

NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Fjellfoten 3,

(del av eiendommen gnr. 175 bnr. 16 m.fl.)

Saksnr: 2010/3325

Planen er datert:	06.01.2012
Bestemmelsene er datert:	20.06.2012
Formannskapet 1. gang:	31.01.2012
Formannskapet 2. gang:	11.09.2012
Vedtatt av Nes kommunestyre:	18.09.2012
Mindre endring av bestemmelser og plankart datert:	26.01.2018
Mindre endring vedtatt av Formannskapet:	17.04.2018
Ny mindre endring av bestemmelser og plankart datert:	21.02.2025
Ny mindre endring vedtatt av Formannskapet:	10.06.2025

ordfører

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Bolig/ forretning/ kontor
 - Renovasjonsanlegg
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - Lekeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Gatetun
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn- tekniske anlegg
 - Annen veggrunn- grøntareal
 - Kollektivholdeplass
 - Parkeringsplasser
3. Grønnstruktur
 - Friområde
 - Vegetasjonsskjerm
4. Hensynssoner
 - Sikringssone- friskt
 - Sikringssone- høyspentanlegg

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert. Dette gjelder anlegg for elektrisitetsforsyning, veganlegg, avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg og anlegg for overvannshåndtering for ny boligbebyggelse innenfor reguleringsplanen.
- 2.2 Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg- og VA-anlegg være godkjent av kommunen. VA-anlegg skal utformes i hht. kommunens VA-norm. Veger skal utformes ihht. felles kommunalvegnorm for kommunene på Romerike, samt Statens vegvesens håndbok 017.
- 2.3 Lekearealet LEK1 skal være ferdig opparbeidet og klargjort for bruk innen første påfølgende sommer etter brukstillatelse til boenheter innenfor områdene BK1- BK4.
- 2.4 Lekearealet LEK2 skal være ferdig opparbeidet og klargjort for bruk innen første påfølgende sommer etter brukstillatelse til boenheter innenfor områdene BK5- BK9.
- 2.5 Lekearealet LEK3 skal være ferdig opparbeidet og klargjort for bruk innen første påfølgende sommer etter brukstillatelse til boenheter innenfor områdene BF13- BF15.
- 2.6 Gatetunene GT1 og GT2 skal være ferdig opparbeidet og klargjort for bruk innen første påfølgende sommer etter brukstillatelse til tilhørende boenheter.

3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Bebyggelsen skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. Der terrenget tillater det kan det etableres en sokkeletasje. Ved bruk av sokkeletasjer skal boligens 1. etasje være på samme nivå som terrenget på den siden der terrenget er høyest. Bygninger innenfor områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, tomannsboliger og bolig/ forretning/ kontor skal ha en harmonisk og enhetlig utførelse med hensyn til mønretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.
- 3.2 Følgende parkeringsløsninger skal legges til grunn for ny bebyggelse innenfor reguleringsplanen:

FORMÅL	OMFANG/ENHET	ANTALL P-PLASSER/ ENHET	MERKNAD
Åpen (frittliggende) småhusbebyggelse	Ene-/tomannsboliger Eneboliger m/hybel	2 (+ 1 plass pr. hybel)	1 plass som garasje.
Sammenhengende (konsentrert) småhusbebyggelse og boenheter innenfor bolig/ forretning/ kontor	1-2 roms leilighet	1,2	1 plass som garasje. 1 sykkelplass pr. leilighet.
	3 roms leilighet	1,5	1 plass som garasje. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	4-5 roms leilighet	2	1 plass som garasje. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
Forretning/ kontor	Dagligvarehandel Pr. 100 m2 BRA	3	1 sykkelplass pr. 50 m2 forretningsareal
	Butikk/ forretning/ Detaljhandel Pr. 100 m2 BRA	2	1 sykkelplass pr. 50 m2 forretningsareal
	Kontor og tilsvarende Pr. 100 m2 BRA	2	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte

Innenfor PI1- PI3 skal 5% av parkeringsplassene være reservert bevegelseshemmede, det samme gjelder for parkering innenfor området bolig/ forretning/ kontor.

Område for fellesparkering er vist for områdene BK3, BK4, BK5 og BK6. For resterende områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal parkering løses med garasje/carport og bakkeparkering som fellesanlegg på egen grunn.

For frittliggende småhusbebyggelse skal parkering løses med garasje/carport og bakkeparkering på egen grunn.

Leilighetene innenfor B/F/K skal ha min. 1 parkeringsplass i garasje/ carport eller egen parkeringskjeller.

- 3.3 Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for kommunen. I områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal renovasjonsløsninger fortrinnsvis etableres som fellesløsninger. For området regulert til bolig/ forretning/ kontor skal renovasjonsløsningene etableres som fellesløsninger atskilt fra oppholdsareal/ lekeareal.
- 3.4 Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging i T-1442 skal tilfredsstilles. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene i planen likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene, skal det etableres lokal skjerm og/eller fasadetiltak dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass eller kravene til innendørs støynivå. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
- 3.5 Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilrettelegges for funksjonshemmede, og uteområder skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Atkomst til boligenhetens hovedplan skal være tilrettelagt bevegelshemmede, med unntak av område BF5.
- 3.6 Boliger med oppvarmet bruksareal over 200 m² skal etableres med vannbåren varme. Boliger, unntatt boliger i område BF4, skal orienteres med de største vindusflatene mot syd eller vest.
- 3.7 I byggeplaner for overvann skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Lokal overvannshåndtering skal i størst mulig grad legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Avrenningen fra planområdet skal ikke økes som konsekvens av tiltak innenfor planområdet. I planene for overvannshåndtering skal det legges til grunn forventet økt nedbørsintensitet på grunn av fremtidige klimaendringer.

Helhetlige dreasløsninger skal planlegges over et større areal for økt robusthet mot intense nedbørepisoder. I nødvendig utstrekning skal det innenfor planområdet etableres løsninger for håndtering av overvann som reduserer og fordrøyer avrenningen.

Naturlige flomveier skal, på grunn av mulig overbelastning eller tiltetting av overvannssystemet, planlegges i byggeplanene.

- 3.8 Dersom man under arbeid i området støter på et fornminne, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, andre ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHHT. PBL. 12-5 PKT. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF17)

- 4.1 Områdene BF14- BF15 er forbeholdt tomannsboliger. Øvrige områder er forbeholdt eneboliger. For enebolig tillates det en tilleggsenhet. Det tillates ikke mer enn to boenheter i tomannsbolig.
- 4.2 Innenfor områdene BF1- BF4 skal tillatt bebygd areal ikke overstige %BYA = 20.
Innenfor områdene BF5-BF12 skal tillatt bebygd areal ikke overstige %BYA = 25.
Innenfor områdene BF13-BF17 skal tillatt bebygd areal ikke overstige %BYA = 30.
Arealene skal beregnes inkl. garasje og parkering (jfr. veileder T 1459: "Grad av utnyttning").
- 4.3 Bygningene kan ha skråtak eller flate tak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak med takvinkel over 15 grader kan øverste gesimshøyde være inntil 7,5 meter. Der det bygges sokkeletasje kan gesims- og mønehøyder økes tilsvarende 1. etasjens gjennomsnittlige høyde over planert terreng.
- 4.4 Det skal avsettes min. 200 m² brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet. For hybelleilighet (1-roms boenhet) kreves min. 50 m². Arealet skal avsettes på tomtebygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3 og parkeringsareal skal ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet (jfr. teknisk forskrift § 3-3).

- 4.5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser på plankartet og minimum 4,0 meter fra nabogrense. Unntaket er frittstående garasjer under 50 m², som kan plasseres inntil 1,5 meter fra nabogrense og inntil 2,0 meter fra "annen veggrunn" dersom garasjen plasseres parallelt med vegen.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK9)

- 4.6 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som flermanns-, kjede-, rekke- og terrassehus. I tillegg kan tomannsboliger oppføres på BK3- BK4 og BK5- BK6.
- 4.7 Innenfor områdene skal tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 25. Arealene skal beregnes inkl. garasje og parkering (jfr. veileder T 1459: "Grad av utnytting").
- 4.8 Bygningene kan ha skråtak eller flate tak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak med takvinkel over 15 grader kan øverste gesimshøyde være inntil 7,5 meter.
- 4.9 Hver boenhet skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal med gode solforhold i direkte tilknytning til boligen. Det skal i tillegg til dette avsettes min. 40 m² brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet, som helt eller delvis kan være fellesareal. Arealet skal avsettes innenfor eiendommen som bygningen ligger på. Fellesarealene skal planlegges, opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbyggingen.
- 4.10 Rammetillatelse, eller byggetillatelse basert på ett trinn søknad, kan bare gis samlet for et formålsområde samlet. Igangsettingstillatelse kan gis for individuelle boliger. Det skal i forbindelse med søknaden fremlegges en detaljert situasjonsplan for hele formålsområdet i målestokk 1:200, som viser plassering og utforming av bebyggelse, atkomst, boder, renovasjon, parkering, privat og felles uteoppholdsareal osv.

Offentlig eller privat tjenesteyting

- 4.11 Hoveddelen av området skal benyttes til barnehage. I tillegg til barnehage kan det også tillates tjenesteyting innen idrett, kurs/ utdanning og øvrige virksomheter med allmennnyttige formål, så fremt det ikke forringer barnehagens kvalitet.
- 4.12 Barnehagens uteareal skal være åpen for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.
- 4.13 Innenfor området skal tillatt bebygd areal ikke overstige %BYA = 30.
- 4.14 Bygningene kan ha flate tak eller skråtak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil 10,5 meter og mønehøyde på inntil 14,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 4.15 Parkering til området skal foregå på PI3.

Bolig/ forretning/ kontor

- 4.16 I området kan det oppføres fleretasjes bebyggelse med leiligheter, forretninger eller kontorer.
I 1. etasje tillates forretninger, tjenesteyting og kontorer.
I 2. etasje tillates kontorer, tjenesteyting og boliger.
I 3. etasje tillates boliger.
- 4.17 Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 5000 m². Etasjer med himling mindre enn 0,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke regnes med.
- 4.18 Hver boenhet skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal med gode solforhold i direkte tilknytning til boligen. Det skal i tillegg til dette avsettes min. 40 m² brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet, som helt eller delvis kan være fellesareal. Fellesarealene skal planlegges, opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbyggingen.
- 4.19 Bygningene kan ha flate tak eller skråtak. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil 10,5 meter og mønehøyde på inntil 14,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Renovasjonsanlegg (RA1-RA4)

- 4.20 Områdene er forbeholdt avfallsbeholdere for felles renovasjonsløsning. Det tillates avfallshus med takhøyde inntil 2,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

RA1 og RA2 er felles for BK7-BK9
RA3 er felles for BK5-BK6.
RA4 er felles for BK3-BK4.

Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1 – ØK6)

- 4.21 Områdene er forbeholdt nødvendige anlegg innenfor telekommunikasjons, strømforsyning og avløpsanlegg (f.eks. pumpestasjon).

Lekeplass (LEK1 - LEK3)

- 4.22 Lek1 skal være felles for BF1- BF5 og BK1- BK4.
Lek2 skal være felles for BF6- BF17 og BK5- BK9
Lek3 skal være felles for BF13- BF15
- 4.23 Lekeområdene skal tilrettelegges som felles leke- og grøntområder. Områdene skal opparbeides med nødvendig planering og tilsåing. Innenfor Lek1 og Lek2 skal det etableres balløkker med gressunderlag på om lag 1,5 da. I tillegg skal det som et minimum innenfor begge lekeplassene oppsettes sandkasse og huske eller sklie ihht. gjeldende sikkerhetsforskrifter.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (KV1 – KV4)

- 5.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Vegene med kryssområder skal opparbeides med fast dekke og i henhold til Statens Vegvesen sin håndbok 017. Byggeplaner skal godkjennes av kommunen før byggearbeid kan igangsettes.
- 5.2 Vegene og fortauene/gang- og sykkelvegene skal suksessivt opparbeides samtidig med utbygging av tilhørende byggeområder.
- 5.3 Alle kjøreveger er offentlig veg.

Gatetun (GT1 GT2)

- 5.4 Gatetunene skal gi nødvendig gangatkomst og varelevering til boligene. Gatetunene skal i størst mulig grad opparbeides parkmessig. Minimum 50 m² skal avsettes til lekeareal, med sandkasse, sklie, huskestativ eller liknende. Innenfor gatetunene kan det etableres sykkelparkeringsplasser.
- 5.5 GT1 skal være felles for boligene innenfor BK3-BK4.
GT2 skal være felles for boligene innenfor BK5-BK6.

Gang- og sykkelveger (GS1 - GS7)

- 5.6 Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke og i henhold til Statens Vegvesen sin håndbok 017.
- 5.7 Gang- og sykkelvegene skal være kjørbare og tillates brukt til kjøring i forbindelse med varelevering til området for offentlig eller privat tjenesteyting.
- 5.8 GS1 og GS2 er offentlig veg.
GS3 – GS7 skal betjene og være felles for alle tomter/eiendommer/boenheter innenfor planområdet.

Annen veggrunn- tekniske anlegg

- 5.9 Areal regulert til annen veggrunn skal opparbeides som del av veganlegget. Veggrunn for tekniske anlegg skal avsettes til grøft og snøopplagsareal. Grøftene skal tilsås/ beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Langs KV1 kan det etableres støyskjerm med høyde inntil 1,5 meter over vegbanen innenfor formålsområdet.
- 5.10 Formålsområdene kan ikke benyttes til snøopplag. Områdene skal tilsås/ beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Parkeringsplasser (PI1-PI3)

- 5.11 PI1 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor områdene BK3 og BK4.
PI2 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor områdene BK5 og BK6.
PI3 skal betjene området for offentlig eller privat tjenesteyting.
- 5.12 Felles renovasjonsløsning kan anlegges innenfor områdene avsatt til parkeringsplass.

6 GRØNNSTUKTUR

Friområder

- 6.1 Friområdene skal være felles for alle tomter/eiendommer/boenheter innenfor planområdet, og skal fungere som grøntforbindelse/stiforbindelser mellom de ulike delområdene, fellesarealer, internt vegnett og til aktuelle målpunkter utenfor området.
- 6.2 Det er innenfor områdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon. Inngrep i terreng og vegetasjon ut over vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.

Vegetasjonsskjerm

- 6.3 Eksisterende naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7 HENSSYNSSONER

Sikringssone – frisikt

- 7.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

Faresone - høyspenningsanlegg

- 7.2 Vegetasjon skal ryddes og holdes nede slik at den ikke er i konflikt med gjeldende sikkerhetsavstand til strømførende ledninger.
