



Nesbyen kommune

Vedtatt dato: 09.03.2023

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Briskebyen 2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 01202108

Saksnummer: 2021/1473

Vedtatt i kommunestyret 09.03.2023 sak 13/2023. Kunngjøringsdato 18.04.2023.

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen for Briskebyen 2 legger til rette for eneboliger og rekkehus/mindre leilighetsbygg innenfor området B4 i gjeldene kommunedelplan for Nesbyen.

Planområdet utgjør et areal på ca. 40 daa.

2. Reguleringsformål

Planområde består av følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende
 - Boligbebyggelse – blokk (B1-B3)
 - Lekeplass (f_BLK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)
 - Veg
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn – grøntareal
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)
 - Turveg (TV)
 - Friområde (GF)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Krav vedrørende infrastruktur
- Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)
 - Bestemmelsesområde, Utforming/Anlegg- og riggområde

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

3.2 Ubebygde areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest første vekstsesong etter at bygninger er ferdig bygd. Ved tilsåing/beplantning skal stedeførelse og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

3.3 Strøm/vann/avløp/overvann.

Alle typer kabler skal legges i bakken. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg. Overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

3.4 Anleggstrafikk.

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

3.5 Universell utforming

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig. Dette styres av TEK17 i forbindelse med byggesøknad.

3.6 Håndtering av bygningsavfall

Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggesøknad.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg, biloppstillingsplasser og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal også foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.

For tomtene 10-13 og B1-B3 er det krav om forhåndskonferanse med kommunen før innsending av søknad.

Bygningers plassering.

Byggegrense er vist på plankartet. Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Møneretning på byggets hovedform ved skråtaksløsning skal ligge langs terrengkotene. 90 graders vinkel på hovedretningen kan tillates der dette er hensiktsmessig. Garasje/uthus skal ha samme møneretning eller stå vinkelrett på hovedhus.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

Bygningers utforming.

Bebyggelsen skal ha et moderne preg, og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene når det gjelder volum, høyde, takform, takvinkel, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting.

Garasje/uthus skal harmonere med hovedhuset med hensyn til form, materialbruk og farge, og være klart underordnet hovedhus.

Alle bygg skal males eller beises i mørk-/ naturtilpasset farge. Det er ikke tillatt med hvite kontraster utover vinduskarm og -ramme. Tak skal dekkes med mørke ikke reflekterende materiale.

Materialbruk i eksteriøret skal i hovedsak være av tre. Tegl, mur og eventuelt andre materialer kan også godkjennes dersom de er tilpasset omgivelsene.

Det er tillatt med saltak, pulttak og flate tak. Bortsett for flate tak, skal takvinkel være mellom 22- 40 grader.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak. Det må brukes svarte solpanel, ikke panel som gir en blåaktig farge. Hvis rammer for innfesting vises, skal disse være mørke (svarte) og matte.

Parkering

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplasser pr leilighet
- Hybler: 1 parkeringsplass pr hybel

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m² pr. plass. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved parkering innomhus, oppføring av garasjeanlegg og carport, eller om parkering skjer på terreng uten overbygging. Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnytting.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (T1-13)

I områdene skal det bygges eneboliger. På tomtene 10-13 kan det bygges tomannsboliger. %BYA = 25%, maks mønehøyde for saltak er 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks gesimshøyde for flate tak er 6,3 meter, og for pulttak 7,0 meter. Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 5,5 meter.

Boliger som ligger i brattere terreng enn 1:4 skal bygges med sokkel. Der det bygges eneboliger er det tillatt med en utleiedel/sekundærleilighet. Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.

Det skal settes av min. 150 m² egnet uteoppholdsareal pr enhet. For hybler er arealkravet 50 m² pr. enhet.

4.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-B3)

Område for flermannsboliger, %BYA = 30% pr tomt, maks mønehøyde for saltak er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks gesimshøyde for flate tak er 7,3 meter, og for pulttak 8,0 meter. Det kan bygges inntil 6 enheter innenfor hver tomt.

Det skal settes av min. 25 m² egnet uteoppholdsareal pr enhet.

For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30% av uteoppholdsarealet dekkes ved terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomten bygget ligger.

4.1.4 Lekeplass

BLK er felles lekeplass for boligenhetene innenfor planområdet. Lekeplassene skal være tilpasset barn i ulike aldersgrupper med sandkasser, husker, benker mm. Hensynet til universell utforming skal vektlegges. Hvordan dette løses skal vises ved søknad om igangsettingstillatelse av lekeplassen.

Minimum 100 m² av lekeareal må være flatt for ballaktivitet og lignende, og bredden på flaten må minimum være 7 m.

Det skal anlegges sti gjennom lekeplassen fra V1 ved B2 ned til krysningspunkt GS/V1.

Trafikksikkerhetstiltak rundt lekeplassen:

- Inngjerding mot vei med unntak av overgang til gang- og sykkelsti. Inngjerdingen må foretas på en avstand som tar høyde for avstand i forhold til brøyting av veien.
- Åpninger i gjerde mot kjøreveg skal utformes som sluser slik at barn ikke kan løpe rett ut i vegen fra lekeplass.
- Godt belyst punkt ved overgang til gang- og sykkelsti og på lekeplassen forøvrig.
- Det skal etableres fartsdempere på V1 før og etter lekeplass.
- Lekeplassen må tydelig skiltes for kjørende.

Frisikt

Innenfor frisktrestrekanter skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikttrekanten.

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

4.2.1 Veg.

Generelt

Hovedveg inn i planområdet (V1) er offentlig veg. Adkomstene til eksisterende bebyggelse er privat eid. Avkjørslar skal legges mest mulig vinkelrett på kjørevege.

V1

Regulert med 12 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Vegen har regulert vegbredde på 6 meter inklusiv skulder.

Adkomster

Regulert med 8 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Vegen har regulert vegbredde på 3,5 meter inklusiv skulder.

Annen veggrunn - grøntareal

Areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal forutsettes tilsådd eller bevart grønt.

4.2.2 Gang- og sykkelveg.

Gang og sykkelvegen er offentlig. Regulert med 6 meters bredt gang- og sykkelvegformål inklusiv skulder og grøfter. Gang- og sykkelvegen har regulert vegbredde på 3 meter inklusiv skulder.

Gang- og sykkelvegen skal belyses.

4.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turveg

Eksisterende tursti. Denne skal knyttes til planlagt gang- og sykkelveg (GS)

4.3.2 Friområde

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. Det kan lages gangstier gjennom området for å sikre alternative gangruter for beboerne.

I grønnkorridorene mellom tomtene i området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410_1-H410_5)

Innenfor områdene skal det etableres anlegg for overflatevannhåndtering. Det skal etableres fordrøyningsområder som åpen eller lukket løsning, eller som en kombinasjon av disse. Områdene må opparbeides på en slik måte at det er robust for oversvømmelse. Utforming skal være slik at det

ikke er vesentlig til hinder for underliggende formål. Utforming/ valg av løsning skal være en del av detaljprosjektering av infrastruktur for området.

6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde – Utforming (#1)

Område som skal arronderes samtidig som vegen bygges. Området kan senkes ned til kotehøyde 245 moh. Pluss/minus 1 meter.

6.2 Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde (#2)

Område for midlertidig massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og området tilbakeføres til boligformål.

7. Rekkefølgebestemmelser

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, adkomst/veg).
- Det skal opparbeides plass til mellomagring av masser (massedeponi/riggplass) før igangsettingstillatelse for bygninger gis.
- Det kan gis brukstillatelse på inntil 5 boenheter før følgende er opparbeidet:
 - lekeplass (BLK) med tilhørende trafikksikkerhetstiltak jfr. 4.1.4.
 - gang- og sykkelveg (GS)
 - fortau langs sørsiden av Klevarudstigen/Bækenlia fra Vassfarvegen til g/s-veg ned til Beinvegen
 - fortau fra ovennevnte fortau langs vestsiden av Klevarudstigen til avkjøring til Klevarudstigen 1,3,5,7 og 11
 - fartshumper i vegen Bækenlia (hele strekningen) i tråd med vegvesenets vegnormal, og en fartshump før eksisterende lekeplass i vegen Bokfinken.
- I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for V1 skal det ligge ved skriv om hvordan midlertidig adkomst og utforming ny adkomst er tenkt løst for eiendommene 79/160, 79/242, 79/238 og 79/241 under opparbeidingen av ny veg.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger på tomtene B1-B3 før konsekvensen for Apollosommerfugl er utredet, og eventuelle avbøtende tiltak som utredning anbefaler er gjennomført.
- Tomt 9 skal ikke fradeles før ny adkomstvei fra Vassfarvegen er avklart. Når det bygges vei fra Vassfarvegen, skal dette være adkomstvegen til boligfeltet i Briskebyen 2 og eksisterende adkomst stenges for biltrafikk.
- Før brukstillatelse for enhet nr. 12 gis, skal ny vei fra Vassfarvegen være bygd og ha midlertidig brukstillatelse.
- Alternativ anleggsveg vurderes lagt gjennom Østenforskogen.