

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DELER AV VESTRE NITTEBERG, GNR 34 BNR 1 I SKEDSMO KOMMUNE

§ 1 HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av attraktive boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse med i hovedsak kjedede boliger og rekkehus.

§ 1.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 1.2 Formål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert småhusbebyggelse (B1-5)
 - Lekeplass (L1)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (KV1-3)
 - Fortau (FO1)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal

- Hensynssoner
 - Sikringsone
 - Frisiktsone (H140_1-3)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Situasjonsplan/utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Avkjørsel fra offentlig veg/gate, interne kjøreveger, fortau/gangforbindelser.
- Utforming av uteområder, herunder terrengplanering med angivelse av flomveier, høydesetting, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Lekeplasser/grøntarealer.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.

Utomhusplan skal sammen med estetikkplan forelegges HUT for politisk behandling.

§ 2.2 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko og forurensningsspredning. Byggherreforskriftenes krav til HMS legges til grunn.

§ 2.3 Universell utforming

Ved utforming av bygninger, uteområder og lekeplasser skal prinsippene om universell utforming følges. Ved byggesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig (kfr. TEK 10 kap 12, NS og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

§ 2.4 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak skal fundamenteringsmåte dokumenteres. Det vises til geoteknisk resultatrapport 10-326, datert 23.02.11, samt supplerende rapport 10-326 nr. 2, datert 18.05.11.

§ 2.5 Estetikk

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende tiliggende bebyggelse.

Estetikkkplan skal sammen med utomhusplan forelegges HUT for politisk behandling.

§ 2.6 Jordvern

Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og tilbakeføres til landbruksområder.

§ 2.7 Veg

Vegene skal opparbeides med bredder og inndeling som vist på plankartet frem til plangrensen i sør. Videre skal veien opparbeides iht. reguleringsplan for Nitteberg, vedtatt 07.11.07 med rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien. Rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien skal utformes iht. håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplaner skal godkjennes av Vegvesenet og kommunen før ombygging iverksettes.

Nye veier skal tilpasses Vegdirektoratets håndbok 278 – Universell utforming av veier og gater.

Eksisterende avkjørsler til Holtveien skal opprettholdes.

Eksisterende trerekke langs Holtveien skal opprettholdes.

§ 2.8 Tekniske anlegg

Kommunens VA-norm og Standard abonnementsvilkår skal legges til grunn for planlegging og bygging av anlegg for vann, spillvann og overvann.

Anlegg for bortledning av overvann og flomvei skal dimensjoneres for Nitteberg byggeområde, og anlegges med kulvert under Fetveien med åpen kanal videre til Nitelva. Prinsippet om lokal overvannshåndtering skal følges innenfor byggeområdet.

Vegen skal opparbeides iht. reguleringsplanen og kommunens vei- og gatenom. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge terrengprofil som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg før igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

§ 2.9 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal utarbeides i samråd med ROAF og vises på situasjonsplan/utomhusplan. Løsningen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 2.10 Energi

Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige varmetekniske løsninger med hensyn på energiforbruk.

§ 2.11 Offentlig formål eller fellesarealer

KV1-2 og FO1 skal være offentlige formål.

KV3 og L1 skal være fellesareal.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

§ 3.1.1 Bebyggelse

Byggeområde B1-5 kan bygges med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bygges inntil 3 etasjer med maks mønehøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks utnyttelsesgrad og byggehøyde for de enkelte delområdene settes til:

Felt B1 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+152 moh.

Felt B2 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+152 moh.

Felt B3 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+155 moh.

Felt B4 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+157 moh.

Felt B5 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+154 moh.

Bebyggelsen skal ha en moderne takform som er tilpasset området.

Svalganger tillates ikke.

08.02.12

Side 3 av 5

Det kan innenfor områdene etableres område for felles renovasjonsløsning og nettstasjon. Plassering skal fremkomme i situasjonsplan/utenomhusplan.

§ 3.1.2 Parkering

Det skal legges til rette for 2 parkeringsplasser per boenhet. Minst 1 parkeringsplass skal være i carport/garasje.

Eventuell parkering i kjeller skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

Ved utforming av parkering skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.

§ 3.2 Lekeplass og uteoppholdsareal

§ 3.2.1 Lekeplass

Det skal opparbeides felles lekeplasser i henhold til kommunens til en hver tid gjeldende bestemmelser. Lekeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy.

Lekeplass skal opparbeides med utstyr for lek og opphold.

§ 3.2.2 Uteoppholdsarealer

For hver boenhet skal det være et minste uteoppholdsareal på 80 kvm. Uteoppholdsarealene skal skjermes mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare.

§ 4 HENSYNSSONER

§ 4.1 Frisikt

Frisiktzone H140_1-3 inngår i reguleringsformålet for tiliggende område som vist på planen. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Infrastruktur

Byggeområder regulert med boligformål kan ikke bygges ut før følgende teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; vann og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafiksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Byggeplan for veg, vann, spillvann, overvann og renovasjon skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veger og fortau skal være asfaltert før første bolig kan tas i bruk.

§ 5.1.1 Veg

Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien og Holtveien være ferdig opparbeidet.

§ 5.1.2 Vann og avløp

Nødvendig utbygging av vann- og avløpsnett skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder anlegg for bortledning av overvann til Nitelva.

§ 5.1.3 Linje og kabelanlegg

Før tiltak igangsettes skal det utføres kabelpåvisning og der det er konflikter må linje og kabelanlegg legges om.

§ 5.2 Leke og uteoppholdsareal


Lekearealer og uteoppholdsarealer som naturlig hører til de respektive boligene skal være ferdigstilt før brukstillatelse til tilliggende bygg kan gis.

§ 5.3 Forurensning

Før utbygging av området skal det undersøkes at utbygging ikke vil medføre forurensning i form av avgasser og forurenset sigevann fra Brånåsen nedlagte søppeldeponi. Tiltak beskrevet i Miljøteknisk vurdering, rapport 114066R01 utarbeidet av Hjellnes Consult as 21.12.11 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

§ 5.4 Oppmålingsforretning

Før utbygging av området skal det avholdes oppmålingsforretning for tilgrensende eiendommer.

Vedtatt den	28 / 03 20 12
Skedsmo kommunestyre, sak	51
	
	Plansjef