ikke. Innglassing av terrasser og private uteplasser tillates ikke dersom det ikke blir utarbeidet en helhetlig plan for dette.

### **4.2 Grad av utnytting**

Tillatt grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =60% for felt 1 og 50% for felt 2-4 av netto tomt for det enkelte felt. Tilliggende kombinert område avsatt til uteoppholdsareal/torg U/T 1-4 kan medregnes i tomtearealet ved beregning av %BYA for hvert felt.

Parkeringsanlegg skal ikke medregnes i grad av utnytting, tilsvarende gjelder del av nedkjøringsrampe under terreng.

Boder, tekniske rom eller anleggsbygg skal ikke medregnes i grad av utnytting.

### **4.3 Utforming av bebyggelse**

Volumsutforming, orientering, uttrykk, material- og fargevalg skal samordnes i delområder slik at det sikres en felles arkitektonisk identitet innenfor planområdets delområder. Variasjoner kan finne sted så lenge området fremstår med et helhetlig uttrykk.

Bebyggelsen skal forholde seg til uteområdene som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Hovedadkomst til alle husene skal være fra tun.

Ved utbygging av tun må det søkes om rammetillatelse for alle tomtene rundt tunet samtidig. Det skal vises hele tun med full utbygging og utomhusplan.

Bebyggelsen skal utformes slik at flest mulig boenheter får utsikt til grøntareal samt gode lys- og solforhold. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass, balkong og takterrasse ell. Alternativt må boenheten ha fransk balkong.

Det tillates å bruke solceller på tak. Takareal kan benyttes til takterrasser. På andre takflater kan det benyttes sedum, tre eller metall med samme farge som på fasade.

Det tillates ikke takoppbygg, heissjakter eller tekniske installasjoner som stikker opp mer enn 2m over takflatene. Alle nødvendige tak-gjennomføringer skal integreres i den

arkitektoniske volumoppbygging og vises på felles takplan. Kledning skal harmonere med byggets materialbruk.

Delområder skal utformes med en kombinasjon av blokkbebyggelse (BB) og småhusbebyggelse (BS) plassert innenfor formålsgrenser som angitt i plankartet.

Blokkbebyggelser avtrappes mot endene slik at høyde tilpasses til nærliggende småhusbebyggelse. Det tillates maks sprang av en etasje i overgangene fra BB til BS.

Avtrapping skal skje med en jevn nedtrapping. Det tillates ikke større sprang enn 2 etasjer innenfor blokkbebyggelser.

Frittliggende byggverk/anlegg skal i størst mulig grad integreres i landskapet. Synlige fasader / vegg må kles i tre eller trebaserte materialer.

#### **4.4 Utforming av ubebygde areal/uteoppholdsareal**

##### **4.4.1 Friområder (felles) F1-7**

Håndtering av hageavfall tillates ikke innenfor friområder. Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.

Ved tiltak skal friområdene opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Innenfor regulerte friområder tillates det etablering av ballbaner, lekeplasser, badeplass og andre installasjoner for fysisk aktivitet.

Turveier innenfor friområdene skal planlegges med tanke på topografi og eksisterende naturlige kvaliteter. Det skal være en høy grad av permeable overflater som sikrer lokal overvannsdiskonering.

##### **4.4.2 Uteareal på f U/T**

Utearealer til boliger skal hovedsakelig plasseres innenfor tunene. Materialer som benyttes skal i hovedsak være tre, stein, grus, sand og vegetasjon.

Ny beplantning skal være variert i høyde, utseende og farge og plasseres som romdannere og i henhold til funksjon på tomtas uteoppholdsareal. Valg av vegetasjon skal begrunnes med hensyn til biomangfold, og plantene skal være stedegne samt fremme insekts- og fugleliv i området.

Fellesareal for lek og opphold skal lokaliseres sentralt i forhold til boligene og sikres tilfredsstillende kvalitet hva gjelder lys og solforhold, helning mv.

Nærlekeplasser skal opparbeides på en kvalitetsmessig god og solid måte, og minimum utstyres med sandkasse, bord og benker samt to ulike lekeapparater. Lekeapparater og benker skal i hovedsak være i tre.

Det skal være høy grad av permeable overflater som sikrer lokal overvannsdiskonering, slik som grus, naturstein og gressarmert dekke. Asfalt tillates kun på veier, innkjøring til parkering, oppstillingsplass for brannbil og renovasjonspunkter.

Oppstillingsarealene for utrykningskjøretøy skal oppfylle krav angitt i lokal veileder for brannvesenet, og utformes som en åpen plass uten innretninger/møblering. På nåværende tidspunkt er kravet til størrelse på oppstillingsplass 12x7 m. Krav til kjørebredde er 3,5 m. Avhengig av tidspunkt for oppstart av bygging, må krav avstemmes med siste gyldige utgave av lokal veileder for tilgjengelighet for brannvesenet. Svingradius skal dimensjoneres for lastebil type L.

Forstøtningsmurer internt i området skal tilpasses omgivelsene i utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tørrmurer og forblendede betongmurer.

#### 4.5 Belysning

Belysningen skal følge gjeldende krav, men etablering av for mye belysning og for høy effekt skal unngås for å minimere lysforurensning til omgivelsene.

Orienteringslys inne på tunene og leke- og oppholdsarealene skal være i form av lave pullerter eller master.

#### 4.6 Minste uteoppholdsareal

Krav til MUA for rekkehus eller kjedet eneboligbebyggelse i felt BS1-9 er 120 m<sup>2</sup> pr boenhet, der minimum 75 m<sup>2</sup> skal være i direkte tilknytning til boenheten som privat hage, balkong og terrasse. Øvrig areal skal dekkes innenfor felles uteoppholdsareal innenfor U/T 2-4 på det enkelte felt og uteoppholdsarealer U1-2.

MUA m<sup>2</sup> pr boenhet i felt BB1 - BB3 og B/T1-B/T2 skal være ihht. følgende norm:

1-2 roms leilighet	40 m <sup>2</sup> pr boenhet
3- roms	50 m <sup>2</sup> pr boenhet
4- roms eller større	60 m <sup>2</sup> pr boenhet

Felles areal innenfor boligområdet avsatt til kombinert område for uteoppholdsareal/torg (U/T 1-4), oppstillingsareal for utrykningskjøretøy, interne gangforbindelser/kombinerte kjøreatkomst for utrykning, mv. kan medregnes ved beregning av MUA samlet for området og det enkelte felt.

Tilsvarende gjelder også overbygde private arealer på terreng samt balkonger og takterrasser.

#### 4.7 Utomhusplan

I forbindelse med rammesøknad skal det vedlegges situasjons- og utomhusplan i målestokk 1:500/ 1:1000 som for aktuell byggefase viser detaljplassering av bebyggelsen, detaljutforming for opparbeidelse av tilhørende ubebygde arealer med høydeangivelser, nye og gamle koter, overflatetyper, overvannshåndtering, parkeringsplasser, oppstillingsplass for brannbil, brannverntiltak, kjøreveger/ avkjørsler, snøopplag, gangarealer/ stier med stigningsforhold, lekeplasser og andre uteoppholdsarealer med utstyr, belysning samt eksisterende og ny beplantning.

#### 4.8 Parkering

Beboerparkering skal i hovedsak anlegges i garasjekjeller under blokkbebyggelsen, med felles innkjøring/nedkjøringsrampe direkte fra intern atkomstvei.

Det skal anlegges p-plasser etter følgende norm:

- *Leilighetsbebyggelse og småhusbebyggelse:*
- 1 p-plass pr. boenhet
- 0,15 p-plass pr. bolig som felles gjesteparkering

Ved etablering av bildelingsordning i boligområdet skal det vurderes reduksjon i krav til angitt parkeringsdekning.

Ved innpassing av bofellesskap i tilknytning til B/T1 og B/T2 skal det i tillegg avsettes en ansattparkering samt en ekstra HC-plass pr bygg.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bevegelsehemmede, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til inngang/heis.

For boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minst 60% av parkeringsplassene ha ladepunkt for langtidslading av ladbar motorvogn.

Det skal legges til rette for at alle boligkjøpere som ønsker å bestille ladepunkt for el-bil skal kunne gjøre dette.

Biloppstillingsplasser på terreng innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal medregnes i % BYA med 18kvm pr. plass. Biloppstillingsplasser i garasje beregnes til 15kvm.

- *Sykkelparkering:*

- 1,0 sykkel pr leilighet 1 og 2 roms
- 1,5 sykkel pr leilighet 3 og 4 roms
- 2,0 sykler pr rekkehus og enebolig

Minst 100% av sykkelplassene skal være overbygd nær inngangene eller i tilknytning til garasjekjeller/inngang.

#### **4.9 Energianlegg**

Før det gis igangsettingstillatelse skal plassering av nettstasjon være avklart med Hafslund Nett.

Klimasmarte hus, bruk av fornybar energi og vektlegging av energifleksible varmesystemer skal vurderes.

#### **4.10 Hensyn til brann**

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være utformet et helhetlig konsept for brannsikkerhet mht. mennesker og konstruksjoner av byggverket. Konseptet skal redegjøre for byggverkets brannklasse, risikoklasse, forutsatt bruk, størrelse og planløsning.

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilgang til tilstrekkelig slokkevann og uttak være sikret. Ved etablering av brannvannuttak skal det benyttes brannhydranter, eventuelle avvik må avklares med brann og redningsetaten.

Adkomst-/innsatsveier, snuplasser og områder som inngår som innsatsområder skal utformes og dimensjoneres ihht retningslinjer for brann utarbeidet av Nedre Romerike Brann og Redning. Tilsvarende gjelder også for plassering av innsatsvei/trapp til garasjeplan med direkte atkomst fra terreng. Oppstillingsplass på terreng skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

## **5 Bebyggelse og anlegg**

### **5.1 Område for bolig/tjenesteyting (B/T1 - B/T2)**

Området skal bebygges med leilighetsbygg i 3-6 etasjer.

I B/T1-B/T2 skal det være tjenesteyting på bakkeplan mot Stasjonsveien og U/T1. Første etasje i B/T2 skal ha 4m fri høyde.

Byggegrense for kjeller under felt B/T2 og U/T1 mot Stasjonsveien settes til 12m målt fra senterlinje vei.

Bebyggelse i felt B/T1 skal avtrappes fra 6 til 4 etasjer over underjordisk garasjeplan mot nord-øst. Bebyggelse i felt B/T2 skal avtrappes fra 6 til 3 etasjer over underjordisk garasjeplan mot syd.

For B/T 1 og B/T 2 er maks tillatt høyde angitt med kote på plankartet. Grenser for etasjesprang kan forskyves 2m i begge retninger.

I områdene B/T1 og B/T2, tillates utkraget balkong inntil 2,0 meter utenfor regulert byggegrense.

Viser til regler om utforming av bebyggelse i punkt 4.3.

Bolighuset Kringsjø innenfor gnr/bnr 15/230 med SEFRAK- nr. 233-009-062 tillates revet, jf. Punkt 3.9.

## **5.2 Område for blokkbebyggelse (BB1 - BB3)**

Området skal bebygges med leilighetsbygg i 3-6 etasjer.

Bebyggelse i felt BB1-1, BB1-2, BB2, BB3-1 og BB3-2 skal avtrappes mot endene og avsluttes med maks fire etasjer over parkeringsanlegg i møtet med rekkehusbebyggelsen.

Bygningsmassen innenfor BB1-1, BB1-2, skal deles opp i minst 2 deler slik at det dannes passasjer/gjennomsyn mellom tun og gangstier utenfor.

For BB1 er maks tillatt høyde angitt med kote på plankartet. Grenser for etasjesprang kan forskyves 2m i begge retninger. Maksimal gesimshøyde er på kote +244,4 for felt BB1-1.

I områdene BB 1 - BB 3, tillates utkraget balkong innenfor formålsgrensen.

Viser til regler om utforming av bebyggelse i punkt 4.3.

## **5.3 Boligbebyggelse, BS 1, 4, 5, 6, 7 og 9**

I området tillates oppført rekkehus eller tomannsboliger. Rekkehusene skal være 2 til 4 etasjer inkludert loftsetasje. Bebyggelsen skal trappes fra 2 til 4 etasjer i retning blokkbebyggelsen. Underetasje kan legges inn der terrenget faller mer enn 2,5 m.

Byggegrensene mellom de ulike BS 1-9 som ligger mot hverandre kan forskyves 2 meter til hver side.

Tilhørende biloppstillingsplasser etableres i fellesanlegg under blokkbebyggelsen (B/T1, B/T2, BB1-BB3) eller på P1.

Husene kan utformes med saltaksløsning. Takutforming skal være enhetlig for det enkelte delfelt. Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 14 m. beregnet i forhold til inngangsnivå. Alle hus må terrengtilpasses individuelt.

Det tillates frittstående byggverk som utvendige boder eller sykkelskur innenfor formålsgrense dersom det blir utarbeidet en helhetlig plan for de. Frittliggende byggverk/anlegg skal i størst mulig grad integreres i arkitektonisk volum og synlige fasader / vegg må kles i tre eller trebaserte materialer.

## **5.4 Boligbebyggelse, BS 2, 3 og 8**



I området tillates oppført rekkehus og eneboliger med maks 3 etasjer over terreng inkludert loftstue. Underetasje kan legges inn der terrenget faller mer enn 2,5 m.

Byggegrensene mellom de ulike BS 1-9 som ligger mot hverandre kan forskyves 2 meter til hver side. Det skal legges inn minst ett brudd i rekken for gjennomsyn fra tunet.

Tilhørende biloppstillingsplasser etableres i fellesanlegg under blokkbebyggelsen (BB1-BB3) eller på P1.

Husene kan utformes med saltaksløsning. Takutforming skal være enhetlig for det enkelte delfelt. Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 10,5 m. beregnet i forhold til inngangsnivå. Alle hus må terrengtilpasses individuelt.

Det tillates frittstående byggverk som utvendige boder eller sykkelkur innenfor formålsgrense dersom det blir utarbeidet en helhetlig plan for de. Frittliggende byggverk/anlegg skal i størst mulig grad integreres i arkitektonisk volum og synlige fasader / vegg må kles i tre eller trebaserte materialer.

## **5.5 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål, U/T 1-4**

Avsatte områder skal benyttes som felles uteoppholdsareal/torg for tilliggende boligfelt samt gangforbindelser fra parkering til rekkehus.

Kjøreatkomst til parkeringskjeller, manøvrering renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy skal innpasses. Intern kjøring for beboerne skal begrenses til flytting og særskilt varetransport.

Det tillates maks 3 gjesteparkeringsplasser i hvert delområde. Plassering må defineres ved rammesøknad med tanke på topografi, tunets funksjon som uteoppholdsareal og bruk av permeable eller delvis permeable overflater.

Eventuell HC-parkering og varelevering på U/T 1 må avklares med SVV.

Områdene skal gis god kvalitet hva gjelder opparbeidelse, dekker, beplantning, utrustning mv. Det skal benyttes permeabelt dekke inne på tun. Kjøreveier og snuhammere for avfallsbil og renovasjonsbil skal utformes med harde overflater som asfalt eller betong. Kjøreveier og snuhammere skal dimensjoneres for stor lastebil.

I område U/T 1-4 tillates det oppført frittstående byggverk på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA som installasjoner/anlegg, trafo, driftsbygning, bod, sykkelparkering mv. Disse byggverk skal ha en bekledning som harmonerer med boligbebyggelsen, primært i tre.

Det skal plasseres ett anlegg for felles avfallshåndtering i tilknytning til hvert U/T. Det skal benyttes lukkede helt eller delvis nedsenkede avfallsbrønner. Utforming av anleggene hva gjelder antall avfallsbrønner, kjøreatkomst, manøvreringsareal, snuplass mv skal fremlegges for renovasjonsetaten og godkjennes av renovasjonsselskapet før det gis igangsettingstillatelse. Foreslått plassering er vist i renovasjonsplan. (Se figur 27 i planbeskrivelse.)

På grunn av utfordrende topografi skal innsamlingspunkter og oppstillingsplasser legges til utkanten av boliggunn slik at det unngås unødvendig kjøring i nær tilknytning til boliger, lekeplasser og friområder. Renovasjonsanleggene skal avskjermes med beplantning mot tilliggende uteoppholdsareal/bebyggelse, samtidig som manøvreringsareal og atkomst holdes fri for beplantning eller andre sikthindringer.

Arealene skal også tilrettelegges som aktivitetsområder og sosiale møteplasser for ulike aldersgrupper. Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> innenfor hvert av feltene U/T 2-4. Lekearealet skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med

boligene. En mindre lekeplass skal legges på felles takterrasse over næringsareal for felt B/T1-2.

## **5.6 Uteoppholdsareal, U 1-2**

Områdene skal gis høy kvalitet hva gjelder opparbeidelse og utforming. Uteoppholdsarealene skal ha en enkel og robust karakter der man prøver å ivareta stedets egenart og karakter og bruke stedlig vegetasjon.

# **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

## **6.1 Vei (offentlig), o\_V**

Byggeplaner og detaljprosjektering for tiltak som berører offentlig vei skal forelegges kommunen for godkjenning før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Mot sideareal/ skråning skal det etableres støttemur eller sikkerhetsrekkverk/autovern med forskriftsmessig høyde. Terrenngrep og fjerning av vegetasjon i tiliggende naturområde skal begrenses. Ved ferdigstilling skal berørte sideareal tilbakeføres og revegeteres.

Hvis ny veg krysser kulvert/bekkelukking, skal det dokumenteres i søknad om tiltak, herunder eventuelle behov for forsterkninger av kulvert og flomberegning av kulvert tilsvarende 200-årsflom.

Ved etappevis utbygging av o\_V skal det etableres midlertidig vendhammer ved adkomstvei til boligene, før det gis brukstillatelse til boligene.

## **6.2 Kjørevei (privat), f\_KV1-4**

Atkomstvei for boligfeltene skal anlegges med asfalt med gruset skulder der det ikke er fortau. Avkjørsel/kjørevei (KV1-3) skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler (type L) og ha tilfredsstillende snumulighet internt i området.

## **6.3 Fortau (offentlig), SF1 – SF2**

Fortau (SF1) langs Stasjonsveien  
Fortau (SF2) langs samlevei (V1)

## **6.4 Fortau (felles), SF3 – SF6**

Fortau (SF3-SF6) langs adkomstveier (KV1-3)

## **6.5 Sykkelfelt (offentlig), SS1**

Sykkelfelt i oppadgående retning skal anlegges langs samleveien (V1) med opphøyd fortau (SF2) utenfor. Asfaltert bredde på sykkelfeltet skal være 1,8m. Stigning følger samleveien.

## **6.6 Parkeringsplass, P1**

Avsatte parkeringsområder skal benyttes til etablering av felles p-plasser/gjesteplasser på terreng for hele boligområdet.

## **6.7 Annen veggrunn – grøntareal, AVG**

Arealene skal gis en opparbeidelse/beplantning tilpasset tiliggende arealbruk. Påkrevde forstøtnings-/steinmurer tillates innpasset langs samlevei og atkomstveier innenfor delområdene.

Annen veigrunn langs offentlig vei er offentlig. Annen veigrunn langs privat adkomstvei er privat.

## **6.8 Parkeringsanlegg, PA**

Felles parkeringsanlegg med tilhørende boder, tekniske rom, mv tillates etablert under boligblokkene innenfor viste byggegrenser for parkering. Parkeringsanlegget tillates etablert med ett etasjeplan under bebyggelse og terreng.

Nedkjøringsrampe i parkeringsanlegget skal minimum ha kjørebredde på 4,0 meter, og stigning skal ikke være brattere enn 1:8.

Parkeringsanlegg skal ikke eksponeres mot tiliggende naturområder. Synlig del av anlegget skal inngå som en del av en helhetlig arkitektonisk utforming av tunene eller avskjermes med beplantning, trappe-elementer, o.l. som en del av utformingen av utomhusanlegget.

# **§7 GRØNNSTRUKTUR**

## **7.1 Friområde, F1-F7**

Friområdene skal ha en enkel og robust karakter der man prøver å ivareta stedets egenart og karakter og bruke stedlig vegetasjon. Områdene skal tilrettelegges som nærfriluftsområder/naturpark for rekreasjon, lek, opphold og aktiviteter. Eksisterende tre- og bunnvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes eller tilbakeføres til sin uberørte karakter etter anleggsvirksomhet. Naturlig revegetering skal benyttes som metode ved istandsetting. Øvrige elementer, som steiner, bergknauser og stubber skal også bevares der det lar seg gjøre. Større eksisterende trær og elementer skal kartlegges og bevares (§kap.3,8).

Der friområdene blir berørt av nødvendige fyllinger og skjæringer for etablering av veier skal arealene revegeteres.

Det kan etableres fordrøyningsanlegg innenfor friområdene

I område F1-7 tillates det oppført frittstående byggverk på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA som installasjoner/anlegg, trafo, driftsbygning mv. Disse byggverk skal ha en bekledning som harmonerer med boligbebyggelsen, primært i tre.

## **7.2 F\_GAA Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål**

Området F\_GAA reguleres til kombinert formål friområde og veg, og skal tilrettelegges som friområde inntil samlevei o\_V eventuelt reguleres og forlenges videre utenfor planområdet. Adkomst til parkeringsplass f\_P1 og nødvendige fyllinger og skjæringer for etablering av rundkjøring tillates på området. Sidearealer til rundkjøring/veg skal revegeteres.

### **7.3 Gangforbindelser/stier**

Det skal opparbeides gangstier mellom tunene der dette er angitt på reguleringsplan som illustrasjonslinjer. Gangforbindelser i terrenget mellom tunene skal ha uttrykk som minner om og refererer til stier i naturen og opparbeides med min. bredde på 1,6 meter. Det skal benyttes permeabelt dekke i stier mellom tun.

### **7.4 Turveg**

Innenfor formåls grensen, turveg skal det opparbeides gruslagt sti som begynnelsen på en korridor for adkomst til marka lenger nord. Trasé skal legges inn i terrenget på mest mulig skånsom måte, og terrenginngrep og fjerning av verdifull trevegetasjon skal begrenses. Det tillates kun benyttet lette kjøretøy ved anleggelse av turstien, og kjøring/inngrep utenfor trasé skal begrenses. Det vises til bestemmelser om rigg- og marksikringsplan i kap. 3.8.

## **§8 HENSYNSSONE**

### **8.1 Frisikt H140**

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Enkelt-elementer kan ikke ha større diameter enn 0,15 m.

### **8.2 Hensynssone jernbane H190**

Byggegrensen mot jernbanen skal legges 30m fra spormidte i tråd med Jernbaneloven § 10, og reguleres inn i planen.

### **8.3 Hensynssone flomveier H320**

Flomveier må sikres mot erosjon. Kapasitet for flomveier må dokumenteres ifb. med søknad om rammetillatelse.

I hensynssone H320 skal det ikke gjøres tiltak som hindrer flomvann fra Rotnesbekken i å strømmen trygt fra jernbaneundergangen i nord langs Stasjonsveien og over F3. Slike tiltak inkluderer også små tiltak som bruk av kantstein, fartsdumper etc.

Fra ytterkant av eksisterende bekkelukking som krysser Stasjonsveien tillates ikke bebyggelse nærmere 4 m eller andre tiltak som hindrer tilgang til fremtidig vedlikehold/utskiftning av eksisterende bekkelukking.

## **§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 9.1 Ved etappevis utbygging skal planlagt rekkefølge og opparbeidelse godkjennes av kommunen.

- 9.2 Før søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for et felt, skal tilhørende U/T være opparbeidet ihht godkjent opparbeidelsesplan og utomhusplan. Eksempelvis må U/T2 være opparbeidet ihht godkjent opparbeidelsesplan før det søkes om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse innenfor felt 2 (BB1-1, BB1-2, BS1, BS2, BS3 og BS4).
- U1 må opparbeides samtidig med felt 2 og U2 må opparbeides samtidig med felt 3.
- Felt 1, med B/T 1 og 2, skal bygges før de andre feltene.
- 9.3 Etablering av kryss mellom fv. 402 Stasjonsveien og o\_V :  
Byggeplan for krysset og avslutning av fortau mot bro skal være ferdig behandlet og godkjent av Statens vegvesen før det gis IG for tiltak innenfor planområdet.
- 9.4 Det skal utarbeides byggeplaner for alle kommunale anlegg innenfor planområdet. Disse skal være godkjente før tillatelse til tiltak gis. Kommunaltekniske anlegg og veganlegg skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser for den bebyggelsen de betjener
- 9.5 Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på sløkkevannsmengde og sløkkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.
- For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg skal dette gjøres i dialog med NRBR, og planene skal forelegges brannvesenet for uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse.
- Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk, jf. Pbl. 12-7 nr 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.
- 9.6 Gangforbindelse mot Rotnes skole må være etablert og sikret før det kan gis midlertidig brukstillatelse til boliger.
- 9.7 Felt 1 kan bygges uten ny avløpsledning i retning Rotnes. For felt 2-4 skal det utarbeides byggeplaner for alle kommunale anlegg innenfor planområdet, herunder ny avløpsledning for å håndtere 200 nye boliger. Disse skal være godkjente før tillatelse til tiltak gis. Kommunaltekniske anlegg og veganleggene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser for den bebyggelsen de betjener.
- 9.8 Interne flomveier i planområdet skal være etablert før det gis tillatelse til utbygging. Dokumentasjon skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak.
- 9.9 Flomveier nedstrøms planområdet må sikres før det gis tillatelse til bygging, herunder også dokumentering av kapasitet. Flomsituasjon nedstrøms skal ikke forverres som følges av utbygging.
- 9.10 Av hensyn til sikkerhet mot jernbanen skal det settes opp flettsverksgjerde/sikkerhetsgjerde i hele planområdet som grenser mot jernbanen før det gis brukstillatelse til 1. byggetrinn og turveg. Endelig plassering og utforming av sikkerhetsgjerdet gjøres i samråd med Bane NOR ved Banesjef.