

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten

Datert 07.06.2006, sist revidert 30.04.2024 i forbindelse med endring av reguleringsplan etter enklere prosess.

§ 1 Formål (PBL 1985) / Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd, og hensynssoner i reguleringsplanen PBL § 11-8 jf. § 12.6 (PBL 2008)

Området reguleres til følgende formål

Byggeområder:

- Bolig, herunder:
- Eksisterende byggeområde for småhusbebyggelse
- Eksisterende byggeområde for rekkehusbebyggelse

Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Fellesområder:

- Felles avkjørsel
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Friområde:

- Offentlig friområde

I forbindelse med mindre reguleringsendring, reguleres deler av området til følgende formål og med følgende hensynssoner (PBL 2008):

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF10)
- Renovasjonsanlegg (RA1-4)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (KV2, KV4, KV5)
- Fortau (FO5 – FO7)
- Gang-/sykkelveg (GS2 – GS5)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grønnstruktur

- Blå-/grønnstruktur (BG1 – BG4)
- Friområde (FRI1-FRI2)

Hensynssoner

- Faresone – Ras og skredfare (H310)
- Faresone – Flomfare (H320)
- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) (H370)

§ 2 Byggeområder (PBL 1985, §25.1) /Bebyggelse og anlegg (PBL 2008, §. 12-5, 1)

2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 til BF10)

2.1.1 Maks tillatt utnyttelsesgrad for den enkelte boligtomt tilsvarende bebygd areal %-BYA=25%.

2.1.2 Boligtype er frittliggende småhusbebyggelse, herunder eneboliger. Det er tillatt med oppføring av en enebolig pr. tomt, eventuelt med en sekundærleilighet på maks 70m² BRA, forutsatt at alle krav til MUA kan oppfylles, jfr. § 2.1.4. Tomannsboliger eller andre boligtyper, er ikke tillatt.

2.1.3 Boligtomtene skal fradeles i tråd med de regulerte eiendomsgrensene slik de er vist i plankartet. Det er ikke tillatt med ytterligere fradeling eller fortetting av eneboligtomtene. Det er tillatt med garasjer, boder og andre typer småbygninger som hører til i typisk eneboligbebyggelse. Frittstående anneks er ikke tillatt.

2.1.4 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

- For eneboliger kreves minimum 250m², hvorav et areal på minst 125m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 6m.
- For sekundærleiligheter kreves minimum 50m², hvorav et areal på minst 40m² skal være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 6m.
- For uteoppholdsarealet gjelder, med unntak av neste strekpunkt, de kvalitetskrav til uteoppholdsareal for frittliggende småhusbebyggelse som følger av den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i MUA. For inntil 20% av kravet til MUA for den enkelte boenheten, tillates det imidlertid at også areal brattere enn 1:3 kan medregnes, forutsatt at det aktuelle arealet gis en hagemessig og grønn opparbeidelse og har en helning slakere enn 1:2.
- Takterrasser kan ikke medregnes i MUA

2.2 Eksisterende byggeområde for småhusbebyggelse (felt B11 til B14)

2.2.1 Byggeområdet kan bebygges med prosent bebygd areal %-BYA=25% for boligdelen og 10% for garasje/uthus osv.

2.2.2 Boligtype er frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg til enebolig, er det tillatt med sekundær leilighet på maks 70 m². På tomter større enn 800 m² tillates oppføring av tomannsbolig. Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje og lignende, eventuelt to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning.

2.2.3 Minste tillate tomteareal er 450 m². Ved tomannsboliger er minste tomteareal 800 m². Dersom en tomannsbolig deles, skal den minste parsell være på minst 380 m². Minste tomtestørrelse for enebolig med sekundærleilighet settes til minimum 600 m². Tomteareal er areal innenfor eiendomsgrense fratrukket offentlig regulert veigrunn eller adkomstareal som klart ikke inngår i tomten (veirett, parkeringsrett osv). Der hvor tomten har dårlig utforming, er spesielt bratt eller utsatt for støy, kan kravet til netto tomtestørrelse etter kommunens skjønn øke.

2.3 Eksisterende byggeområde for rekkehus (felt B15)

2.3.1 Byggeområdet kan bebygges med prosent bebygd areal %-BYA=35% inkludert garasje.

2.3.2 Boligtype er konsentrert bebyggelse i form av rekkehus.

2.4 Felles bestemmelser

2.4.1 Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Dersom ovennevnte vilkår etter kommunens skjønn ikke anses oppfylt, kan kommunen avslå prosjektet.

2.4.2 Maksimal bygningshøyde er 7m for gesimshøyde og 9m for mønehøyde. Garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5m over garasjegulv. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.4.3 Frittliggende garasjer kan godkjennes plassert utenfor byggegrense i henhold til kommunens vedtekter og vegnormer.

2.4.4 Parkering skal etableres i henhold til de enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser for den aktuelle typen bebyggelse, ved søknadstidspunktet.

2.5 Renovasjonsanlegg (RA1-4)

2.5.1 Innenfor formålet tillates etablert renovasjonsanlegg. Det skal benyttes nedgravde løsninger. Plassering og utforming av renovasjon skal skje i henhold til gjeldende retningslinjer. Avfallsbrønnene skal skjermes med hekk/busker mot boliger i den grad det ikke er til hinder for renovasjonsbil.

2.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1)

2.6.1 Området skal brukes til transformatoranlegg.

§ 3 **Offentlig trafikkområder (PBL 1985 §25.3) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5, 2)**

3.1 Kjøreveg - K2, K3, KV2, KV4 og KV5

På arealet skal det anlegges offentlig kjørevei. KV4 skal opparbeides som manøvreringsareal til renovasjonsanlegg RA1.

3.2 Fortau (FO5 – FO7)

På arealene skal det anlegges offentlig fortau.

3.3 Annen veggrunn – AV 1 og AVT

- Arealet skal opparbeides og tilplantes med naturlig vegetasjon.
- Areal vist som annen veggrunn skal nyttes til kombinert veggrøft, areal for snøopplag og grøntareal.

3.4 Gang/-sykkelveg (GS2 – GS5)

På arealet skal det anlegges offentlig gang/-sykkelveg.

3.5 Felles bestemmelser:

3.5.1 Vegene skal planlegges og anlegges i henhold til kommunens vegnormaler.

3.5.2 Før anleggsarbeidene tar til, skal detaljtegninger for opparbeidelse av vegene være fremlagt og godkjent.

3.5.3 Vegene skal anlegges slik at det blir god tilgjengelighet for alle, spesielt bevegelsehemmede.

§ 4 **Fellesarealer (PBL 1985, §25.7)**

4.1 Felles avkjørsel – FA1, FA2, FA3 og FA4

4.1.1 Felles avkjørsel FA1 er felles for Gnr./Bnr 75/235 og 75/244 samt eventuelt senere utskilte parseller av disse.

4.1.2 Felles avkjørsel FA2 er felles for Gnr./Bnr 75/241 og 75/270 samt eventuelt senere utskilte parseller av disse.

4.1.3 Felles avkjørsel FA3 er felles for eventuelt senere utskilte parseller fra Gnr./Bnr. 75/310 og 75/311.

4.1.4 Felles avkjørsel FA4 er felles for B15, Gnr./Bnr 75/571, 75/572, 75/573, 75/574, 75/575, 75/576, 75/577 og 75/578.

4.2 Fellesareal for garasjer- FEG1

Fellesarealet FEG1 er felles for B15, Gnr./Bnr 75/571, 75/572, 75/573, 75/574, 75/575, 75/576, 75/577 og 75/578.

4.3 Felles grøntanlegg FE2

Fellesarealet FE2 er felles for B15

§ 5 Friområder (PBL1985 §25.4) / Grønnstruktur (PBL 2008 §12-5, 3)

5.1 Offentlig friområde (F2-F3)

5.1.1 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området med unntak av at det skal avsettes 4 m x 5 m som plass for eventuell ny trafostasjon i den nordlige enden av F2.

5.1.2 Det skal ikke fjernes vegetasjon i området eller utføres andre tiltak uten at det er i samsvar med godkjent utomhusplan eller ledd i en skjøtselsplan, som skal godkjennes av kommunen.

5.2 Friområde (FRI1-FRI2)

5.2.1 Friområde er offentlig.

5.2.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området.

5.2.3 Det skal ikke fjernes vegetasjon i området eller utføres andre tiltak uten at det er i samsvar med godkjent utomhusplan eller ledd i en skjøtselsplan, som skal godkjennes av kommunen. Det tillates fjerning av vegetasjon for opparbeidelse av gangforbindelse og bekkeåpning.

5.2.4 Friområdene skal beplantes med pollinatorvennlige og stedegne busker og trær med variert uttrykk. Trær skal etableres med minimumshøyde 150 cm. Friområdene skal ha naturlig gressbakke der terrenget blir endret eller berørt av graving.

5.3 Grønnstruktur (BG1 – BG4)

5.3.1 Det skal utarbeides utomhusplan for grønnstrukturen som blant annet viser:

- Eksisterende og nytt terreng
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Uteoppholdsarealer
- Evt. murer og gjerder

- 5.3.2 Formål avsatt til grønnstruktur skal beplantes med pollinatorvennlige og stedeegne busker og trær med variert uttrykk. Trær skal etableres med minimumshøyde 150 cm. Grønnstrukturen skal ha naturlig gressbakke der terrenget blir endret eller berørt av graving.
- 5.3.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området med unntak av at det skal avsettes 4 m x 5 m som plass for eventuell ny trafostasjon i BG3-4. Trafostasjonen skal plasseres slik at den ikke hindrer ferdsel, og med tilstrekkelig avstand til boligbebyggelse (min. 5m).
- 5.3.4 Det skal ikke fjernes vegetasjon i områdene uten at det er i samsvar med godkjent utomhusplan eller ledd i en skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Det tillates fjerning av vegetasjon for opparbeidelse av gangforbindelse.
- 5.3.5 Kabelstrekke i hensynssone H370 skal legges i grunnen innenfor BG1 og BG3. Det tillates ikke å plante trær eller større busker over eller i umiddelbar nærhet av kabelgrøften.
- 5.3.6 Det tillates opparbeidelse av støyskjermingstiltak langs Bråteveien innenfor BG2 og BG4.
- 5.3.7 Innenfor BG2 tillates snøopplag i tilknytning til vendehammer.
- 5.3.8 Innenfor BG1 skal det plantes minimum 25 nye trær. Innenfor BG2, BG3 og BG4 skal det samlet plantes minimum 25 nye trær.

§ 6 Hensynssoner (PBL 2008 §12-6)

- 6.1 Faresone – Ras og skredfare (H310)
Hensynssonen angir hensynssone for ras- og skredfare avsatt i kommuneplan. Se for øvrig bestemmelse knyttet til geotekniske undersøkelser.
- 6.2 Faresone – Flomfare (H320)
Hensynssonen viser areal utsatt for flom. Det skal etableres fordrøyningsgrøft eller gjennomføres bekkeåpning innenfor hensynssonen. Før tiltaket er etablert, tillates det ikke boligutbygging innenfor hensynssonen.
- 6.3 Faresone – Høyspentanlegg (inkl høyspentkabel (H370))
Transformatoranlegg i ØK1 skal gjerdes inn.

§ 7 Geotekniske undersøkelser

Før arbeid med ny bebyggelse starter, skal det foreligge geotekniske undersøkelser vedrørende stabilitet og setningsrisiko. Det skal gjennomføres stabiliserende tiltak i den nordre delen av området iht. gjeldende lovverk. Geotekniske grunnundersøkelser fra 2010 og 2016, oppsummert i geoteknisk notat datert 20.08.2020 og 16.12.22, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 8 Støybeskyttelsestiltak

- 8.1 Støynivå for vegtrafikk skal ikke overstige verdier gitt i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.
- 8.2 Støyrapport datert 23.10.2023 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.
- 8.3 Alle boenheter skal ha stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål, og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.
- 8.4 Det må i byggesaken gjøres ytterligere støyutredninger. Det må beregnes utvendig støynivå L5AF og LAeq,24h, etter anbefaling i vedlagt støyrapport.
- 8.5 Det skal opparbeides lokal støyskjerming innenfor BF1 og BF3 dersom det viser seg at det ikke oppnås tilstrekkelige støyverdier for de aktuelle boligene.

§ 9 Miljøbestemmelser

Det er en forutsetning at det kun benyttes rene naturlige masser til oppfyllingen. Dersom andre masser skal benyttes påkrevs det en eventuell tillatelse etter forurensningsloven, og dette må avklares med Statsforvalteren på forhånd. Før oppfyllingsarbeidet igangsettes, må det utarbeides en detaljplan for anleggsfasen bl.a. rettet mot forurensningsaspekter ved oppfyllingen, og da særlig med fokus på utslippene til grunn og vassdrag som anleggsarbeidene vil medføre. Gjennom planen skal miljøutfordringene ved arbeidene synliggjøres, og det skal gjøres en nærmere redegjørelse for nødvendige tiltak for å håndtere disse miljøutfordringene.

§ 10 Generelle bestemmelser

Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk. Omlegging av bestående anleggsdeler må avklares i god tid for utbygging.

§ 11 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Nedbør skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier i henhold til treleddsstrategien. Krav angitt i kommuneplanen og øvrig kommunale retningslinjer skal legges til grunn for overvannshåndtering ved søknad om tiltak.

Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt eller feltvis.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Før rammetillatelse

12.1.1 Før rammetillatelse kan gis innenfor planområdet, skal det foreligge en geoteknisk utredning, jfr. § 7.

Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge en separat geoteknisk prosjektering for den enkelte tomt, som blant annet beskriver:

- internstabilitet
- bæreevne
- setninger

12.1.2 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering.

12.2 Før igangsettingstillatelse (IG)

12.2.1 Kabelstrek i hensynssone H370 skal legges i grunnen før det kan gis byggetillatelse for felt BF1, BF3 og BF8. Kabelgrøften skal legges i Grønnstruktur BG1 og BG3.

12.2.2 Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.

12.2.3 Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent.

12.2.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger må det gjennomføres støyberegninger for planlagte boliger innenfor planområdet.

12.2.5 Ved søknad om tiltak, skal søknaden vise midlertidig vendehammer for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, dersom kjørevei KV2 og K2 ikke er bygget ut i sin helhet. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før midlertidig vendehammer er etablert.

12.2.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor BF1 og BF3 skal bekkeåpning innenfor hensynssone H320 være gjennomført.

12.3 Før brukstillatelse (også midlertidig)

12.3.1 Gang- og sykkelvei GS3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

12.3.2 Gang- og sykkelvei GS2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF1 og BF2.

12.3.3 Gang- og sykkelvei GS4-GS5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF3-4 og BF8-10.

12.3.4 Fortau FO5-6 og kjørevei KV5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF1-2.

- 12.3.5 Fortau FO6-FO7 og kjørevei KV2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF3-4 og BF7-10.
- 12.3.6 Grønnstruktur BG1 og BG3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF3-4 og BF7-8, eventuelt senest påfølgende vekstsesong.
- 12.3.7 Grønnstruktur BG2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF1-2, eventuelt senest påfølgende vekstsesong.
- 12.3.8 Grønnstruktur BG4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF9-10, eventuelt senest påfølgende vekstsesong.
- 12.3.9 Friområde FRI1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF3-4 og BF7-8.
- 12.3.10 Friområde FRI2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF9-10.
- 12.3.11 Felles støytiltak innenfor o_BG2 og BF2 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse innenfor felt BF1 og BF2. Plassering av støytiltak framkommer av plankartet.
- 12.3.12 Felles støytiltak innenfor o_BG4 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse innenfor felt BF8 og BF10. Nødvendig terrengarbeiding til støytiltak i o_BG4 tillates innenfor BF10. Plassering av støytiltak framkommer av plankartet.
- 12.3.13 Renovasjon RA1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF3-4, BF7-8.
- 12.3.14 Renovasjon RA2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF1-2.
- 12.3.15 Renovasjon RA3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF7-10.
- 12.3.16 Renovasjon RA4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF9-10.

12.4 Før ferdigattest

- 12.4.1 Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.