

SKI KOMMUNE

Reguleringsjef

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDBYVEIEN, SKI

Dato: 14.04.08

Plankartet er sist datert: 14.04.08

Endret: 19.01.10*

§1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan- og bygningsloven.

§2. REGULERINGSFORMÅL PBL § 25

Området er regulert til følgende formål:

Bygeområder (pbl § 25, 1. ledd nr 1)

- boligbebyggelse: B, frittliggende småhusbebyggelse
- boligbebyggelse: B
- forretning, kontor: F/K
- industri/ lager: I/L
- bensinstasjon

Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr 3)

- kjøreveg: TK
- fortau, gang/-sykkelveg: TG
- sykkelfelt: TS
- busstopp: TB
- annen veggrunn (grøft, skjæring, rabatt, refuge): TA

Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr 6)

- frisisiktzone ved veg

Fellesområder

- felles avkjørsel/ veg: FA

Kombinerte formål

- anleggsbelte/ riggområde

§3. FELLESBESTEMMELSER

a. Frisikt

Terrenget i frisisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jmf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

b. Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

c. Trafikkstøy

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr Rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Rene miljø-, trafikksikkerhets- og gang-/sykkelvegtiltak som ikke gir merkbar støyøkning ved eksisterende virksomhet skal som hovedregel kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Det vil imidlertid bli vurdert avbøtende tiltak når støyfølsom bebyggelse ligger i rød sone.

Ambisjonsnivået ved gjennomføring av planen er at *eksisterende bygninger* med støyfølsomme bruksformål

- ikke utsettes for merkbar støyøkning (mindre enn 3 dB)
- at utendørs støynivå på uteplass ikke overstiger L_{den} 65 dB
- at innendørs støynivå i rom med støyfølsom bruk ikke overstiger L_{den} 35 dB

Tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført innen ferdigstillelsen av veganlegget.

Støyskjermer og voller:

Høyde og utstrekning framgår av plankartet. Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, er vist i detaljplan datert 01.10.2006 og planbeskrivelsen.

Fasadetiltak og lokale skjermer:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får støynivå over 65 dB, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. En oversikt over hvilke eiendommer dette gjelder, framgår av plankartet og beskrivelsen. Konkret utforming og utførelse av lokale støytiltak avklares i samråd med aktuell grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

d. Byggegrenser

Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra senter kjørebane. (Målt horisontalt fra senterlinje veg.)

§4. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER: B

Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til boliger.

B1 (eiendom 129/240) omfatter areal som benyttes til gatekjøkken.

B2 er areal ervervet fra eiendommen 129/176 som legges til eiendommen 129/240.

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod.

Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.

Tomannsbolig er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som *sammenhengende bebyggelse*.

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. For øvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebyggt areal

Ved opparbeiding av ubebyggt areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§5. BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING/KONTOR: F/K

Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til forretning/kontor.

a. Formål

Området skal nyttes til forretning/kontor.

b. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er 0,30. Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, maksimalt 10m.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde: 6.00m. Maks takhøyde: 8.50m.

d. Evt. boliger i området

Det tillates innredet boliger i 2. etg.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til utomhusplan

Ved byggesaksbehandling skal det foreligge en utomhusplan for hele området. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig.

g. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§6. BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER: I/L

Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til industri/lager.

a. Formål

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Det faste utvalg for plansaker kan tillate forretningsvirksomhet i tilknytning til industrien i området. Virksomheter som etter utvalgets skjønn medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, forurensning, o.a. tillates ikke.

b. Tomteutnytting

Utnyttelsesgraden skal være max. $u=0,6$, beregnet i h.h.t. byggeforskriften (pr. 1983) kap.25. Ved beregning av utnyttelsesgraden legges til grunn en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

c. Byggehøyde

Bebyggelsen skal ha flate tak. Maks. gesimshøyde: 6,00 meter.

d. Parkering

Det skal skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass og parkeringsplass på egen grunn. Det skal være min. 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal, evt. tilstrekkelig antall plasser til å dekke behovet som virksomheten skaper.

e. Utomhusplan

Ved byggesaksbehandling skal det foreligge utomhusplan som viser bygningens høyde, utforming og plassering, avkjørsel til området, parkeringsplasser, av- og pålessingsplass etc. Planen skal være påført høyder på gårdsplasser og tilgrensende veier. Ubenyttet areal skal opparbeides parkmessig. Den ubebygde tomta kan ikke nyttes til lagring.

f. Atkomst

Området skal ha atkomst fra Myrvegen. Det tillates ikke atkomst fra Nordbyvn, rv.154.

g. Gjerde

Mot naboeiendommene skal oppsettes gjerde. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§7. BYGGEOMRÅDER FOR BENSINSTASJON

Byggeområdene omfatter arealer som i dag benyttes til bensinstasjon. Det tillates utkjøring til høyre direkte ut på Nordbyveien slik det gjøres i dag.

a. Formål

Området skal nyttes til bensin-/servicestasjon.

b. Utnyttingsgrad

Maks u-grad er 25% beregnet som forholdet mellom bebyggelsens grunnflate og netto tomt.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde: 6,00 m. Maks takhøyde: 8,50 m.

d. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.

e. Utomhusplan

Ved byggesaksbehandling skal det foreligge utomhusplan for hele området. Planen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer for øvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig.

f. Utendørs lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak fra dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§8. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: TK, TG, TS, TB og TA

8.1 Offentlige trafikkområder omfatter veg med gang-/sykkelveg, gate med fortau, gatekryss, busstopp og nødvendige arealer til grøfter, ekstra snøopplag, skråninger, drenering og leskur, slik det fremgår av detaljplan datert 01.10.2006¹.

- Areal merket TK (kjøreveg) omfatter kjøreareal fra skulderkant til skulderkant evt fra kjørebane kant til kjørebane kant.
- Areal merket TG er gang- og sykkelveg og fortau
- Areal merket TS er sykkelfelt
- Areal merket TB er busstopp (busslomme eller stopp i vegbanen)
- Areal merket TA (annet vegareal) omfatter nødvendig areal til grøfter og skråninger, rabatter og refuger/ kanalisering i kryss.

8.2 Skråninger skal kunne justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare forhold som f.eks dybde til fjell, grunnforhold etc.

8.3 Anlegget og de enkelte elementer, bl.a støttemurer og leskur, skal gis en utforming som tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn, og må ikke virke skjæmmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene (jfr. PBL § 74).

§9. SPESIALOMRÅDER

I området merket anleggsbelte (rutete skravur) kan det midlertidig rankes stubber/røtter og matjord, bygges anleggsveger og lignende. Når anleggsarbeidene er ferdige skal området ryddes og tilbakeføres til opprinnelig formål.

§10. FELLESOMRÅDER

Areal merket felles avkjørsel/veg FA2 er felles adkomst for eiendommene 129/930, 29/748, 129/749, 129/747, 129/113, 129/750, 129/41, 129/34 og 129/757.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA3 er felles adkomst for eiendommene 129/45, 129/180, 129/347, 129/16 og 129/502.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA4 er felles adkomst for eiendommene 129/760, 129/115, 129/606, 129/13, 129/56, 129/628, 129/291, 129/762, 129/207, 129/938 og 129/552.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA5 er felles adkomst for eiendommene 129/7, 129/939, 129/15, 129/561, 129/728, 129/14, 129/21, 129/30, 129/541 og 129/243.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA6 er felles adkomst for eiendommene 136/18, 136/128, 136/127, 136/126, 136/123, 129/336, 129/337, 129/338, 129/43, 129/723, 129/23, 129/370, 129/6, 129/340, 129/728, 133/232, 133/233 og 133/36.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA8 er felles adkomst for eiendommene 129/20, 129/360, 133/37, 133/64, 129/358 og 129/246.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA9 er felles adkomst for eiendommene 136/117 og 136/47.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA10 er felles adkomst for eiendommene 136/36 og 136/218.

Areal merket felles avkjørsel/veg FA11 er felles adkomst for eiendommene 136/99, 133/262 og 133/37.

**Utfylling av bestemmelsene §§4,5,6,7 knyttet til områder for bebyggelse er gjort ved vedtak av plan- og bygningssjefen ved delegert myndighet 19.01.2010. Disse tilleggende tilsvarende bestemmelsene slik de var ved offentlig ettersyn, men ved en inkurie var dette falt ut i saksdokumentene ved kommunestyrets sluttbehandling av planen.)*