

---

# NANNESTAD KOMMUNE

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR B13 HOLAKER

**Plan-ID: 14-04**

Plankartet er datert 23.05.2017, revidert 24.05.2018 og 20.11.2019

Bestemmelsene er datert 23.05.2017, sist revidert 24.05.2018

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 13.06.2017 (sak 17/32)

Planen er behandlet andre gang i Plan- og utviklingsutvalget 12.06.2018 (sak 18/24)

Sluttbehandlet av Kommunestyret 19.06.2018 (sak 18/62)

**Godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 12.04.2019**

Endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 20.04.2020 (kun plankart) (sak 20/25)

---

**ordfører**

\*\*\*\*\*

### 1 GENERELT

#### 1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

#### 1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-6 (1112)
- Blokkbebyggelse BBB1 (1113)
- Renovasjonsanlegg BRE1-2 (1550)
- Lekeplass BLK1-4 (1610)

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

- Kjøreveg SKV1-6 (2011)
- Fortau SF1-3 og SF5-6 (2012)
- Gang-/sykkelveg SGS1-2 (2015)
- Gangveg/gangareal SGG1-3 (2016)
- Annen veggrunn - Tekniske anlegg VAT1-13 og VAT15-21 (2018)
- Annen veggrunn - Grøntareal VAG1-3 (2019)
- Parkeringsplass SPA (2080)

##### ***Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)***

- Grønnstruktur G1-2 og G4- 8 (3001)
- Vegetasjonsskjerm GV1 (3060)

## **2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **2.1 Veg- og trafikkanlegg**

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm.

Veg- og trafikkanlegg skal være godkjent som driftsklart, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse.

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

Eksisterende avkjøring til eiendom 149/61 kan ikke stenges før ny adkomst til eiendommen er ferdigstilt.

### **2.2 Vann, avløp og overvann (VA)**

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune.

Hydrologisk vurdering, utført av Sweco, datert 06.10.2016, skal legges til grunn ved valg av løsninger. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

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

### **2.3 Elektriske anlegg/kabelpåvisning**

Kabelpåvisning skal gjennomføres av nettleverandør før tiltak kan igangsettes.

### **2.4 Renovasjon**

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

Renovasjonsanleggene, for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

### **2.5 Felles utearealer, lekeplasser, grønnstruktur, vegetasjonsskjerm og parkeringsanlegg.**

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

### **2.6 Sikkerhet i anleggsfasen**

I anleggsfasen skal gang- og sykkeltrafikken sikres med alternativ rute og valgt løsning vedlegges byggesøknad.

### **2.7 Estetisk redegjørelse**

Ved byggesøknad skal det fremlegges en estetisk redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene.

### **3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak**

##### **3.1.1 Situasjonsplan** (i egnet målestokk)

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

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

##### **3.1.2 Utomhusplan** (i egnet målestokk).

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

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

##### **3.1.3 Profiler/snitt og illustrasjoner**

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

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

##### **3.1.4 Fargevalg**

Det skal fremlegges et forslag til farge - og materialvalg ved hver søknad om tiltak både for det enkelte delfelt og felles for planområdet.

#### **3.2 Universell utforming og tilgjengelighet**

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

#### **3.3 Estetikk**

Tiltak skal tilpasses i landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

### **3.4 Leke- og uteoppholdsarealer**

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5m<sup>2</sup> kan inngå som del av uteoppholdsarealet. Arealer brattere enn 1:3 og parkeringsarealer, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Det skal etableres hovedlekeplass på 3000m<sup>2</sup>, egnet for ballaktivitet, dersom samlet antall boenheter for reguleringsområdet overstiger 100 boenheter.

### **3.5 Støy**

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøvern-departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442.

Denne skal også gjelde for anleggsperioden.

### **3.6 Geotekniske forhold**

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak. Denne skal vedlegges søknad om tiltak.

### **3.7 Massehåndtering**

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert. Det skal ved utbygging sørges for at eventuell matjord utnyttes på beste måte.

### **3.8 Svartelistede arter - massehåndtering**

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

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

### **3.9 Elektriske anlegg/nettstasjon**

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, eventuelt nettselskapets spesifikasjoner. Eventuell trafo skal plasseres i samarbeid med strømleverandør.

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og med 5 m byggegrense rundt nettstasjonen. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 m<sup>2</sup>, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

### **3.10 Automatisk fredete kulturminner**

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

### **3.11 Radon**

Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs, jfr. gjeldende teknisk forskrift.

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

### **4.1 Boligbebyggelse — Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-6.**

Innenfor delfelt BKS1 tillates det oppføring av kjedehus.

Innenfor delfelt BKS2 tillates det oppføring av kjedehus.

Innenfor delfelt BKS3 tillates det oppføring av kjedehus eller eneboliger.

Innenfor delfelt BKS4 tillates det oppføring av kjedehus eller eneboliger.

Innenfor delfelt BKS5 tillates det oppføring av rekke- og kjedehus eller flermannsboliger.

Innenfor delfelt BKS6 tillates det oppføring av rekke- og kjedehus eller flermannsboliger.

Ved oppføring av kjedehus innenfor delfeltene BKS1-4, skal garasjer/carporter fungere som bindeledd mellom boligene og oppføres mellom hver boenhet.

#### **4.1.1 Grad av utnytting**

Grad av utnytting fastsettes som prosent bebygd areal og angis %-BYA=. I BYA inngår alt bebygd areal inkl. boder og parkering (jf. byggteknisk forskrift og veileder H-2300 B: ”Grad av utnytting”).

Tillat bebygd areal skal ikke overstige følgende:

Delfelt BKS1 skal ha maks %BYA = 40%

Delfelt BKS2 skal ha maks %BYA = 40%

Delfelt BKS3 skal ha maks %BYA = 40%

Delfelt BKS4 skal ha maks %BYA = 40%

Delfelt BKS5 skal ha maks %BYA = 50%

Delfelt BKS6 skal ha maks %BYA= 50%

For BKS3-4 skal minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet for eneboliger være på minimum 200m<sup>2</sup>.

For BKS1-4 skal minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet for rekke-/kjedehus være minimum 100m<sup>2</sup>.

For BKS5-6 skal minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet være på minimum 70m<sup>2</sup>.

Lekearealer kan medtas i beregningsgrunnlaget for MUA.

Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5m<sup>2</sup> kan medregnes i uteoppholdsarealene.

#### **4.1.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder**

Innenfor delfelt BKS1 tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer + eventuell takterrasse.

Loft tillates ikke.

Innenfor delfelt BKS2-4 tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer + eventuelt loft og/eller takterrasse.

Innenfor delfelt BKS5-6 tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer + eventuelt loft og/eller takterrasse. Bebyggelsen innenfor BKS5-6 oppføres med tunløsning.

Boligene skal ha saltak, pulttak eller horisontale tak. Underordnede bygninger skal tilpasses hovedtaket på den enkelte tomt mht form og fargesetting og det skal tilstrebtes en enhetlig takform for delfelt som naturlig hører sammen.

- Maks tillatt mønehøyde for BKS1 er 8,0m og gesimshøyde 6,5m.
- Maks tillatt mønehøyde for BKS2-6 er 9,0m og gesimshøyde 8,0m.
- Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

- Ev. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.
- Ark med bredde under 1/3 av hovedtakets lengde regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.
- Maks gesimshøyde for garasjer, carporter og underordnede bygninger er 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.
- Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Illustrasjonsplaner og snitt datert 19.06.17 skal være veiledende ved utarbeidelse av situasjonsplan/utomhusplan.

#### **4.1.3 Parkeringskrav**

Innenfor delfelt BKS1-4 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. Det tillates parkering bak annen bil i husstanden. For BKS5-6 skal hver boenhet ha tilgang til 1,5 biloppstillingsplasser hvorav minst 1 i garasje/carport.

Utvendige felles parkeringsarealer skal lokaliseres mot SKV2 og holdes adskilt fra lekearealer.

Det skal avsettes minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, i tilknytning til hvert inngangsparti eller i bod/kjeller.

#### **4.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB1.**

Innenfor delfelt BBB1 tillates det oppført blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse.

##### **4.2.1 Grad av utnytting**

Tillatt bebygd areal for delfelt BBB1 skal være maks %BYA = 40%.

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være på minimum 50 m<sup>2</sup>.

Lekearealer kan medtas i beregningsgrunnlaget for MUA.

Terrasse, balkong, veranda og takterrasse over 5m<sup>2</sup> kan regnes med i uteoppholdsarealene.

##### **4.2.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder**

Innenfor delfelt BBB1 kan bebyggelsen oppføres med inntil 3 etasjer + parkeringskjeller og eventuell takterrasse.

Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller horisontale tak. Det skal tilstrebes en enhetlig takform for delfelt som naturlig hører sammen.

- Maks tillatt mønehøyde er 12,5 m og gesimshøyde 11,5 m.
- Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.
- Ev. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.
- Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2,0m over tillatt gesimshøyde.
- Ark med bredde under 1/3 av hovedtakets lengde regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.
- Maks gesimshøyde for garasjer, carporter og underordnede bygninger er 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.
- Underordnede bygninger skal tilpasses hovedtiltaket på den enkelte tomt mht form og fargesetting

- Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Eventuelle skjæringer i terreng som nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal ikke medtas i beregning av høyde.

Illustrasjonsplaner og snitt datert 19.06.17 skal være veiledende ved utarbeidelse av situasjonsplan/utomhusplan.

#### **4.2.3 Parkeringskrav**

Det kan etableres felles parkeringskjeller innenfor delfelt BBB1.

Ett og to-roms boliger skal ha 1,25 biloppstillingsplasser.

Tre-roms og større boliger skal ha 1,5 biloppstillingsplasser.

Minst en biloppstillingsplass per boenhet, skal være i parkeringskjeller eller garasje/carport.

Utvendige felles parkeringsarealer skal lokaliseres mot SKV2 og holdes adskilt fra lekearealer.

Det skal avsettes minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, i tilknytning til hvert inngangsparti eller i bod/kjeller.

#### **4.2.4 Lekeplass**

Innenfor delfelt BBB1 skal det etableres et lekeareal på minst 1300m<sup>2</sup>. Ved oppføring av mer enn 26 antall boenheter skal arealet økes med minst 20 m<sup>2</sup> pr ekstra boenhet. Lekearealet skal lokaliseres til søndre del av delfeltet og være beskyttet mot trafikk, forurensing, støy og annen helsefare. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

For BBB1 skal struktur og plassering av avsatt lekeareal følge tilsvarende fra BKS5-6, avhengig av valgt bebyggelse. Utforming, innhold og interne gangadkomster til lekearealene skal fremkomme av utomhusplan.

#### **4.3 Lekeplass – BLK1-4**

Områdene BLK1-4 er regulert til felles lekeplass. Lekearealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og inneholde minimum sandlekeplass, huskestativ og sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

BLK1 er felles lekeplass for BKS1-2

BLK2 er felles lekeplass for BKS3-4

BLK3-4 er avsatt til henholdsvis BKS5 og BKS6, og skal i tillegg være felles lekeareal for alle beboere innen planområdet.

#### **4.4 Renovasjonsanlegg – BRE1-2**

Arealet BRE1-2 er regulert til felles renovasjonsanlegg og skal benyttes til avfallshåndtering med nedgravd løsning. Renovasjonsarealet BRE2 tillates sideforskjøvet østover. Valgt løsning skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknad.

BRE1 skal være felles for BKS1, BKS2, BKS5 og BKS6

BRE2 skal være felles for BKS3, BKS4 og BBB1

For delfeltene BKS1-4 tillates avfallsbeholdere på egen eiendom.

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

### **5.1 Kjøreveg SKV1**

SKV1 er offentlig eksisterende kjøreveg. Av-/påkjøring til tilstøtende eiendommer langs vegen er vist med avkjørselspiler i plankartet.

### **5.2 Kjøreveg SKV2**

SKV2 er felles adkomstveg for alle delfelt innenfor planområdet, samt tilstøtende eiendom 149/61. Avkjørsel til 149/61 er vist med avkjørselspil på plankartet, og kan sideforskyves for å tilpasses ønsket innkjøring på eiendommen. Dette avklares ved detaljprosjektering av vegen.

### **5.3 Kjøreveg SKV3-6**

SKV3-6 er eksisterende adkomstveger/avkjøringer til eiendommer utenfor planområdet.

### **5.4 Fortau SF1-3 og SF5-6**

SF1-3 er offentlig fortau langs offentlig veg SKV1

SF5-6 er felles fortau for alle beboere innenfor planområdet. Renovasjonsarealet BRE2 tillates sideforskjøvet østover innenfor delfelt SF6.

### **5.5 Gang- og sykkelveg SGS1-2**

SGS1-2 er offentlig gang- og sykkelveg.

### **5.6 Gangveg/gangareal SGG1-3**

SGG1-3 er avsatt til felles gangarealer og skal fungere som gangforbindelser mellom fortau SF5 og friområder utenfor planområdet.

### **5.7 Annen veggrunn – Tekniske anlegg VAT1-23**

VAT1-13 er avsatt til offentlig annen veggrunn - tekniske anlegg, tilhørende SKV1.

VAT15-21 er avsatt til felles annen veggrunn - tekniske anlegg, tilhørende SKV2.

### **5.8 Annen veggrunn – Grøntanlegg VAG1-3**

VAG1-2 er avsatt til offentlig annen veggrunn – grøntareal.

VAG3 er avsatt til felles annen veggrunn – grøntareal og skal tilsås og beplantes med busker, trær el.l., der dette er hensiktsmessig.

### **5.9 Parkeringsplass SPA**

SPA er avsatt til felles parkeringsplass for alle beboere innenfor planområdet og kan medregnes i parkeringsdekningen.

## **6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr.3)**

### **6.1. Grønnstruktur G1-2 og G4-8**

G1-2 og G4-8 er felles grønnstruktur og skal tilsås og beplantes med busker, trær el.l. der dette er hensiktsmessig.

Oppføring av trafo innenfor grønnstrukturen kan tillates.

### **6.2. Vegetasjonsskjerm GV1**

GV1 er felles vegetasjonsskjerm. Arealet beplantes med tett hekk el.l. for å skjerme mot landbruksareal.



## **7 HENSYNSSONER (pbl 12-6)**

### **7.1 Frisiktsoner**

H1401-2 er frisiktsoner og skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.

## **8 BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl 12-7)**

### **8.1 Bestemmelsesområde #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det plassering av garasje-/carportanlegg utenfor den ordinære 4-meters byggegrensen.