

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## Detaljregulering: Buholen boliger

---

Plan-ID 225

Saksnummer <xxxxxx>

### 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 m<sup>2</sup> 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 sikringsone.

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 sløkkemannskaper
- Ivaretagelse av krav til universell utforming jf. § 2 c)
- Beplantning, ny og eksisterende
- Kotesatt terrengbearbeiding, inkl. massehåndtering
- Murer/støttmurer 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, kjøremønstre for anleggstrafikk samt ferdselsfri områder der eksisterende vegetasjon/terreng skal bevares/sikres mot skader.

k) **Fornminner**

Alle fornminner fra før år 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne – eksempelvis groper med trekull og skjørbrente steiner eller oldsaksfunn – skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

### 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 tilhører kommunen og 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. §2 j)

### 7.3 Før brukstillatelse

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

- Utomhusanlegg og andre uteområder. 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 ivare tatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper