

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering: Buholen boliger

Plan-ID 225

15.05.2019

Saksnummer: 2018/119

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av dagens omsorgsboliger og administrasjonsbygg på Buholen, avklare nødvendige arealer for parkering og uteopphold, samt å finne en hensiktsmessig terrengtilpasning av tiltak i nærheten av grønnstruktur-friområde (ravine).

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) **Utforming og estetiske krav**

Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område og ha god estetisk utforming. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning og hensiktsmessig plassering av kjøre- og parkeringsarealer. Høyde på eventuelle støttemurer skal ikke overstige 2 meter. Estetisk redegjørelse skal vedlegges rammesøknad.

b) **Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Ved søknad om igangsetting av nytt tiltak skal plan for overvannshåndtering framkomme og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann.

c) **Universell utforming**

Bebyggelse, opparbeidede utendørsarealer og forbindelseslinjer innenfor planen skal være universelt utformet. Hvordan dette hensynet er ivaretatt skal redegjøres for/dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.

d) **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.

e) **Grunnforhold**

Geoteknisk notat (datert Multiconsult AS 03.05.2019) skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

f) **Renovasjon**

Renovasjonsløsning skal integreres på en estetisk og praktisk tilfredsstillende måte i anlegget, og godkjennes av det aktuelle selskap for avfallshåndteringen.

g) **Konsesjon for fjernvarme**

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 500 m² BRA, tilknyttes fjernvarme. Tillatelse til tiltak kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

h) **Nettstasjon**

Nettstasjon skal fortrinnsvis plasseres integrert i bebyggelsen. Ved frittstående plassering settes det krav om god estetisk utforming. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjon skal ikke regnes med i utnyttelsesgrad og det må påregnes 5 meters sikringssone.

i) **Utomhusplan**

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

- Plassering av bygg
- Uteoppholdsarealer
- Høyde på uteområder målsatt ved innganger, adkomster og i ganglinjer
- Interne gangveier og stier, inkl. trapper/ramper
- Adkomstveier og parkeringsplasser
- Tilgjengelighet og oppstillingsplasser for rednings- og slökkemansskaper
- Ivaretagelse av krav til universell utforming jf. § 2 c)
- Beplantning, ny og eksisterende
- Kotesatt terrengbearbeiding, inkl. massehåndtering
- Murer/støttemurer og gjerder
- Renovasjonsløsning, jf. § 2 f)
- Eventuell nettstasjon
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. § 2 b)
- Eventuelle støyskjermer/tiltak
- Nødvendige målsettinger

j) **Plan for anleggsperioden**

I forbindelse med rammesøknad skal det innleveres plan som viser/redegjør for plassering av riggområder og håndtering av masser, lagerplasser, eventuelle brakker med adkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikk samt ferdselsfri områder der eksisterende vegetasjon/terreng skal bevares/sikres mot skader.

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

3.1 Helse- og omsorgsbygg, felt o_Helse/omsorg

a) **Generelt**

Utbyggingsområdet er avsatt til offentlig tjenesteyting – helse og omsorgsinstitusjon.

b) **Utnyttelse og høyder**

Grad av utnyttning: %BYA = 50 %. Parkering inngår ikke i feltet og skal derfor ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

Maksimal tillatt byggehøyde: Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende mht. høyder. Maks. tillatt møne-/gesimshøyde er 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygg.

Tekniske installasjoner skal fortrinnsvis plasseres innenfor bebyggelsen.

c) **Byggegrenser**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser i plankart.

d) **Uteoppholdsareal**

Det skal opparbeides attraktive uteoppholdsarealer som stimulerer til aktiviteter med gode solforhold, tiltalende beplantning og som er skjermet fra trafikk- og parkeringsarealer.

e) **Bil- og sykkelparkering**

Minimumskrav til parkering:

Bil: 0,7 p-plass per årsverk.

Sykkel: 0,5 p-plass per årsverk.

Minimum 15% av p-plassene for bil skal reserveres HC-plasser. Minimum 10 % av p-plassene skal ha ladepunkt for elbil.

3.2 **Uteoppholdsareal, felt f_BUT**

Området skal være felles for felt o_Helse/Omsorg. Området brukes i dag som uteoppholdsareal av nærliggende boliger og eksisterende bruk tillates videreført. Det tillates ikke etablert bebyggelse eller faste installasjoner, annet enn tiltak som hever kvaliteten som uteoppholdsareal.

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

4.1 **Vei, felt f_SV**

Felt f_SV skal være felles for felt o_Helse/Omsorg. Kjørearealer som inngår i planen videreføres eller opparbeides i tråd med gjeldende veinorm. Detaljplan for nye anlegg skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.2 **Parkering, felt f_SPP**

Parkeringsarealer skal opparbeides med hensikt på å fremme tilgjengelighet for HC-transport og HC-parkering. Detaljplan for nye anlegg skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 **Grønnstruktur friområde, felt GF**

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bevares. Ved eventuell påvirkning pga. fysiske terrenginngrep innenfor nærliggende områder skal GF istandsettes og revegeteres slik at grønnstrukturen forsterkes og erosjonsrisikoen i skråning reduseres.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, jf. 11-8 bokstav a)

6.1 **Faresone (§ 11-8 a), sone H370 – Høyspenningsanlegg**

a) **Byggeforbud**

Innenfor faresonen for høyspent er det byggeforbud. Det må ikke gjøres terrenginngrep som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

b) Linjeeier

For alle byggetiltak i planområdet skal linjeeier (Hafslund nett) kontaktes før tiltak finner sted.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse i planområdet, skal følgende foreligge:

- Estetisk redegjørelse, jf. § 2 a)
- Plan for overvannshåndtering, jf. § 2 b)
- Utomhusplan, jf. § 2 i)
- Plan for ivaretagelse av tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvernet, samt tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak
- Renovasjonsleverandør må kontaktes for endelig godkjenning av plassering og løsning for avfallshåndtering

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse i planområdet, skal følgende foreligge:

- Detaljplan for samferdselstiltak
- Plan for anleggsperioden, jf. §2j)

7.3 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse av nye anlegg i planområdet, skal følgende være ferdigstilt:

- Utomhusanlegg og andre områder. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist til senest påfølgende vår
- Før brukstillatelse kan gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper