



NES  
KOMMUNE

NES KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser

# Detaljregulering for «Hagaplassen», gnr.195 bnr.45 m.fl.

PLAN-ID: 023618043

Reguleringsplankart er datert: 25.04.2023  
Reguleringsbestemmelser er datert: 02.05.2023 rev 07.09.2023  
Planbeskrivelse er datert: 02.05.2023

Oppstartsmøte	03.09.2018
1.gangsbehandling i formannskapet	29.08.2023
Offentlig ettersyn	xx.xx.20xx
2. gangs behandling i formannskapet	xx.xx.20xx
Vedtak i kommunestyret	xx.xx.20xx

\_\_\_\_\_  
Ordfører

OFFENTLIG ETTERSYN/HØRING



## **§ 1 Generelt, reguleringsformål**

### **1.1 Planområde**

Det regulerte området vises med reguleringsgrense i plankartet.

### **1.2 Gyldighet**

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

### **1.3 Reguleringsformål**

Felt innenfor planområdet reguleres til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5 NR. 1**

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1 og BKS 2)
- Energianlegg (nettstasjon) (BE)
- Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
- Offentlig eller privat tjenesteytelse (BOP)
- Parkeringsplasser (f\_SPP)
- Kvartal- og nærlekeplass (f\_BLK 1 og 2)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 NR. 2**

- Kjøraveg (f\_SKV)
- Gang/Sykkelveg (o\_SGS og f\_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG og f\_SVG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_SVT)

#### **Grønnstruktur, PBL § 12-5 NR. 3**

- Tursti (f\_GT 1 og 2)
- Naturområde – grønnstruktur (f\_GN)

#### **Hensynsoner, PBL § 12-6**

- Sikringssone, frisikt (H140-1 og 2)
- Faresone, høyspentkabler (H370)
- Faresone, ras- og skredfare (H310)

### **1.4 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekningen det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

## § 2 Felles bestemmelser

### 2.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

I følge med byggesøknad skal det legges ved tegninger, situasjonsplan og annen dokumentasjon som fyller kravene gitt i SAK10 §5-4. Se også § 3.1 i disse planbestemmelsene.

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 blir bindende for opparbeidelse av utomhusarealet.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Eventuelt areal avsatt til nettstasjon(er)
- Adkomst til bebyggelse og internt vegnett med snuplasser
- Gangsoner adskilt fra kjøreveg
- Vegetasjon med plassering og artsvalg
- Flomveier
- Sol- og skyggeanalyse
- Terrengforhold som viser eksisterende koter og ferdig planert terreng.
- Parkeringsplasser og carporter/garasjer
- Sykkelparkeringsplasser
- Snølagringsareal
- Lekeplasser og grøntareal, herunder en plan for innhold og kvaliteter i lekeplasser
- Overvannshåndtering.
- Tilknytning til vei, atkomst til bebyggelsen, internt vegnett med snuplasser og parkeringsløsning.
- Utforming av uteområdet med høydeangivelser.
- Gjerder/skjermvegger, beplantning og vegetasjon.
- Universell utforming skal dokumenteres så langt det lar seg gjøre.
- Ved søknad om tiltak skal det medfølge fasadeoppriss og snitt av bygg sammen med nærliggende eksisterende bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200.

### 2.2 Tiltak mot støy

For både utendørs og innendørs støynivå gjelder Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021). 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 skal utarbeides en støyprognose for utbyggingsperioden.

### 2.3 Universell utforming

Planlegging og utbygging av uteområder skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle. Kravene til tilgjengelige boenheter er gitt i byggt teknisk forskrift TEK17.

### 2.4 Terrengbehandling

Fyllinger/skjæringer og støttemurer tillates ikke.

## **2.5 Sykkelparkering**

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet, minimum 2 per boenhet hvor minst 1 skal være under tak med mulighet for lås og lading av el-sykkel. Sykkelparkering kan ikke etableres i boligens utebod.

## **2.6 Ravinedal**

Ravinedalen som omkranser planområdet skal ikke brukes til anleggsvirksomhet eller stabiliseringstiltak. Det gis unntak for tiltak nevnt i VAO-rapport datert 26.04.2023.

## **§ 3 Rekkefølgebestemmelser**

### **3.1 Stabilitetsvurderinger**

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en stabilitetsvurdering utført av fagkyndige med geoteknisk sentralgodkjenning før det gis tillatelse til bygg i feltene BKS 1 og BKS 2. Denne skal fylle kravene satt i gjeldende retningslinjer fra NVE og TEK17 §7-3.

### **3.2 Opparbeiding av tekniske anlegg**

Før det gis rammetillatelse for tiltak innen planområdet skal teknisk plan være godkjent av kommunen.

Igangsettingstillatelse til boliger kan ikke gis før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert. Dette gjelder anlegg for elektrisitet, renovasjon, veganlegg, trekkerør for fiber, veglys, vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg (spillvann). Teknisk infrastruktur kan utbygges etappevis hvis området utvikles i flere byggetrinn.

Sluk, fordrøyningsmagasin, overvannsledninger, flomveier og øvrig VA-anlegg skal være opparbeidet i henhold til kommunal VA-norm, datert 11.12.2019, og VAO-rapport for Hagaplassen, utarbeidet av VA-Consult og datert 26.04.2023, og være godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

Dimensjoner/dybder og plassering av mottaksgrop skal være dokumentert godkjent av fagkyndige med geoteknisk sentralgodkjenning før det kan gis igangsettingstillatelse for overvanns-anlegget.

### **3.3 Opparbeiding av leke- og uteoppholdsarealer**

Felles lekeplass med apparater, grøntområder og uteoppholdsarealer til de gitte feltene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelsen i feltet. Dette inkluderer fysisk grensemarkering mellom plangrense og BKS 2 som gitt i §4.5. Dersom brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

### **3.4 Adkomst**

Kjøreveg f\_SKV skal være ferdig opparbeidet ihht. §10.2 før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS 1 og BKS 2.

Kjørbar gangveg f\_SGS skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS 1 og BKS 2.

### 3.5 Parkering

Parkeringsplassen f\_SPP skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS 1 og BKS 2.

### 3.6 Høyspentledning

Det skal foreligge godkjent dispensasjonssøknad fra netteier før det gis tillatelse til å starte anleggsarbeid i faresone H370-Høyspenningsanlegg.

### 3.7 Sikring i anleggsperioden

Det skal utarbeides riggplan for utbyggingsområdet. Det skal under utbyggingen av feltet etableres et sikringsgjerd rundt byggeplassene. Denne skal dekkes med duk inn mot samfunnshuset for å hindre støv og steinsprut. Dette er for å sikre drift av samfunnshuset og barnehagen i anleggsperioden. Sikringsgjerdet skal ha minst to åpninger, sikret med f.eks. plexiglass, for å gi barna i barnehagen utsikt til anleggsområdet.

Det skal gjøres tiltak for å sikre at forurenset overvann ikke renner ned i evja i anleggsperioden

Sikringstiltakene skal være dokumentert og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet.

## § 4 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse

### 4.1 Bebyggelse

I felt BKS 1 og BKS 2 kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsboliger og rekkehus.

Det kan etableres totalt maksimalt 25 boenheter i feltene BKS 1 og BKS 2. Disse skal fordeles med følgende størrelser:

Bruksareal (BRA) per boenhet	Antall boenheter
40-50m <sup>2</sup>	Maks 4
50-70m <sup>2</sup>	Maks 4
70-100m <sup>2</sup>	Minimum 6
>100m <sup>2</sup>	Minimum 11

### 4.2 Utnyttelsesgrad

Det er i felt BKS 1 satt en maksimal utnyttelse på BYA=30%. I felt BKS 2 er maksimal utnyttelse satt til BYA=35%. Parkeringsareal skal ikke tas med da dette er løst i felt f\_SPP.

### 4.3 Utforming og byggehøyder

I felt BKS 1 og BKS 2 er høyeste gesimshøyde satt til 8m over gjennomsnittlig planert terreng og høyeste mønehøyde satt til 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er ikke lagt begrensninger på takform. Boligene skal etableres med variasjon i fasade ved trapping, fargebruk og materialvalg. Det skal være sprang i fasade.

#### **4.4 Uteoppholdsareal**

Hver boenhet skal ha tilgang til minst 50m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på bakkeplan, som kan nås uten å krysse annet uteoppholdsareal.

#### **4.5 Grensemarkering**

Det skal opprettes gjerde mellom feltet BKS 2 og plangrensen i øst. Dette skal fungere som grenseskille mellom boligformålet og beitemark.

### **§ 5 Offentlig eller privat tjenesteyter**

Feltet BOP tillater videre drift av samfunnshus og barnehage. Feltet inkluderer eksisterende parkeringsareal. Parkeringsarealet er i sambruk mellom samfunnshuset og barnehagen.

Innenfor formålet skal det opprettes minst 1 parkeringsplass per 3. barnehageplass, samt minst 3 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA av samfunnshuset.

Det er i felt BOP satt en maksimal utnyttelse på %BYA=40. Maksimal tillat mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng, maksimal tillat gesimshøyde er 8m over gjennomsnittlig planert terreng.

Ved nybygg innenfor området må det gjennomføres en geoteknisk vurdering.

### **§ 6 Parkeringsareal**

Felt f\_SPP skal fungere som parkeringsareal for feltene BKS 1 og BKS 2. Hver boenhet skal ha tilgang til minst 1 parkeringsplass under tak (garasje eller carport). Hver 1 – 2 roms boenhet skal ha maks 1,5 parkeringsplass. Hver 3 – 5 roms boenhet skal ha maks 2 parkeringsplasser. 5% av plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det tillates å bygge inntil formålsgrensen mellom f\_SPP og BKS 2, gitt at frisikt opprettholdes.

### **§ 7 Renovasjonsanlegg**

Innenfor feltet f\_BRE skal det etableres renovasjonsanlegg for feltene BKS 1 og BKS 2. Dette skal bestå av delvis nedgravde containere (avfallsbrønner). Disse skal oppføres i henhold til gjeldende retningslinjer fra renovasjonsleverandør.

### **§ 8 Lekeplasser**

Alle lekeplasser skal etableres i henhold til forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

#### **8.1 Universell utforming**

Lekeplassene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Minst 1/3 av lekeapparatene skal være utformet med hensyn til barn med bevegelsesvansker. Apparat og kanter skal ha kontrastfarger for å hjelpe synshemmede.

## 8.2 Kvartalslekeplass

F\_BLK 1 skal være felles kvartalslekeplass og sosial samlingsplass, og skal være tilgjengelig for beboere, naboer, turgåere og barnehagen i felt BOP. Plass og utstyr skal tilpasses barn i alderen 6-12 år. Lekeplassen skal ha minimum 8 ulike typer lekeapparater, herunder 2 større lekeapparater med flere funksjoner. 2 apparater kan erstattes med landskapselementer for å tilrettelegge for frilek.

Det skal opprettes benker og en felles bål plass, denne kan opprettes med tak (Gapahuk).

Feltet skal i størst mulig grad beholde naturlig vegetasjon for å ivareta sin friluftskvalitet. Opparbeidede lekeapparater bør legges nord i feltet for å minimere påvirkningen på feltets karakter. Støtdempende materialer skal være naturlige, det tillates ikke gummimatter eller andre syntetiske matter.

## 8.3 Nærlekeplass

F\_BLK 2 skal være felles nærlekeplass for feltene BKS 1 og BKS 2. Lekeplassen skal innredes med en sandkasse på minimum 10 m<sup>2</sup> og minst 3 ulike lekeapparater. Lekeapparatene skal være beregnet på barn mellom 1-6 år og skal ha fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m per lekeapparat. I tillegg skal det installeres benk og bord. Lekeplassen skal inngjerdes.

# § 9 Samferdsel og tekniske anlegg

## 9.1 Nettstasjon

Nettstasjon skal etableres i feltet BE og skal betjene hele planområdet og nærliggende bebyggelse. Denne skal etableres i samarbeid med netteier.

## 9.2 Kjøreveg

Adkomstvegen f\_SKV er felles for boligene i, og tilliggende naboer til, planområdet, og skal betjene disse. Det skal opparbeides adkomstveg i klasse B-Boligveg som gitt i Nes Kommunes vegnormer i dette arealformålet. Det tillates å legge rør og ledninger under kjørevegen. Byggegrense fra senterlinje er satt til 10m.

Det skal opprettes en vendehammer, dimensjonert for lastebil i henhold til Nes kommunes vegnormer, ved arealet satt av til renovasjon. Det tillates ikke avkjørsler fra denne og den skal skiltes med parkering forbudt. Skiltplan skal utarbeides etter Statens Vegvesens håndbøker og skal godkjennes av skiltmyndighet.

## 9.3 Kjørbar Gangveg

Intern gangveg f\_SGS skal være felles for feltene BKS 1 og BKS 2 og være adkomst til f\_BLK 1. Denne skal opprettes med 3,5m bredde + 2x 0,25m skulder for å gjøre det mulig å kjøre på den ved behov. Ordinær motortrafikk skal hindres ved å etablere en sperring ved overgangen mellom f\_SGS og f\_SKV (bom e.l.). Byggegrense fra senterlinje er satt til 7m.

## 9.4 Annen veggrunn

Areal satt av til annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) kan benyttes til rør, ledninger, skilting, snøopplag, veglys, grøfter og annen overvannshåndtering. Arealet skal ryddes for vegetasjon.



Areal satt av til annen veggrunn – grøntareal (SVG) kan benyttes til rør, ledninger, veglys, snøopplag, grøfter og overvannshåndtering ved behov. Naturlig vegetasjon skal beholdes så langt det ikke hindrer vegens funksjon og frisikt. Det tillates å legge avkjørsler i arealformålet.

Ansvar for annen veggrunn tilfaller de som er ansvarlige for tilknyttet veg.

## **9.5 Offentlig gang- og sykkelveg**

Offentlig gang- og sykkelveg o\_SGS er med i planen for å sikre frisikt til avkjørsel til fylkesveg 175 fra f\_SKV. Andre gjeldende bestemmelser er gitt i reguleringsplan 023612052 «Gang- og sykkelveg FV175 fra Haga stasjon til Munkerudteiet»

## **§ 10 Grøntarealer**

### **10.1 Turveg**

Turvegen f\_GT 1 skal beholdes som felles, kjørbart turveg. Den skal opprettholde tilgang for vedlikehold og turgåere til Munkerudevja og pumpehuset som ligger ved enden av vegen.

Turvegen f\_GT 2 skal etableres som snarveg mellom boligfeltene i BKS 1 og 2, lekeplassen til barnehagen og turvegen f\_GT 1. Turvegen er felles for beboerne i BKS 1 og 2.

### **10.2 Naturområde**

Feltet avsatt som f\_GN skal opprettholdes med eksisterende vegetasjon og skal fungere som natur/friområde. Det tillates ikke inngrep eller tiltak i dette arealet utenom de som er nødvendige for vedlikehold.

## **§ 11 Hensynssoner**

### **11.1 Frisikt, H140, sikringsone**

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Vegeier kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

### **11.2 Høyspenningsanlegg, H370, faresone**

Faresonen til høyspentkablene, H370, måles fra 10,5 m til senter trasé for 66 kV ledning og nærliggende 22 kV ledning utløser faresone med avstand 7,5 m til senter trasé.

Det tillates ikke å etablere lyktestolper under ledninger eller innen 3 m til hver side for ledninger.

Ved etablering/utbedring av veg i faresonen, må høyde til ledningene tas hensyn til i anleggsperioden, i henhold til gjeldende forskrifter. Ethvert anleggsarbeid i faresonen må godkjennes på forhånd av netteier, se §3.6.



### **11.3 Ras- og skredfare, H310, faresone**

H310 er basert på stabilitetsvurdering gjort av Romerike Geoteknikk AS datert 25.08.21 og er en estimert grense for hvor terrenglast bør være under 30kPa. All bygg- og anleggsvirksomhet som foregår i og ved faresonen skal ha en geoteknisk vurdering, utført av firma med geoteknisk sentralgodkjenning, med fokus på stabilitet og setningsegenskaper. Gitt at geotekniske anbefalinger og tiltak følges, tillates det bygging i denne sonen. Se §3.1 for felt BKS 1 og 2.

Leite og Howden Arkitekt og Ingeniørkontor AS

02.05.2023 Ålesund

OFFENTLIG ETTERSYN/HØRING

