



FET KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

NYE BOLIGER PÅ BALNES

(GNR/BNR 13/39 M.FL.)

PLANID: 0227-0104R1802

Reguleringskart er datert 29.03.19
Reguleringsbestemmelser er datert 29.03.19

Plan med bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret
Sak X/19: dato

1. HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for nye boliger på Balnes.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

	SOSI-kode
- Boligbebyggelse frittliggende (BFS)	1111
- Boligbebyggelse konsentrert (BKS)	1112
- Boligbebyggelse blokk (BBB)	1113
- Felles renovasjonsanlegg (f_BRE)	1550
- Felles og offentlig lekeplass (f_BLK og o_BLK)	1610

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

	SOSI-kode
- Offentlig vei (Langholen)	2010
- Felles kjørevei/avkjørsel (f_SKV)	2011
- Offentlig fortau (o_SF)	2012
- Felles kjørbare gangvei (f_SGG)	2016
- Annen veigrunn – tekniske anlegg	2018
- Felles parkering (f_SPA)	2080

GRØNNSTRUKTUR

	SOSI-kode
- Grønnstruktur (f_G)	3001
- Offentlig turdrag (o_GTD)	3030
- Vegetasjonsskjerm (f_GV)	3060

HENSYNSSONER

- Sikringszone, frisikt (H140)

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utforming

Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område, med god estetisk utforming. Det skal benyttes kvalitetsrike og varige materialer i bebyggelsen og uteområder. Eksponerte støttemurer skal bygges i naturstein. Det skal legges vekt på god terrengtilslutning rundt bebyggelse, avfallshåndtering og adkomstløsninger.

3.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Løsning for overvannshåndtering skal fremgå senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

3.3 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for ny bebyggelse i planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Det tillates etablering av bolig i gul støysone dersom alle boenheter har tilgang til en fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone og tilgang til egnet uteplass med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Det tillates etablering av bolig i felt BBB i delvis i rød støysone. Støynivå ≤ 70 dB ved fasade tillates dersom boenhetene har tilgang til en stille side. Minst 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB utenfor ett åpningsbart vindu.
- Alle boenheter skal ha tilgang til minst 50 m² uteoppholdsareal der grenseverdi for støy gitt i T-1442/2016 er tilfredsstillt. Støyfrie privat og/eller felles utearealer kan medregnes.

Støyrapport, datert Norconsult 08.04.19, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

3.4 Krav om dokumentasjon

Sammen med rammesøknad skal det foreligge utomhusplan for tomten som skal bebygges. Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygg
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Interne gangveier og stier
- Avkjørsler fra offentlig vei, interne adkomstveier, og biloppstillingsplasser på mark
- Beplantning
- Fallsikring/gjerder
- Koter og terrengbearbeiding inkl. støttemurer
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering og støy, jf. § 3.2 og § 3.3

3.5 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

Krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer må ivaretas. Som hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

3.6 Grunnforhold

Ved rammesøknad skal det redegjøres for fundamentering i grunnen. Geoteknisk rapport, datert Norconsult AS 12.03.19, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

- 3.7 Miljøtiltak
Bygningstiltak og utomhusområder skal planlegges med tanke på god klimatilpasning. Bruk av trematerialer og miljøvennlige materialer skal prioriteres.
- 3.8 Renovasjon
Det skal opparbeides nedgravde løsninger for avfallshåndtering innenfor arealer avsatt til renovasjonsanlegg (f_BRE). Dette skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.4. Renovasjonsløsning skal godkjennes av ROAF før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.
- 3.9 Trafikksikkerhet
Det skal tilrettelegges for funksjonelle og trafikksikre løsninger innenfor planområdet.
- 3.10 Nettstasjon
Nettstasjon tillates oppført innenfor byggeformål, utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 m fra eiendomsgrense og kommer i tillegg til tillatt grad av utnyttning. Nettstasjon skal ha god estetisk utforming og en 5 meters sikringssone.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

- 4.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser og med maksimal grad av utnyttning og høyder som vist på plankartet. Terrengbearbeidinger, støttemurer, terrengtrapper, lekeapparater, mindre boder, overbygginger over inngang/sykkelparkering o.l. kan tillates etablert utenfor byggegrenser.

Det skal opparbeides attraktive leke- og uteoppholdsarealer med gode solforhold, plassert godt adskilt fra trafikk- og parkeringsareal og skjermet fra støy og vind.

Det settes krav om visuell oppdeling og variasjon i bebyggelsen, samt oppbrytning av store volumer og lange fasader. Eksempelvis ved variasjon i materialbruk, brudd og sprang i fasader, høydevariasjon, og lignende.

- 4.2 Boligbebyggelse frittliggende (BFS)
Området omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse der eksisterende bruk skal videreføres. Ved nybygging settes grad av utnyttning til maks 20%-BYA og det settes krav om tilpasning til eksisterende bebyggelse. Maksimal høyde settes til henholdsvis gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for enebolig eller 1,5 p-plass per boenhet ved tomannsbolig. Garasje skal være i en etasje og med maks mønehøyde 4,5 meter over garasjegulv.

- 4.3 Boligbebyggelse konsentrert (BKS1 og BKS2)
Området skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Alternativt tillates etablering av kjedehus innenfor felt BKS2.

Bebyggelsen i BKS1 kan oppføres i 3 etasjer med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart. Toppetasjens areal skal utgjøre maks $\frac{3}{4}$ av underliggende etasje. Bebyggelsen skal følge det naturlige terrengfallet.

Bebyggelsen i BKS2 kan oppføres i 2 etasjer med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart.

- 4.4 Boligbebyggelse blokk (BBB)
Området skal benyttes til lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer med maks byggehøyde iht. angitt kote på plankart. Angitt høydeintervall gir rom for oppbrytning og variasjon i takform.

Tekniske installasjoner skal fortrinnsvis plasseres innenfor bebyggelsen. Eventuelle oppbygg skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utformes slik at de er underordnet fasadeuttrykket og tillates ikke over angitt kotehøyde.

- 4.5 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal, MUA, for felt BFS skal være 300 m² for eneboliger og 200 m² per boenhet ved tomannsbolig.

Minste uteoppholdsareal, MUA, for felt BKS1, BKS2 og BBB skal være 50 m² per boenhet. For beregning av MUA kan egnet privat og felles uteoppholdsareal på mark, takterrasse/balkong og del av f_BKL1 og f_BKL2 medregnes.

- 4.6 Felles uteoppholdsareal/lek (f_BKL1, f_BKL2)
Innenfor felt f_BKL1 og f_BKL2 skal det legges til rette for områder for lek og uteopphold på mark som skal være felles for BKS1, BKS2 og BBB. Områdene skal beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker) og lekeutstyr. Felles drivhus, hagebod eller lignende på inntil 50 m² som ikke er beregnet for varig opphold tillates opparbeidet i forbindelse med f_BKL1 og utenfor regulerte byggegrenser. Lekeområder skal være universelt utformet og skal sikres mot bilvei og eventuelle høydesprang. Utforming av området skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.4.

- 4.7 Offentlig områdelekeplass (o_BKL)
Eksisterende leke/ballplass (o_BLK) skal fungere som områdelekeplass og forutsettes oppgradert ved oppføring av ny boligbebyggelse innenfor felt BBB, BKS1 og BKS2.

5. SAMFERDSELSANLEGG (§12-5 nr. 2)

- 5.1 Offentlig vei (o_SV)
Offentlig vei o_SV er eksisterende kommunal vei «Langholen».
- 5.2 Felles kjørevei/avkjørsel (f_SKV1-2)
Felles kjørevei/avkjørsel f_SKV1 og f_SKV2 er felles for BKS1, BKS2 og BBB.
- 5.3 Offentlig fortau (o_SF1-3)
o_SF1, o_SF2 og o_SF3 er del av eksisterende offentlige fortauer som forbinder planområdet med tilliggende boligområde og videre mot nærliggende målpunkter som barneskole og tettstedet Fetsund.
- 5.4 Felles kjørbær gangvei (f_SGG)
f_SGG er en intern kjørbær gangvei som skal være felles for BKS1, BKS2 og BBB. Gangveien kan unntaksvis brukes som kjøreadkomst ved flytting, for varelevering, for renovasjonskjøretøy, ved brannutrykning o.l.
- 5.5 Felles parkering (f_SPA1 og f_SPA2)
f_SPA1 og f_SPA2 skal være felles for BKS1, BKS2 og BBB. Felt f_SPA1 har innkjøring fra felles avkjørsel f_SKV1 og tillates opparbeidet som parkering på mark eller som carport-løsning. Parkering i felt f_SPA2 tillates oppført som et åpent anlegg i 2 plan, nedre plan har avkjøring fra f_SKV2 og øvre plan fra o_SV.

For rekkehus skal det avsettes 1,5 p-plass per boenhet.

For leiligheter skal det avsettes maksimum 1 p-plass for boenheter opp til 60 m² BRA og maksimum 1,5 p-plass for boenheter større enn 60 m² BRA (avrundes til nærmeste hele tall). Minimum 5% av p-plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser per boenhet, fortrinnsvis på bakkeplan og overdekket.

6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

- 6.1 Felles grønnstruktur (f_G)
Grønnstruktur f_G skal være felles for planområdet og skal ivaretas som et visuelt grønt areal der eksisterende vegetasjon skal bevares.
- 6.2 Offentlig turdrag (o_GTD)
Innenfor området kan det etableres en offentlig sti/grønn forbindelse for myke trafikanter til lekeplass o_BLK.
- 6.3 Vegetasjonsskjerm (f_GV)
Skjermende beplanting/hekk skal etableres innenfor felt f_GV for eksisterende nabobebyggelse.

7. HENSYNSSONER (§ 12-6)

- 7.1 Frisikt (H140)
Innenfor regulert frisiktzone skal det ikke plasseres sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers banenivå. Enkeltstående trær og stolper kan tillates.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 nr. 10)

- 8.1 Før utbygging av tekniske anlegg kan igangsettes i planområdet, skal byggeplaner for tilkobling til vei- og VA-anlegg være godkjent av kommunen.

Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge utomhusplan som blant annet viser adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsutttak, snuhammer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Dette gjelder også ved etappevis utbygging. Tilstrekkelig tilgang på sløkkevannsmengde må dokumenteres, se også § 3.5.

- 8.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal det være utarbeidet følgende dokumentasjon:
- Plan for fysiske tiltak for ivaretagelse av støykrav, jf. §§ 3.2 og 3.3
 - Plan for overvannshåndtering, jf. § 3.2
 - Plan for opparbeidelse av uteoppholdsområder, jf. utomhusplan § 3.4
- 8.3 Før brukstillatelse kan gis skal:
- Eventuelle nødvendige støytiltak være fullført, jf. § 3.3
 - Eksisterende lekeplass o_BLK være oppgradert med installasjoner som oppfordrer til lek og uteopphold. Det forutsettes etablering av fast stativ for sykkelparkering.
 - Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan og til tekniske byggeplaner. Dersom tiltaket ferdigstilles på vinterstid skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest 1. juli påfølgende sommer.