

Reguleringsbestemmelser – Bakketeigen

Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankart.

2. Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg

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

- Veg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Turdrag

Landbruks-, natur- og friluftformål (§12-5 nr. 5)

- Friluftformål
- Landbruksformål

Hensynssoner (§11-8 bokstav c eller d)

- Bevaring kulturmiljø

3. Fellesbestemmelser

a) Krav om detaljregulering

Områdene BOP1, B1 og B3 har krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a-m. For eksisterende bebyggelse er det unntak fra plankravet for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav c, e, f, h, i og l, samt tiltak utført etter PBL § 20-2.

Ved detaljregulering av B1 og B3 skal det sikres turdrag mellom Nasalivegen/Nossvegen og SKV2, min. opparbeidet bredde er 3m. Turdraget skal være tilgjengelig for allmennheten.

- b) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygg, trafikkanlegg, felles utearealer og lekeplass. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad og ved detaljregulering av delområder.
- c) For overvannshåndtering skal alle stikkrenner være dimensjonert for 200-års flom.
- d) Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon, og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Det tillates maksimalt 1,5 m fylling og 2 m synlig skjæring.
- e) Kabler for strøm, telefon, kabel-tv, fiber osv. skal legges som jordkabel langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.
- f) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- g) Støy og støvplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T-1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanlegging).
- h) Tung anleggstrafikk/virksomhet tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07:00-19:00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie).
- i) Atkomstpiler er veiledende.
- j) Ved utbygging skal det tas hensyn til ladekapasitet for el-bil.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Fellesbestemmelser

Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise plassering av fremtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Planen skal i tillegg vise atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, tilplantning, støttemurer, gjerde, evt. varelevering og håndtering av overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

4.1.1. Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP1

Innenfor området er det tillatt å etablere tiltak og bebyggelse i forbindelse med undervisning, kontor/administrasjon, kultur, internat/overnatting og barnehage.

Maks. grad av utnytting for området er 40%BYA (inkl. parkeringsareal). Ved detaljregulering skal parkeringsbehov dokumenteres.

Bebyggelsen skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk i form, farge og materialbruk. Maks. mønehøyde er 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader.

4.1.2. Boligbebyggelse, B1, B3

Tabellen viser tillatt boligtype, grad av utnytting og byggehøyder.

Område	Boligtype	Grad av utnytting	Maks. møne- og gesimshøyde ¹
B1, B3	Enebolig, tomannsbolig, kjedet bolig	30% BYA	7,5m/5,5m

¹ Målt fra gjennomsnittlig planert terreng

Det er tillatt å sette opp mikrohus i tillegg til hovedenhet innenfor tillatt grad av utnytting, eller på egne tomter. Mikrohus skal være helårsboliger. Mikrohus skal være frittliggende og være maks. 30m²BRA. Mikrohus må ikke på noe punkt overstige 4,5m over bakken (inkl. antenner/paraboler/vindmøller ol), kun ha en boenhet og ikke ha kjeller. Det skal være min. 5m² privat uteoppholdsareal.

Parkering inngår i grad av utnytting med følgende parkeringsnøkkel:

- 2 plasser à 18m² per enhet for ene- og tomannsboliger
- 1,5 plasser à 18m² for kjedet hus
- 1 plass à 18m² for mikrohus

Krav til detaljreguleringsplan

- Bebyggelsen skal gjennom detaljreguleringsplan sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i form, farge og materialbruk. Markante terrengformasjoner skal hensyntas ved utforming av områdene.
- I detaljreguleringsplan for B1 og B3 skal det settes av og opparbeides I sandlekeplass for barn (1-5 år) med et samlet areal på min. 500m² for begge områdene, lekeareal kan fordeles på to områder. Terreng skal ikke ha brattere helling enn 1:4, ha gode solforhold, tilkomst skal være universelt utformet og ha fast dekke.

4.1.3. Vannforsyningsanlegg (BVF)

Innenfor formålet er det vannforsyningsanlegg.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1. Veg

Regulerte veier skal gi helårsatkomst til området.

SKV1 er offentlig.

SKV2 og SKV3 er privat.

5.2. Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn ha en grønn utforming.

6. Landbruks-, natur- og friluftsmål

6.1. Landbruks-, - natur- og friluftsmål

Det er tillatt å gjøre tiltak for å legge til rette for og vedlikeholde/erosjonssikre stier og løyper og rasteplasser. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til eller bruk av området.

7. Hensynssoner

7.1. Bevaring kulturmiljø, 570 (bevaring kulturmiljø)

Området har spesiell landskapsmessig verdi. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor området, med mindre eksisterende bygg skal erstattes iht. retningslinjer nedenfor. Nye bygninger og ombygging av eksisterende bygninger skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, størrelse, form og estetisk uttrykk. Formålet er å ta vare på det særpregede kulturmiljøet. Ved bygge- og anleggstiltak skal de estetiske og visuelle virkningene i området redegjøres for før tillatelse gis.

- Det er ikke tillatt å rive SEFRAK-registrerte bygg med mindre forfall/ skade er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.
- Før riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres fagmessig ved oppmåling og grundig skildring av konstruksjon, rominndeling og overflater.
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer tas vare på så langt råd er.
- Dersom eldre bygningsdeler er i så dårlig stand at de ikke lar seg reparere bør det lages nøyaktige kopier av bygningsdelene som blir skifta ut.
- Tilbygg og nybygg skal utformes slik at det er tydelig hvilke bygningsdeler som er nye, og hvilke som hørte til det opprinnelige bygget.
- Tilbakeføring av hele eller deler av bygningen til en tidligere fase i historia til bygningen, bør utføres på dokumentert grunnlag i samråd med fagfolk som er kyndige på gamle bygninger.

7.2. Sikringsone H120

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som forringer vann i oppkomme/brønn.

8. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert og godkjent tilfredsstillende og vann- og avløpsløsning. Det skal være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og lekeplass.

- b) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen, og godkjent utslippstillatelse skal foreligge.
- c) Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger skal prosjektering følge byggesak.
- d) Før det gis brukstillatelse til nye enheter skal tiltak på Nossvegen, som vist i TC105, være gjennomført.
- e) Klima og energi
Ved detaljregulering skal regjeringens mål for reduksjon av klimagassutslipp vektlegges. Kommunen sin egen klimaplan skal også legges til grunn for framtidig planarbeid. Dette inkluderer utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk, og at det blir brukt miljøvennlige energiløsninger. Oppdatert kunnskap om forventede klimaendringer og konsekvenser skal brukes i planlegging av detaljregulering.