



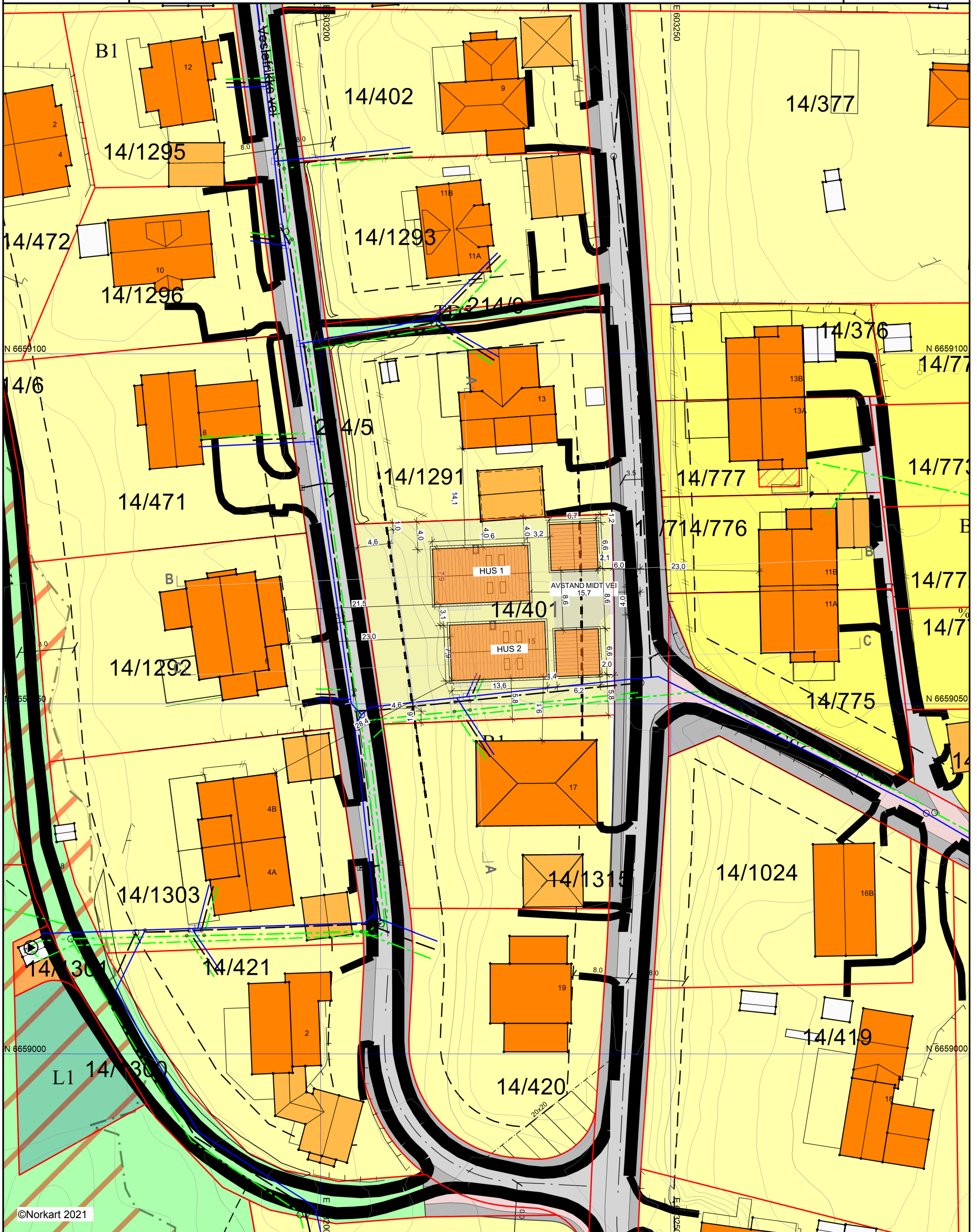
Situasjonskart



UTM-32

Eiendom: 14/401
Adresse: Tyrihansveien 15
Utskriftsdato: 02.06.2021
Målestokk: 1:500

Nittedal kommune



©Norkart 2021

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
- 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

 Forstaden Tyrihans Boligutvikling AS

 Bransjer



Forstaden Tyrihans Boligutvikling AS Org nr 927 332 965

Haneborgveien 5, 1470 Lørenskog

☐ Sammenlign ☐ Overvåk [Finn lignende](#) [Skriv ut](#)  [Del firmaprofil](#) 

OVERSIKT REGNSKAP NØKKELTALL **ROLLER OG EIERE** KUNNGJØRINGER OG NYHETER

Roller

Daglig leder	Jawed Iqbal (f 1965)
Styrets leder	Jawed Iqbal (f 1965)
Regnskapsfører	Azets Insight AS

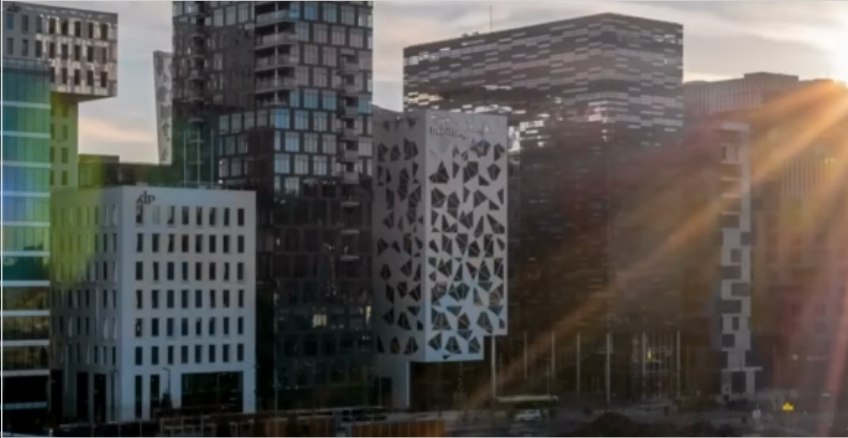
Kilde: Brønnøysundregistrene

Aksjonærer

Navn	Ant aksjer	Andel
BRODAHL & STAKVIK EIENDOM AS	5000	50%
FORSTADEN EIENDOM AS	5000	50%

Sist oppdatert 2021

[Vis alle aksjonærer](#) 



Andre leverandører i samme bransje

Isoteks Miljø AS
Nordisk Balkon Center
Pro-Maler Entreprenør AS
Byggmesteren Tromsø AS
Argus AS
OSLO OPPUSSING AS

[Vis alle i Bygg- og anleggsleverandører \(50708\)](#) 

Utvidet firma- og kredittinformasjon 

Vår utvidete tjeneste Proff® Forvalt gir deg komplett oversikt over firmaer og roller i norsk næringsliv:

» Sannsynlighet for konkurs
» Kredittvurdering
» Hent ut lister til markeds- og analyseformål
» Historisk firma- og rolleinformasjon
» E-postvarsling av endringer eller nyhetssaker

[Test Proff® Forvalt gratis i 7 dager](#)

Mer info fra Forvalt 

☐ Komplette årsregnskap **NOK 9,-**
Kopi av godkjent årsregnskap fra Brønnøysundregistrene.

☐ Kopi firmaattest **NOK 10,-**

Legitimasjon for foretaket fra
Brønnøysundregistrene.

☐ Rolle, foretak
Hvilke roller et foretak har i andre
selskap fra Brønnøysundregistrene.

NOK 10,-

Bestill

[Se alle produkter](#)

Vil du vite mer om hva Proff® kan tilby din bedrift?

Ønsker du å bli Proff-kunde nå, eller vil du høre mer om hva vi kan gjøre for din bedrift? Vi kontakter deg for en uforpliktende prat.

Firmanavn*

Telefon*

Navn*



Jeg er ikke en robot

reCAPTCHA
Personvern - Vilkår

Kontakt meg

Slik behandler vi dine [personopplysninger](#) fra dette skjemaet

Om Proff®

- [Om Proff®](#)
- [Samarbeidspartnere](#)
- [Kilder](#)
- [Nettsstedskart](#)
- [Vilkår og rettigheter](#)
- [Integritetspolicy](#)
- [Personvern - GDPR](#)

Support

- [Hjelp](#)
- [Ofte Stilte Spørsmål](#)
- [Kundeservice](#)
- [Cookie policy](#)
- [Cookie-innstillinger](#)

Våre produkter/tjenester

- [Bli Proff-kunde](#)
- [Markedspakker](#)
- [Overvåking](#)
- [Lister](#)
- [Displayannonser](#)
- [Proff® API](#)

Ansvarlig redaktør: Stine Glibstrup

Proff® Forvalt



	08.02.22	Rammesøknad	LB	SH
	13.12.21	Rammesøknad	LB	SH
	26.10.21	Rammesøknad	LB	SH
	14.10.21	Nabovarsel	LB	SH
	20.09.21	Oppdaterte tegninger	LB	SH
	06.08.21	Nabovarsel	LB	SH
	16.07.21	Oppdatert skisseforslag	LB	SH
	01.07.21	Tegning opprettet	LB	SH
Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.

Tegning	Status
Utomhusplan	Rammesøknad

Tegningsnummer	Dato	Skala	Papir
A10-02	13.12.21	1:200	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Tyrhansveien 15	14/401

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

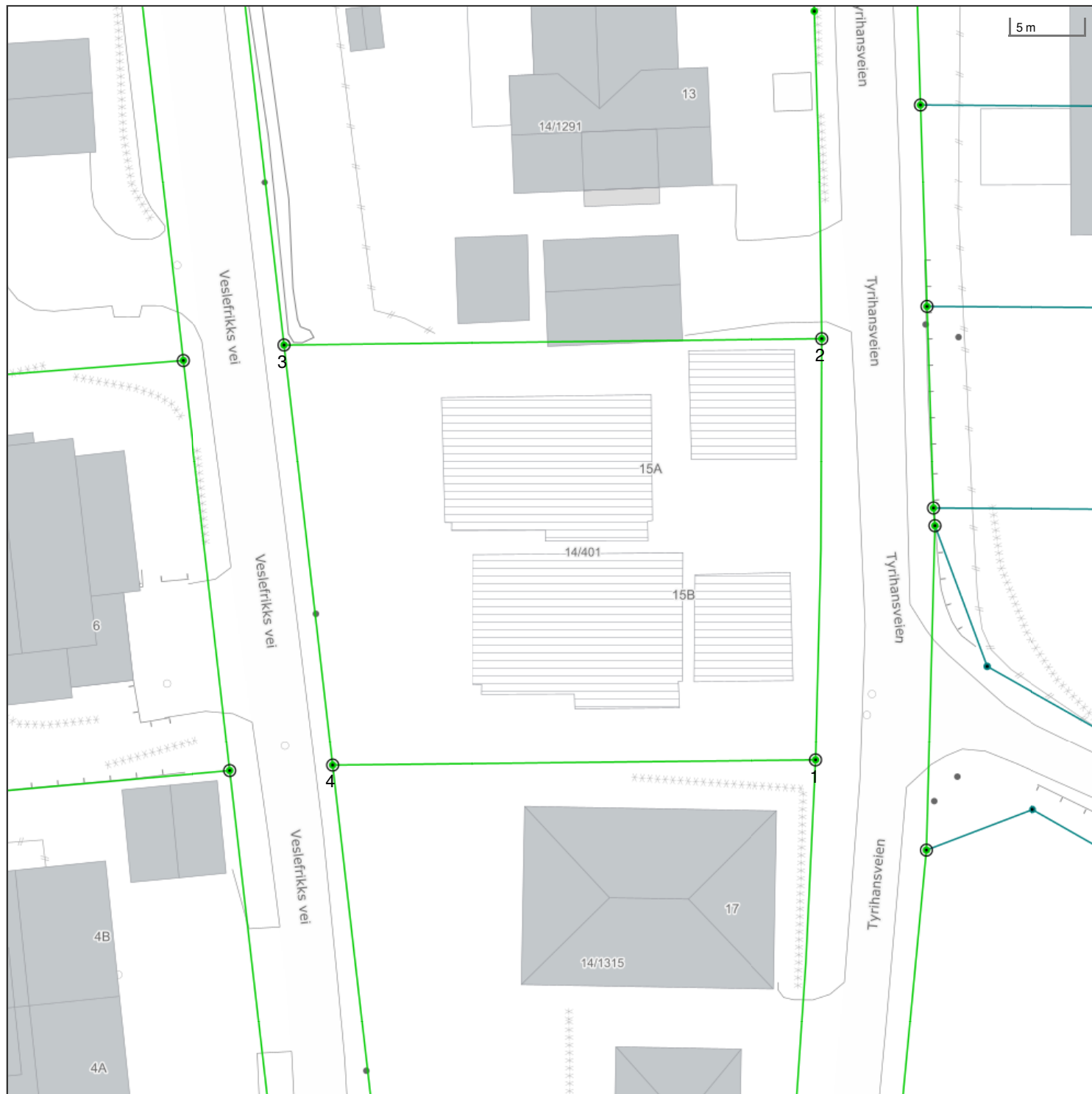
Forstaden Sørli Boligutvikling AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Blokk

Eiendomskart for eiendom 3031 - 14/401//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 004,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6659062,07	Øst	603223,55

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6659048,4	603241,96	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,03	
2	6659077,13	603241,58	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,73	682,62
3	6659075,67	603204,83	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,78	
4	6659047,12	603208,95	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,85	



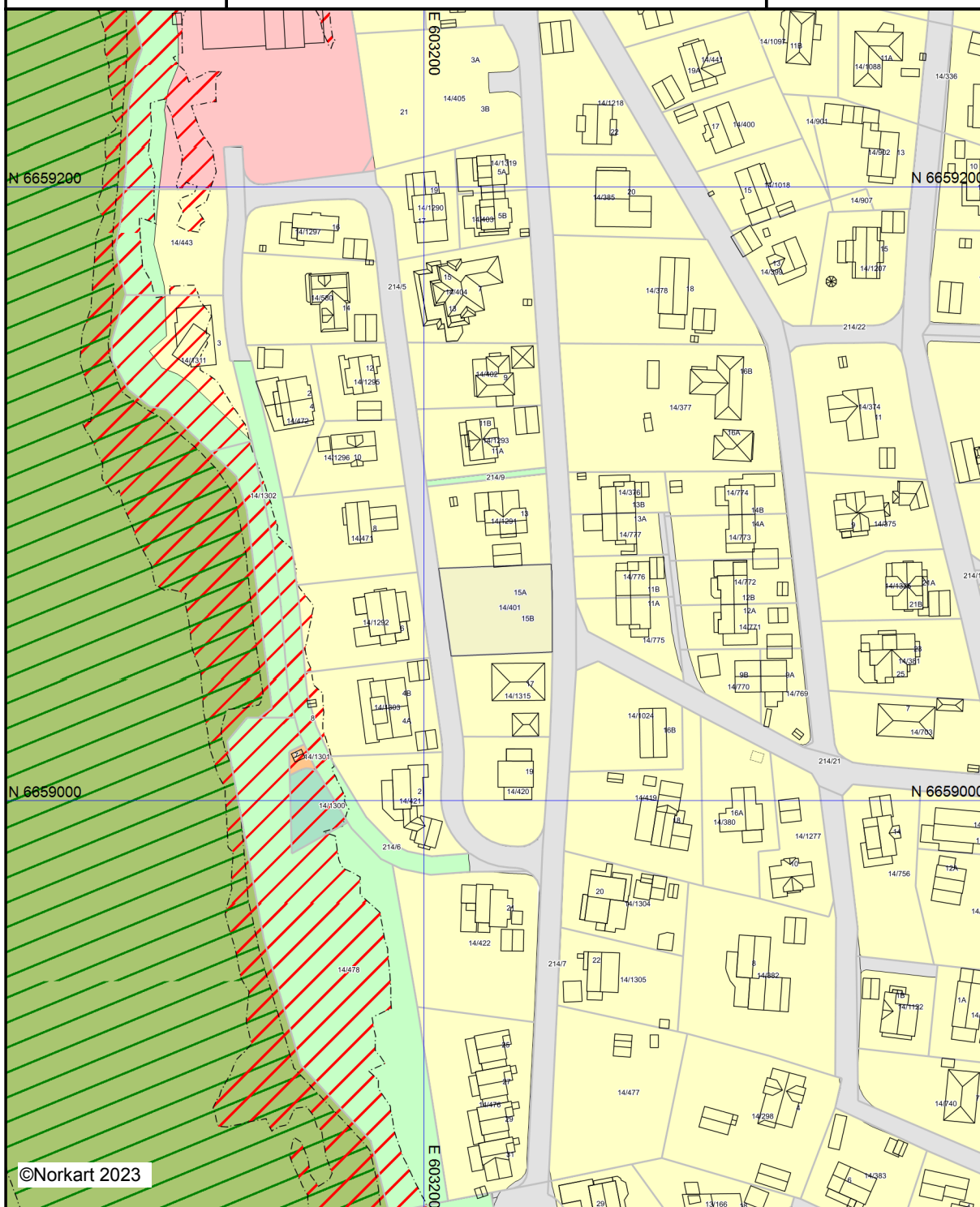
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 14/401
Adresse: Tyrihansveien 15A
Dato: 04.01.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Bestemmelser og retningslinjer til

Kommuneplanens arealdel for Nittedal kommune 2019-2030

Vedtatt av Nittedal kommunestyre 26.08.2019

Stadfestet etter markaloven av klima- og miljødepartementet 29.01.2021



Innhold

1 FELLESBESTEMMELSER	8
1.1 KOMMUNEPLANENS VIRKNING	8
1.2 KOMMUNEPLAN OG GJELDENDE REGULERINGSPLANER	8
1.2.1 KOMMUNEPLANENS FELLESBESTEMMELSER DER REGULERINGSPLANER ER TYST	9
1.2.2 REGULERINGSPLANER UTEN EGNE BESTEMMELSER	9
1.3 VED OPPHEVING AV REGULERINGSPLANER	9
1.4 KRAV OM UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN	9
1.4.1 UNNTAK FRA KRAV OM UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN	10
1.5 UTNYTTING FOR OMRÅDER UTEN REGULERINGSPLAN	10
1.6 PARKERING:	10
1.7 KRAV OM UTARBEIDELSE AV NY REGULERINGSPLAN	11
1.8 KRAV OM TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
1.9 UTBYGGINGSAVTALE OG OMRÅDEMODELL	12
1.10 TEMAKART HOLDNINGSKLASSER AVKJØRSLER TIL OFFENTLIG VEI MED BESTEMMELSER	12
1.11 TEMAKART BYGGEGRENSER MED BESTEMMELSER	14
1.11.1 GENERELLE BYGGEGRENSER TIL OFFENTLIG VEG	14
1.11.2 NYE NITTEDAL SENTRUM	16
1.11.3 NETTSTASJONER	17
1.11.4 BYGGEGRENSER LANGS, UNDER OG OVER JERNBANE	17
1.11.5 OFFENTLIG VA-LEDNING	17
1.12 TILGJENGELIGHET	18
1.13 MILJØ OG FORURENSNING	18
1.13.1 KLIMAHENSYN	18
1.13.2 LUFTFORURENSNING	19
1.13.3 GRUNNFORURENSNING	19

1.13.4	STRÅLING OG RADON	19
1.13.5	STØY	20
1.13.6	NATURMILJØ	20
1.14	ESTETIKK OG KULTURMILJØ	22
1.14.1	ESTETIKK OG LANDSKAP	22
1.14.2	KULTURMINNER OG KULTURVERDIER	22
1.15	SAMFUNNSSIKKERHET	23
1.15.1	STABILITET OG GEOTEKNISKE FORHOLD	23
1.15.2	KLIMATILPASNING, FLOM OG OVERVANN	24
1.16	FORBUD HYBLIFISERING	26
1.17	HENSYNSSONER	26
1.17.1	NATUROMRÅDER	27
1.17.1.1	Hensynssone amfibiedam Holumskog	27
1.17.1.2	Hensynssone naturreservater	27
1.17.1.3	Hensynssone Marka	27
1.17.1.4	Hensynssone langs verna vassdrag klasse 1	28
1.17.1.5	Hensynssone verna vassdrag klasse 2	29
1.17.2	KULTURVERDIER	30
1.17.2.1	Hensynssoner kulturmiljø- og kulturlandskap	30
1.17.3	AKTSOMHETS- OG FARESONER	31
1.17.3.1	Hensynssone faresone kvikkleire	31
1.17.3.2	Hensynssone aktsomhetssone under marin grense	31
1.17.3.3	Hensynssone flomfare Nitelva	31
1.17.3.4	Hensynssone aktsomhet flomfare Ørfiskebekken, Glanerudbekken og mindre bekker	32
1.17.3.5	Hensynssone mindre bekker - flomveier i tettbebyggelse	32
1.17.3.6	Hensynssone høyspennings luftanlegg	32
1.17.4	HENSYNSSONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING	33
1.17.4.1	Videreføring av gjeldende reguleringsplaner	34
1.17.5	BESTEMMELSESLINJE FOR PARKERINGSBUS I FJELL	34
1.17.6	SIKRINGSSONE DRIKKEVANNSKILDE H110 ØRFISKE OG BERGSTJERN	35

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 12-7 NR. 1-4, 6	36
2.1 GENERELLE BESTEMMELSER	36
2.2 NØDVENDIGE AREALER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	36
2.3 BLÅ/GRØNN/GRÅ OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	36
2.4 MIDLERTIDIGE RIGG- OG ANLEGG SOMRÅDER	37
2.5 ESTETIKK	37
2.6 RENOVASJON	37
2.6.1 RENOVASJON I NYE NITTEDAL SENTRUM	38
2.7 PARKERING OG SYKKELPARKERING	38
2.7.1 PARKERING I OMRÅDER MED BOLIGER OG BOLIGER I KOMBINASJON MED ANDRE FORMÅL	39
2.7.2 PARKERING I ANDRE OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG	40
2.7.3 PARKERING FOR BARNEHAGER	40
2.7.4 PARKERING FOR SKOLER	41
2.7.5 PARKERING FOR IDRETTSANLEGG	41
2.7.6 PARKERING I NYE NITTEDAL SENTRUM S1-S4	41
2.8 TILGANG TIL FRILUFTSOMRÅDER FOR ALLE OMRÅDER MED BOLIGER	42
2.9 SOL OG SKYGGE	42
2.10 TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER OG HØYDEBEREDSKAP BRANN	42
2.11 JORDRESSURSER I BYGGEOMRÅDER	43
2.12 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER	43
2.12.1 KRAV TIL FELLESOMRÅDER OG OPPHOLDSAREALER I OMRÅDER MED BOLIGER	43
2.12.2 BOLIGTYPER OG BOLIGSAMMENSETNINGER	45
2.12.3 UTNYTTING	46
2.13 OMRÅDER FOR SENTRUMSFØRMÅL	47
2.13.1 SENTRUMSKJERNEN S1-S4 - NYE NITTEDAL SENTRUM	47
2.13.1.1 Støy Nittedal sentrum	48
2.14 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL	48
2.15 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL -OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING OG BOLIG	49
2.15.1 BKB 1 - SVARTKRUTTVEIEN	49

2.16 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL - OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING OG NÆRING	49
2.17 OMRÅDER AVSATT TIL BOLIG -NÅVÆRENDE	50
2.18 OMRÅDER AVSATT TIL BOLIG –FREMTIDIG	50
2.18.1 FORTETTING I BEBYGDE OMRÅDER PÅ KJUL OG UTBYGGING AV OMRÅDENE B18, B19, B21, B22 OG B23	51
2.18.2 OMREGULERING AV FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE TIL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG BLOKK PÅ ROTNES, PBL § 11-9, NR.1	51
2.19 OMRÅDER FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	52
2.19.1 NY TØYEN BARNEHAGE - BOP3 (MS-SENTERET)	53
2.19.2 ROTNES - BOP 2	53
2.19.3 BARNEHAGE SVARTKRUTTVEIEN/SENTRUM - OP5	53
2.20 OMRÅDE MED KOMBINASJONSFORMÅL –NÆRING OG BOLIG	53
2.21 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL –PARKERING OG NÆRING	54
2.22 OMRÅDER FOR IDRETTSFORMÅL	54
2.23 OMRÅDER FOR SAMFERDSEL	55
2.23.1 VEG, V1B, V2, V3	55
2.23.2 HOVEDNETT FOR SYKKEL, HS	55
2.24 OMRÅDER AVSATT TIL NÆRING	55
2.24.1 NÆRINGSOMRÅDER I NYE NITTEDAL SENTRUM, N1, N2, N3, N4	55
N3	56
2.24.2 ROTNES BRUK NORD N14	56
2.24.3 OMRÅDE FOR NÆRING N10 GNISTENEIENDOMMEN	56
2.24.4 N13 STRØM	57
2.24.5 SKYTTE - EKSISTERENDE NÆRINGSOMRÅDER	57
2.25 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	57
2.25.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE TIL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG BLOKK PÅ ROTNES	58
2.25.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - NYE NITTEDAL SENTRUM S1-S4	58
2.25.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - SENTRUM BKB 1	59
2.25.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER TIL IDRETTSANLEGG BIA2 SAGERUD	59
3 GRØNTSTRUKTUR	60

3.1	GENERELT	60
3.2	GRØNTSTRUKTUR I NYE NITTEDAL SENTRUM	60
4	BRUK OG VERN AV VASSDRAG	62
4.1	OMRÅDER BV I NITTEDAL SENTRUM	62
5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)	63
5.1	TILTAK I LNF-OMRÅDER	63
5.1.1	UNNTAK FOR BOLIGEIENDOMMER SOM IKKE ER LANDBRUKSEIENDOMMER	63
5.2	LNF-SONER FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE	64
5.2.1	LSB1 BRANNFJELL	64
5.2.2	LSB2 KIRKEBYLIA	64
5.2.3	KRAV TIL OMGJØRING AV FRITIDSBEYGGELSE OG OPPFØRING AV NY BOLIGBEBYGGELSE OG RAMMER FOR UTNYTTING	64
5.2.3.1	Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell	65
5.2.4	OMGJØRING AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE TIL BOLIGBEBYGGELSE I SONE LSB3 HOLM SKOLE	66
5.2.5	LS4 FORTET NATURBARNEHAGE	66
6	BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR RV. 4 KJUL – ÅNEBY SØR	67
6.1	PLANENS FORMÅL	67
6.2	PLANOMRÅDE	67
6.3	BYGGEGRENSE	67
6.4	KRAV OM REGULERINGSPLAN	68
6.5	HENSYNSSONE FLOMFARE	68
6.6	REKKEFØLGEBESTEMMELSE	68
6.7	RETNINGSLINJER	68
6.7.1	VEGSTANDARD	68

6.7.2	KRYSS	69
6.7.3	STØY	69
6.7.4	LANDSKAPSBILDE, VISUELLE FORHOLD	69
6.7.5	KULTURMINNER	69
6.7.6	NATURMILJØ	70
6.7.7	LANDBRUK OG FRILUFTSLIV	70
6.7.8	YM-PLAN – MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM	70

1 Fellesbestemmelser

1.1 Kommuneplanens virkning

Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanen gjelder for alle områder i kommunen, planen har ikke konsekvenser for eksisterende lovlig arealbruk. Kommuneplanens arealdel består av følgende arealkategorier:

Arealformål og hensynssoner

1. Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7, nr. 1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 11-7, nr. 2
3. Grøntstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) pbl § 11-7, nr. 3
4. Forsvaret, pbl § 11-7, nr. 4
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, pbl § 11-7, nr. 5
 - a) **areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet nærings-virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag**
 - b) **areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. pbl § 11-11 nr.2.**
6. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser, pbl § 11-7, nr. 6
7. Hensynssoner, pbl § 11-8.

1.2 Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er videreført dersom ikke annet er uttrykt, gjeldende reguleringsplaner er omfattet av hensynssone H 910. Hensynssone H 910 er vist på temakart «Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde» og er vedlegg til kommuneplankartet.

Arealformålene i gjeldende reguleringsplaner er vist med generalisert formål på kommuneplanens arealplankart.

1.2.1 Kommuneplanens fellesbestemmelser der reguleringsplaner er tyst

For gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler temaene i kap. 1 gjelder kommuneplanens fellesbestemmelser i tillegg til reguleringsplanens bestemmelser.

1.2.2 Reguleringsplaner uten egne bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser legges til grunn i sin helhet for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har egne reguleringsbestemmelser og kun består av arealplankart.

Retningslinjer:

Enkelte reguleringsplaner har ingen reguleringsplanbestemmelser, kun et plankart. I disse tilfellene legges kommuneplanens bestemmelser til grunn.

1.3 Ved oppheving av reguleringsplaner

Kommuneplanens formål og bestemmelser legges til grunn i sin helhet dersom regulerings- og bebyggelsesplaner oppheves.

1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Plankrav for områder med arealformål etter pbl § 11-7, 1,2,3,4,6, etter pbl § 11-9 nr.1

På områder angitt som utbyggingsformål, både eksisterende og planlagt etter PBL 11-7 nr. 1,2,3,4 og 6, tillates ikke tiltak etter Plan- og bygningsloven (PBL § 20-1), fradeling til slike formål eller tatt i bruk til avsatt formål før området inngår i reguleringsplan.

Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor plangrensen med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen kan kreve at tilgrensende arealer og offentlig infrastruktur skal inngå i reguleringsplan der dette er nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helhet og løsninger.

1.4.1 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-10, nr.1

Det gis følgende unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for uregulerte områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg med underformål bolig:

1. For påbygg, tilbygg og garasjer på inntil 50 m² BRA eller ombygging av eksisterende godkjent boligbebyggelse i eksisterende småhusbebyggelse, for utnytting se pkt. 7.
2. Bruksendring av bebyggelse til boligformål
3. Fasadeendringer
4. Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg til den enkelte eiendom
5. Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
6. Kommunen kan gi unntak for andre mindre tiltak
7. Støttemurer
8. Ved unntak fra plankrav gjelder bestemmelsene kap. 1.5 for utnytting.
9. For alle unntak gjelder kommuneplanens øvrige fellesbestemmelser.
10. Unntaket fra plankravet kan kun anvendes en gang pr. 12 år pr. eiendom.

1.5 Utnytting for områder uten reguleringsplan

Utnytting:

Tillatt utnytting for frittliggende småhusbebyggelse er maks BYA 20 % inkl. garasje og/eller carport og biloppstillingsplasser på terreng.

1.6 Parkering:

Det skal avsettes biloppstillingsplass for 2 biler pr boenhet i garasje/carport eller på terreng. For eventuell sekundærleilighet til enebolig skal det avsettes en p-plass. Det skal være mulig å snu bil på egen tomt med min 6m svingradius.

Uteoppholdsareal MUA:

Krav til minste uteoppholdsareal er 200 kvm pr boenhet for eneboliger og 150 kvm pr. boenhet for tomannsboliger. For sekundærleilighet i enebolig skal det legges til 25 kvm MUA.

Høyder:

Maks mønehøyde for bebyggelse med saltak er 9 m, maks gesimshøyde for bebyggelse med pulttak og flate tak er 7,5 m. Alle høyder måles fra eksisterende terreng.

1.7 Krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan

pbl § 12-1

I områder med eldre reguleringsplaner som ikke lenger ivaretar dagens krav til planinnhold og i nødvendig grad avklarer rammer for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser kan kommunen kreve at det skal utarbeides ny reguleringsplan,

Ved søknad om tillatelse etter pbl §20-1.

1.8 Krav om teknisk infrastruktur

pbl § 11-9, nr. 3

Vei, vann, overvann, avløp

Til enhver tid gjeldende kommunal veinorm og VA-norm skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke bygget ut før nødvendige tekniske anlegg for infrastruktur og anlegg for vei, gang- og sykkelveg/fortau, vann inkl. brannvann og avløp er etablert eller sikret i henhold til gjeldende veinorm og VA-norm.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører driftsveger for jord- og skogbruksområder skal det tas hensyn til nødvendig bredde og svingradius.

Ved etablering av boliger og annen bebyggelse inntil jernbanen skal sikkerhetsgjerde mot jernbanen etableres.

1.9 Utbyggingsavtale og områdemodell

Utgangspunkt er at utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendig teknisk, blå og grønn infrastruktur som reguleringsplan utløser, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i reguleringsplan. Det kan inngås utbyggingsavtale om kvalitet, utforming, gjennomføring, finansiering, løsning for universell utforming, energi- og miljøvennlige løsninger for teknisk og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og om overdragelse av grunn og kommunal overtagelse av offentlige anlegg for blå og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale for tilpasning til brukergrupper, boligtyper/størrelser, kvalitet, fremdrift, organisatoriske forhold, eierskap og drift og vedlikehold for boliger.

Oppgradering og utbygging av nødvendig infrastruktur for etablering kan løses med bruk av områdemodell eller tilsvarende.

1.10 Temakart holdningsklasser avkjørsler til offentlig vei med bestemmelser

pbl § 11-10 nr.4 og pbl § 11-11 nr.1 og nr.2

Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder. Holdningsklassene er også vist på eget temakart, vedlagt kommuneplanen. Veinummer er nylig vedtatt endret og er korrigert i bestemmelsene, nummerering på vedlagte temakart er ikke oppdatert.

For offentlige veier gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler:

a) Holdningsklasse meget streng:

- Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Følgende offentlige veier har holdningsklasse meget streng:

- Riksvei 4
- Fylkesvei 22

b) Holdningsklasse streng:

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Utvidet bruk/endring av hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Følgende offentlige veier har holdningsklasse streng:

- Fylkesvei 1536 Gjelleråsen – Kjøl (tidligere riksvei 4)
- Fylkesvei 1534 Slattum – Skedsmo grense
- Svartkruttveien

c) Holdningsklasse mindre streng:

Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav. Følgende offentlige veier har holdningsklasse mindre streng:

- Fylkesveier som ikke er omtalt i punkt a) eller b)
- Brennaveien
- Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4)
- Gruveveien
- Kvernstuveien
- Morteveien
- Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 1534 til Nittedal kirke
- Seljeveien, på strekningen fra Fv 1536 til kryss med Heggeveien

- Steinveien
- Vargveien
- Ånebyveien
- Carl Bergersens vei, på strekningen forbi næringsbebyggelsen

For Brennaveien gjelder holdningsklassen avkjørsler til industri og institusjoner. Det tillates ingen direkte boligavkjørsler til Brennaveien.

d) Holdningsklasse lite streng:

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles, men maks en avkjørsel pr tomt. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates. Følgende offentlige veier har holdningsklasse lite streng:

- Kommunale veier som ikke er omtalt i punkt b) eller c)

1.11 Temakart byggegrenser med bestemmelser

1.11.1 Generelle byggegrenser til offentlig veg

pbl § 11-9, nr.5 , veglov § 29

Der byggegrense ikke går frem av reguleringsplankart eller reguleringsbestemmelser eller er angitt i kommuneplankartet eller kommuneplanbestemmelsene nedenfor, gjelder veilovens bestemmelser. Byggegrensene er vist på temakart kommuneplan. Byggegrensene regnes fra midtkjørebane, der ikke annet er angitt. Med primær fylkesvei, menes fylkesvei 22. Med sekundære fylkesveier, menes fylkesvei 1534, 1536, 1538, 1541, 1543, 1545, 1547, 1483, 1485 (tidligere fv 401 og 402). Veinummer er nylig vedtatt endret og er korrigert i bestemmelsene, nummerering på temakart er ikke oppdatert. For følgende veier er byggegrensen som følger:

a) Byggegrense 30 meter:

- Fv 1536 Gjelleråsen – Slattum
- Fremtidig sentrumsgate etter omlegging av Rv 4 i sløyfe (dagens Rv 4 gjennom sentrum)

b) Byggegrense 20 meter:

- Fv 1534 Slattum – Skedsmo grense

På den eller de siden(e) av veien, hvor det er parallell gang- og sykkelvei, gjelder byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei.

c) Byggegrense 15 meter:

- Øvrige sekundære fylkesveier, som ikke er omtalt i punkt a) eller b)
- Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4)
- Ramstadveien
- Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 1534 til Nittedal kirke. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Svartkruttveien
- Nittedalsveien (kommunal del)

På den eller de siden(e) av veien hvor det er parallell gang- og sykkelvei, gjelder byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei.

d) Byggegrense 12,5 meter:

- Birkelundsveien
- Elnesveien
- Lahaugmoveien
- Varingveien

e) Byggegrense 10 meter:

- Askveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Bergsdalen
- Glittreveien

- Hammerdalsveien
- Kirkebyveien
- Skoleveien
- Skyttaveien
- Smedstuveien
- Stuaveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Brådalstribben
- Rusveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Krokfare

f) Byggegrense 8 meter:

- Brenneløkkveien
- Fuglåsveien, fra Sagbakken til Greveveien
- Kirkeveien, sidevei fra Fv 1534 til Markerud
- Markerudlia
- Rulseveien (kommunal del, også kalt gamle Rulsevei)

g) Gårdstun:

- Byggegrensene gitt i punkt a) – f) gjelder ikke for kommunale veier over gårdstun.

Veilovens bestemmelser om byggegrenser og dispensasjonsbehandling skal gjelde på disse stedene.

1.11.2 Nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9, nr.5 , veglov § 29

Innenfor hensynssone H810_1 krav om felles planlegging gjelder følgende byggegrenser:

Byggegrense mot V1 fra plangrense sør til P1 er 50 m.

Byggegrense mot V1 fra Mokrysset til plangrense nord er 50 m, med unntak av område omfattet av hensynssone 240 (Bjertnestangen), der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Byggegrense mot V1a er 30 m mot vest, og 50 m mot øst.

Byggegrense mot V1b er 30 m.

Byggegrenser skal måles fra midtlinje i ytterste kjørebane. Endelige byggegrenser fastsettes i område- og detaljregulering.

1.11.3 **Nettstasjoner**

pbl § 11-9, nr.5

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

1.11.4 **Byggegrenser langs, under og over jernbane**

pbl § 11-9, nr.5, jernbaneloven § 10

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

Brannvesenet avstandskrav på min 35 m sikkerhetssone fra oppstillingsplass til høyspentlinjer må ivaretas ved bruk av høyderedskap nær kjøreledning/høyspent.

1.11.5 **Offentlig VA-ledning**

pbl § 11-9, nr. 5

Bygg- og anleggstiltak inklusive støttemurer tillates ikke nærmere offentlig VA-ledning og overvannsledninger enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

1.12 Tilgjengelighet

pbl § 11-9 nr.5

I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn i tråd med gjeldende TEK og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende norm.

Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

1.13 Miljø og forurensning

1.13.1 Klimahensyn

Bestemmelser etter pbl 11-9, nr.8

- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det
- legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
- sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading ved nye bensinstasjoner
- utarbeides planer for energiløsninger basert på fornybare energikilder
- legges til rette for å redusere transportbehovet og legges vekt på løsninger hvor transporten kan skje kollektivt, på sykkel og til fots
- for regulering av reguleringsplaner som omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi.

Retningslinje:

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, energikilde, utslipp, materialvalg, avfallshåndtering, klimaregnskap, overvannshåndtering og massehåndtering m.m., samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

Innenfor områder omfattet av hensynsone H810_1 nye Nittedal sentrum skal eventuell tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan.

1.13.2 Luftforurensning

pbl § 11-9, nr 8

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak/aktivitet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

1.13.3 Grunnforurensning

pbl § 11-9, nr 8

Ved inngrep i områder med grunn av forurenset grunn gjelder forurensningsforskriften.

Ved regulering av områder eller områder inntil virksomhet med antatt fare for forurenset grunn skal det tas nødvendige prøver for å avdekke forurensning.

1.13.4 Stråling og radon

pbl § 11-9, nr.8

Radon:

I radonutsatte områder skal sikring gjennomføres før utbygging kan skje.

Elektromagnetiske felt

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 microtesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt, jf. Statens strålevern.

1.13.5 Støy

pbl § 11-9, nr.8

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak/aktivitet. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55dB i retningslinjen.

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres støykartlegging/beregninger og sikres avbøtende tiltak iht. T-1442/2016, beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og uteområder.

1.13.6 Naturmiljø

pbl § 11-9, nr.5, 6

Generelt for bekker- og vassdrag

Lukking av elver og bekker med års sikker vannføring og flomvannsbekker, samt utfylling og inngrep i innsjøer, tjern og raviner er ikke tillatt.

Ingen bebyggelse skal plasseres nærmere bekker med års sikker vannføring enn minimum 20 m fra kant bekk ved normalvannføring, der ikke annet er fastsatt eller det kan dokumenteres sikkerhet mot flom tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

Inngrep i kantsoner bør unngås av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare. For øvrig gjelder naturmangfoldloven og Vannressursloven med forskrifter.

Naturmiljø generelt

Viktig grøntstruktur og korridorer for biologisk mangfold og vilt skal hensyntas.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold, rødliste arter og fremmende organismer i henhold til naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer. Det skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter med utredning av konsekvenser og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

pbl § 11-9, nr. 8

Det kan i forbindelse med reguleringsplaner kreves miljøoppfølgingsprogram (MOP) ved større bygge- og anleggsvirksomhet og ved inngrep i vassdrag eller andre sårbare områder. Det skal foreligge hogstplan godkjent av kommunen for nye utbyggingsområder dersom hogst skjer før godkjent reguleringsplan foreligger.

Massehåndtering

pbl § 11-9, nr. 6.

Ved all utbygging skal det utarbeides en massehåndteringsplan som inkluderer

- håndtering av matjord
- miljørisikovurdering
- tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer
- håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser

Massebalanse skal tilstrebes. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmende organismer. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder pga fare for spredning av svartelistede arter, planteskadegjørere eller brysomme ugras.

Jordmasser/vekster fra villahager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll pga fare for spredning av uønskede arter.

Reguleringsplan

pbl §11-9, nr. 1

Oppfylling og anlegg av oppfylling på arealer over 1 daa med rene og naturlige masser kan ikke tillates før området inngår i reguleringsplan. Flytting av stedegne masser på mer enn 1 daa regnes som bakkeplanering. Deponering av inerte og forurensede masser tillates ikke.

1.14 Estetikk og kulturmiljø

1.14.1 Estetikk og landskap

pbl § 11-9 nr.6

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder også skilt-reklame samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter og form i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk og landskapsvirkning. Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, landskapssilhuetter, ravinelandskap og elvelandskap skal bevares. Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum og bygningsuttrykk. Ved utforming av terreng og bygninger skal det legges vekt på å oppnå en god terrengtilpasning. I alle bygge- og utbyggingsprosjekter skal det tilstrebes massebalanse/en masseforvaltning som i størst mulig grad fører til gjenbruk av masser.

1.14.2 Kulturminner og kulturverdier

pbl § 11-9 nr.7

Ved søknad om tiltak som berører bygninger og anlegg vernet etter Lov om kulturminner skal det innhentes uttalelse fra/ved fylkeskommunen som kulturmyndighet. Tiltak som kan skade verneverdiene tillates ikke.

Ved søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygninger og anlegg og andre lokaliteter med historisk verdi skal det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen som kulturmyndighet.

Ved riving eller flytting av SEFRAK-registrerte bygninger og anlegg skal det foreligge antikvarisk dokumentasjon, som også tar for seg husets historikk, beskrivelse av huset, fotodokumentasjon og tilstand.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må det påregnes arkeologiske utgravninger.

1.15 Samfunnssikkerhet

1.15.1 Stabilitet og geotekniske forhold

pbl § 11-9, nr.8, pbl § 28-1 jfr pbl § 3-1 bokstav h

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas. NVE`s «Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» og 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar revidert 22.05.2014» med rettleiding 1. og 2. og NVEs veileder 7/2014 – «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal legges til grunn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres grunnboringer for alle områder beliggende under marin grense, for områder over marin grense skal det være gjennomført grunnundersøkelser. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred og flom for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1. For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, vist på Temakart ROS, skal det utøves varsomhet og geoteknisk vurdering må innhentes.

1.15.2 Klimatilpasning, flom og overvann

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

Grunnleggende prinsipper:

Med overvann menes overflatevann, smeltevann, takvann og drensvann. Grunnleggende for overvannshåndtering, er å etablere robuste systemer som kan tåle klimaendringer og økt utbygging for å unngå skade, opprettholde vannets naturlige funksjon i kretsløpet og utgjøre minst mulig forstyrrelser av vannbalanse i området.

Overvannshåndteringen skal håndteres på helhetlig måte og størst mulig grad være åpen og legge til rette for naturbaserte løsninger og bruk av vann som ressurs for å bl.a. å utnytte naturens selvrensningsevne, fremme rekreasjon og opplevelsesverdier, være et positive landskapselement og fremme biologisk mangfold.

Overvann skal håndteres på en slik måte at skader på bygninger og anlegg unngås og at belastning på tilstøtende områder og vassdrag og kommunalt nett ikke øker som følge av utbygging. Overvann skal håndteres etter «3-trinnsstrategien» ved å:

- Fange opp og infiltrere mindre nedbør i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 20-års returperiode
- forsinke og fordrøye større nedbør i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 40-års returperiode
- etablere sikre og robuste flomveier (kanaler, bekker, renner, grøfter etc.) for ekstremnedbør frem til vassdrag med års sikker vannføring i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 200-års returperiode

Dimensjoneringsgrunnlag

ivf-kurver (nedbørsintensitet, varighet og frekvens) legges til grunn, nærmeste målestasjon i drift pr. i dag er Blindern eller nærmeste målestasjon i drift og med minimum 30 års dataserie. Ved dimensjonering og beregning av kapasitet knyttet til de enkelte trinnene, skal det legges til grunn den nedbørsvarighet og intensitet som gir størst utslag men minimum 200 års nedbør. Det skal minimum legges til grunn en klimafaktor på 1,5. Det kan kreves at påslippsmengde til vassdrag eller eventuelt til nett

reguleres. Det tillates ikke lukking av bekker. Taknedløp tillates ikke ført til kommunalt nett. Forurenset overvann må renses før påslipp til vassdrag.

Krav til beregninger og dokumentasjon:

- beregninger for dagens avrenningssituasjon og fremtidig situasjon med økt utbygging og klimaendringer. Overvannsanlegg og flomveier internt på planområdet og inn og ut av planområdet skal dokumenteres ift. beregnet kapasitet, dimensjon og beliggenhet. Det skal gjøres vurdering av påvirkning på grunnvannstand og konsekvenser av endringer i nedbørsfeltet.
- flomberegninger for berørte nye eller eksisterende flomveier i planområdet og berørte flomveier utenfor planområdet
- det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg , plante- og skjøtselsplan for anlegg med planter. Det kan settes krav til vekstsesong før anlegg tas i bruk
- dokumentasjon av rettigheter ved overvannshåndtering og eventuelle flomveier på annens eiendom

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner

Planformål

I reguleringsplaner skal arealer for håndtering av de tre fasene identifiseres og integreres i plan, herunder regulering, etablering og sikring av nødvendige flomveier i planområdet. Kommunen kan kreve at flomveier nedstrøms planområdet frem til vassdrag med årssikker vannføring reguleres og sikres med nødvendige formål og bestemmelser.

Temakart til kommuneplan flomveier viser genererte flomveier som hensynssone H-320 flomveier, temakartet er på grunn av nøyaktighet kun en illustrasjon og kan ikke legges til grunn ved prosjektering. Det bør legges til rette for bruk av «grønne tak» på minimum av 50 % av bebygd fotavtrykk.

Snøopplag:

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Aarealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag.

Klimatilpasning og flomhensyn i vassdrag

pbl § 11-9, nr. 8

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres flomberegninger med flomlinjeberegninger for bekker og kulverter innenfor planområdet og tilsvarende for berørte vassdrag utenfor planområdet, både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med maksimal utbygging i nedbørsfeltet.

Det skal minimum legges til grunn en klimafaktor på 1,5. Til enhver tid krav i gjeldende tekniske forskrifter legges til grunn. Bekker og flomsoner skal vises på plankartet.

Flom nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9, nr. 8

Innenfor sentrumsområdene omfattet av hensynssone H810_1 skal ny bebyggelse anlegges flomsikkert på minimum kote for 200-års flom + 20 % klimapåslag. Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

1.16 Forbud hyblifisering

pbl. § 12-7 nr. 2 Tilsvarende i Kap. 11, høring lovendring

Av hensyn til kapasitet på infrastruktur, parkeringsbehov og sikring av tilstrekkelige gode utearealer for boliger kan kommunen nekte oppdeling av boligbebyggelse eller annen bebyggelse til hybler der dette ikke er tillatt gjennom reguleringsplan.

1.17 Hensynssoner

1.17.1 Naturområder

pbl § 11-8, bokstav

1.17.1.1 Hensynssone amfibiedam Holumskog

pbl § 11-8, bokstav d

Hensynssone H710_1, H720_1: Amfibiedam Holumskog,

Området er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven og etter naturmangfoldloven.

Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bruk av arealene som kan skade naturverdiene.

1.17.1.2 Hensynssone naturreservater

Hensynssoner eksisterende naturreservater

Hensynssone H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitreliå , H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevatnene, H720_7 Ravndalen, H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra, H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda

Områdene er båndlagt ihht vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak og bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

1.17.1.3 Hensynssone Marka

Hensynssone H735_1 Marka,

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven).

1.17.1.4 Hensynssone langs verna vassdrag klasse 1

pbl § 11-8, bokstav c

Klasse 1, H 560_1 og H 560_3 gjelder vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv.

H560_1 langs verna vassdrag klasse 1- Rotnes,

Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Rotnes og deler av Ørfiskebekken.

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt, med mindre området inngår i reguleringsplan.

Unntak gis for:

- tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- gangbroer
- badeplasser
- fiskeplasser mv.
- tiltak på eksisterende bebyggelse

H560_3 langs verna vassdrag klasse 1

Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Li og Løvstad og deler av Ørfiskebekken.

Vannressursloven § 11 om å opprettholde kantvegetasjon gjelder.

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt, med mindre området inngår i reguleringsplan. Unntak gis for:

- mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer. Nye anlegg skal ikke plassere nærmere enn 20 m fra vannkanten
- påbygg/tilbygg/tiltak på eksisterende bebyggelse

Unntakene gjelder ikke arealer innenfor hensynssone fare H 310_1.

Etter gjennomføring av tiltak skal kantvegetasjon som er fjernet reetableres med stedegen vegetasjon og minimum 5 m bredde.

Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

1.17.1.5 Hensynssone verna vassdrag klasse 2

pbl § 11-8, bokstav c

Hensynssone H560_4 langs verna vassdrag klasse 2

Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse og gjelder vassdragsbelte langs Nitelva utenom Rotnes og flere sidevassdrag som Ryggebekken, Åsbekken, Ela, Tveitabekken, Glennebekken, Vesleelva, Spanningsbybekken, Åsbekken (Hagan/Skyset), Brattfossbekken.

Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse. Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt inntil 100 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak gis for:

- mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer. Nye anlegg skal ikke plassere nærmere enn 20 m fra vannkanten
- tiltak på eksisterende bebyggelse

Unntakene gjelder ikke arealer innenfor hensynssone fare H 310_1.

Etter tiltak skal kantvegetasjon som er fjernet reetableres med stedegen vegetasjon og minimum 5 m bredde.

Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

1.17.2 Kulturverdier

1.17.2.1 Hensynssoner kulturmiljø- og kulturlandskap

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570_1-9

H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, H570_4 Rotnes bruk med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros

Retningslinje:

Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at landskapets karakter opprettholdes. Hensyn til åsprofiler, landskaps-silhuetter og siktlinjer/horisontlinjer skal vektlegges. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, raviner, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, «øyer», markante trær, steingjerder og lignende skal ivaretas. Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter skogbruksloven § 11.

Utfylling og inngrep i ravinene tillates ikke.

Retningslinje:

Bebyggelse i tilknytning til landbruksdrift skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter.

Ved byggetiltak på eller nær et kulturminne og kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges.

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier utvendig på bygningen.

Kommunens ansvarlig for kulturminneforvaltning skal uttale seg ved søknad om tiltak i hensynsonen.

Ved inngrep i grunnen i uregulerte områder, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene ved Akershus fylkeskommune.

1.17.3 Aktsomhets- og faresoner

pbl § 11-8, bokstav a

1.17.3.1 Hensynssone faresone kvikkleire

Hensynssone kvikkleira H310_1,

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVE`s veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres, fagkyndig ekspertise må innhentes før det gjennomføres grunnundersøkelser.

1.17.3.2 Hensynssone aktsomhetssone under marin grense

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone kvikkleire H310_1

Innenfor sonen avmerket som aktsomhetssone områder under marin grense på grunn av potensiale for kvikkleire, skal NVE`s veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014 legges til grunn.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser eller kunne dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres.

1.17.3.3 Hensynssone flomfare Nitelva

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone flom Nitelva H320_1

Sonen omfatter flomsone for 200-års retur for Nitelva basert på flomkartlegging foretatt av NVE 2017. Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (iht. PBL § 20-1) settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. veileder for NVE`s veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011.

1.17.3.4 Hensynssone aktsomhet flomfare Ørfiskebekken, Glanerudbekken og mindre bekker

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone H 320_2

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom iht. veileder for NVE`s veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011. Flomsituasjonen oppstrøms, områdene rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak.

1.17.3.5 Hensynssone mindre bekker - flomveier i tettbebyggelse

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

Hensynssone H 320_3 langs mindre vassdrag

Hensynssonen dekker mindre bekker med års sikker vannføring og flomvannsbekker nedstrøms bebygde og planlagt bebygde områder, Rotnesbekken, Grensebekken, Trollbekken:

Nødvendige tiltak for erosjonssikring av flomvei kan tillates etter søknad. Tiltak skal ikke forverre flomsituasjonen. Vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes for å hindre erosjon, og fjernet vegetasjon skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

1.17.3.6 Hensynssone høyspennings luftanlegg

pbl 2009 § 11-8, bokstav a

Hensynssone H370_1 og H370_2 for høyspennings luftanlegg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonene for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbudssone og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Høyspenningsanlegget generer elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

1.17.4 Hensynssone med krav om felles planlegging

pbl §11-8 bokstav e

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810_1- H810_3 innenfor nye Nittedal sentrum

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for arealer innenfor hver hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer.

Hensynssone H810_1 sentrumskjernen

Innenfor hensynssone H810_1 skal ingen bebyggelse og anlegg plasseres under kote for 200-års flom + 20% klimapåslag, ytterligere krav etter sikkerhetsklasser TEK 17. Detaljer fastsettes i områdereguleringsplan.

Hensynssone H810_2 Berget/Bjertnes

Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

Hensynssone H810_3 «Rotneskrysset»

Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

1.17.4.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner

pbl § 11-8, bokstav f

Hensynssone H910 sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt følgende vedtatte reguleringsplaner. Sonen er vist på vedlagte juridisk bindende temakart *Reguleringsplaner fortsatt skal gjelde*. Liste over pr. i dag gjeldende planer er vist i vedlegg2 til bestemmelsene.

1.17.5 Bestemmelseslinje for parkeringshus i fjell

pbl § 11-9

Innenfor bestemmelseslinje markert med A kan det etableres parkeringshus i fjell. Inn- og utkjøringspunkter til parkeringshuset fastlegges i reguleringsplan. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.

I forbindelse med en eventuell reguleringsplan for parkeringshus skal det gjennomføres geologisk og geoteknisk undersøkelse av fjell innenfor bestemmelseslinje A, for å vurdere egnethet av fjellmassene til oppfylling innenfor hensynssone H810_1. Vurderinger av disse forholdene gjøres gjennom reguleringsplan for parkeringshuset.



Bestemmelseslinje A for p-hus i fjell

1.17.6 Sikringssone drikkevannskilde H110 Ørfiske og Bergstjern

Pbl 11-8, 3. ledd bokstav a), 11-0 11-11

Sonen omfatter sikringssone for drikkevannskilde. Innenfor sonen skal påvirkning på drikkevannskvalitet hensyntas.

2 Bestemmelser til arealformål etter PBL § 12-7 nr. 1-4, 6

Bestemmelsene legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner for arealformålene etter plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1-4 og 6.

§ 12-7 nr. 1. Bebyggelse og anlegg

§ 12-7 nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 12-7 nr. 3. Grøntstruktur

§ 12-7 nr. 4. Forsvaret

§ 12-7 nr. 6. Bruk- og vern av sjø og vassdrag

2.1 Generelle bestemmelser

pbl § 11-9

2.2 Nødvendige arealer til offentlig eller privat tjenesteyting

I reguleringsplaner for områder med bebyggelse-og anlegg skal nødvendig fordeling av areal for offentlige og privat tjenesteyting sikres. Det skal på det enkelte område sikres arealer til eventuell barnehage i henhold til behov fastlagt i barnehageplan.

2.3 Blå/grønn/grå og teknisk infrastruktur

Ved regulering skal blå/grønn/grå og teknisk infrastruktur sikres, herunder løsninger for vei, gate- og kvartalsutforming, vann, avløp, overvannshåndtering, snøopplag, brannberedskap, renovasjon og el-forsyning m.m.. Kapasitet og løsning skal utredes og beskrives ved regulering. Krav skal knyttes til dimensjonerende enheter på det enkelte område.

Vegadkomst

I reguleringsplan skal adkomstveg som betjener flere boenheter reguleres, grøft skal reguleres av hensyn til snø og overvann. Dersom det ønskes en mer fleksibel plan kan adkomst inngå i hovedformålet, BYA justeres tilsvarende.

2.4 Midlertidige rigg- og anleggsområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal sikres i reguleringsplan. Arealet skal tilbakeføres eller istandsettes i henhold til enhver tid gjeldende regulering, til opprinnelig bruk eller planlagt bruk.

2.5 Estetikk

Ved regulering av utbyggingsområder skal Formingsveileder for Nittedal sentrum legges til grunn. Det skal gjøres vurderinger av hvordan planlagte tiltak forholder seg til omgivelsene og hvilken fjernvirkning tiltaket vil ha. Forstøtningsmurer på boligtomter skal på ingen steder være høyere enn 1,5 m over ferdig planert terreng. Skjæringer og fyllinger på den enkelte boligtomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til foten av skjæring/fylling.

2.6 Renovasjon

pbl § 11-9 nr 3

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det legges til rette for løsninger i reguleringsplaner i tråd med følgende tabell:

Antall boenheter	Innsamlingsløsning
0-10	○ Avfallsbeholdere på hjul (inntil 360 liter). Maks avstand fra kjørbær vei til avfallsbeholdere er 5 m. ○ Bunntømte overflatecontainere ○ Avfallsbrønner semi-undergrunn ○ Avfallsbrønner undergrunn
10 eller flere boenheter	○ Avfallsbrønner semi-undergrunn ○ Avfallsbrønner undergrunn ○ Bunntømte overflatecontainere
By- og sentrumsutvikling	○ Avfallsbrønner semi-undergrunn

- Avfallsbrønner undergrunn
- Stasjonært avfallssug *

Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. For alle renovasjonsløsninger er det krav om adkomst fra kjørbare vei med maks stigningsforhold på 1:10 og minimum 8 tonns akseltrykk. Alle veger, fellesplasser for renovasjon, andre løsninger for renovasjon og snuplasser, skal dimensjoneres for stor lastebil. Dimensjonering og utforming skal utføres i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift om renovasjon.

2.6.1 Renovasjon i nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9 nr 3

Innenfor nye Nittedal sentrum i områder omfattet av hensynssone H810_1 skal det etableres avfallssug for alle nye bygg innenfor feltene OPS1- OPS5. Lokalisering av felles miljøstasjoner avklares i områdeplaner.

Retningslinje: Det skal i forbindelse med søknad om tiltak etter pbl § 20-1 vurderes om også eksisterende bygg og bygg i de øvrige felter innenfor planområdet skal knyttes til avfallssug eller annen skjult avfallshåndteringsløsning.

Alle veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift om renovasjon.

2.7 Parkering og sykkelparkering

pbl § 11-9 nr 5

Generelle bestemmelser:

1. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m².
2. Ytterligere parkeringsbestemmelser utover bestemmelsene nedenfor kan fastsettes av kommunen ved regulering.

2.7.1 Parkering i områder med boliger og boliger i kombinasjon med andre formål

Parkering skal fortrinnsvis etableres innendørs, i kjeller eller i parkeringshus. Ved regulering skal sambruk og felles bruk av p-plasser vurderes i størst mulig grad.

Ved etablering av parkering i fellesanlegg skal minimum 10 % av p-plasser være utformet for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres sentralt til boligene. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Ved regulering av parkering i fellesanlegg skal 50 % av p-plassene ha ladepunkt for ladbare motorkjøretøyer. Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenhet til gjesteparkering. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per boenhet.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse

Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje, inntil 50 m² BYA uten boligrom. Det skal i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom). Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.

For konsentrert småhusbebyggelse

Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje uten boligrom. Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.

For blokkebebyggelse og bygg med leiligheter

Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil. Det kan avklares nærmere differensiering av parkeringsplassene i reguleringsplan.

2.7.2 Parkering i andre områder for bebyggelse og anlegg

pbl § 11-9, nr.3

Maks. 10 p-plasser/1000 m² BRA for kontor/andre arbeidsplassintensive virksomheter.

Maks. 20 p-plasser/1000 m² BRA for detaljhandel.

Maks. 5 p-plasser/1000 m² for arbeidsplasssekstensive virksomheter.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak. Detaljer fastsettes i reguleringsplan.

2.7.3 Parkering for barnehager

Rotnesområdet: Maks 1,0 p-plass pr. ansatt.

For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 p-plass pr. ansatt.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading

av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering og sykkelparkering under tak.

2.7.4 Parkering for skoler

Det skal avsettes maks 7 p-plasser pr. 10 årsverk for skolebygg.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes sykkelparkering og sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev fra og med 4. klasse og oppover, min 60 % av plassene skal være under tak/halvtak.

2.7.5 Parkering for idrettsanlegg

Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser, detaljer fastsettes i reguleringsplan. Maks 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak, detaljer fastsettes i reguleringsplan.

2.7.6 Parkering i nye Nittedal sentrum S1-S4

I nye Nittedal sentrum skal parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet. I tillegg skal det etableres 0,4 gjesteparkeringsplasser per leilighet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per leilighet.

Parkering for forretninger, servicetilbud og kontor

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass per 100 kvm BRA bebygd areal.

Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Det skal settes av 1,5 sykkelparkeringsplass under tak per 50 kvm BRA bebygd areal.

Parkeringsplass P1 i områdeplan for rådhuskvartalet

Det skal legges til rette for sykkelparkeringsplasser, omfang avklares i områdeplan for sentrum.

2.8 Tilgang til friluftsområder for alle områder med boliger

pbl § 11-9 nr 5

Gjelder boligformål, kombinasjonsformål og sentrumsformål

Ved regulering av nye boligområder skal det reguleres og sikres eller være tilgang til offentlig tilgjengelig større grøntområder/rekreasjonsområder maks. 500 m fra boligene, det skal etableres eller legges til rette for sammenhengende turveier fra boligområder til fellesområder, friområder og Marka og sikres gode korridorer med tilstrekkelig bredde gjennom områder.

2.9 Sol og skygge

pbl § 11-10 nr 2

For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap brann

pbl § 11-9 nr 5

Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskaper skal være iht NRBR sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper, <https://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

Nedre Romerike brann- og redningsvesen klarer ikke innsatstiden med høyderedskap (stigebil/lift) i hele Nittedal. Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høyderedskap benyttes, er det en forutsetning at det innhentes dokumentasjon på at innsatstiden er i henhold til gjeldene regelverk for aktuell adresse/bygg.

Ved regulering av områder skal reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til boligområder og næringsområder sikres i plan.

2.11 Jordressurser i byggeområder

Ved utbygging på arealer klassifisert som dyrka eller dyrkbar mark skal det sikres i reguleringsplan at jordressursene tas vare på og nyttes til jordforbedring, nydyrking eller mellomlagres til senere bruk.

2.12 Særskilte bestemmelser for områder med boliger

2.12.1 Krav til fellesområder og oppholdsarealer i områder med boliger

Gjelder boligformål, kombinasjonsformål og sentrumsformål.

pbl § 11-10 nr 2

Ved regulering av områder som inneholder boliger skal det etableres gode uteoppholdsareal.

Arealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges til rette for etablering av en sosial møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter. Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Arealene skal gi en merverdi for området og utformingskrav skal bidra til at nye prosjekter bidrar til å gi områder et løft både estetisk og funksjonelt. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal

bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles som på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende område.

Arealene skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området. Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke- og fellesarealer.

Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk. Detaljer fastsettes ved reguleringsplan. Formingsveilederen for nye Nittedal sentrum skal legges til grunn.

Parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer. Arealer skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene.

Det skal etableres nærlekeplass for mindre barn maks avstand 50 m fra den enkelte bolig. Strøkslekeplass eller områdelekeplass for litt større barn/ungdom skal etableres eller være tilgjengelig innen 100 m fra boligene. Større lekeplasser bør etableres eller være tilgjengelig innen en radius på 500 m fra boligene. Måles horisontalt.

Utstyr

Leke- og fellesområder skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater for ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå for å legge til rette for integrering og deltakelse.

Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen:

Eneboliger: MUA = 200 m².

Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom): MUA = 25 m²

Tomannsboliger: MUA = 150 m².

For konsentrert småhusbebyggelse: MUA = 150 m².

For leiligheter/blokkbebyggelse:

- Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 150 m²,
- Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m²

Spesifikt for boligbebyggelse i nye Nittedal sentrum S1-S4

For bygging av leiligheter/blokkbebyggelse og leiligheter: MUA = 40 m² pr. boenhet.

Minimum 50 % av MUA-arealet skal organiseres som fellesareal og minimum 20% av MUA-arealet skal reguleres til offentlig park i sentrumskjernen.

Spesifikt for boligbebyggelse i sentrumsområder ellers i kommunen S5-S8

For bygging av leiligheter og blokkbebyggelse i områder avsatt til sentrumsområder ellers i kommunen; MUA = 50 m² pr. boenhet. Takterrasser/terrasser/balkonger som ikke er innebygd kan godkjennes som del av MUA.

2.12.2 Boligtyper og boligsammensetninger

pbl § 11-10 nr 2

Det skal legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser både på det enkelte boområde, lokalmiljøet og i kommunen totalt sett.

Det skal sikres arealer til tjenestebaser i boligprosjekter i henhold til boligtypeprogram for å muliggjøre bygging av boliger med tjenestebehov. Det skal ved boligprosjekter legges vekt på en differensiert sammensetning av boligtyper (universell) på det enkelte boområde med ulike størrelser på boenhetene og varierte boligtyper. I reguleringsplaner som legger til rette for boligbebyggelse kan kommunen kreve at det planavklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.

Ved regulering av boligbebyggelse skal krav til andel av kommunalt disponerte boliger og boliger med tjenestefunksjon utformes i tråd med til enhver tid gjeldende boligtypeprogram for Nittedal kommune. Boligene skal integreres i den ordinære boligbebyggelsen.

2.12.3 **Utnytting**

pbl § 11-9 nr 5

Maks tillatt utnytting

For frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger): BYA=inntil 30 %. Adkomstveg for flere boenheter skal reguleres til samferdsel.

For konsentrert småhusbebyggelse: BYA = inntil 40 %

For konsentrert boligbebyggelse: BYA = inntil 40 %

I områder med andre byggeformål fastsettes BYA gjennom reguleringsplan. BYA beregnes ihht beregningsreglene i Grad av utnytting H-2300.

Dette er maks angitt BYA, for enkelte områder vil lavere BYA være aktuelt. Ved regulering og utbygging skal det legges vekt på god utnytting av alle flater, men det skal samtidig påses at ulike hensyn som bl.a. fordrøyning av vann og bruk av overflater, etablering av gode uteoppholds-og fellesarealer, parkeringsarealer, veiløsninger, etablering av gangveisystemer og grøntstruktur sees i sammenheng og løses på en god måte.

Høyder

For frittliggende småhusbebyggelse:

Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles fra eksisterende terreng.

2.13 Områder for sentrumsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5 og 11-10 nr.2

2.13.1 Sentrumskjernen S1-S4 - nye Nittedal sentrum

I feltene tillates kontorer, forretninger, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, offentlig og private tjenesteyting, næringsformål, veganlegg, parkering, grøntstruktur, parkområder og nødvendige uteoppholdsarealer.

Områdeutnyttelsen skal være 80% og bebyggelsen skal etableres i min. 3 etasjer og maks. 8 etasjer. Høyder og utnyttelse fastsettes nærmere i områdeplan for sentrum.

Bebyggelsen, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park skal utformes i tråd med formingsveileder og «Norske arkitektkonkurranser nr. 493 – 2018-Parallelloppdrag Nye Nittedal sentrum 2017».

Det skal etableres grønne tverrforbindelse gjennom området, detaljer fastsettes i områdeplan og detaljplan.

Feltene deles inn i delområder som skal gis ulik identitet og uttrykk og danne grunnlag for variasjon av aktiviteter og boligtyper. Etasjer på bakkeplan skal ha åpne fasader og brukes til publikumsrettede funksjoner, fortrinnsvis forretninger. Utforming av fasader og kantsoner skal bidra til å knytte bygg og offentlige rom sammen. I bykvartalene skal det sikres åpninger i bebyggelsesstrukturen som gir mulighet for kontakt og lys inn til gårdsrom.

Minst 50 % og maks 80 % av den totale BRA bygningsmasse skal brukes til boliger, eksakt fordeling avklares gjennom områdeplaner. Bebyggelsen må ikke hindre atkomst til bergrom innenfor bestemmelseslinje A.

Områdeutnyttelse i sentrumsområder skal være på mellom 60-80 % i samsvar med regional plan for areal- og transportplanlegging, nærmere detaljer fastsettes i områdeplan.

Kanal for Ørfiskebekken

Forlengelse av kanal for Ørfiskebekken og grøntstruktur gjennom sentrum skal etableres som en tydelig og attraktiv aktivitetsakse.

Flomkanal sentrum

Det kan etableres flomkanal som avlaster flomsituasjonen for Ørfiskebekken gjennom feltene S2-S4 i sentrumskjernen.

2.13.1.1 Støy Nittedal sentrum

pbl § 11-9 nr. 8

Områdene som omfattes av hensynssone H 810_1 skal skjermes mot støy fra V1 og V1a iht. T-1442/16. På strekningen forbi Mosenteret skal behov for støyskjerm vurderes opp mot støyskjermingseffekten av senteret.

S2-S3 defineres som sentrumsområde ihht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1 442/16.

Innenfor disse feltene kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres i gul sone under følgende forutsetninger:

- Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
- Boenheter er gjennomgående og har en stille side.
- Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot Rv 4.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side/eller alle boliger skal ha mulighet for et støysvakt soverom og oppholdsrom.

Støykrav til utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstilt. Konkretisering av utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

2.14 Områder med kombinasjonsformål

Tyriveien

Spesifisering av innhold må avklares i reguleringsplan.

2.15 Områder med kombinasjonsformål -offentlig eller privat tjenesteyting og bolig

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr.2

2.15.1 BKB 1 - Svartkruttveien

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse og bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting herunder areal for kommunal teknisk drift, brannstasjon, barnehage, skole og adkomstveger. Eksisterende driftsveger må sikres.

Utnytting og høyder skal fastsettes ved områdereguleringsplan. Det skal i områdeplan sikres areal for barnehage på ca 10 daa, skoletomt, areal for teknisk drift og brannstasjon. Brannstasjon med adkomstvei skal etableres på flomsikkert nivå for 1000 årsflom med klimapåslag. Ved utarbeidelse av områdeplan skal nødvendige rekkefølgebestemmelser for rekkefølge for utvikling av området fastsettes for å ivareta hensyn til nødvendig infrastruktur. Nærmere detaljering og eksakte størrelser avklares i områdeplan.

2.16 Områder med kombinasjonsformål - offentlig eller privat tjenesteyting og næring

Glittre BKB 2

pbl § 11-9, nr.5

Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.

Bjertnes BKB3

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Parkeringsnorm og høyder fastsettes i reguleringsplan.

2.17 Områder avsatt til bolig -nåværende

PBL §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Bestemmelsene gjelder for unummererte felt avsatt til arealformål bolig, nåværende.

Generelt

Det kan tillates frittliggende småhusbebyggelse.

Minimum tomtestørrelse for frittliggende boligbebyggelse

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 kvm netto tomt og for tomannsboliger 400 kvm netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling.

Private felles adkomster

Adkomstveger/adkomster som er felles for flere eiendommer og boliger skal reguleres som samferdsel-felles adkomster.

2.18 Områder avsatt til bolig –fremtidig

PBL §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Generelle bestemmelser

Rammer for utnytting og type bebyggelse avklares gjennom reguleringsplan.

B3 nordre del av Mo gård -Rekkefølgebestemmelser

Det tillates ikke igangsetting av detaljregulering og tiltak innenfor feltet før feltet inngår i områdeplan for sentrum.

Markerud B15

Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Det reguleres en buffersone på minimum 10 m mot Markerud gård (jmfr. fredingsvedtaket).

2.18.1 Fortetting i bebygde områder på Kjøl og utbygging av områdene B18, B19, B21, B22 og B23

I områdene B18, B19, B21, B22 og B23 tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. I uregulerte områder avsatt som eksisterende småhusbebyggelse på Kjøl tillates ikke nye boliger. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge til enhver tid gjeldende VA-norm og veinorm for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan.

2.18.2 Omregulering av frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes, pbl § 11-9, nr.1

Pbl § 11-9, nr 1

For omregulering fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, gjelder: Fremtidig vekst skal tas med sykkel og gange. For Rotnes fastsettes maks avstand fra sentrale punkter i sentrum og Rotnes:

- o maks avstand på 1000 m målt horisontalt fra Nittedal stasjon,
- o maks avstand på 500 m målt horisontalt fra kulturhuset Flammen eller Mo senteret eller Hagan sentrum.
- o tilgang til større lekeplasser og korridor til friområde innen 500 m målt horisontalt

Det kan tillates å regulere en høy områdeutnyttelse, jfr. regional plan for areal og transportplanlegging i Oslo og Akershus, på 60 % -70%. Boligblokker utenfor sentrum tillates med 3-4 etg. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Plankrav:

Ved omregulering av områder fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det utarbeides områdeplan eller detaljreguleringsplan for et større område for å sikre helhetlig boligutvikling. Reguleringsplan skal regulere tilstrekkelig areal for å løse fellesfunksjoner.

Kommunen kan kreve at nødvendige naboeiendommer og omkringliggende arealer reguleres for å kunne se området i en helhet og sikre nødvendig areal for fellesfunksjoner som lekeplasser/fellesarealer, friområder, arealer for overvannshåndtering, adkomstvei og veistruktur og gode gangforbindelser/korridorer.

2.19 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

pbl §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Generelt skoler/barnehager

Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafiksikker adkomst til nærtuområder/nærskog.

Fellesarealene på skolen/barnehagen skal utvikles med naturlike landskapselementer og konstruerte elementer som kan stimulere til varierte aktiviteter. Det skal legges til rette for sambruk av inn- og utfartsparkering og skoleparkering der dette er mulig.

Uteareal barnehager

Krav til inneareal for barnehager er 4 m² netto leke- og oppholdsarealer pr barn for barn over 3 år og 1/3 mer per barn under 3 år. Krav til uteareal for barnehager er 24 m² netto leke- og oppholdsarealer pr barn.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk og sambruk, aktivitet og allsidig lek, både for større grupper og individuelt. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.

Offentlige barnehagers og skolars uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligens uteoppholdsareal.

2.19.1 **Ny Tøyen barnehage - BOP3 (MS-senteret)**

Minste avstand mellom **ytterste** fase på høyspentlinjen og avgrensingen for lekearealer (gjerde) skal være 6 meter. Endelig avgrensning mellom BOP3 og eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting og tilpasning til arealbehov og løsninger fastsettes i reguleringsplan. Foreløpig planlagt vegadkomst er fra Gamleveien. Tilpasning til behov og løsninger må avklares i reguleringsplan.

2.19.2 **Rotnes - BOP 2**

Ved utforming av bebyggelse og terrengarbeider skal tilpasning til kulturlandskapet vektlegges.

2.19.3 **Barnehage Svartkruttveien/sentrum - OP5**

Området tillates bygget ut med offentlige tjenester.

2.20 **Område med kombinasjonsformål –næring og bolig**

pbl §§ 11-9 nr 5

Bjertnes BKB3

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Parkeringsnorm, utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i reguleringsplan.

2.21 Områder med kombinasjonsformål –parkering og næring

pbl §§ 11-9 nr 5

Området skal benyttes til offentlig innfartsparkering og besøksparkering for sentrum, som flateparkering eller i P-hus.

2.22 Områder for idrettsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

Ved etablering av nye kunstgressanlegg og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal miljøvennlig alternativ til fyllmasse vurderes. Det skal sikres nødvendig areal for snøopplag og det skal sikres areal og etableres system for å samle opp og hindre spredning av fyllmasse.

Sagerud BIA2

På området kan det etableres idrettsanlegg og utfartsparkering. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Slattumhallen BIA 4

Det tillates etablert idrettsanlegg på området med utfartsparkering. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Varingskollen BIA 5

Området må detaljreguleres. Ved regulering av området skal det tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverider i området. Støy skal også inngå i utredningen.

2.23 Områder for samferdsel

pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5

Ved reguleringsplaner skal det fremkomme om veianlegg er detaljklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, ihht. jf. SAK10 § 4-3 a.

2.23.1 Veg, V1b, V2, V3

V1b skal dimensjoneres i veiklasse S6, jfr. Statens vegvesens vegnormaler, V1b er opprinnelig Rv 4 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset.

V2, internveier, fastsettes i områdeplan.

V3 er atkomstvei til B4 og B5. Utforming fastsettes i detaljplan. V3 omfattes av hensynssone H810_3.

2.23.2 Hovednett for sykkel, HS

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet ihht. Statens vegnormaler.

2.24 Områder avsatt til næring

pbl § 11-10

2.24.1 Næringsområder i nye Nittedal sentrum, N1, N2, N3, N4

N1

Bebyggelsen i N1 (Mølleparken) skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det

krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.

N1 omfattes av hensynssone H810_4.

N2

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

N2 omfattes av hensynssone H810_4.

N3

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering.

Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

N4

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom, og BYA = 30% for boligeiendom.

Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

2.24.2 Rotnes bruk nord N14

Innenfor området tillates etablering av næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø og bygningsstruktur på Rotnes bruk.

2.24.3 Område for næring N10 Gnisteneiendommen

Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt ihht. pkt. 2.5.

Det må utarbeides detaljregulering før tiltak kan tillates, herunder regulering av adkomst til offentlig veg.

2.24.4 N13 Strøm

Området tillates bruk til lager. Ved regulering må flom og hensyn til vassdraget vurderes.

2.24.5 Skytta - eksisterende næringsområder

Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

- Det skal utarbeides områdeplan
- Fremkommelighet, trafiksikkerhet, støy skal utredes
- Regulering skal omfatte adkomst til offentlig veg
- Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder med bla. Håndtering av overvann, klimahensyn og parkering gjelder
- Uhensiktsmessige arealer kan tillates transformert og regulert til ulike næringsvirksomheter som småindustri, kombinasjon av lager og kontor, og det skal legges til rette for flerfunksjonalitet og samlokalisering
- Ved regulering skal det legges vekt på god arealutnyttelse og det skal tas hensyn til estetikk og grøntstruktur
- Ved transformering av næringsareal inntil vassdrag bør tilgjengelighet for allmenheten sikres
- Det skal legges til rette for å fremme bruk av tre i nye bygg i kommunen.

Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og omregulering og vil ikke være til hinder for utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplaner gjelder inntil ny plan er vedtatt.

2.25 Rekkefølgebestemmelser

pbl § 11-9. nr. 4

Teknisk infrastruktur og fellesområder

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som bl.a. teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafikksikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm, VA-norm og gjeldende planer.

Turveier, grøntstruktur, fellesområder, lekeområder, andre uteområder og parkeringsområder skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Skoler, barnehager, kommunikasjonsstilbud og helse- og sosialtjenester skal etableres eller sikres med tilstrekkelig kapasitet.

2.25.1 Rekkefølgebestemmelser - frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner som endrer bebyggelse fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det foreligge ny områdeplan for å sikre helhetlig boligutvikling. (Nr. er endret fra 2.24.1)

2.25.2 Rekkefølgebestemmelser - nye Nittedal sentrum S1-S4

Utbygging innenfor sentrumskjernen felt S1-S4 kan ikke igangsettes før Rv 4 er omlagt ihht. kommunedelplan for Rv 4 vedtatt 2015. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt S2-S4 skal det foreligge vedtatt områdereguleringsplan for sone for felles planlegging, hensynssone H810_1.

Eksisterende rundkjøring Svartkruttveien Rv 4 ved rådhuset kan ikke fjernes før omlegging av Rv 4 er realisert.

2.25.3 **Rekkefølgebestemmelser - sentrum BKB 1**

Adkomstvei

Før etablering av brannstasjon på BKB1 må adkomstvei være etablert og tåle 1000 årsflom med klimapåslag.

Areal omfattet av hensynsone H_430 Ny Nittedalsbane og BKB1

Innenfor feltet kan det ikke igangsettes regulering av tiltak før trasè for Nittedalsbanen er fastsatt i plan, unntak er regulering og bygging av areal for kommunal teknisk drift og brannstasjon.

Areal omfattet av hensynsone H_430 Ny Nittedalsbane

Innenfor feltet kan det ikke igangsettes regulering av tiltak før trasè for Nittedalsbanen er fastsatt i plan, unntak er regulering og bygging av areal for barnehage som kan benytte området frem til banen etableres.

Felles plan

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for områdene BKB1 skal det utarbeides områdereguleringsplaner for BKB1, Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplaner. Området kan ikke bygges ut før S2-S3 er realisert.

2.25.4 **Rekkefølgebestemmelser til idrettsanlegg BIA2 Sagerud**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av idrettsanlegg med tilhørende bebyggelse innenfor felt I2 Sagerud skal det være regulert og etablert ny adkomstvei frem til området.

Sagerud BIA2

Før det kan igangsettes utbygging innenfor Sagerud skal det være regulert og etablert ny adkomstvei frem til området, adkomstvei skal etableres i felt er vist gjennom felt med kombinert grøntstrukturformål regulert i reguleringsplan med planid 262.

3 Grøntstruktur

pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2

3.1 Generelt

Områdene omfatter generell grønstruktur, turdrag, stier og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier opparbeides med 1,5 meters bredde og gruses. Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

For områder langs vassdrag gjelder spesielt:

Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Skjøtsel av vegetasjon/skog i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak tillates.

3.2 Grøntstruktur i nye Nittedal sentrum

Grøntstruktur langs Nitelva og Ørfiskebekken i Nittedal sentrum.

Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grøntstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningsspunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan.

Grøntstruktur Mo gård

Sonen omfatter sone langs Ørfiskebekken på Mo gård, sonen skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Skjøtsel tillates. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grøntstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

Turdrag fra Ørfiskebekken ved ridehallen til rådhuset

Arealene nærmest Svartkruttveien skal beplantes.

Friområde Hermannspyttten

«Hermannspyttten» skal benyttes til nærfriluftsområde, badeplass. Det skal etableres en universelt utformet gangbro over Ørfiskebekken i nord. Grusede stier kan opparbeides.

Det skal tilrettelegges med benker, søppelkasser og sykkelstativ. Eksisterende badeplass tillates utvidet. Fiskeplass kan etableres ved bro mot nord. Det kan innpasses lekeplass, hinderløype, skogsløype mm. Det tillates etablering av grillplass og toalett.

Vegetasjonen i området skal skjøttes. Utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan.

4 Bruk og vern av vassdrag

4.1 Områder BV i Nittedal sentrum

pbl §§ 11-9 nr.5 og 11-11

I området kan det etableres gangbroer. Detaljering og utforming gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for sentrum H810_1.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

5.1 Tiltak i LNF-områder

pbl etter PBL 11-11, nr.1.

Bruk av arealer, bygg- og anlegg og tillatelse til tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder er gitt i PBL § 11-7, nr. 5.

I LNF-områder er det tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk eller skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder Garden som ressurs H-2401.

Oppføring av ny boligbebyggelse er ikke tillatt, det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Oppføring av og utvidelse av fritidsbebyggelse, samt fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

5.1.1 Unntak for boligeiendommer som ikke er landbrukseiendommer

pbl § 11-11, nr. 1, 2

Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m² samlet BRA til eksisterende godkjent boligbebyggelse som ikke er landbruksbebyggelse. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m², bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %, i tillegg en begrensning på maks 350 kvm BRA på eiendommen. Unntaket kan maks benyttes en gang pr. 12 år pr. eiendom.

Det tillates etablering av mindre kraft/telefonledninger og tiltak ifb. kommunaltekniske anlegg for det enkelte bolighus og for stedbunden næring.

Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. Plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

5.2 LNF-soner for spredt boligbebyggelse

pbl § 11-11, nr.2

5.2.1 LSB1 Brannfjell

Innenfor sone LSB1 tillates inntil 39 fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger og riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

5.2.2 LSB2 Kirkebylia

Innenfor sone LSB2 tillates fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger og å rive av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

5.2.3 Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av ny boligbebyggelse og rammer for utnytting

Bruksendring til boligformål og oppføring av ny boligbebyggelse som erstatning for eksisterende hytter kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før offentlig vann og avløp foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veilag. For øvrig gjelder Plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift og kommuneplanens bestemmelser kapittel 2.

Rammer for utnytting av eiendom i sone LSB1 og LSB2

- Maks BRA for hver tomt er 250 m², med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m² inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940.
- Mønehøyde skal ikke overskride 7 m.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr boenhet. Det kan oppføres en garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil beregnes skal minimum beregnes til 18 m².
- Det tillates ikke sekundær boenhet.
- Det tillates en boenhet pr eiendom.
- Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt.
- Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- Krav til minste uteoppholdsareal for boliger er 200 kvm pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.
- Av hensyn til tilrettelegging for redning og slokking kan maks avstand fra boliger til kjørbare atkomst for mannskapsbil og tankbil være maks 50 meter. Det vises for øvrig til Nedre romerike brann- og rednings retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Ved oppføring av, eller bruksendring til, boligbebyggelse langs jernbanen må det etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen.

5.2.3.1 Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan. Planen må være godkjent av Bane NOR og rette vegmyndighet.

5.2.4 Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole

Innenfor sone LSB3 (gbnr. 37/2 og 37/5) tillates tidligere barnehage/skolebebyggelse omgjort til bolig i henhold til bestemmelser nedenfor:

- Eksisterende barnehage/skolebygning på gbnr. 37/2 tillates omdisponert til bolig med maks 2 boenheter.
- Eksisterende bygning på gbnr. 37/5 tillates omdisponert til bolig, maks 2 boenheter.
- Fradeling av tomt og oppføring av ny boligbebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.
- Bygningenes eksteriør skal ikke endres i nevneverdig grad ved omgjøring.
- Det tillates oppført garasjer på inntil 50 kvm pr boenhet.
- Garasjer, hekker og annen beplantning skal plasseres slik at opplevelsen av sammenhengen mellom bebyggelsen hensynstas.

5.2.5 LS4 Fortet naturbarnehage

Innenfor sone LSB4 tillates eksisterende bygg- og anlegg brukt til barnehage.

6 BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR RV. 4 KJUL – ÅNEBY SØR

Kommunedelplan for rv.4 Kjøl-Åneby sør med bestemmelser ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartement 30.01.2015. Kommunedelplanens avgrensning er vist som bestemmelseslinje #1 på kommuneplankartet og på temakart RV 4.

6.1 Planens formål

Kommunedelplanens formål er å fastsette ny trasé for rv. 4 mellom Kjøl og Åneby sør med tilhørende kryssløsninger. Planen skal fram mot 2030 være hjemmel for følgende tiltak:

- a) Regulering og omlegging av rv. 4 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset
- b) Regulering og bygging av kollektivfelt mellom Kjøl og Rotneskrysset
- c) Regulering og ombygging av Rotneskrysset
- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak på rv. 4 nord for Rotneskrysset

6.2 Planområde

Planområdet er vist på arealplankartet. Planområdet er sammenfallende med utsrekning av byggeforbudssonen (byggegrensen). Kommuneplanens arealdel legges til grunn for kommunedelplanen.

6.3 Byggegrense

Inntil reguleringsplan er vedtatt gjelder Veglovens byggegrense etter § 29 på 50 m målt til hver side for foreslått senterlinje av kjørebanen (firefelts veg har to kjørebaner) for ny rv. 4 (fjernveg). Langs jernbanen gjelder Jernbanelovens §10 om 30 m byggegrense fra spormidt (aktuelt for atkomstvei mellom Stasjonsveien og kryss nord for tunnel på alternativ 4 og 5).

6.4 Krav om reguleringsplan

Innenfor avsatt byggegrense kan ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens kapittel 20 finne sted før området inngår i reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder også for bestemmelsesområdet.

6.5 Hensynssone flomfare

Ved anleggelse av ny rv. 4 innenfor faresonen for 200-årsflom, må ny riksveg legges så høyt at den er trafikkerbar ved 200-årsflom.

6.6 Rekkefølgebestemmelse

Alternativ 2 skal gjennomføres før eventuell gjennomføring av alternativ 4.

6.7 Retningslinjer

I reguleringsplanfasen skal etterfølgende retningslinjer følges:

6.7.1 Vegstandard

Generelt

Det skal være et gjennomgående gang- og sykkelvegtilbud. Kommunedelplanens byggegrense skal vurderes i reguleringsplanfasen.

Alternativ 2

Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 mellom Kjøl og Nittedal sentrum, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte.

Gjennom Nittedal sentrum tillates standardklasse S6. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.

Nord for Nittedal sentrum skal rv. 4 reguleres som stamveg med standardklasse S5. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.

Alternativ 4

Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 utenfor tettbebyggelse, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte. Tunnelen skal bygges med to løp (T9,5) og sikkerhetsutrustes i henhold til tunnelklasse E.

6.7.2 Kryss

Alternativ 2 er planlagt med fire kryss utformet som rundkjøringer.

6.7.3 Støy

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bygging er anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012 gjeldende). Lokal støyskjerming skal planlegges i samarbeid med berørte beboere/grunneiere.

6.7.4 Landskapsbilde, visuelle forhold

Skråningshelninger, behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden skal vises i reguleringsplanen.

6.7.5 Kulturminner

Kulturminnelovens undersøkelsesplikt (§ 9) for automatisk fredede kulturminner skal være oppfylt før sluttbehandling av reguleringsplanen. Alle typer kulturminner skal dokumenteres før fjerning eller flytting.

6.7.6 Naturmiljø

Ved bruk av kulvert eller rør for kryssing av mindre vassdrag, skal disse utformes riktig med tanke på lengde, fall, lysåpning, bunnsstrat og sikring av minimumsvannstand for å ivareta hensyn til fisk og kryssingsmulighet for mindre dyr. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares eller gjenskapes så langt som det er mulig. Stedegne arter må benyttes.

6.7.7 Landbruk og friluftsliv

Plassering og utforming av driftskryssinger for landbruket og for friluftsliv og rekreasjon skal drøftes med berørte parter. Behov for parallelle driftsveger for landbruket skal avklares med grunneierne. Drifts- og arronderingsmessige ulemper skal søkes avhjulpet gjennom frivillig makeskifte.

6.7.8 YM-plan – miljøoppfølgingsprogram

Som en del av reguleringsplanen eller senest før oppstart av bygging, skal det utarbeides en plan for ytre miljø, ofte kalt miljøoppfølgingsprogram. Planen skal redegjøre for krav til ulike miljøaspekter og hvordan dette skal kontrolleres eller overvåkes. Både for- og etterundersøkelser kan være aktuelt for ulike tema.

Vedlegg 1

Oversikt over arealformål og hensynssoner

Alle nye og fremtidige områder er gitt løpenr. Eksisterende formålsområder er ikke nummerert og listet opp.

Arealkategori	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse,	Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer: B3 Mo gård nord, B7 Rotneshagen, B9 Tumyrhaugen, B15 Markerud, B18 Kjøl, B19 Kjøl, B21 Kjøl, B22 Kjøl vest, B23 Kjøl øst
Sentrumsformål	S1 – S4, unummererte områder
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 2 Rotnes BOP 3 MS senteret OP5 sør for Svartkruttveien
Næringsbebyggelse	N1(Mølleparken), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N7 (bensinstasjon Kjøl), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag) N14
Idrettsformål	BIA2 Sagerud BIA 3 Varingskollen BIA5 Varingskollen BIA 4 Slattumhallen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, sentrumformål, offentlig- og privat tjenesteyting	BKB 1 Svartkruttveien BKB 2 Glittre BKB 3 Bjertnes
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	V, V2,V3, V1b,
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass (utfart)	P1, P2
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
Grøntstruktur	G1, G2
Turdrag	G3
Frrområde	G4, G6
Naturområde, se hensynssoner	Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitreli Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal):

	Orrhanemyra, Pipra og Storrsjøhøgda
Landbruks-, natur- og friluftsområder	Unummerert
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig <i>Områder med sone for spredt bebyggelse- bruk av eksisterende bygg- og anlegg</i>	LSB21 Brannfjell LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage) LS4 Fortet naturbarnehage
Bruk og vern av sjø og vassdrag	VK1 klasse 1 VK2 klasse 2 BV1, BV2
Hensynssoner	
Sikringssone (drikkevannskilde)	H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern
Støysone langs riksveger og støysone langs jernbanen	H200_1, H200_2 TAS UT
Støysone	H290_1, støysone rundt masseuttak på Skytta – Bjørndalen
Faresone kvikkleire	H310_1
Faresone Flomfare Nitelva 200 års retur-periode	H320_1
Faresone langs mindre bekker – flomvei	H320_2
Faresone aktsomhetssone flom langs Ørfiskebekken og Glanerud og sidebekker til disse	H320_3
Faresone anlegg omfattet av storulykkeforskriften	H350_1
Faresone for høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger	H370_1, sentrum H370_2
Vernesone langs vassdrag klasse 1	H560_1,sentrum
Vernesone langs vassdrag klasse 1	H560_2, øvrige deler av kommunen
Vernesone langs vassdrag klasse 2	H560_1, sentrum
Vernesone langs vassdrag klasse 2	H560_2, øvrige deler av kommunen
Kulturmiljø	H570_1-9: H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, H570_4 Rotnes med kulturlandskap,

	H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros
Sone båndlagt i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven	H710_1 Amfibiedam Holumskog
Sone båndlagt etter lov om naturvern- nåværende, eksisterende naturreservater	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitreli, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra , H720_10 Orrhanemyra H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda,
Sone båndlagt etter lov om naturvern -fremtidig	H720_1 Amfibiedam Holumskog
Båndlagt etter Lov om naturområder -Marka	H735_1
Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer	H810_1- H810_3 i sentrum
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_: Planid 101-341
Bestemmelseslinje	Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum
Bestemmelseslinje Rv 4 tunell	

Vedlegg 2

Oversikt over gjeldende planer

Opprinnelig planid:

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	101	Ås gård med tilgrensede områder	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		04.02.1966
0233	101A	Ås gård med tilgrensede områder - Endring av arealformål for 4/170	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst		29.04.2015
0233	102	Birkelund byggefelt	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		01.06.1949
0233	103	Brenninghaugen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		31.03.1954
0233	104	Dalbekk skog	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		30.09.1949
0233	105	Del av gnr. 11, bnr 57 - Kjulshagen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		19.12.1963
0233	105D	Gnr. 11, bnr. 145	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		27.02.1995
0233	106	Liefeltet gnr. 5, bnr. 12	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		17.06.1953

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	106E	Boligfelt Heggeveien gnr. 5, bnr. 12 og 94	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		25.01.1999
0233	107	Reguleringsplan for del av eiendommen gnr. 6, bnr. 4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser		02.09.1966
0233	108	Nittedal kirke - kirkestue og kirkegårdsutvidelse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		13.12.1999
0233	113	Brenninghaugen II	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser		24.08.1963

0233	115	Skytta - Glanerud	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	10.03.1975
0233	115K	Bebyggelsesplan for felt G Skytta/ Glanerud	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.03.1980
0233	117	Del av Ås gård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.03.1969
0233	121	Del av Skyset	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.11.1970
0233	124	Skillebekk - Putten - Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.02.1976
0233	124D	ENDRING SYD FOR OSPELIA	31	Mindre reguleringsendring	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.05.1983
0233	124E	Felt Y og Ø, Skillebekk, del av gnr. 3, bnr. 31	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.1987
0233	124H	Reguleringsendring for Tjernslia boligfelt, endring av felt S og del av felt Q	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.1988
0233	124N	REGULERINGSPLAN FOR GANGVEI, HOLUM SKOG VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.03.1995
0233	124P	BEBYGGELSESPÅN FOR GNR. 3, BNR. 97, 112, 128 OG 460	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.03.1995
0233	124Q	BEBYGGELSESPÅN FOR GNR. 3, BNR. 110 - KARUSVEIEN 12, GJELLERÅSEN	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	09.06.1997
0233	124R	REGULERINGSPLAN FOR GJELLERÅSEN SYD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	03.02.1998
0233	124Y	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Ospelia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	18.11.2013

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	128A	Reguleringsplan for Heggeveien13, gnr. 5, bnr. 12, 115, 116 m. fl.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.12.2004	

0233	129	Haganseneteret	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	11.11.1982
0233	130	Eldresenter på Skytta	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.03.1984
0233	131C	BEBYGGELSESPPLAN FOR SMESTUVEIEN OMRÅDE 1 OG 2, GNR 7 BNR 381	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.08.1998
0233	132	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 36 BNR. 8, KARUSHØGDA	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	133	BEBYGGELSESPPLAN FOR LI GÅRD GNR. 5 BNR. 200	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1993
0233	134	REGULERINGSPLAN FOR AAS GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.12.1984
0233	135	Reguleringsplan for Skianlegg ved Bjønnndalsmyra	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.04.1986
0233	136	REGULERINGSPLAN FOR HOLUM SKOG III	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	137	REGULERINGSPLAN FOR HOLUM SKOG I OG II	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.03.1985
0233	137F	REGULERINGSPLAN FOR FORRETNINGS- /BOLIGBYGG MORTEVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	4	Plan- og bygningsloven av 1985	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.10.2000
0233	138	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 3, BNR. 6 M.M.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.04.1990
0233	139	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 5, BNR. 1, LIE GÅRD, VESTRE OMRÅDE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.04.1986
0233	140	REGULERINGSPLAN FOR SKYTAPUTTEN SØR	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.08.1990
0233	141	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 6, BNR. 1, MARKERUD GÅRD - BEVARING	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.03.1992

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype	Planstatus	Lovreferanse	Vertikalnivå	Planbestemmelser	Ikraft.
0233	142	REGULERINGSPLAN FOR BJØNNDALEN BRUK, DEL AV GNR./BNR. 6/1, 8/57 og 9/5	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	26.10.1992
0233	143	REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	29.08.1994
0233	143C	BEBYGGELSESPPLAN FOR NYBORG, GNR. 10, BNR. 13	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	11.06.2001
0233	144	Gnr.31, bnr. 1 og Gnr. 32, bnr.1, Golfbane, Hauger	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	24.06.1991
0233	144C	Reguleringsplan for del av Hauger golfbane	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	145	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GJELLERÅSEN NORD - INDUSTRI (DISTRIBUSJONS- OG PRODUKSJONSANLEGG FOR RINGNES A/S) (ENDR. I F	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	21.02.1995
0233	146	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAUGER TERRASSE - HAUGLIVEIEN	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	25.09.1995
0233	147	REGULERINGSPLAN FOR SPESIALOMRÅDE BEVARING/LOKALER OG ANLEGG FOR GOLFKLUBB, DEL AV GNR. 31 BNR. 1, HAUGER GÅRD	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	31.10.1994
0233	148	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 5, BNR. 29 OG GNR. 5, BNR. 101 - BIRKELUNDSVEIEN	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	27.11.1995
0233	149	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV ULVERUD SKOLE	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	28.08.1997

0233	150	Hagan Senter	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.10.1997
0233	151	Skyset Skog	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.03.2001
0233	152	SKYTTAMYRA	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.10.2004

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft.
0233	152A	BEBYGGELSESPAN FOR SKYTTAMYRA, FELT B4	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	08.01.2007
0233	153	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2, BNR. 4 OG GNR. 3, BNR.434 - SKILLEBEKK	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.06.2002
0233	154	REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE PÅ MARKERUD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.09.2002
0233	155	GOLFBANE PÅ SKYSET GÅRD, GNR. 3, BNR. 7	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	02.06.2003
0233	156	Bebyggelsesplan for felt BD, Rudsteinområde	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.06.2005
0233	157	Åsheimfeltet	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	05.12.2005
0233	158	Haugeråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.06.2006
0233	159	Barnehage på Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.02.2007
0233	160	Del av rv 22 Gjelleråsen (fra kryss Karushøgda til kryss Morteveien)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	160A	Mindre endring av reguleringsplan for del av fv 22	31	Mindre reguleringsendring	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	20.05.2011

0233	161	Del av Gjelleråsen nord langs rv 22 - Arcus Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	162	Skytta Terrasse - del av Skyttamyveien - gbnr 7/21	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.11.2008
0233	163	Reguleringsplan for fortau Lahaugmoveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.02.2009
0233	164	Øvre Skytta	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	165	HAUGERÅSEN BARNEHAGE	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.06.2010
0233	166	Skyset felt B5 og C4, "Skyset skog"	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.02.2010

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	167	Haugerlia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		21.05.2012
0233	168	Boliger Markerudlia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst		03.12.2012
0233	169	Gjelleråsen delområde 3	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst		18.03.2013
0233	170	Hellinga terrassehus	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst		25.01.2016
0233	172	Detaljregulering Brenninghaugen gård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst		16.06.2014
0233	173	Detaljreguleringsplan for del av Skredderudveien og adkomst til gbnr. 9/42 m.fl.	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst		13.06.2016

0233	174	Områdereguleringsplan for helårstrase Lilloseter-Sinober-Burås	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.03.2017
0233	176	Detaljreguleringsplan for søndre Hauger, gnr.9 bnr.71	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	177	Detaljregulering Skoleveien	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	23	På og over grunnen	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	08.11.2017
0233	180	Kjul bussanlegg	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.11.2017
0233	2013001	Sentrum	21	Kommunedelplan	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008			4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.09.2013
0233	201501	Kommuneplan Nittedal 2015-2027	20	Kommuneplanens arealdel	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008			4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.04.2015
0233	202	Bjertnes (del av)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.02.1974
0233	206	REGULERINGSPLAN FOR ÅNEBY VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	09.07.1974

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	206M	Bebyggelsesplan for gnr. 40, bnr. 27, Bliksrudveien	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		22.08.1995
0233	207	Nygård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		22.02.1968
0233	216	Tumyrhaugen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		05.11.1974
0233	216F	Tumyrhaugen (endring), adkomst 15/146, 15/167	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	3	Planbestemmelser fremgår av kartet (byggehøyder m.v.)		29.10.1981

0233	216M	MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TUMYRHAUGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	29.10.1981
0233	216O	Bebyggelsesplan for Skogveien, gnr/bnr 15/244, 15/257 og 15/260	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	08.11.1994
0233	216Q	Bebyggelsesplan gnr/bnr 15/16, 15/31 og 15/382	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	02.04.2001
0233	218	Bjertnes Øst	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.02.1976
0233	219	Adkomstvei ved Sørli	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	06.07.1981
0233	227	Reguleringsplan for frområde ved Rulse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	18.12.1995
0233	229	Rotnes Sentrum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.06.1997
0233	231	Reguleringsplan for Rauerskauveien 602 m.fl. - gnr.20 bnr. 35 og 42.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.05.2002
0233	234	Adkomstvei til Kruttverket	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.2005
0233	235	DEL AV ÅNEBY VEST	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.02.2006
0233	236	REGULERINGSPLAN FOR ROTNES SAG	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.06.2006
0233	237	Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	237A	Reguleringsplan for Kruttverket - utsnitt Myhrerskauen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		31.08.2009
0233	237B	Delplan Sylling	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		30.05.2011

0233	237C	Kruttverket m/Syilling - felt B6	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.06.2012
0233	238	Fortau Kvernstuveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	239	Mo-krysset og del av Kvernstuveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.06.2008
0233	240	Bjertnesetangen, felt T og W	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	241	Nittedal stasjonsområde	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.06.2011
0233	242	Rotnesbeitet, gbnr 15/624, 739 Stasjonsveien 9	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.12.2011
0233	243	Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.10.2009
0233	244	B16D Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.10.2011
0233	245	Kruttverket B15B	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.01.2013
0233	248	Detaljregulering for Kruttverket B8	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.12.2013
0233	249	Kruttverket B8-2	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.12.2013
0233	250	REGULERINGSPLAN FOR GRINDBRÅTAN 13	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	24.06.2013
0233	251	Områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	17.11.2014

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype	Planstatus	Lovreferanse	Vertikalnivå	Planbestemmelser	Ikraft.
------	--------	----------	----------	------------	--------------	--------------	------------------	---------

0233	252	Detaljreguleringsplan for fortau langs Øvre Nygård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	254	Detaljreguleringsplan for felt B11, Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	255	Detaljreguleringsplan for felt B12, Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.02.2015
0233	256	Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum)	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	4	På bunnen (vann/sjø)	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	18.12.2017
0233	258	Detaljreguleringsplan for gbnr. 14/2 m.fl. Bjertnes	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	31.08.2015
0233	259	Detaljreguleringsplan for utvidelse av Mosenteret med boliger	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	14.12.2015
0233	262	Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	31.08.2015
0233	263	Detaljreguleringsplan for Bjertnestangen	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	15.06.2015
0233	264	Detaljregulering av felt B14 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.05.2016
0233	265	Endring av detaljregulering for del av felt B11 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.11.2015
0233	267	Skolemestertunet	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	30.01.2017

0233	268	Detaljreguleringsplan for Grindbråtan park	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.11.2015
0233	269	Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	26.04.2018

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft.
0233	270	Regulering av boligområde i Sagerudveien	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	04.01.2016
0233	271	Detaljreguleringsplan for utvidelse av næringsformål - Rauerskauveien - gbnr 20/44	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	272	Reguleringsplan for Kruttverket B13	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	23	På og over grunnen	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.11.2017
0233	275	Områderegeringsplan for Bjertnes	34	Områderegering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.04.2018
0233	266	Detaljreguleringsplan for Rotneshagen		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.05.2019
0233	260	Detaljregulerignsplan for nedre del av svartkruttveien		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflate		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.04.2019
0233	276	Detaljreguleringsplan for Sylling		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflate		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	28.01.2019
0233	301	REGULERINGSPLAN FOR DØHLI - LØVSTAD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.1951
0233	302	REGULERINGSPLAN FOR HAKADALSFELTET GNR. 43 - BNR. 4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.06.1948
0233	302C	ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN GNR. 43, BNR. 4 - HAKADALSFELTET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1987

0233	303	REGULERINGSPLAN FOR TØIENHAUGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.11.1946
0233	303A	REGULERINGSPLAN gnr. 56, bnr 39	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.12.1978
0233	307	REGULERINGSPLAN FOR LØVSTADFELTET, GNR. 42, BNR.3	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	04.01.1979
0233	308	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TØIEN GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.12.1967
0233	310	Reguleringsplan for Varingskollen skisenter	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	29.11.1962
0233	313	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HAGEN SKOLE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.07.1980
0233	313B	Endring av område R og S ved Hagen skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	17.06.1985
0233	313D	BEBYGGELSESPPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN SØNDRE HAGEN I HAKADAL	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.04.1994

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	314	REGULERINGSPLAN FOR DØHLI XI - XII GNR. 41, BNR 44, 62, OG DEL AV BNR. 2.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		27.03.1979
0233	315	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		06.11.1974
0233	316	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		17.06.1985
0233	319	REGULERINGSPLAN FOR TØYENÅSEN 1, DEL AV GNR.56, BNR. 1, 4 OG 5	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		22.11.1985
0233	319D	BEBYGGELSESPPLAN FOR FELT A OG B PÅ TØYENÅSEN	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	4	Plan- og bygningsloven av 1985	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		03.06.1996

0233	320	REGULERINGSPLAN FOR SKYTEBANE PÅ VARPET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.06.1988
0233	321	Reguleringsplan for barnehage Tøyen m.m.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.02.1986
0233	322	REGULERINGSPLAN FOR DØLI	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.04.1997
0233	322B	Bebyggelsesplan for Døli, delfelt K og L	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.02.1999
0233	322F	BEBYGGELSESPPLAN FOR DØLI, FELT N	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.09.2004
0233	323	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV HAKADAL KIRKEGÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.06.1992
0233	324	BEBYGGELSESPPLAN FOR VESTRE MORK, DEL AV GNR. 52, BNR. 3, I HAKADAL	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.10.1993
0233	325A	BEBYGGELSESPPLAN FOR GNR. 56 BNR. 16, TØYENBERGET I NITTEDAL	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	18.01.1999
0233	327	REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSANLEGG PÅ SLETTMOEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.05.1998
0233	328	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NITTEDAL JORDSTASJON	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.03.1999

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft.
0233	329	REGULERINGSPLAN FOR GLITTREKLINIKKEN, gnr. 58, bnr. 75	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.04.1999
0233	330	Reguleringsplan for Hagen skole, gnr. 51, bnr. 2	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.10.2003
0233	331	Golfbane, Aas gård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	15.12.2003

0233	332	Reguleringsplan for Jensrud kryssingsspor	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.2009
0233	334	Bilverksted Åneby - del av gbnr. 60/7	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.09.2012
0233	335	Hakkebakken II	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.2011
0233	337	Blomsterbakken	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.05.2013
0233	338	Områdereguleringsplan for Bjørnholtlia	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	339	Detaljreguleringsplan for masseinntak på Aas gård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	340	Detaljreguleringsplan for Løvstadbråten	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	26.01.2015
0233	341	Hakadal kirke og kirkegård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.03.2014
0233	342	Detaljreguleringsplan for Hellerudhaugen	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.02.2015
0233	345	Områdeplan for Elvetangen		Områderegulering		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.11.18
0233	346	Detaljregulering av nytt kryss på rv. 4 ved Elvetangen		Detaljregulering		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.11.18
0233	9105	Nordlisvingen - Hadelandsveien (Kirkeveiens tilknytning)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		23.10.1958
0233	9109	Gangveier ved Li ungdomsskole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		16.05.1973
0233	9110	Ombygging av Rv.4 fra Oslo grense til Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.03.1974
0233	9111	Krysset Rv.4 ved Kjøl	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		08.11.1977

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	9117	Trafikksikring RV.4 - Hagan	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		18.06.1975
0233	9118	Utbedring RV.4., Gjelleråsen - Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		23.08.1978
0233	9120	Fortau Seljeveien/Heggeveien, gangvei Skyset - Ulverud skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	29.09.1980
0233	9121	Gang-/sykkelvei mellom Slattum bru og Holm skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		07.12.1978
0233	9122	REGULERINGSPLAN FOR KRYSSOMRÅDET RV 22 - HOLUMSKOGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	9123	Felles adkomst Kloraveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		26.11.1984
0233	9124	REGULERINGSPLAN FOR RV4, KJUL-GAUSTADGATA.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.10.1981
0233	9125	REGULERINGSPLAN FOR RV.4 SLATTUM - SKØYEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	31.10.1988
0233	9126	Kirkeveien - RV4 - Slattum terrasse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		26.10.1981
0233	9127	KIRKEBAKKEN/TRAFIKKSIKRING	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	04.02.1980
0233	9128	Kollektivfelt langs RV.4, Brennaveien - Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		25.06.1990
0233	9129	Kommunedelplan for ny RV.4, Bånkall - Slattum	21	Kommunedelplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før			0		25.06.1990
0233	9130	Rv.22 x Lahaugmoen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1990
0233	9131	REGULERINGSPLAN FOR RAMSTADVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	29.03.1993
0233	9132	REGULERINGSPLAN FOR FV 401 SLATTUM BRU - SKEDSMO GRENSE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.11.1995
0233	9134	REGULERINGSPLAN FOR ÅROS BRU	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.11.1999

0233	9135	Gangvei forbi eiendommen gnr.4 bnr.20	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		15.12.1997
0233	9136	Rv. 4 Gjelleråsen - Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	12	Under og på grunnen	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1998
0233	9136A	Bebyggelsesplan for RV4 - Gjelleråsen	32	Bebyggelsesplan iht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	05.06.2000

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	9137	Reguleringsplan for del av Rv.22 x Bryggeriveien/Morteveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			01.01.1990
0233	9203	Stasjonsveien - Rotnes - Nittedal stasjon	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			03.11.1958
0233	9206	Hovedvei, Nittedal. Stasjonsvei.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			01.01.1970
0233	9207	Gangveiforbindelse, Nittedal ungdomsskole -Rotnes skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			11.03.1974
0233	9208	Sørliveien m./Fortau	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser		06.03.1979
0233	9209	Gangveier ved Sørli skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			06.03.1979
0233	9210	Gangvei Dam - Mo	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			06.03.1982
0233	9211	Reg.plan for gangvei Rv.4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		15.12.1983
0233	9212	Ånebykrysset	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			19.11.1981
0233	9213	Reg plan for gangvei langs stasjonsveien fra Berget til Øvre Nygård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	3	Planbestemmelser fremgår av kartet (bygg høyder m.v.)		07.02.1986
0233	9214	Fylkesvei C171.02 Parsell Møllerbakken	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			16.12.1980
0233	9215	Veiplan gang-/sykkelsti Åneby-Staven-Kirkeby	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		20.06.1988
0233	9216	Skøyen - Mo, gang-/sykkelvei	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			19.06.1989

0233	9219	Gangvei, Øvre Huseby - Sagerudveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		29.11.1993
0233	9301	Veitrasé v/ jernbanebru Elnes	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9302	Vei mellom Løvsstad og Varingskollen jernbaneholdeplass	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9303	Vei Fossen - Kirkeby	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9304	Ombygging av fylkesvei C171.1. Gamleveien, parsell Kirkeby - Tøyen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		02.04.1974
0233	9305	Gangvei Løvsstad-Tøyen parsell Nitelva - Blomsterbakken	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	22.04.1974
0233	9306	Klokkertoppen - Kirkeby skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9307	Omlegging av vei i Kolonien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft.
0233	9308	Trafikksikring Rv.4/gangvei Løvsstad	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	06.05.1975
0233	9309	Kryss Hadelandsveien - Vargveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9310	Omregulering av gamleveien ved Tøyen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9311	Fylkesvei C171.1. Parsell Kirkeby- Staven	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.02.1980
0233	9312	Fylkesvei C171.1 Parsell Tøyen - Sagstua	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		09.06.1975
0233	9313	Fylkesvei C171.1 Parsell Sagstua -Hakadal vær	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9315	Rv.4 kryss Vargveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1980
0233	9316	Gang-/sykkelvei Løvsstad - Trebyen - Sagstua	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		28.11.1988
0233	9317	Gang-/sykkelvei Vargveien - Fossen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		27.02.1980
0233	9318	Stenging av jernbane - overgang på øvre Løvsstad	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1990
0233	9319	Busslomme ved Kirkeby skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		30.10.2000

1. Generelt

Forord

For generell teknisk beskrivelse og regler gjelder kapittel 1 – 15. For detaljert overflate og beskrivelse av boenhet etter hver type gjelder kapittel 16 – Oppsummeringstabell.

Hus

Hus leveres etter ferdigelement metoden. Ferdigelement vil si at en del av materialene leveres fra produsent i ferdigbygget moduler (f.eks. yttervegg, lettvegg og etasjeskille). Alle materialer og komponenter leveres i standard kvalitet iht. norske krav.

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om boligens viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys valg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova. Leveransen er i henhold til «TEK 17».

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Det tas forbehold om endringer/avvik fra leveransebeskrivelsen fra selger.

2. Teknisk forskrift

Eiendom er prosjektert og utført i henhold til TEK17 Byggeteknisk forskrift - Forskrift om tekniske krav til

byggverkDirekte lenken til lovdata:

<https://lovdata.no/forskrift/2017-06-19-840>

3. Grunnarbeid

Utenom

Tomten levers opparbeidet på følgende måte:

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

- Det planeres med fall fra grunnmur. Gårdsplass ferdig gruset.
- Det som på situasjonskartet viser veiarealer og parkering leveres ferdig gruset.
- Overvann og vann fra taknedløp dreneres til terreng.
- Det settes ikke opp gjerder/stengsler mellom seksjonene.
- Utomhusplanen viser plassering av boligene, utearealer, gang- og kjøreveier samt biloppstillingsplasser.

Fasadetegninger som ligger til grunn for godkjennelsen i Oslo kommune vil vise oppfylt terreng rundt bygningene. Det må kunne påregnes noen mindre justeringer av terrenget avhengig av hvilke masser man benytter til oppfyllingene.

Bærelag

Utlekking av bærelag med sprengemasse / drensmasse iht. Byggetekniskforskrift samt med eventuell uttalelse av geolog (etter behov).

Fundamentering

Grunnmur, etasjeskiller og takkonstruksjon mv. Grunnmur oppført i betongelementer med støpt isolert plate på mark. Byggemåte for yttervegger i underetasje er Thermomur i tykkelse 250 mm, mens yttervegger over dette er oppført av bindingsverksvegger isolert med 200 mm Glava. Utvendig beis Utvendig kledning er grunnet og malt med ett strøk fra fabrikk.

Det leveres radonsperre iht. forskrifter.

4. Yttertak

Yttertak leveres i variant av sperretak, takstol eller kompakttak

Konstruksjon

Trekonstruksjon leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikker. Etter detaljertegning eller prededikerte

løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (iht. prosjekterte tegninger)
- isolasjon i stol lag etter gjeldende forskrifter

Taktekking (overflate) og beslag

Etter detaljertegning eller prededikerte løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- iht. prosjekterte tegninger.

Takrenner og nedløpsrør leveres i malt eller plastbelagt stål eller aluminium. Det monteres utkaster på alle nedløpsrør.

5. Yttervegger - Klimavegg med trestenderverk (fra innsiden og ut)

Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling

Himling: Standard farge er klassisk hvit

Vegger: Standard farge er klassisk hvit

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom fliser, sementbasert fugemasse.

(Standard fliser merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell)

på kjøkken:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

Innvendig påføring

på alle rom: Gipsplate 12,5 mm (ett lag)

på våtrom: Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm

på kjøkken: Gipsplate 12,5 mm (ett lag) + OSB 12,5 mm

Konstruksjon (generelt for alle yttervegger)

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 50 mm, 0,035 W/mK Bindingsverk av tre, 48 mm x 48 mm, c/c 600 mm

Dampsperre, t = 0,20 mm plastfolie

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 200 mm, 0,035 W/mK Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 198 mm, c/c

600 mm

Vindsperre (plastfiberduk eller gipsplate med vannavstøtende overflate, t = 9 mm)

Sløyfer 36 mm x 48 mm

Utvendig påføring

Se oppsummeringstabell

Utvendig overflate behandling

Grunning + 1 strøk maling fra fabrikk

(Standard farge: se oppsummeringstabell)

6. Lette og bærende innervegger

Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom

Fliser, sementbasert fugemasse, dimensjon 600 x 600 mm (Standard fliser farge/mønster: se oppsummeringstabell)

på kjøkken:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

Innvendig påføring

på alle rom: Gipsplate 12,5 mm (et lag)

på våtrom: Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm

på kjøkken: Gipsplate 12,5 mm (et lag) + OSB 12,5 mm

Konstruksjon (generelt for alle innervegger):

Isolasjon mineralull, t = 75/100/150/200 mm (etter behov), 0,035 W/mK

Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 75/98/148/198 mm (etter behov), c/c 600 mm

7. Bjelkelag / etasjeskille (Konstruksjon)

Etasjeskille med trebjelkelag leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikk.

- sponplate

- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (etter behov)
- isolasjon i bjelkelag

8. Gulvbelegg

Overflatebehandling og påføring

på alle rom:

Fuktsperre på dekk mot grunn. (unntatt hvis prosjektert kjeller) Underlag av foam.

1 stav parkett Gulvlist leveres mot parkettgulv i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

på våtrom:

Lett armert betong belegg t= 50-100mm (etter behov) med forskriftsmessig fall.

Membran i bunn med fastklemring til sluk eller smøremembran i bad med dekk mot grunn. Fliser og sementbasert fugemasse.

i gangen:

Fliser, sementbasert fugemasse.

Gulvlist leveres mot gangflise i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

9. Himling

Påføring

Varieres fra brannkrav og lydisolasjon krav (enebolig / flermannsbolig):

- Nedlektet gipshimling juster 36x48 + 13 mm gipsplate, eller;
- Fast gipshimling med dampsperre 48x48 mm juster, 1x13 mm gipsplate på skråhimling og mot kompaktak.

Vi tar forbehold at føringer av tekniskinstallasjoner i boligen kan medføre påføring / innkassing av vegger eller himlinger.

Alle himlinger er behandlet med sparklet glatthjørne uten taklister.

Overflatebehandling

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (eventuell våtromsmaling). (Standard farge: se oppsummeringstabell)

10. Vinduer

Trevinduer fra Nordan eller tilsvarende annen leverandør. Vinduer leveres med mål iht. tegning.

Lukkevinduer er markert med L på tegning og faste vinduer markert med F.

11. Utvendige dører

Hovedinngangsdøren leveres iht. tekniskforskriften (for merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell hvis oppgitt). Karm leveres i hvit utførelse, terskel i hardtre, beslag, sylindere og stålvridere.

Balkongdørene leveres med mål og brystningshøyde iht. tegning /åpningsfelt iht. tegning. Det leveres sylindrelås innvendig på alle balkongdører/skyvedører på bakkeplan.

Dørvridere leveres i stål.

12. Innvendige dører

Dører i boligrom leveres fra Swedoor eller tilsvarende. Karmister med synlige stifter, flat terskel i eik. Mål på innvendige dører leveres iht. tegning.

13. Fast inventar

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Norema eller tilsvarende iht. til kjøkkentegninger.

Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredningen. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeid med utførende entreprenør.

Standard hvitevare pakke inngår i leveransen.

Kjøper vil sammen med kjøkkenleverandøren kunne tilpasse løsninger der dette er aktuelt.

Peis og pipe

Det leveres enkeltløpet stålpipes over tak med nødvendige beslag. Det leveres peisovn av type Curve 100 eller tilsvarende.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap. Garderobeskap og skyvedørsgarderober kan leveres som tillegg. Eventuelt

andre typer innredninger/løsninger kan leveres etter avtale.

Trapper

Innvendige tretrapper i hvit malt utførelse. Åpne trinn med barnesikring. Rekkverk i hvitmalte trespiler.

Mulighet for tilvalg hos trappeleverandør.

14. Teknisk installasjoner

Rørleggerarbeider

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Alle innvendige vannledninger leveres som rør i rør system i plast(PEX). Spillvannsledninger leveres i plast (ABS/PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjenteprodusenter.

Det leveres nødvendige bunnledninger og tilførselsledninger for fremføring av varmt og kaldt vann under støpte gulv ved plate på mark, (eventuell underetasje – hvis prosjektert). Bunnledninger leveres komplett i henhold til tegninger. Vann installasjon utført iht. gjeldene forskriften i rør i rør system. I kjøkkenskap monteres vann og avløp for påkobling av oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder leveres som 200 l og plasseres i teknisk rom eller bod. Automatisk vannstopper prosjekteres og leveres av rørlegger. Utvendig anlegg prosjekteres av rørlegger.

Dersom det vil være nødvendig å installere pumpekum for avløp eller drensvann er dette selgers ansvar.

Driftsutgifter ved et slikt anlegg er kjøpers ansvar.

Innredning relatert med sanitærinstallasjon

Baderomsinnredning leveres i standard farge hvit fra Alterna eller tilsvarende.

Sanitærutstyr (f.eks. servant, toalettskål og badekar) leveres i standard farge hvit. Toaletter leveres veggmontert.

Sanitærarmatur (f.eks. kjøkkenbatterier, servantbatteri, dusjbatteri)

på baderom

Dusjløsning: dusjbatteri og standard dusjdører (gjennomsiktig glass);Servantløsning:

servant med servantskap og servantbatteri;

Toalett løsning: vegghengt toalett;

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

på WC

Servantløsning: servant med servantskap og servantbatteri;Toalett løsning: vegghengt

toalett;

på kjøkken

Oppvaskkum med kjøkkenbatteri og tilkoblingsmulighet for oppvaskmaskin.

vaskemaskintilkobling

Tilkoblingspunkt for vaskemaskin etableres etter prosjektene tegninger i bad eller vaskerom (hvis prosjektert). I tilfeller at boenhet er prosjektert med vaskerom leveres vaskekum med blandebatteri tillegg.

Elektroarbeid

Installasjonene utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter gjeldende forskrifter. Arbeidet omfatter all fast installasjon fra og med sikringsskap med jordfeilbryter. Arbeider med inntak er ikke medregnet. Arbeider med jordledning (cu-wire) og evt. framskjøting av kabel på muffe (sitter på rørleggers avløp)er medregnet.

Det er medregnet minste antall punkter iht. NEK 400. Opplegg for TV med 3 doble stikk leveres i hovedstue. Ytterligere TV uttak er tilvalg. Det benyttes åpen kabelinstallasjon i lyd/ branncellebegrensende vegger/ himlinger.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres doble (tekniske stikk leveres enkle). Ringeklokke med trafo og ringeknapp leveres for hovedinngangsdør.

Sikringsskap plasseres av elektriker i henhold til forskriften.

Det leveres varmekabler i wc, bad og entre. Komfyrvakt er inkl. i leveransen. Tekniske punkter er inkludert i henhold til standardleveransen.

15. Diverse

Utbygger endringsrett

Utbygger forbeholder seg retten til å endre, tilpasse eller bruke andre materialer eller produkter så lenge kvalitet

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

og funksjonalitet forblir uendret.

Diverse maling arbeid

Boligen leveres utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling. Impregnert treverk viderebehandles ikke.

Eventuell videre behandling av vegger skjer etter at overlevering av boligen har funnet sted som tilleggvalg.

Standard farge på himling og vegg er hvit.

Andre regler

Vi tar forbehold om trykkfeil.

Følgende nevnes spesielt, og inngår ikke i leveransen:

- Garderobeskap

Treverk materialer

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av romtemperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekke-dannelser på vegg, gulv og takflater. Listverk vil kunne ha synlige spikerhoder.

Selger er ikke ansvarlig for slike forhold, og kjøper må påregne at småsprekker må tettes for egen regning.

Tregulvet

Tregulvets vedlikehold og menneskets velbefinnende krever et sunt innneklima med en relativ luftfuktighet på ca. 50

% (min. 35 % og maks 65 % i ganske korte perioder) og en romtemperatur på ca. 20 °C. Faller luftfuktigheten i fyringssesongen, anbefaler vi å bruke en elektrisk luftflukt for å unngå en ekstrem uttørking av tregulvet. Selger fraskriver seg ansvar for oppsprekking og buling i parketten, som følge av at kjøper ikke sørger for riktig innneklima etter overtagelsen. Boligen leveres ryddet og klar til utvaski

16. Oppsummeringstabell – overflatebehandling

Rom (type):	Element:	Beskrivelse:
Gang / Entre	Gulv	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bad og WC	Gulv	Fliser: 60x60 (unntatt dusjsone) Fliser: 3x3 eller 5x5 mosaikk brett i 30x30(dusjsone) Fugemasse: lys grå
	Vegg	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N våtromsmaling
Vaskerom / Teknisk rom	Gulv	Fliser: 30x30 Fugemasse: lys grå
Vaskerom / Teknisk rom	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
Vaskerom / Teknisk rom	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Stue og kjøkken	Gulv	1 stav parkett
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Soverom	Gulv	1 stav parkett
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bod (inne)	Gulv	1 stav parkett
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

Trapp	Trappetrinn	Behandlet – malt hvit
	Konstruksjon	Behandlet – malt hvit
	Trinn type	Åpen
	Rekkverk	Behandlet – malt hvit (tresproset)
Bod (ute)	Gulv	ubehandlet
	Vegg	ubehandlet og uisolert
	Himling	ubehandlet og uisolert
Terrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	Stålrekkverk med glass
Takterrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	Fasadelement (knevegg)
Fasadekledning	Panel	Liggende eller stående kledning av furu eller gran
	Overflatebehandlet	Utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Tyrihansveien

Dato: 04.04.2022

Versjon 1.0

Nabolagsprofil

Tyrihansveien 15A - Nabolaget Sørlihaugen/Myrerskogen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Kruttverkveien Linje 386	6 min 0.4 km
Nittedal stasjon Buss, tog	16 min 1.2 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 24.4 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Sørli skole (1-7 kl.) 399 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Rotnes skole (1-7 kl.) 471 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	6 min 3.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 17.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bjertnes barnehage - Nittedal kommu..20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

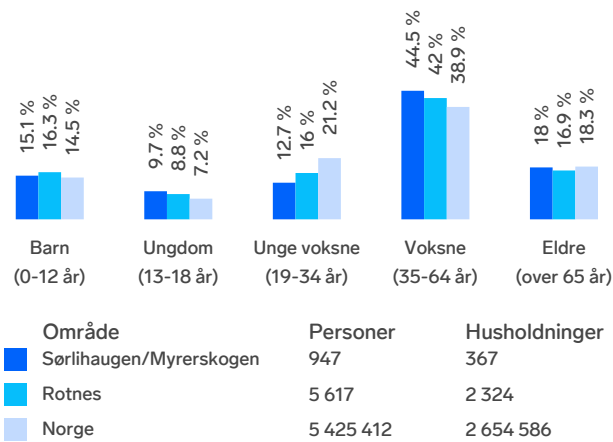
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min 0.7 km
Steinrøysa andelsbarnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.7 km
Sørliveien barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Nittedal Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km
Coop Mega Nittedal	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering
Lett 93/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

- 

Rotnes skole
Aktivitetshall, ballspill

20 min  1.6 km
- 

Nittedal sentralidrettsanlegg
Ballspill, fotball, friidrett

26 min  1.9 km
- 

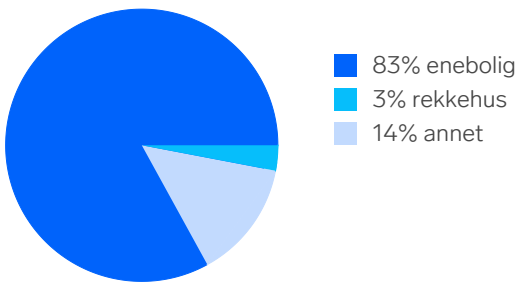
Nittedal Helsestudio

19 min 
- 

SvingInn Nittedal

6 min 

Boligmasse



«Hyggelig bomiljø med nærhet til marka»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

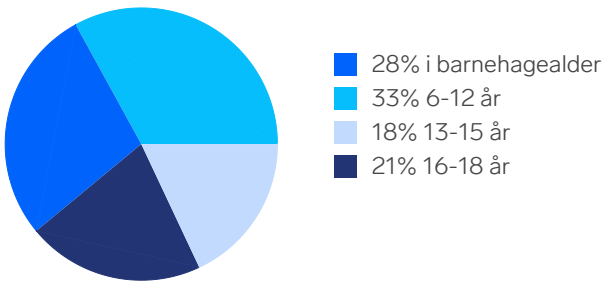
Mosenteret Nittedal Senter

7 min 
- 

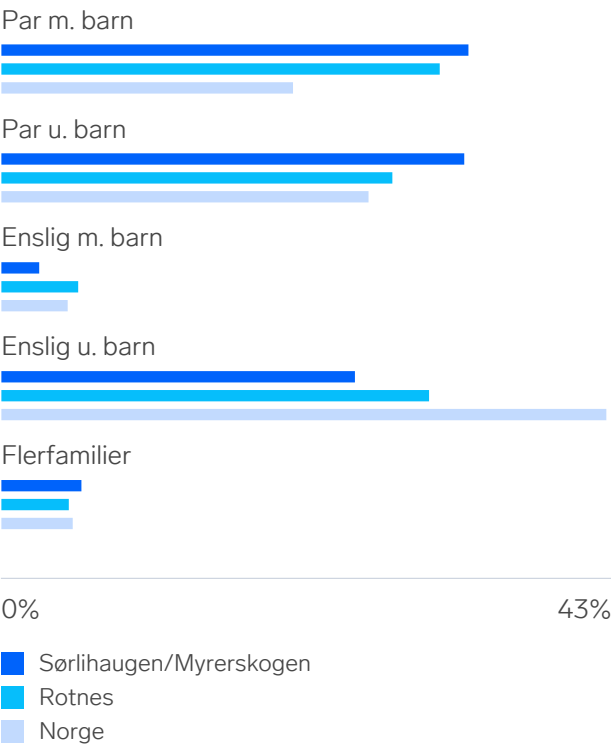
Rotnes legesenter

18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

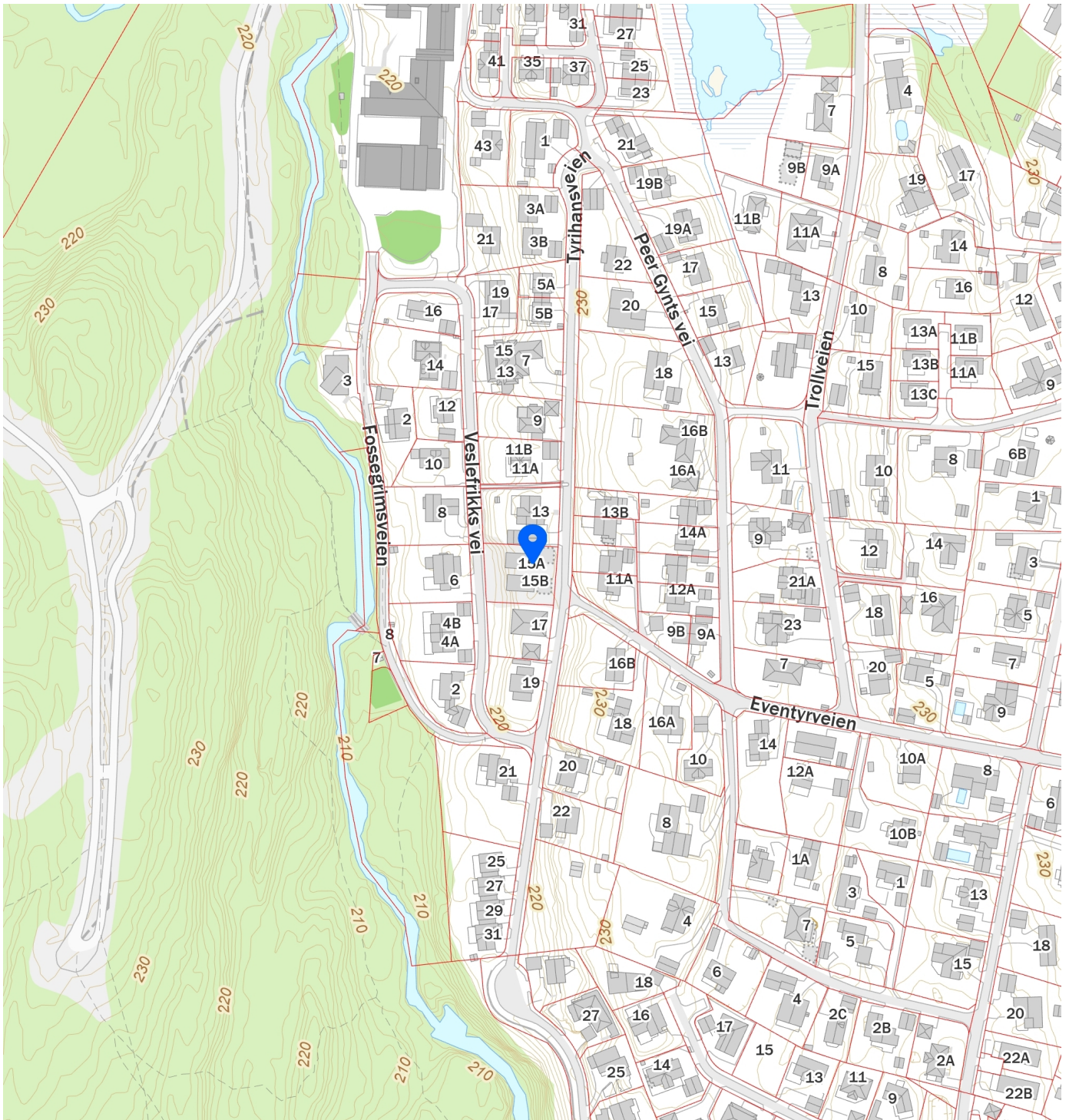
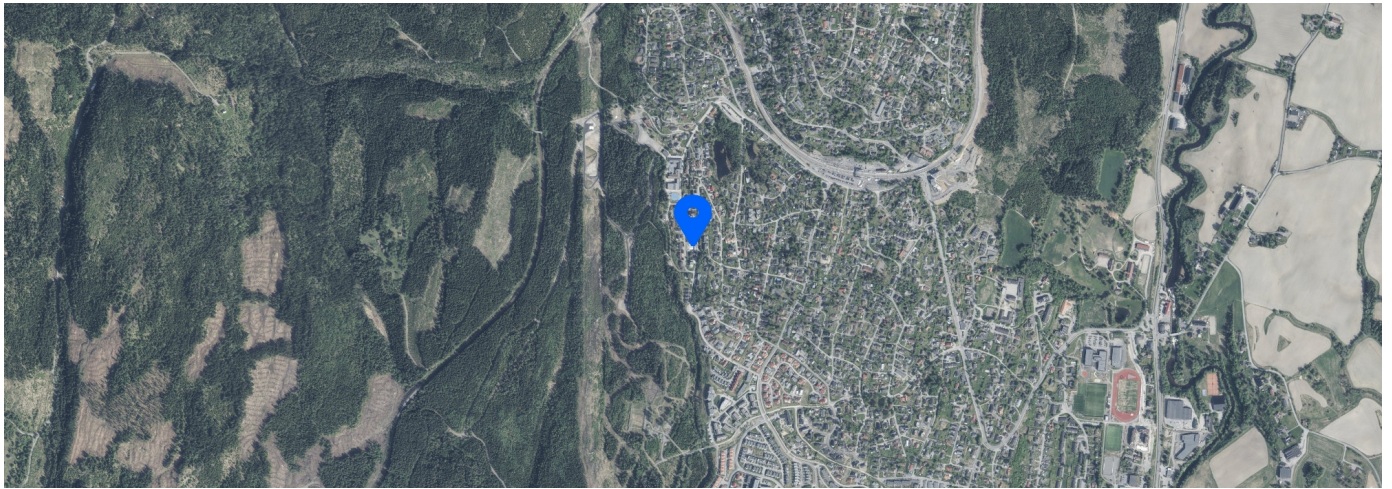


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 04.01.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3031	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	401	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tyrihansveien 15A, 1482 NITTEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/201801/Dokumenter/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf
Delarealer	Delareal 1 005 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	241
-----------	-----

Navn	Nittedal stasjonsområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2011
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/241/Dokumenter/241_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 005 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1



Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/401
Adresse: Tyrihansveien 15A
Dato: 04.01.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Vegstatuskart for eiendom 3031 - 14/401//

