

# Reguleringsbestemmelser for BK10 Haukås Enebakk kommune

Planbestemmelser datert 16.10.12, sist revidert 13.4.2016  
Plankart er datert 16.10.12, sist revidert 13.4.2016

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

## §1. HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger på Haukås, samt sikre området for natur- og friluftsliv, herunder skiløype og sti med tilhørende parkeringsfasiliteter. Samtidig som planen legger til rette for utvikling, skal den sikre at kulturmiljøer og kulturminner knyttet til den tidligere industrivirksomheten og bomiljøet omkring ivaretas.

## §2. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til:

### 1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF 1-9
- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Vannverk
- Energianlegg Tr

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig kjørevei o\_KV 1
- Offentlig gangvei o\_gangvei
- Offentlig parkeringsplasser o\_p
- Felles parkeringsplass f-P
- Felles atkomst f- V1
- Annen veggrunn - grøntareal

### 3. Grønnstruktur

- Offentlig friområde o\_F1 og F2
- Offentlig grønnstruktur o-G1 og o-G2
- Turvei o-1 og turvei o-T2

### 4. Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF)

- LNF formål LNF1 og LNF 2

### 5. Hensynssone

- Kulturmiljø
- Frisikt

## §3. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

### 3.1 Krav til dokumentasjon

Ved byggesøknad som omfatter tiltak på eksisterende og ny bebyggelse, skal det fremlegges dokumentasjon som redegjør for følgende forhold:

- A. Plassering, høyde og størrelse (BRA, BYA) av hele tiltaket. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen selv om den ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- B. Plassering, snitt og lengdeprofil og oppriss av terrenginngrep.
- C. Ved byggesøknad skal det fremlegges dokumentasjon som viser håndtering av takvann og vann fra harde flater, med infiltrasjon i grunnen på egen tomt.
- D. Ved søknad om tiltak skal det vises hensyn til kulturlandskapet og kulturmiljøet.

### 3.2 Byggegrenser

Byggegrense fra kommunale - og felles kjøreveier er 6 m fra senterlinjen vei. Byggegrensene fremkommer av plankartet.

- 3.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

## §4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Områdene BF1 – BF 8

Innenfor området kan det oppføres eneboliger, kjedehus (enebolig i rekke) og tomannsbolig etter definisjon gitt i veileder «Grad av utnyttning» utgitt av Kommunal – og moderniseringsdepartementet 2014 (H.2300).

Det tillates ikke oppføring av nye hytter eller tilbygg på hytter innenfor planområdet. Eksisterende hytter kan søkes bruksendret til helårsbolig.

#### Utnyttelse

Utbygging av eksisterende og nye tomter reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA).

Ved beregning av BYA skal parkeringsplasser som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet medtas. Utnyttelsesgrader for det enkelte felt er angitt i tabellen under:

Felt	% BYA
BF1	30%
BF2	30%
BF3	30%
BF4	30%
BF5	32 %
BF6	30%
BF7	30%
BF8	20 %

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 200 kvm for eneboliger og 300 kvm for tomannsboliger. Arealet skal være egnet for lek og opphold. Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

### Byggehøyder

For nye boliger tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flatt tak eller pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ingen fasader skal være høyere enn 9,5 meter.

For garasjer, boder og uthus skal mønehøyden ikke overstige 4,5 meter.

### Bebyggelse

I feltene BF1-7 tillates oppført frittliggende eneboliger og/eller kjedehus.

I felt BF8 tillates frittliggende eneboliger og inntil én tomannsbolig.

Garasjer, boder, terrasser og uthus kan oppføres innenfor rammen av tillatt %BYA. Disse skal tilpasses hovedbygget, slik at hovedbyggets volum og form er klart lesbar etter oppføringen. Store, utenpåliggende uteplasser/balkonger på søyler bør unngås.

### Krav til utforming

Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende terrengformasjoner, bekkeløp, turdrag naturlandskap og kulturminner på byggetomten.

Forstøtningsmurer skal søkes utformet som en del av boligens arkitektur. Frittstående forstøtningsmurer skal ikke overstige høyde på 2,5 meter målt fra planert terreng.

### Krav til parkering

Boligtype	Størrelse på bolig	P-plass	P-plass for gjester i fellesareal
Tomannsbolig/enebolig i rekke pr. boligenhet.	41-100 kvm	2	0,25
Tomannsbolig/ enebolig i rekke pr. boligenhet.	101 kvm →	2	1
Frittstående enebolig		3	

For evt. sekundærleilighet økes kravet med en p-plass.

Parkeringsplassene på egen tomt skal inngå i beregningen av BYA, og vises på situasjonsplan.

Det skal avsettes 20 m<sup>2</sup> for første parkeringsplass, og 19 m<sup>2</sup> for de neste p-plassene. For nye eneboliger og tomannsboliger skal det etableres, eller legges til rette for, minimum én parkeringsplass i garasje eller carport.

### Avkjørsel til offentlig vei

Avkjørsel fra eiendommene vist på plankartet kan fravikes etter søknad, men eiendommens avkjørsel skal være avklart senest ved byggetillatelse.

I frisktsonen skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

#### **4.2 Energianlegg**

Området er avsatt til trafostasjon.

#### **4.3 Vannverk**

Innenfor området regulert til vannverk kan det etableres bygg og tekniske installasjoner og anlegg som er nødvendig for driften. Ingen fasader skal være høyere en 9m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttelsesgraden er begrenset til 40% BYA.

Avkjøring er vist på plankartet.

#### **4.4 Område BF9**

I felt BF9 tillates frittliggende eneboliger etter utført detaljregulering.

Tiltak etter pbl. § 20-4 (etter søknad) og pbl. § 20-5 er tillatt med utgangspunkt i denne områdereguleringsplanen.

Det er ikke tillatt med bebyggelse som hindrer framtidig utbygging av Fugliveien til en A1 vei i «Kommunal vegnorm», datert september 2007.

I felt BF9 skal det spesielt tas hensyn til kulturlandskapet og kulturmiljøet.

Utnyttelsesgraden er begrenset til 15 % BYA.

### **§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjørevei**

Ny adkomstvei o\_Kv1 skal være A1 vei etter kommunal veinorm. Felles adkomstvei f\_V1 skal ha samme dimensjonering som o\_Kv1. Breddeutvidelse i kurver er tillatt innenfor avsatte områder i planen.

Kjørevei til eiendommene innenfor BF9 skal reguleres i detaljreguleringsplan.

#### **5.2 Gangvei**

Kjøring til eiendommene på gangveien er ikke tillatt. Gangveien skal fysisk stenges for inn- og utkjøring med bom når ny veiforbindelse, o\_KV1 er etablert.

#### **5.3 Parkeringsplasser**

Parkeringsplass o\_P inntil 10 plasser, skal primært benyttes til parkeringsplass for besøkende til Marka, sekundært til øvrige besøkende i området.

Parkeringsplass f\_P inntil 7 plasser, skal primært benyttes til felles parkeringsplass for besøkende til BF1-4, sekundært til øvrige besøkende i området og Marka.

#### **5.4 Annen veigrunn - grøntareal**

Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann, frisikt eller medføre utglidninger, som endrer tilliggende veiers fundament.

#### **5.5 Overvannshåndtering**

Boligområdet skal etableres med et åpent overordnet overvannssystem ved at overvann fra tomter og veisystemer infiltreres i grunnen eller ledes til eksisterende vannveier/bekkeløp gjennom byggefeltet. Avrenning fra alle internveier ledes til åpen veigrøft og føres via stikkrenner under vei i krysningsområder og ved enkeltavkjørsler til resipient/bekkeløp.

Overvann fra området må fordrøyes før avrenning til eksisterende vassdrag/resipient. Avrenning skal etter utbygging av området være tilnærmet lik før utbygging, slik at avrenningsforholdene i resipient/bekk nedstrøms ikke endres.

Eksisterende vannveier i eller gjennom planområdet bør beholdes åpne og ikke legges i rør selv om de ikke er vannførende hele året. Det er i planen registrert 1 stk. vannførende bekkeløp og 2 stk. periodisk vannførende bekkeløp.

Det skal foreligge en godkjent VA-rammeplan som del av rammesøknad for infrastrukturarbeider innenfor reguleringsplanområdet. Plan for overvannshåndtering skal inngå i VA-rammeplanen. Det må her også gis føringer for hvordan eksisterende vassdrag skal sikres i anleggsperioden.

### **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

#### **6.1 Naturområde**

Området o-G1 skal være et naturområde. Det er tillatt med tiltak som fremmer allmennhetens bruk av området, slik som bord og benker.

Det tillates opparbeiding og vedlikehold av skiløype/tursti med tilhørende fasiliteter.

Område o\_G1 skal tilrettelegges for å ta i mot overskuddsvann fra vei ved store nedbørsmengder

#### **6.2 Turvei**

Turvei 1-2 skal være åpen for allmennheten. Veiene skal opparbeides med fast dekke og/eller grus.

#### **6.3 Friområde**

Friområdene o\_F1 og o-F2 skal være åpne for allmennheten.

Det er tillatt med mindre tiltak som fremmer allmennhetens bruk av området, slik som bord og benker og tilrettelegging for aktiviteter, slik som akebakke og lekeplass.

Område o\_F1 skal tilrettelegges for å ta i mot overskuddsvann fra vei ved store nedbørsmengder. I område o-F1 er det avsatt areal til trafostasjon.

#### **6.4 Bevaring av vegetasjon langs bekkeløp**

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i en bredde av 6m på hver side av vassdrag med årssikker vannføring.

### **§ 7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)**

#### **7.1 LNF formål**

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor disse områdene som ikke er direkte tilknyttet landbruk, natur – eller friluftsmål. Naturvern og bevaring av beiteområde skal vektlegges innenfor formålet.

### **§ 8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

#### **8.1 Hensynssone for kulturminner innenfor deler av BF 8 - Norderhaug**

Kulturmiljøet, bestående av bolighus (tidligere bolig og butikk), uthus og hage, skal bevares. Eventuelle tiltak skal utføres med respekt for bygningenes særpreg og historie. Eventuelle tilbakeføringer må gjøres på bakgrunn av dokumentasjon. Terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

#### **8.2 Hensynssone for kulturminner i hele området BF 8**

Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende bebyggelse på eiendommen når det gjelder volum og høyder, slik at siktlinjer mot Norderhaug landhandel ivaretas. Utforming og plassering av ny bebyggelse må tilpasses terrenget og den bevaringsverdige bebyggelsen innenfor hensynssonen. Terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

#### **8.3 Hensynssone for kulturminner innenfor BF9**

Ved detaljregulering skal hensynet til kulturminner og kulturmiljøer tillegges særlig vekt. Bygningenes eksteriør, steingjerder, landskap, terreng, vegetasjon, og andre anlegg/landskapselementer som anses å ha kulturhistorisk verdi skal bevares. Eventuelle tiltak skal utføres med respekt for bygningenes og miljøets særpreg og historie.

#### **8.4 Frisikt, H\_140**

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

### **9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 nr. 10)**

**9.1** Kommunalt hovednett for VA skal være bygget, og o\_Fri1 og o-G1 skal være tilrettelagt for overvannshåndtering, før det gis tillatelse til nye boenheter i BF1-4.

**9.2** Offentlig vei, o\_KV1, skal være bygget, eller opparbeidelsen tilstrekkelig sikret fram til kommende boenhet, før det gis tillatelse til bygging av nye boenheter i BF1-4.

Dersom veien bare opparbeides fram til vedkommende boenhet, må det etableres en midlertidig vendhammer.

- 9.3** Med byggesøknad skal det foreligge dokumentasjon på utfyllende geotekniske undersøkelser av eiendommen. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging og/eller tiltak i forbindelse med gjennomføring av byggetiltaket.
- 9.4** o\_Turvei1 skal være ferdig opparbeidet samtidig med o\_P og før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boenheter i området. O\_Turvei2 være ferdig opparbeidet samtidig med f\_P og før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boenhet nr. 7 i området.
- 9.5** Nye boligenheter i BF9 kan ikke bygges før det er vedtatt en detaljreguleringsplan. Planen skal omfatte veiløsninger i henhold til kommunens vegnorm.