



NES  
KOMMUNE

NES KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser

# Detaljregulering for Øvre Drognes gård, gnr. 169 bnr.6

PLAN-ID: 905

Reguleringsplankart er datert: 18.12.2023, rev. 12.03.2024  
Reguleringsbestemmelser er datert: 18.12.2023, rev. 12.03.2024 og 13.11.2024  
Planbeskrivelse er datert: 18.12.2023, rev. 12.03.2024 og 02.10.2024

Oppstartsmøte	10.05.2022
1.gangsbehandling i formannskapet	12.03.2024
Offentlig ettersyn	08.05.2024 – 26.06.2024
2. gangs behandling i formannskapet	05.11.2024
Vedtak i kommunestyret	12.11.2024

---

Ordfører



## 1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse på deler av eiendommen 169/6 Øvre Drognes gård i Årnes. Det legges til rette for 2 lavblokker og en eneboligtomt med tilhørende trafikk-, leke- og uteoppholdsarealer.

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF (1111)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass, LEK (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, KV (2011)
- Gang- og sykkelveg, GS (2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, AVT (2018)
- Parkering P (2080)

Hensynssoner (PBL. § 12-6)

- Sikringssone frisikt, H140
- Bevaring kulturmiljø, H570

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Byggesøknad

I følge med byggesøknad skal det legges ved tegninger, situasjonsplan og annen dokumentasjon som fyller kravene gitt i SAK10 §5-4.

Utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 for hele det enkelte delområde skal følge søknad om tiltak. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor det enkelte delområde. Utomhusplanen skal også inkludere uteoppholdsareal på tak.

Utomhusplanen skal inneholde følgende der det er relevant:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, og materialvalg.
- Eventuelt areal avsatt til nettstasjon(er)
- Adkomst til bebyggelse, internt vegnett med snuplasser og gangsoner
- Adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- Beplantning og vegetasjon med plassering
- Terrengforhold som viser eksisterende koter og ferdig planert terreng.
- Bil- og sykkelparkering.
- Snølagringsareal
- Lekeplasser og grøntareal.
- Overvannshåndtering, vises med detaljering som grøfter, fordrøyning, sluk, dreneringslinjer (piler) osv.
- Utforming av uteområdet med høydeangivelser; herunder terrengplanering, skjæring og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte
- Gjerder/ skjermvegger

I byggesøknaden skal det leveres en estetisk og funksjonell beskrivelse av tiltaket inkl. materialvalg, farger, møblering av utearealene mv. Universell utforming og sol- og skyggevirksomheter av tiltaket dokumenteres. Ved søknad om tiltak skal det medfølge fasadeoppriss og snitt av bygg sammen med nærliggende eksisterende bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen.

VA-anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm for Nes kommune. Veger og veglys skal utformes iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm.

## **2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

### **2.1.1 Universell utforming**

Bygninger og anlegg skal utformes og organiseres på en slik måte at krav til tilgjengelighet og orienterbarhet ivaretas.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse, felles uteoppholdsareal, lekearealer, renovasjonsløsninger og trafikkarealer.

Alle nye boenheter over 50m<sup>2</sup> skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet. 50% av boliger under 50m<sup>2</sup> skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet når det oppføres flere enn en boenhet.

### **2.1.2 Uteoppholdsareal og nærlekeplasser**

Felles leke- og utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utformingen skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

### **2.1.3 Estetisk utforming**

Bebyggelse og anlegg skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en positiv stedsutvikling. Eksisterende tun på Øvre Drognes gård skal ivaretas, og ny bebyggelse på tunet skal opprettholde den romdannende funksjonen som låven har hatt på tunet, og ha referanser til låvearkitekturen med utgangspunkt i eksisterende låve. Organisering og plassering av bebyggelsen, makroform, materialbruk, detaljer og farger er viktige formingskriterier som skal vektlegges.

### **2.1.4 Terrengbehandling**

Alle terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Alle skråninger skal ha maksimal helling 1:3. Skråninger skal opparbeides, tilsås og/eller beplantes på en tiltalende måte. Maksimal høyde på terrengfyllinger er 1 meter. Maksimal høyde på synlige støttemurer er 1 meter. Støttemurer skal utføres i naturstein el. Tiltak ved nedkjøring til parkeringskjeller kan tillates med større høyde for støttemur.

### **2.1.5 Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt, på den enkeltes tomt. Det skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøynings gjennom etablering av grøntarealer, fordrøyningsbasseng e.l.

Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres hvordan overvann skal håndteres slik at det ikke medfører økt fare for flom eller forurensning. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn.

### **2.1 6 Masseforvaltning**

Det skal legges opp til størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser i henhold til veileder for masseforvaltning i Viken. I forbindelse med byggesøknad/rammesøknad skal det utarbeides en plan for massehåndtering som bl.a. beskriver hvordan matjord i planområdet skal nyttes.

### **2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

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. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunen v/Kulturminneavdelingen, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### **2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet.

Følgende kan oppføres utenfor byggegrense:

- Gjerder, forstøtningsmurer, overflateparkering, manøvreringsareal og nedkjøring til parkeringskjelleren.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, men ikke på lekeplass eller innenfor hensynsone H570. det er 5m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjon kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

### **2.4. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

For både utendørs og innendørs støynivå gjelder Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021 eller senere). Ny boligbebyggelse må forholde seg til støynivåene gitt i tabell 2. Anleggsvirksomhet må forholde seg til tabell 4. Hensynet til støy skal ivaretas gjennom utbyggingsperioden.

Det må utarbeides en trafiksikkerhetsplan for utbyggingsperioden. Denne skal vise hvordan sikkerhet for gående og syklende skal hensyntas i anleggsfasen.

### **2.5. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)**

Området omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme i henhold til «Temakart fjernvarmeanlegg og konsesjonsområde for fjernvarme» i Årnes.

## **3. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

### **3.1 Før rammetillatelse (felt BB)**

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge:

- Rammeplan for vann-, avløp og overvann iht. kommunens VA-norm
- Dokumentasjon på at atkomst og vannforsyning for brannvesenet er ivarettatt.

### **3.2 Før igangsettelsestillatelse (felt BB)**

Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge:

- Tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann. Planene skal godkjennes av kommunen.
- Trafiksikkerhetsplan som viser hvordan sikkerhet for gående og syklende i anleggsfasen skal hensyntas. Trafiksikkerhetsplanen skal også vise hvordan transport av overskuddsmasser skal foregå innenfor området.
- Skal matjord skal være håndtert iht. matjordplan, jf. §2.1.6.

### 3.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

Før ny boligbebyggelse innenfor BB kan tas i bruk, skal følgende tiltak være ferdigstilt:

- Breddeutvidelse av Gjerderudvegen fra planområdet til Hagaskogvegen iht. trafikkanalyse utarbeidet av EM-Prosjekt datert 23.04.2023. Strekningen skal utbedres til 4 meter kjørebanebredde og 0,5 meter skulder på hver side av vege, og breddeutvides 1 meter siste 10 meterne inn mot kryss med Hagaskogvegen i samsvar med kommunal vegnorm.
- Lekeplass LEK. Ved ferdigstilling av første bolig i vinterhalvåret kan det gis utsettelse for ferdigstilling til 1. juni påfølgende sommersesong.
- Vann-, avløp- og overvannanlegg.

## 4. Bestemmelser til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### a) Arealberegning

Parkeringsareal i parkeringskjeller medregnes ikke i BYA.

Biloppstillingsplasser på bakken medregnes i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

##### b) Uteoppholdsareal

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal (MUA), pr. enhet slik:

- Enebolig MUA=200 m<sup>2</sup>
- Sekundærleilighet MUA=50 m<sup>2</sup>
- Leiligheter MUA=30 m<sup>2</sup>

For leiligheter skal minimum 50 % av uteoppholdsareal inkludert f\_LEK være på bakken og felles for alle beboere. Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

For leiligheter tillates balkonger/altaner og takterrasser over 4,5 m<sup>2</sup> med en dybde over 1,5 meter medregnet med inntil 15 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 5 meter medregnes ikke. Minst 50% av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

##### c) Byggehøyder

Byggehøydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

##### d) Bil- og sykkelparkering

Krav til parkeringsdekning:

Kategori	Antall parkeringsplasser for bil	Beregningsgrunnlag
Eneboliger	2,0	Pr. boenhet
Leiligheter	1,2 - 2,0	Pr. boenhet
Sekundærleilighet	1	Pr. boenhet

Det skal minimum etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

- Ved etablering av flere enn 10 p-plasser skal minimum 5 % av parkeringsplassene for bil utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Alle parkeringsplassene for beboerne i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for ladepunkt for ladbare biler.
- Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak og 25% av plassene skal tilrettelegges med ladeanlegg for el-sykkel.

#### **4.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)**

##### **a) BF 1-2**

BF 1-2 omfatter eksisterende gårdsbebyggelse på Øvre Drognes gård. Våningshus og stabbur innen BF1 har verneverdi, og tiltak på denne bebyggelsen skal følge krav gitt i pkt. 5.2. Tiltak innen BF1-2 skal ta særlig hensyn til de verneverdige bygningene i tunet i utforming, material- og fargebruk.

Innenfor BF1 og BF2 tillates en maks utnyttelsesgrad på BYA=24% for hvert delfelt. BF1 og 2 skal ha adkomst fra Gjerderudvegen. Det tillates ikke oppføring av ytterligere boenheter innenfor feltene.

##### **b) BF3**

*Type bebyggelse:*

Innenfor BF3 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse - enebolig. Dersom det etableres sekundærleilighet, skal denne ha en maksimal størrelse på 60 m<sup>2</sup>.

*Grad av utnyttning*

Innenfor BF3 tillates en utnyttelsesgrad på BYA=24%

*Plassering*

Garasjer/carporter, boder og andre byggverk med BRA under 50 m<sup>2</sup>, kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

*Byggehøyder:*

- Bolig:
- Maks gesimshøyde: 5,5m
  - Maks mønehøyde: 7,0m
- Garasje:
- Maks gesimshøyde: 3,0m
  - Maks mønehøyde: 4,5m

*Takform:*

Bebyggelsen innen BF3 skal oppføres med saltak. Takvinkel og møneretning skal tilpasses nabobebyggelsen.

#### *Material- og fargebruk*

Bebyggelsen skal oppføres i tre, og taktekkingen skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate. Bebyggelsen skal bevisst forholde seg til den eksisterende bebyggelsen i Banklia med tanke på fargebruk og materialbruk.

#### *Adkomst:*

BF3 skal ha adkomst fra Gjerderudvegen via f\_KV2.

### **4.1.3 Blokkbebyggelse (BB)**

#### **a) Type bebyggelse**

Innenfor BB tillates det oppført blokkbebyggelse – lavblokk med maksimalt 20 leiligheter totalt.

#### **b) Grad av utnytting**

Innenfor BB tillates en utnyttelsesgrad på BYA=50%.

#### **c) Byggehøyder**

Bebyggelse innen BB tillates oppført med følgende høyder:

- Maks gesimshøyde: 7,5 m
- Maks mønehøyde: 12,0 m

#### **d) Organisering og utforming**

Ny bebyggelse mot tunet på Øvre Drognes gård skal plasseres slik at den underbygger tundannelsen på gården. Bebyggelsen skal utformes med referanser til låvearkitekturen, men det tillates en moderne fortolkning i fasadeuttrykket. Makroform, byggehøyder, takvinkel og materialbruk er viktige formingskriterier som skal legges til grunn for å sikre gode visuelle kvaliteter og tilpasning til eksisterende gårdsbebyggelse. Bebyggelsen skal oppføres med saltak og ha takvinkel og møneretning som relaterer til eksisterende låvebygg på Øvre Drognes gård.

#### **e) Material- og fargebruk**

Bebyggelsen skal oppføres med tre i fasadene, og taktekkingen skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

#### **f) Plassering**

Innen BB kan altaner tillates inntil 1,5 meter fra formålsgrense.

### **4.1.4 Renovasjon (RA)**

Det skal opparbeides felles renovasjonsløsning med nedgravde avfallsbrønner.

f\_RA er felles for BB og BF3.

### **4.1.5 Lekeplass / uteoppholdsareal**

Leke- og utearealer skal opparbeides parkmessig som en generasjonspark tilpasset bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Med belysning, sitteplasser og lekeapparater. Lekeplassen

skal møbleres med min. 3 ulike lekeapparater. Utformingen skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for aktivitet, sosialt samvær og rekreasjon.  
Det kan oppføres mindre bygg med maksimum byggehøyde 2,7 meter som fremmer områdets bruk til lek- og uteopphold. f\_LEK er felles for boligene innen BB.

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

### **4.2.1 Kjøreveg o\_KV1**

Tiltak på o\_KV1 skal utføres i henhold til felles kommunal vegnorm.

### **4.2.2 Kjøreveg f\_KV2**

f\_KV2 er felles atkomstveg for BB og BF3.

### **4.2.3 Parkering**

Innenfor parkeringsareal f\_P2 oppføres parkeringsanlegg for bebyggelse innen BB, HC-parkering og boder. f\_P2 er felles parkeringskjeller for BB med nedkjøringsadkomst fra f\_KV2.

f\_P2 er vist i reguleringsplankartet som vertikalnivå 1.

Gjesteparkering tillates på bakkeplan. (5 plasser regulert i eget område – f\_P1).

## **5. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **5.1 Frisikt (H140)**

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

### **5.2 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Hovedbygningen og stabbur på Øvre Drognes gård har verneverdi. De bevaringsverdige bygningene som er særskilt avmerket på plankartet tillates ikke revet eller vesentlige endret i eksteriør. Dersom disse bygningene blir totalskadet i brann tillates oppført tilsvarende bygninger. Ut over ordinært vedlikehold, er alle fasadeendringer, utskiftninger og reparasjoner søknadspliktig. Eksisterende gårdstun skal opprettholdes i form og funksjon.