

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
OMRÅDEREGULERING FOR RAMSTADÅSEN**

Plan-ID 09-05 (E5)

Plankart er datert 10.05.2010, revidert 16.03.2011, 07.07.2015, 19.09.2017, 08.08.2019 og 03.12.2019

Bestemmelsene er datert 10.05.2010, revidert 18.02.2011, 02.12.2015, 22.05.2017, 09.11.2017,
13.08.2019 og 03.12.2019

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 08.06.2010 (sak 10/23)

Behandlet av Plan- og utviklingsutvalget 26.04.2011 (sak 11/16)

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 04.05.2011 (sak 11/34)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 27.10.2015 (sak 15/62)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 13.06.2017 (sak 17/37) (kun bestemmelser)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 28.11.2017 (sak 17/68)

Endring vedtatt administrativt 13.08.2019

Endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 03.02.2020 (sak 20/11)

ordfører

Om utnyttelse

For hvert byggeområde er maksimal utnyttelse angitt som prosent bebygd areal i forhold til tomtearealet (%-BYA). Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehov enten det er i garasje/carport eller på terreng medregnes i bebygd areal ved beregning av grad av utnytting, jfr. gjeldende tekniske forskrift.

Om kulturminner

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringszone på 5 m og varsle kulturminnemyndigheten.

1. GENERELT

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål og for hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5.1):

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse
- energianlegg
- renovasjonsanlegg
- offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage
- lekeplass

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl § 12-5.2)

- kjøreveg, offentlig og privat
- annen veggrunn, offentlig og privat
- gang-/sykkelveg, offentlig
- fortau, offentlig.

Grønnstruktur (pbl § 12-5.3)

- turdrag

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5.5)

- friluftsmål (på land)
- vern og bevaring av kulturminner
- friluftsområde i vassdrag (dam/tjern)

Hensynssoner for frisikt (pbl § 12-6)

- frisiktsoner ved vegkryss.

Hensynssoner for vern av kulturminne/kulturmiljø (pbl § 12-6)

- kulturminne/kulturmiljø i område LK1.

2. FELLESBESTEMMELSER

- .1 Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at delområdene enkeltvis og området samlet framstår med godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- .2 Fra reguleringsområdet og til den bestående bebyggelsen ved Bergesvingen skal det opparbeides en turveg som er åpen for gangtrafikk. Turvegens beliggenhet fastlegges når den tekniske infrastrukturen i reguleringsområdet blir prosjektert.
- .3 Alle samferdselsanlegg og øvrige anlegg tilrettelagt for felles bruk, skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.
- .4 Gjerder, støttemurer, skjæringer og fyllinger over 0,5 m høyde skal vises i situasjonsplan og søknad om byggetillatelse.
- .5 Strømledninger og ledninger for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

- .6 Det skal for all bebyggelse gjennomføres aktuelle støytiltak som sikrer at grenseverdiene i gjeldende støyretningslinjer T-1442 fra Miljøverndepartementet blir overholdt.
- .7 Alle boliger og barnehagen som bygges innenfor reguleringsområdet, skal sikres slik at inneluft ikke får radonkonsentrasjoner som kan gi forhøyet risiko for helseskader, jfr. gjeldende forskrift.
- .8 Barnehagen med tilhørende eiendom og boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17 regnes ikke med som deleier i planområdets fellesarealer/fellessanlegg.
- .9 Angitte gesims- og mønehøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

3. REKKEFØLGE (pbl 12-7.10)

- .1 Reguleringsområdet skal være sikret vegadkomst, vannforsyning og avløpsforbindelse samt annen infrastruktur før det gis tillatelse til boligbygging.
- .2 Gang-/sykkelveg o_G1 langs fv. 527 skal være opparbeidet i hele den regulerte lengden før det gis brukstillatelse for noe boligbygg i reguleringsområdet.
- .3 Fortau o_F1 langs nordre del av o_V6 skal være opparbeidet i hele sin lengde før det gis brukstillatelse fra og med bolig nr. 50 som har sin adkomst via o_V6.
- .4 Alle felles lekeplasser f_L1-5 skal leveres reparert og i naturlig/egnet stand etter eventuelle anleggsskader, før det gis brukstillatelse for boliger på tomter som sokner til de aktuelle lekeplassene.
- .5 Gjennom reguleringsområdet går det et sperregjerde tilhørende «Utmarksbeitelaget for storfe, sau og hest». Dette må flyttes og være gjenoppsatt utenfor reguleringsområdet før det tillates aktivitet eller anleggsarbeider innenfor de delene av reguleringsområdet som ligger vest for nåværende gjerde.

4. BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)

- .1 Innenfor delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger. På enkelttomter som er større enn 900 m² og der forholdene ellers ligger til rette for det, kan kommunen tillate oppføring av tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 gjelder følgende:

- a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 %.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m.
- c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.
- d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal hus ha møneretning som følger terrenget.
- f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
- g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
- h) Innenfor BF10 kan det oppføres kjedehus på tomter over 950m².

- .2 Innenfor delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger eller tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 gjelder følgende:

- a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 % for enebolig og maks. %-BYA = 45 % for tomannsbolig.
 - b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m
 - c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal da ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.
I delområdet BF22 kan likevel ingen bygning eller bygningsdel være høyere enn 9,0 m. Det gjelder videre i BF22 for hus med pulttak at gesims i østfasade skal være maks. 7,0 m.
 - d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
 - e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
 - f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
 - g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
 - h) Innenfor område BF1 tillates det også oppført boliger i kjede med inntil 8 boenheter. Maks. % BYA = 45 % for boliger i kjede (*Se eget utsnitt av plankart datert 19.09.2017*)
- .3 For alle områdene BF1-BF22 gjelder at frittliggende garasje/uthus opp til 50 m² kan oppføres inntil 1,5 m fra tomtegrense langs veg når utkjørsel fra garasjen skjer langs vegen. Når utkjøring skjer direkte ut i vegen, skal avstand fra garasjeport til grense være minst 5,0 m. Garasjer, carporter og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3 m. Garasje/uthus opp til 50 m² kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense.

5. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)

- .1 Innenfor områdene BK1-BK5 skal det ligge konsentrert småhusbebyggelse.
- .2 For bebyggelsen gjelder følgende:
 - a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 50 %.
 - b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 10,0 og 12,0 m. Med pulttak skal nederste gesims ikke overstige 10,0 m, og øverste gesims skal ikke overstige 12,0 m.
 - c) Det kan innenfor hvert av områdene oppføres ett "tårnformet" leilighetshus med inntil 4 hovedetasjer og 12,0 m gesimshøyde.
 - d) Bebyggelsen skal ha skråtak. Samme takform skal velges innenfor samme husgruppe.
- .3 Det skal foreligge detaljreguleringsplan iht. § 12-3 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) som grunnlag for søknad om rammetillatelse for hvert av områdene BK1-BK5. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av alle utvendige arealer herunder utendørs fellesarealer for lek etc.
- .4 Parkeringsdekningen skal være min. 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet.

6. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, BARNEHAGE (pbl § 12-5.1)

- .1 Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg til tekniske installasjoner m.v. på inntil 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- .2 Parkeringsdekningen skal være min. 5 P-plasser pr. avdeling. I tillegg skal det opparbeides 3 P-plasser for bevegelseshemmede.
- .3 Det må innenfor byggeområdet legges til rette for at renovasjon kan utføres med høyest mulig grad av sikkerhet og iht. gjeldende norm for Nannestad kommune. Dette innebærer at det skal utarbeides en renovasjonsplan for byggeområdet før rammetillatelse kan gis.

7. BYGGEOMRÅDE FOR ENERGIANLEGG OG RENOVASJONSANLEGG (pbl § 12-5.1)

- .1 Innenfor områdene Trafo1-3 tillates oppført standard transformatorstasjoner.
- .2 Innenfor områdene f_RE1 og f_RE2 plasseres felles renovasjonsbeholdere for tomter og eiendommer som grenser til vegene f_V9 og f_V12.

8. LEKEPLASSER (pbl § 12-5.1)

- .1 Lekeplassene f_L1-5 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, unntatt for boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles som egne gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for.
- .2 I f_L1-5 kan det tillates mindre bygg og anlegg som er aktuelle for områdenes bruk som lekeplasser eller som forbedrer og sikrer anvendeligheten som lekeplasser. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg på de enkelte lekeplassene f_L1-5, skal det utarbeides en plan for hver enkelt av dem som er godkjent av kommunen.
- .3 De felles lekeplassene f_L1-5 kan også brukes som ledd i turveger/stier, adkomst til omgivelser og lignende.
- .4 På de felles lekeplassene f_L1-5 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det passer for bruken av plassene.

9. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5.2)

- .1 De offentlige, felles og private trafikkanleggene skal ligge som vist i planen.
- .2 Kjørvegene o_V1, o_V2, o_V3, o_V4, o_V5, o_V6, o_V7, o_V8, gang-/sykkelvegene o_G1, o_G2, o_G3, o_G4 og fortau o_F1 skal være offentlige. Kjørvegene f_V9 og f_V12 er felles veger som betjener tiliggende regulerte tomter. f_V10 er et område for en felles adkomstveg til bestående bebyggelse på eiendommene gnr. 90 bnr. 26 og 27. Dette området skal være åpent for allmennheten som gangforbindelse mellom bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen og f_T11/f_T14. f_V10 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1 og skal også kunne benyttes som kjøreadkomst til den mot sør tilgrensende del av eiendommen gnr. 90 bnr. 1. Kjørveg f_V11 er en privat adkomstveg til eiendommen gnr. 93, bnr. 15,17. Kjørveg f_V13 er felles adkomstveg for eiendommene gnr. 93, bnr. 91, 92, 93 og 94.
- .3 De offentlige, felles og private vegene skal ha mindre stigning enn 1:10.
- .4 Terrenginngrep for offentlige, felles og private veger skal utføres på en skånsom måte og så langt mulig være tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller istandsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. De skal utføres samtidig med veganlegget. Der ikke annet er vist, inngår ferdig opparbeidede skjæringer og fyllinger i de tilstøtende arealene og er regulert som dem.

10. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)

- .1 Turdragene f_T1-13 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Turdrag f_T14 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1, men skal være åpen for allmennheten som gangforbindelse mellom f_V10 og f_T11.
- .2 I f_T1-14 kan det anlegges stier som forbinder regulerte lekeplasser, veger og naturområder. Der forholdene gjør det mulig, kan det opparbeides akebakker eller andre anlegg som passer inn i turdragene. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg ut over stier i turdragene f_T1-14, skal det utarbeides en samlet plan for disse som er godkjent av kommunen.
- .3 I de felles turdragene f_T1-14 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er aktuelt i forhold til turdragets funksjon.
- .4 I turdraget f_T9 skal det etableres en turveg som forbinder reguleringsområdet med bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen, jf. pkt. 2.2.

11. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5.5)

- .1 Områdene for friluftsmål på land er felles for alle boligeiendommene i planområdet med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Områdene er åpne for allmenn bruk.
- .2 I områdene for friluftsmål på land kan det tillates anlegg og bygninger som øker friluftsområdenes verdi og egnethet som friluftsområder. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen. Fra LK1/«Ramstaddam» og sørover med passering av o_V1, videre forbi «Ramstaddammen» og ut av friluftsområdet vest for f_T12, kan det anlegges ei skiløype. Når traséen er fastlagt, skal planen for skiløypa sendes til kommunen.
- .3 I området LK1 skal registrerte kulturminner herunder også "Ramstaddam" bevares.
- .4 Restene av gravhaugen og boplassporene innenfor området LK1 er automatisk fredet. Området kan brukes til leke- og friluftsområde dersom dette skjer på en skånsom måte.
- .5 I friluftsområdet i vassdrag (dam/tjern - "Ramstaddammen") kan det tillates anlegg i forbindelse med for eksempel bading. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen.

12. HENSYNSSONER FOR FRISIKT (pbl § 12-6)

- .1 I krysset mellom o_V1 og fv. 527 skal det være frisiktsoner på 10x84 m som vist i planen.
- .2 I alle øvrige kryss i reguleringsområdet skal det være frisiktsoner på 4x50 m. I avkjørsler skal det være frisiktsoner på 4x30 m. Frisiktsonene i denne bestemmelsen er ikke vist i plankartet, men inngår i underliggende gjeldende arealbruksformål.
- .3 Terreng, vegetasjon eller andre sikthindrende objekter skal ikke være høyere enn 0,5 m over de tilstøtende vegenes plan. Tilsvarende gjelder for avkjørsler i reguleringsområdet. Oppstammede trær kan tillates.

13. HENSYNSSONE FOR VERN AV KULTURMINNE/KULTURMILJØ (pbl § 12-6)

- .1 Hensynssonen gjelder bevaring av kulturminne/kulturmiljø benevnt som LK1 i plankartet, jf. pkt. 11.3 og 11.4 over.

- .2 "Ramstadstua" tillates restaurert og hvis aktuelt bli innredet til felles bruk. Istandsetting skal skje i samråd med Akershus fylkeskommune og etter følgende retningslinjer: Bygningen skal bevares gjennom kontinuerlig vedlikehold og reparasjoner framfor utskifting og fornying. Ved reparasjon eller utskifting skal det brukes samme typer materialer m.h.t. form og dimensjon. Eldre bygningsdeler, som fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, takteking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer, skal tilstrebes bevart. Tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag. Det bestående uthuset tillates revet og kan eventuelt bli erstattet med nytt etter kommunens godkjenning.
- .3 Det tillates ikke inngrep i grunnen eller opparbeidelse av overflaten som kan skade kulturminnene.